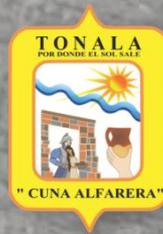


Normas Integrales de Redensificación Urbana

JORGE ARANA ARANA
PRESIDENTE MUNICIPAL
2012-2015



H. AYUNTAMIENTO
TONALÁ, JALISCO

DIPLADEUR

VISIÓN DEL GOBIERNO DE LA REPÚBLICA



La **Política Nacional de Vivienda** consiste en un nuevo modelo enfocado a promover el desarrollo ordenado y sustentable del sector; a mejorar y regularizar la vivienda urbana; así como a construir y mejorar la vivienda rural.

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano y de Vivienda 2013-2018 **propone 5 ejes de abordaje.**

Eje 1. Nuevo modelo de Desarrollo Urbano y Metropolitano

- **Controlar la expansión dispersa de la ciudad.**
- **Consolidar las ciudades hacia su interior.**
- Fortalecer la coordinación en áreas conurbadas y metropolitanas.
- Promover la sustentabilidad social, económica y ambiental.
- **Fomentar una mayor densidad habitacional por medio del uso intensivo del suelo, considerando la construcción de vivienda vertical.**
- **Liberar la norma relativa a espacios de estacionamiento.**
- **Garantizar el acceso a servicios, mantenimiento de infraestructura y rehabilitación de equipamiento deteriorado.**
- Rescate de derechos de vía (cauces de agua, vialidades, infraestructura, etc.)

Eje 2. Vivienda digna y sustentable

- Atender el rezago habitacional.
- Implementar programas y acciones para desarrollar nuevos nichos de mercado habitacional.
- Rehabilitación del parque habitacional existente.
- Certificación de proyectos urbanos.

Eje 3. Movilidad sustentable

- Construcción de infraestructura vial (motorizada y no motorizada).
- Desmotivar el uso excesivo del automóvil personal.**
- Implementación de transporte público eficiente.**

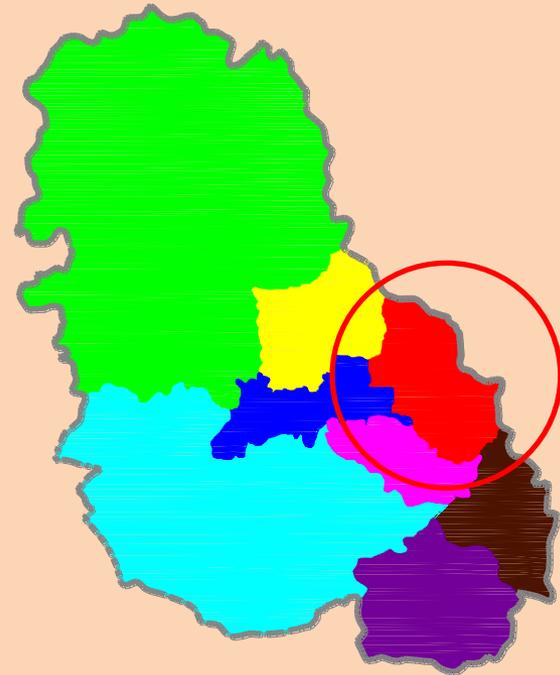
Eje 4. Gestión del suelo

- **Identificar las reservas territoriales en los polígonos de contención urbana.**
- Identificar derechos de vía que servirían para los usos, infraestructura y equipamiento complementarios a las zonas habitacionales.

Eje 5. Desarrollo regional sustentable y ordenamiento territorial

- Promover planes y programas de desarrollo urbano y vivienda que incluyan dimensiones de competitividad, inclusión y cohesión social, sustentabilidad ambiental, infraestructura integral, etc.
- **Consolidar procesos de planeación integral, con diferentes actores de la ciudad metropolitana.**
- Promover intercambio de experiencias y mejores prácticas entre las diferentes instancias para una correcta estructuración del territorio.

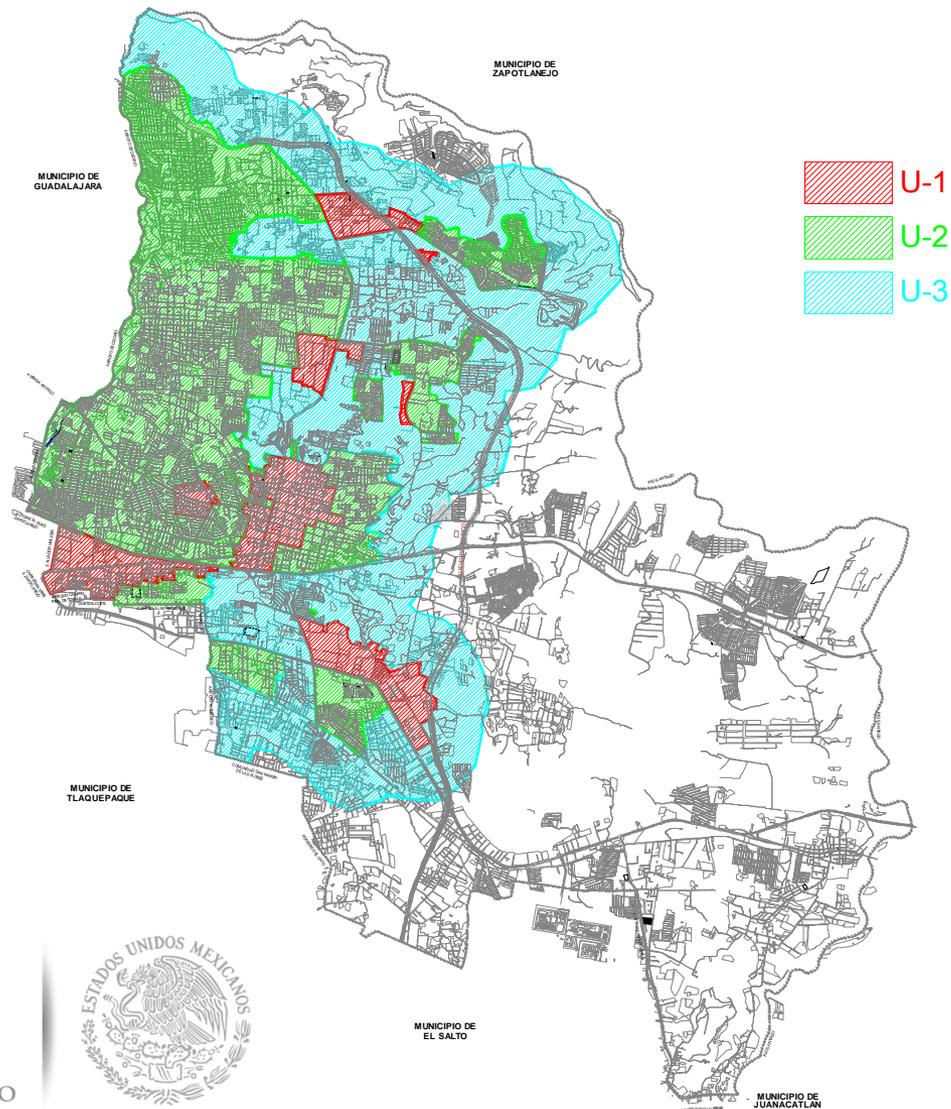
Contexto de Tonalá en la Región Centro del Estado de Jalisco.



Municipio	Superficie en metros
El Salto	87.9 Km ²
Guadalajara	151.4 Km ²
Ixtlahuacán de los Membrillos	202.4 Km ²
Juanacatlán	138.3 Km ²
Tlajomulco de Zuñiga	714.0 Km ²
San Pedro Tlaquepaque	110.4 Km ²
Tonalá	166.1 Km ²
Zapopan	1,163.6 Km ²

Limite del AMG
Superficie: 2,734.1 Km²

SE TOMARÁN COMO BASE LOS PERÍMETROS DE CONSOLIDACIÓN URBANA PROPUESTOS POR LA SEDATU



Conflictos principales

- La estructura vial es muy deficiente.
- Dentro del municipio, no existe un transporte público masivo que permita una correcta movilidad, a pesar de contar con mas de 500,000 habitantes.
- Gran parte de los nuevos fraccionamientos están dispersos y/o cerrados, lo que motiva a que forzosamente se cuente con automóvil.
- El equipamiento urbano es insuficiente, al igual que las zonas de comercios y servicios en nuevas zonas habitacionales.
- El 47.9% de la población habitante de Tonalá, trabaja en otros municipios (CONAPO).
- La reglamentación urbana manifiesta inconsistencias que permiten se presenten continuamente controversias con los desarrolladores inmobiliarios.

Quejas ciudadanas...

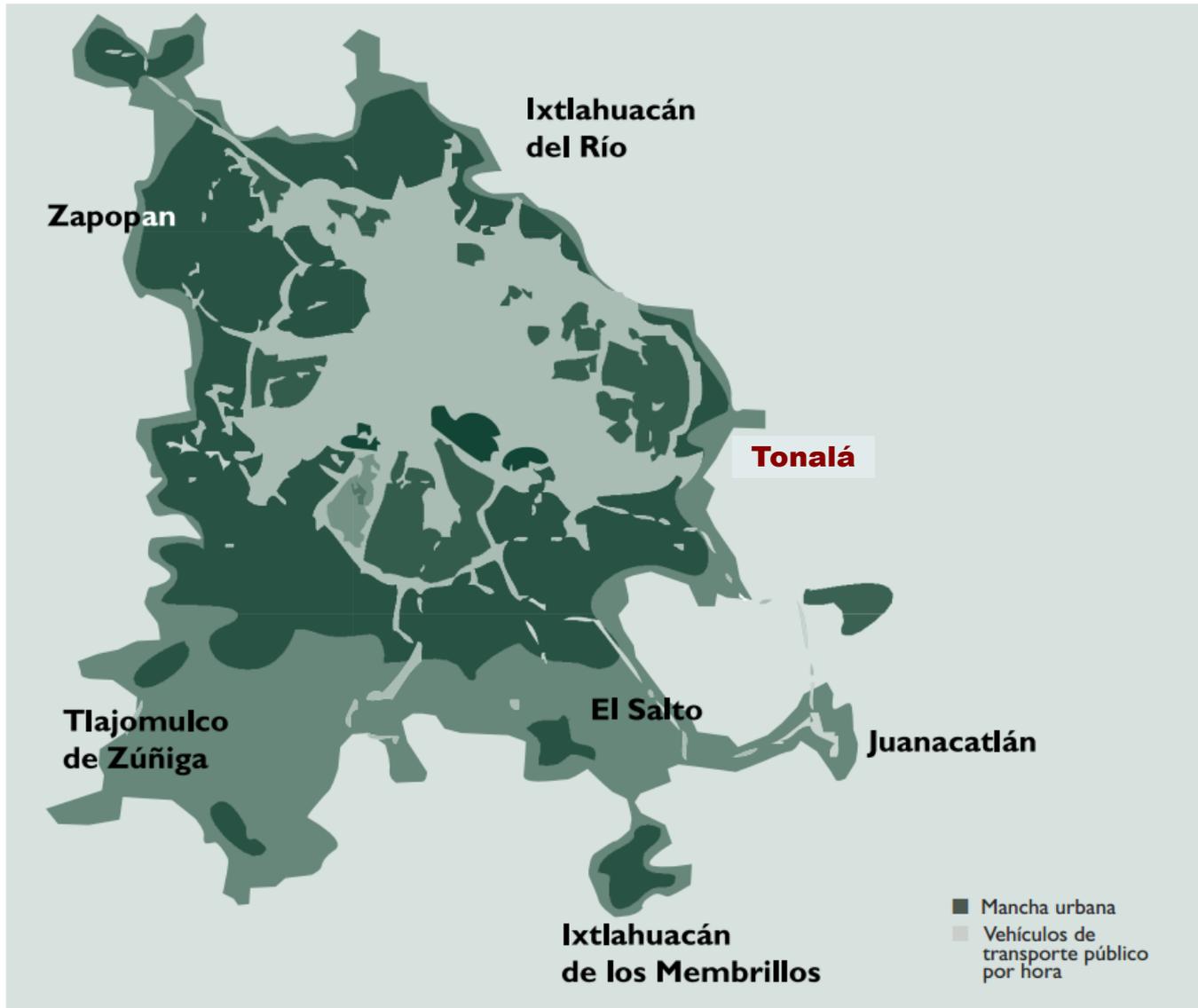


Vivienda actual: imagen urbana



Transporte público en Tonalá

Mapa 2. Flujos de vehículos de transporte público en la zona conurbada



Vehículos de motor en Tonalá

INEGI:
Índice de motorización 2000-2010
(vehículos por cada 1,000 habitantes)



Entidad Federativa	Índice de Motorización
Baja California Sur	870
Distrito Federal	497
Nuevo León	458
Jalisco	402
Aguascalientes	377

Colectivo Ecologista de Jalisco:
Aumento del parque vehicular



Municipio	Porcentaje de crecimiento vehicular
Guadalajara	75%
Tlaquepaque	185%
Tonalá	213%
Zapopan	143%

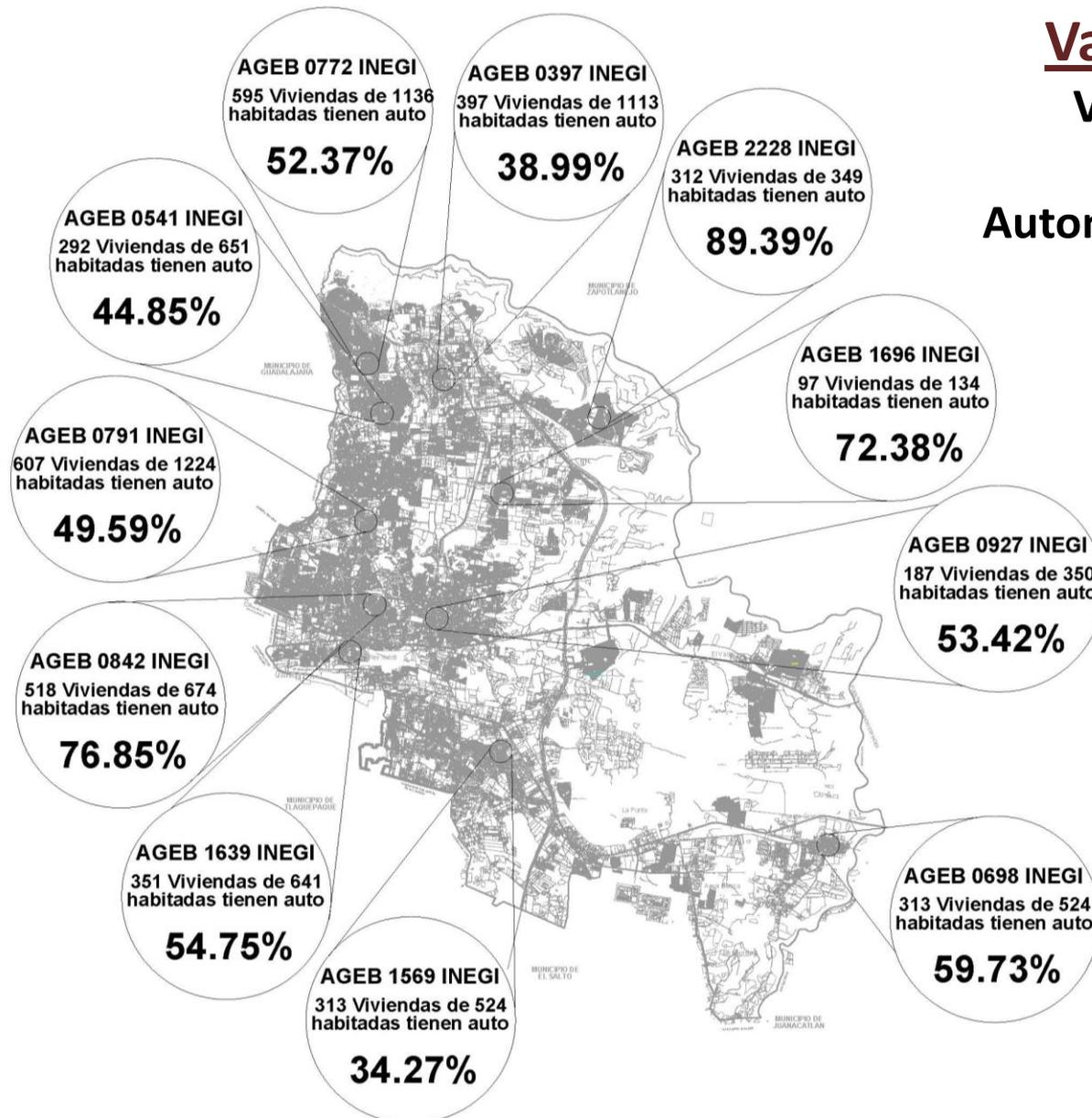
Porcentaje de automóviles por zonas en Tonalá

Variables de INEGI

Viviendas habitadas

+

Automóvil/camioneta propia



La propuesta de Tonalá no solo debe versar en «aumentar los números legales» para que los cálculos permitan una mayor densidad e habitantes y mayor número de viviendas, sino que se pretende generar una plataforma integral en el entorno urbano. Dicha plataforma se ve reflejada en la propuesta de:

NORMAS INTEGRALES DE REDENSIFICACIÓN URBANA

Las normas propuestas deberán de aprobarse en el Pleno del Ayuntamiento, con base en las facultades municipales establecidas en el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Justificación

El municipio de Tonalá cuenta con una superficie importante de vacíos en zonas urbanas, lo que lo convierte en uno de los municipios más atractivos del área metropolitana de Guadalajara, no obstante, también existen muchas reservas urbanas en las periferias que incluso, ya presentan asentamientos humanos considerables en zonas como El Vado o Puente Grande. Esto le permite participar plenamente en lo establecido en las nuevas políticas nacionales, y así, ayudar al buen desarrollo del Municipio.

Justificación

El diseño de las Normas Integrales de Desarrollo Urbano para nuestro municipio, pretende establecer las condiciones indispensables para asegurar un desarrollo sostenible, equitativo, incluyente, que permita la correcta interacción de sus habitantes. Es importante aclarar que la intención de este acuerdo de Ayuntamiento, no deroga o sustituye la aplicación del Reglamento Estatal de Zonificación o al Código Urbano para el Estado de Jalisco.

Nueve ejes

Estructuran las Normas Integrales de Redensificación

1. Generales de aplicación

2. Control de la edificación

3. Zonificación

4. Equipamiento

5. Infraestructura

6. Movilidad

7. Convivencia condominal

8. Accesibilidad Universal

9. Coordinación intergubernamental

COMPARATIVA de la norma actual y la propuesta

Para un lote ejemplo de 400.00 m²

ALTERNATIVA MIXTA

Superficie del predio de estudio		400m ²	
Norma Tonalá		H-4 V	
COS	libre	COS	0.8
CUS	3.00	CUS	2.40
IDE	80	IDE	50
No de viviendas cuantificado	15.00	No de viviendas cuantificado	8
No de viviendas edificables (redondeando) = $sup * CUS / IDE = 400 * 3.0 / 80 =$	15.00	No de viviendas edificables = $sup / IDE = 400 / 50 =$	8.00
metros cuadrados de construcción permitidos	1200	metros cuadrados de construcción permitidos	960
superficie por vivienda (con areas comunes) = $sup * CUS = 400 * 3.0 =$	80.00	superficie por vivienda (con areas comunes) = $sup * CUS = 400 * 2.4 =$	120

•Viviendas permitidas = **15**

•Cajones de estacionamiento (75% Viv.) = **11**
(más los espacios de bicicletas y motocicletas para el 25% de las viviendas)

•Niveles aprovechables = **5**

•Restricción posterior = 4.00 m para 5 niveles

•Área comercial en planta baja

•Viviendas permitidas = **6**

•Cajones de estacionamiento = **8**

•Niveles aprovechables = **3**

•Restricción posterior = 4.00 m para 3 niveles, o 6.00 metros para 5 niveles.