

POLÍTICAS URBANAS, VERTICALIZACIÓN Y DENSIFICACIÓN

José Aarón Díaz López
Maestría en Urbanismo y Desarrollo
calli_200@yahoo.com.mx

Maria Alejandra Nuñez Villalobos
Maestría en Urbanismo y Desarrollo

El crecimiento poblacional y el esquema horizontal del crecimiento ha provocado que la ciudad de Guadalajara se expanda, este crecimiento aunado al agotamiento de suelo disponible y a la expulsión de población hacia los municipios conurbados provocó que el mismo se extienda más allá de sus límites municipales y se conurbe con otros siete municipios, lo cual supone que las políticas urbanas aplicadas en este proceso de urbanización, no ha propiciado que los espacios libres que todavía existen en la ciudad sean aprovechados de manera eficiente. Aunado a ello los cambios de uso de suelo en las zonas centrales de las ciudades, se han modificado, dándole preponderancia a los usos comerciales y abandonando con ello las posibilidades de que existan usos habitacionales que le aporten vida a dichos centros de cada uno de los municipios. De igual forma las políticas urbanas que establecen la vocación de las áreas y la intensidad de los usos del suelo, no están marcando los lineamientos en los procesos de urbanización, sin definir las estrategias que se contemplaran para lograr el equilibrio de las áreas urbanas consolidadas con la readecuación de los usos de suelo y los procesos de densificación y redensificación.

INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo se pretenden abordar, preguntas tales como ¿cuál es el impacto del mercado inmobiliario vertical en el proceso de la densificación? ¿Cuáles fueron los motivos que generaron la actual saturación de proyectos habitacionales verticales¹? y como estos, están generando nuevos procesos urbanos en la Zona Metropolitana de Guadalajara donde no existían, para así poder establecer su desarrollo y como lograr el equilibrio con la infraestructura en donde se localiza.

Este “nuevo” fenómeno se está desarrollando en la zona poniente de la ZMG, localizados en las zonas de mayor plusvalía en la ciudad; donde se puede apreciar de forma más clara esta nueva tendencia.

A través de los años y debido al creciente desarrollo económico y poblacional de la ciudad, esta se ha venido transformando poco a poco en un complejo conjunto de sistemas, en donde la vialidad, la infraestructura, el transporte público, los usos del suelo y los esquemas de administración del territorio; tratan de organizarse para poder convivir de forma armónica. Esta organización no es del todo eficiente, ya que contrapone muchos lineamientos básicos del funcionamiento de cualquier ciudad.

Este crecimiento poblacional y el esquema horizontal del crecimiento ha provocado que la ciudad de Guadalajara, se extienda más allá de sus límites municipales y se conurbe con otros siete municipios, por lo que se podría suponer que las políticas urbanas aplicadas en este proceso de urbanización, no ha propiciado que los espacios libres que existentes en la ciudad sean aprovechados de manera eficiente. En adición a ello los cambios

¹ Se contabilizaron más de 40 edificios entre construidos y proyectados a partir del año 2004, siendo más del 50% los localizados en la Zona Poniente de la Zona Metropolitana de Guadalajara

de uso de suelo en las zonas centrales de las ciudades, se han modificado, dándole preponderancia a los usos comerciales y abandonando con ello, la posibilidad de que existan usos habitacionales que le aporten vida a los centros urbanos de cada uno de los municipios, en donde se mejoraría de forma significativa la calidad de vida de los habitantes provocando zonas más seguras, más vivas.

Sabemos que las políticas públicas son acciones del estado que tienen la finalidad de encausar y orientar a los actores individuales y colectivos de una sociedad con el fin de modificar un comportamiento o una situación percibida como problemática o insatisfactoria. Pero habrá que preguntarnos si toda la legislación en materia urbana con la cual trabajamos en nuestro acontecer diario, tiene la finalidad de densificar o redensificar la Zona Metropolitana de Guadalajara.

Al leer dichos documentos veremos que su principal objetivo es “ordenar los asentamientos humanos en el Estado de Jalisco y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, conforme a los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 y las fracciones V y VI del artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.”¹

Por el simple hecho de estar mencionado dentro de una ley aprobada y publicada, podríamos dilucidar que los Ayuntamientos, al ponerla en práctica cumplen a cabalidad lo que ahí se menciona. Recordando lo que nos dice el párrafo tercero del art. 27 Constitucional: *la nación tendrá el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público...*², entenderemos que el suelo, la tierra, o como queramos llamarla, es un asunto público, el estado tiene la responsabilidad de controlar la utilización racional de la propiedad y por lo tanto, la decisión de su uso no necesariamente tendrá que ser resuelto por el interés o deseo de sus propietarios.

Con las últimas reformas hechas al art. 115 Constitucional (1999) donde se le otorgan mayores atribuciones al municipio, se dejó en claro que son ellos los encargados de formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipales, debido a que ellos son los que administraran el municipio, lo conocen, lo entienden, saben perfectamente como esta conformada la sociedad que los habita y cuáles son sus necesidades, por lo tanto, son lo encargados de mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

Por tal motivo, resulta imperativo que dichas atribuciones sean tomadas en cuenta, que la gestión y administración urbana es una acción que Estado debe de ejercer con el fin de asegurar el bien común en su territorio, regulando así, el desarrollo integral de las ciudades.

Por eso es de extrañarse, que siendo las autoridades municipales las facultadas para estos trabajos, sus planes y programas no correspondan con la realidad de su territorio y no estén acordes con la misma. El éxito de un plan o programa de desarrollo urbano depende de sus concordancia con la realidad, y de sumar a él las políticas públicas que se crean necesarias para el desarrollo de su territorio, las consecuencias de un buen trabajo se verán reflejadas en el orden, el buen control y manejo de su territorio, y lo mas importante evitar la discrecionalidad administrativa.

1 H. Congreso del Estado (2001). *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*. Guadalajara, Jal.: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Jalisco, pp.1

2 H. Congreso de la Unión (2006). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México: Diario Oficial de la Federación, pp. 16

De igual forma el ayuntamiento deberá de analizar las políticas urbanas con las que pretende establecer la vocación de las áreas, la intensidad de los usos del suelo y los procesos de urbanización, con el fin de lograr un equilibrio del territorio urbanizado y sus reservas urbanas, sumando a estos procesos, los de densificación y redensificación que podrán compactar la ciudad.

VERTICALIDAD Y DENSIFICACIÓN

La verticalidad en la arquitectura del mundo nace en el siglo XIX, con la combinación del concreto y el hierro, así los avances tecnológicos permitieron construir edificios de gran altura para hacer mas rentable la infraestructura localizada en las grandes ciudades.

A lo largo de la historia, desde Roma que llegó a ser la gran urbe, centro de poder, junto al “domus” tradicional, ya existían casas de tres y cuatro pisos con departamentos para varias familias, con balcones, abriéndose hacia la calle, generando una relación con el medio urbano. Sucediéndose desde la ciudad medieval, pasando por la ciudad industrial de fin de siglo hasta llegar a la metrópoli actual en donde alcanza su mayor magnitud a expensas de las modernas técnicas constructivas.

Partiendo del concepto mas simple de densificación entendemos como tal “el número de personas o habitantes que viven en la zona de una medida de superficie localizada en un lugar definido. Entendiendo este concepto podríamos definir que una densidad urbana adecuada y una buena utilización de las tierras son de suma importancia para el desarrollo urbano.

Así también la calidad de vida de una ciudad se eleva al mejorar la densidad de población suficiente permitiendo generar con esto un entorno favorable para el desarrollo, creando ofertas culturales y espacios públicos adecuados para mejorar la cohesión social. La edificación en altura o verticalización no es sinónimo de mala calidad de vida urbana, con un adecuado diseño arquitectónico, buenas proporciones de altura con respecto al ancho de las calles y con un buen diseño del espacio público, esta puede cumplir perfectamente con el desarrollo equilibrado de la ciudad.

De esta forma se puede plantear que la densificación convierte a las ciudades más eficientes, en el momento que los servicios generales como: educación, cultura, alimentación, etc. están a distancias cercanas de las viviendas de la población. Así como también el diseño de la infraestructura se hace menos costoso por esas mismas distancias cortas de las que se habla, haciéndolos a su vez mas eficientes.

Si bien los ejemplos para densificar la Zona Metropolitana de Guadalajara, hasta el momento han sido escasos, en este momento la ciudad vive un auge en la construcción de condominios verticales, que de alguna manera, vienen a solucionar la falta de vivienda dentro de la periferia de Guadalajara, vivienda que se encuentre anexa a los servicios, equipamiento e infraestructura ya existente, con ello se pretende definir una *estrategia de densificación que busque optimizar la economía urbana aprovechando redes de servicios y equipamientos existentes, consolidar el tejido urbano y social desarrollando las vecindades existentes que son portadoras de la historia y cultura local, articular la construcción de la vivienda con la operación integral que significa el desarrollo de barrio y ciudad*¹.

¹ Scholz, Bárbara, Helga, María, “La densificación, una alternativa para la reconstrucción y para la formulación de una política local de vivienda”, Colombia, p 172.

Así como también lo establece Teresa Banet que define “para tener una calidad de vida en la ciudad es importante una densidad de población suficiente que permita generar un entorno favorable para el desarrollo y atracción de nuevas actividades”. De igual forma afirma que *“la edificación en altura no significa pérdida en la calidad de la vida urbana, esta depende de muchos otros factores, así como también el exceso de densidad de población produce un deterioro de la vida urbana: carencia de vivienda, de infraestructuras y servicios, degradación del medio ambiente, falta de empleo, pobreza, etc.”*¹

En la pretensión de este nuevo esquema de vivienda vertical, se puede entender que surge como una alternativa para las clases sociales altas, ya que les aseguran que estos conjuntos serán organismos vivos, al concentrar en ellos vivienda, recreación, cultural, deporte, etc. y por consiguiente evitar los traslados innecesarios, creando guetos que segregarían de forma importante el comportamiento de la ciudad.

La necesidad de redensificar o densificar de las ciudades a causa de su crecimiento caótico, ha atraído los ojos de inversionistas inmobiliarios; en la Zona Metropolitana de Guadalajara, en los últimos cuatro años *“la edificación de las torres de lujo han triplicado sus proyectos con inversiones de millones de pesos”*²

Con el incremento de las desigualdades intraurbanas tanto en países desarrollados como subdesarrollados con los procesos de globalización, la ZMG no escapa a las tendencias segregadoras y a la creciente fragmentación del espacio urbano. *“La crisis de la planeación urbana y las lógicas del mercado están alejando las posibilidades de alcanzar una ciudad con equidad y buena calidad de vida y la jerarquía en la distribución de los espacios urbanos diferenciados responde a relaciones sociales siempre cambiantes, asimismo, se distinguen dos modos de ocupación del espacio; uno es el que se reproduce a partir del disfrute de un nivel socioeconómico elevado y que goza de altos estándares de vida y el otro que se reproduce a partir de la escasez y se desarrolla en medio de privaciones materiales”*³

En un contexto de crecimiento y desarrollo urbano en la metrópoli contemporánea, América Latina se acerca cada vez más a una ciudad de islas, islas residenciales de riqueza, es decir, las urbanizaciones cerradas donde se privatiza el espacio urbano bajo esquemas de edificación como los condominios de altura, los barrios cerrados; ellos expresan los cambios estructurales de la vivienda que a su vez, se ve reflejado en la reorganización jerárquica de los estratos más altos de la sociedad

Los nuevos elementos estructurales son estas islas residenciales, donde se destacan estructuras como los condominios verticales de lujo en las mejores zonas de la ciudad. El área localizada al poniente y que se extiende más allá del límite municipal entre Guadalajara y Zapopan, es por excelencia la zona residencial de la ciudad. *“Los fraccionamientos cerrados y los condominios verticales de lujo, son el producto inmobiliario más exitoso de los últimos tiempos; las promesas de seguridad ciudadana, el ofrecimiento de exclusividad social, la exaltación de la calidad ambiental y la generación de plusvalía son los principales argumentos”*⁴

Resulta evidente la inversión en obra pública en favor de la zona poniente; la de mayor valoración social. Una de las estrategias es maximizar el aprovechamiento de suelo vacante en las urbanizaciones económicamente muy valoradas. Motivo por el cual, los ayuntamientos deciden invertir en la infraestructura de la zona, acrecentando el valor de los terrenos ahí ubicados.

¹ Banet, Teresa, “Consecuencias de la alta y baja densidad de población”, Periódico La Coctelera 28 de marzo de 2006.

² Publico, Periódico domingo 2 de abril 2006

³ Ruiz Velasco, Abel H. (2005), *Mapa social de Guadalajara*. Revista Geocalli. Guadalajara.

⁴ Cabrales, Luis Felipe. (2006) *Tendencias recientes de las urbanizaciones cerradas y polarización residencial en Guadalajara*. Universidad de Guadalajara.

México no deja de ser país de grandes contrastes. El auge de la construcción y venta de vivienda de los últimos cuatro años se sustentó en el desarrollo de conjuntos habitacionales de pequeños y modestos departamentos de interés social. Con un buen mercado inmobiliario en puerta, los empresarios del sector ahora tienen en la mira la población de mayores ingresos. Dando como resultado el nacimiento de la idea de darle a esta esfera social un desarrollo residencial único y de alta plusvalía. *De estas inversiones cerca del cuarenta por ciento son del mercado español.*¹

ZONNING, RENTA URBANA Y DENSIFICACIÓN

La renta urbana y la zonificación están relacionadas por el consecuente emplazamiento de los usos de suelo, por lo que al establecerse los diferentes usos de suelo en un conjunto urbano, también se establecen los precios de los mismos.

Dentro de los movimientos de los precios del suelo urbano, los movimientos estructurales particulares tienen un efecto mayor por que afectan a los predios a cada momento, y están ligados a las transformaciones de la estructura urbana partiendo desde los usos de suelo, la densidad, etc. elementos que al momento de modificarse traen a la par una reestructuración en el área de valor monetario de los predios.

La renta urbana incide directamente en la zonificación, ya que establece los precios del suelo, lo cual genera que los planificadores especulen con el precio y determinen hacia que rumbo se va a proyectar la expansión de la ciudad.

Las políticas de zonificación tienen una influencia importante sobre la formación concreta de la renta urbana, ya que la zonificación y los reglamentos de construcción determinan el tipo de uso del suelo en un área específica y de este uso depende la forma y cantidad de la renta urbana que pueden obtener los dueños de los terrenos en aquellas áreas. Así, estas políticas influyen sobre la distribución de la renta urbana entre diferentes terratenientes. De igual forma estas políticas de zonificación urbana son una importante influencia sobre el tipo y la forma de expansión urbana.

Las políticas de densificación posibilitan la construcción de edificios de mayor densidad, lo cual contribuye a un aumento importante en la renta diferencial.

El aumento de la segregación urbana está directamente vinculado al empobrecimiento de los sectores sociales menos favorecidos y al aumento de la renta urbana en el área central. Los asentamientos irregulares son un ejemplo que la renta urbana no es algo natural sino que se constituye en específicas relaciones sociales o formas estructurales, la cual para su función es indispensable la propiedad privada del terreno y un mercado de tierras.

El aumento de la infraestructura implica un aumento substancial de la renta urbana, por lo cual el estado modifica esa renta y promueve con esto los cambios económicos.

POLÍTICAS Y LEGISLACION URBANA EN LA DENSIFICACIÓN

En la zona metropolitana de Guadalajara (ZMG), en los últimos tiempos se ha venido dando un factor de urbanización muy fuerte e importante para la ciudad, ya que se está desarrollando en un formato de ciudad cerrada o condominada de la que ya se había comentado. Y dentro de la misma se está dando el factor de vivienda vertical, pero no de tres a cuatro pisos, si no tomando 11 niveles como máximo en el municipio de

¹ Público, Periódico, miércoles 14 de marzo de 2007, Guadalajara.

Guadalajara, hasta verdaderas torres de vivienda, que estas se establecen generalmente en las zonas con mayor plusvalía de Zapopan y Guadalajara.

Pareciera que con la propuesta de vivienda en condominio, también se este vendiendo la proyección de una mejor vida social. Pues de esta forma en que muchas de las inmobiliarias están planteando el concepto de las viviendas en condominio, y es mas enfocado a las viviendas verticales que se están dando en este momento en la ZMG.

No se toma en cuenta la capacidad de la infraestructura como equipamiento de las zonas en que se desarrollan los edificios. Que posterior, producirán conflictos al resto del tejido urbano, como la intensificación del tráfico, el desabasto de algún servicio público, falta de equipamiento institucional, etc.

Las leyes y reglamentos estatales no contemplan el proceso de densificación en su política urbana, solo el Reglamento Estatal de Zonificación aclara que se entiende por este concepto: “*Densidad de la edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La reglamentación de la densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado*”.¹

Si bien el reglamento estatal clarifica el concepto de densificación en la edificación, este encuentra sus limites cuando los municipios no prevén en sus planes y programas, las zonas que se susceptibles para llevar a cabo este proceso, o bien, en áreas consolidadas, reutilizarlas para concentrar mas vivienda donde los servicios básicos ya se encuentran en vía pública. Al no contemplar estas figuras en sus proyectos a futuro, cuando se presentas los promotores para realizar un condominio vertical, el municipio y muchos menos la ciudad estará preparado para recibir el numero de personas que albergaran y el impacto que ello conlleva.

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco en su art. 129 prevé la figura de la densificación de la siguiente manera:

Artículo 129. La regulación y promoción de las acciones de mejoramiento de los centros de población, se llevará a cabo además de, mediante las previsiones señaladas en el artículo anterior, a través de:

*II. “el reordenamiento, la renovación o la densificación de áreas deterioradas aprovechando adecuadamente sus componentes sociales y materiales”.*²

Pero esta legislación solo propone procesos de densificación como acciones para la conservación de los centros de población y no como una política pública clara y precisa para dar solución al problema de la escasez de reservas urbanas y vivienda en la ZMG.

De los municipios que se encuentran conurbados en el área metropolitana, Guadalajara, es el único que ha elaborado un “Reglamento del Programa de Redensificación de Inmuebles y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara” en el que se comienza a incluir la densificación y redensificación como solución a la

¹ H. Congreso del Estado (2001). *Reglamento Estatal de Zonificación*. Guadalajara, Jal.: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Jalisco, pp.6

² H. Congreso del Estado (2001). *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*. Guadalajara, Jal.: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Jalisco, pp.51

falta de reservas urbanas, pero solo como un subprograma que alentara la transferencia de derechos de desarrollo, es decir, que los propietarios con fincas que no puedan construir mas niveles de los establecidos en los planes y programas, podrán vender sus derechos a los propietarios con fincas o terrenos en áreas receptoras de derechos. Pero cabe señalar que este programa esta dirigido para el mantenimiento y control del Centro Histórico de la ciudad.

“Artículo 7.- El Subprograma de Redensificación tiene como objetivo principal, revertir los efectos del agotamiento de la reserva territorial del municipio, mediante el incremento en la intensidad de aprovechamiento en las áreas identificadas en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano como Receptoras de Transferencia de Derechos de Desarrollo.”¹

Un concepto ligado íntimamente con la densificación y con los edificios de departamentos es el CONDOMINIO. Concepto que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y el Reglamento Estatal de Zonificación no contemplan, y por lo tanto, no tiene normas técnicas establecidas para ser desarrollados. Esta figura legal solo esta prevista dentro del Título Sexto del Código Civil del Estado de Jalisco, pero su objetivo solo es delimitar las funciones del condominio, como se administra, se mantiene, se convoca a asamblea, etc.

Los Planes de Urbanización de la Zona Metropolitana de Guadalajara, al igual que la legislación, no están preparados para albergar edificios de altura, *“tradicionalmente, Guadalajara era una ciudad horizontal, pero tiene que renovarse; es importante redensificar los espacios, pues si ya tenemos infraestructura, transporte y servicios ¿Qué necesidad hay de que nos alejemos cada vez más del núcleo de la ciudad? Debemos apuntar al crecimiento vertical”²*

CASO DE ESTUDIO “PUERTA DE HIERRO”

En la Zona Metropolitana de Guadalajara³ se concentra el 60.14 % de la población del Estado, con un total de 4’060,531 habitantes⁴. En donde el Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara contabiliza 521 hectáreas de reserva interurbanas en el municipio de Guadalajara, 1,611 en Tonalá, 2,966 en Zapopan y 3,081 en Tlaquepaque sumando un total de 8,179 hectáreas de tierra urbanizable (22% de la superficie de la ZMG), ya dotada de infraestructura y servicios⁵

Por eso es que el Ayuntamiento de Guadalajara aprobó su Programa Municipal de Desarrollo Urbano el 13 de noviembre de 2003.⁶ Con este documento se autorizó el proyecto de redensificación que abre la posibilidad de construir edificios de hasta 11 niveles. La redensificación se fundamenta en argumentos sobre el intento de recuperación demográfica y el estímulo a la construcción en altura, y que con esto se reduciría las presiones sobre otros municipios metropolitanos. Pero esto solo ha provocado que los cambios de uso de suelo para alentar tales edificaciones se autoricen fuera de los lineamientos ya establecidos en los programas y planes de desarrollo urbano, por la presión del mercado además de la obsolescencia de los mismos.

¹ H. Ayuntamiento de Guadalajara (2006). *Reglamento del Programa de Redensificación de Inmuebles y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara*. Guadalajara, Jalisco: Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Guadalajara. pp.3

² Robles Ricardo en Reportaje “Guadalajara apunta a las alturas” Periódico Alto Nivel 2007

³ Guadalajara, Zapopan, Tonalá, Tlaquepaque, Tlajomulco y El Salto.

⁴ Censo Nacional de Población y Vivienda INEGI 2005.

⁵ Fausto, Adriana, Rábago, Jesús, (2001) *¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?* Puebla, México.

⁶ H. Ayuntamiento de Guadalajara (2004). *Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalajara*. Consultado en Mayo 16, 2007 en <http://www.guadalajara.gob.mx/gdl.asp>.

Estos procesos que se iniciaron en los municipios de Guadalajara y Zapopan, se ha venido dando de una forma lenta y paulatina, tal es el caso de los nuevos edificios de condominios construidos a partir del 2003, ubicados al poniente de Zona Metropolitana, alentándose con esto el repoblamiento de las áreas urbanas consolidadas y reduciendo el impacto de la expansión horizontal del municipio. Postura que parte de los principios de la Ciudad Compacta de Salvador Rueda.

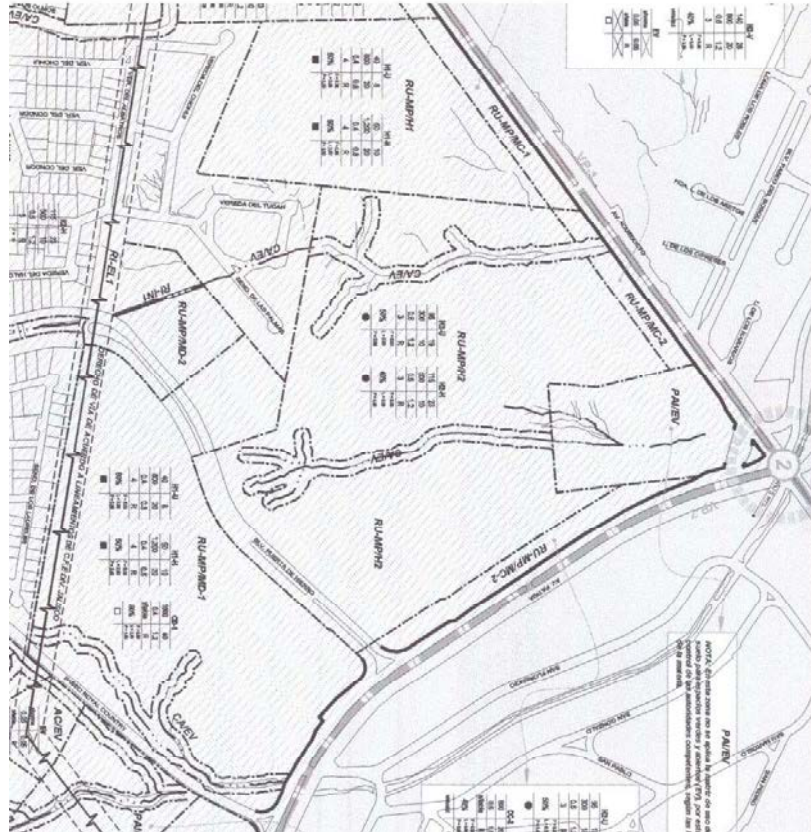
Por tal motivo analizaremos brevemente el caso del subdistrito ZPN 5 – 01 “Puerta de Hierro” en el distrito ZPN 5 “Vallarta Patria” del municipio de Zapopan. Esta zona se encuentra ubicada en los cruces de la Av. Acueducto y Av. Patria, ahí se localizaran aproximadamente 20 edificios con 11 niveles cada uno y que alojaran mayoritariamente vivienda para la clase alta de la sociedad tapatía.

Dicha zona se encuentra clasificada en el plan parcial de desarrollo urbano del subdistrito como reserva urbana a mediano plazo para desarrollar vivienda unifamiliar y plurifamiliar en densidad mínima y baja. A este predio se le asignó en dicho plan un Coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) de 0.4 en densidad mínima y 0.6 en densidad baja, y un coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.) de 0.8 para densidad mínima y de 1.2 para densidad baja.

¿Cómo es que se ha aprobado la construcción de edificios con alturas superiores a los 15.00 metros, si los lineamientos establecidos en el plan parcial del área de estudio marcan densidades menores?

Aunque como ciudadanos e investigadores no queramos dudar de las autoridades, los hechos nos hacen reflexionar que la presión que ejerce el mercado inmobiliario sobre ellos, es más fuerte que el interés general. Que si bien la ciudad necesita ser redensificada y densificada para aprovechar los vacíos urbanos, también es necesario que su tejido este preparado para recibir la cantidad de habitantes nuevos sobre las principales avenidas que conectan a la ciudad, como lo son la Av. Acueducto y Patria.

Figura 1. Plano de zonificación del subdistrito ZPN 5 -01



FUENTE: <http://opzb.obp.zapopan.gob.mx/dwf/ppdu/d5/Zpn5-01.dwf>

CONCLUSIONES

Las políticas públicas, la verticalidad y la densificación, son temas que son difíciles de abordar por lo que ello implica, pero son conceptos que actualmente están teniendo un impacto significativo en los procesos de desarrollo urbano de la Zona Metropolitana de Guadalajara, procesos que si bien no son los más adecuados son los que existen, de esta forma se podrían considerar algunas propuestas para que los mismos se den de una manera equilibrada, razonada y con un fin común, no respondiendo solo a los intereses económicos o políticos, si no a intereses de la población, estas propuestas pudieran mejorar la situación actual en su conjunto.

Así también la calidad de entorno urbano es decisiva para fortalecer una política sustentable de vivienda en zonas consolidadas.

Estas propuestas se pudieran llevar a la práctica a través de una participación conjunta de las diferentes instancias, tanto públicas como privadas, mejorar las leyes para la regulación de procesos que se están dando.

Habría que tomar en cuenta estos procesos de densificación y redensificación en la ciudad, que estén ahí para saber como manejarlos

Estas recomendaciones de las que estamos hablando serian:

Que prevalezca el interés público, en las decisiones de la ciudad.

Que se definan el tipo de densidades en cada una de las zonas, para no saturar la infraestructura existente, esto mediante la elaboración, apegados a la realidad, de los planes y programas de desarrollo urbano de los municipios, con ellos evitaremos la discrecionalidad del servidor público en turno.

Permitir la mezcla de usos de suelo para complementar los usos habitacionales con usos de servicios y comercio de bajo impacto local, logrando así la descentralización de todos aquellos comercios que son básicos en la vida cotidiana.

Que las instituciones implicadas en la administración y gestión de los servicios públicos garanticen la calidad de los mismos, así como su cobertura. Así evitaremos la saturación y el desbaste en las colonias populares, siempre aledañas a zonas con alto rango económico, y que por ende, son las que resienten los estragos de los daños.

Crear espacios públicos adecuados para fomentar la cohesión social, y evitar en lo posible la autosegregación que los habitantes de estos condominios con el argumento de la inseguridad que se vive en la ciudad.

Mejorar los instrumentos de participación ciudadana, que los ciudadanos seamos responsables de nuestros actos, así crearemos una cultura urbana participativa donde todos decidamos el futuro de nuestra ciudad.

Mejorar el transporte público, punto clave para lograr unir los nodos importantes de la ciudad y descongestionarla. Para lograr una ciudad compacta, una ciudad sustentable en la práctica, y no solo en el papel.

BIBLIOGRAFÍA

- Aguilar, Adrián Guillermo, (2004). Procesos metropolitanos y grandes ciudades, dinámicas crecientes en México y otros países, UNAM
- Cabrales, Barajas Luís Felipe, (1993), *Espacio urbano, cambio social y geografía aplicada*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara, 243 p.
- Cabrales, Luís Felipe, (2006). *Tendencias recientes de las urbanizaciones cerradas y polarización residencial en Guadalajara*. Universidad de Guadalajara.
- Fausto Brito, Adriana, (1998). *Políticas y estrategias sobre el suelo urbano,: el control de la ciudad y la organización de la sociedad*, Guadalajara, Universidad de Guadalajara, 219 P.
- Fausto Brito, Adriana, (1998) *Suelo urbano y reservas territoriales políticas y mercado del suelo en América Latina*, Guadalajara, Universidad De Guadalajara, 159 P.
- Fausto, Adriana, Rábago, Jesús, (2001). *¿Vacíos urbanos o vacíos de poder metropolitano?* Puebla, México
- Garza, Gustavo, (2004). *Políticas urbanas en grandes metrópolis: Detroit, Monterrey y Toronto*.
- Jiménez Dorantes, Manuel (2007). *Autonomía municipal y planeamiento urbanístico*. Chiapas, México: Universidad Autónoma de Chiapas y Distribuciones Fontamara.
- Massiah, Gustave, (1993). *Ciudades en desarrollo; Ensayo sobre las políticas urbanas en el tercer mundo*, México, Ed. Siglo XXI
- Roth Deubel, André Noël (2006). *Políticas Públicas. Formulación, implementación y evaluación*. Bogotá, Colombia: Ediciones Aurora.

- Rueda, Salvador., (2000) *La ciudad compacta y diversa frente a la urbanización difusa*, México
- Scholz, Bárbara, Helga, Maria, *La Densificación, una alternativa para la reconstrucción y para la formulación de una política local de vivienda*, Colombia.
- Wario, Esteban. *Guadalajara, Crecimiento Metropolitano YFinanciamiento Para El Desarrollo*, México, 2000.
- Zamorano, Luis (2004). *El Rechazo ciudadano contra las Políticas de redensificación ¿Que ha faltado en las políticas del DF?* México:
- LEYES Y REGLAMENTOS
- COPLAUR, (1971). *Documento de normas urbanas de estructuración, zonificación y usos del suelo para el municipio de Guadalajara*
- H. Ayuntamiento de Guadalajara (2004). *Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Guadalajara*. Consultado en Mayo 16, 2007 en <http://www.guadalajara.gob.mx/gdl.asp>.
- H. Ayuntamiento de Guadalajara (2006). *Reglamento del Programa de Redensificación de Inmuebles y Conservación del Patrimonio Cultural de Guadalajara*. Guadalajara, Jalisco: Gaceta Municipal del Ayuntamiento de Guadalajara.
- H. Congreso del Estado (2001). *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*. Guadalajara, Jal.: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Jalisco.
- H. Congreso del Estado (2001). *Reglamento Estatal de Zonificación*. Guadalajara, Jal.: Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Jalisco.
- H. Congreso de la Unión (2006). *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*. México: Diario Oficial de la Federación.