



MINUTA de la Reunión de Trabajo de la Comisión Edilicia de Planeación
del Desarrollo Urbano Sustentable.
Primero de Julio de 2011

En Guadalajara, Jalisco, el 1 de julio 2011, siendo las 12:40 hrs. Se dieron cita en el lugar que ocupa la Sala de Expresidentes CC. Regidores Irma Alicia Cano Gutiérrez, Karen Lucía Pérez Padilla, Idolina Cosío Gaona y Javier Galván Guerrero, este último en su calidad de presidente de la comisión de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable. Se encuentra también presente la Reg. Leticia Hernández Rangel, Reg. Gabriel González Delgadillo, Reg. Karlos Ramssés Machado Magaña, Reg. Sergio Sánchez Villarruel y el Reg. Ricardo Ríos Bojórquez. Se encuentran presentes el Lic. Juan José Bañuelos Guardado, Secretario de Planeación y el Arq. Marcos Pineda Cruz de la Coordinación de Planes Parciales. Está Ocupa la secretaria técnica de la Comisión convocante el C. Marco Vinicio Rodríguez Quintero.

Da inicio la sesión de trabajo para revisar el proyecto de reforma al Reglamento de Zonificación Urbana, específicamente el artículo 53.

La Regidora Irma Alicia Cano pide la intervención de su asesora en materia de Desarrollo Urbano para comentar el artículo 53, a lo que inicia su intervención y señala que no encuentra en el código urbano la definición de redensificación, objeto de este artículo en análisis. Señala que el tema de la redensificación es a nivel metropolitano según se trata en el propio código.

El Arq. Marcos Pineda aclara que el concepto de densificación se refiere a población, a que dada la pérdida de población del municipio se pueda recuperar esta. La redensificación se refiere a términos de población pero enfocado a edificación, debido a que Guadalajara no se puede expandir o crecer, la intención es reutilizar las zonas de la ciudad que han perdido población. No debe entenderse que la ciudad se reconvertirá en su totalidad, sino que se evaluarán las zonas que sí cuentan con las condiciones para repoblar.

El artículo 53 habla de la densidad de edificación, en el tema no es solo el índice de edificación, sino la combinación de las normas de control de edificación. Se insiste en que la combinación de normas con el índice de edificación se vuelve no congruente en la aplicación actual a las condiciones del municipio. Se muestra un ejemplo de manera gráfica.

Se retoman los argumentos y dudas planteados en reuniones anteriores. Se insiste nuevamente en que el índice de edificación no tiene nada que ver con el tamaño de la vivienda. La regidora Cano Gutiérrez señala que con la calidad de vida sí, a lo que el Arq. Pineda Cruz coincide señalando que en efecto en Guadalajara se ha perdido calidad de vida, pues a menor población el municipio dejará de recibir recursos.


Ayuntamiento Constitucional
de Guadalajara
Lic. Javier
Galván Guerrero
REGIDOR

laterales, altura máxima, porcentaje de frente jardinado, cajones de estacionamiento para habitantes y visitante, factibilidades de servicios como agua y luz, etc.

El Presidente de la Comisión da la palabra al Arq. Pedro García Aranza, del equipo de planes parciales a fin de presentar un ejemplo aplicado. El predio ejemplo de 1,396 metros cumple con los requisitos para promoción de vivienda vertical que es superar los 500 metros cuadrados y mas de 16 metros lineales de frente. El área de desplante es calculada con el COS que es 0.8. Se multiplica el tamaño del lote por este factor dando un resultado de: 838.03 m² que se van a poder construir. El siguiente es el volumen máximo de construcción, es aplicar el CUS, multiplicar el área total por 2.4 y resulta 3,372 metros cuadrados de construcción total. Con la cantidad de niveles se calcula dividiendo el COS entre el CUS resultando 3, que son 3 niveles de edificación.

El número de viviendas permitidas es el índice de edificación que se está discutiendo, que en el ejemplo es 33, se divide la superficie del predio entre este número, y resulta 42 viviendas. El número de viviendas resultantes para el proyecto del ejemplo es incongruente, ya que de acuerdo a lo exigible en estacionamientos es complejo su factibilidad, pues el volumen de construcción autorizado no es congruente con el número de viviendas autorizado y las características del lote.

El Reg. Sánchez Villarruel pide se corrija un dato que está mal calculado pues el .8 por el total del lote es mas de 1,100 (1,116.8).

Se pide dar lectura a la forma en que quedaría redactado el artículo 53.

Artículo 53.

1. En las áreas de reserva urbana y áreas urbanas la aplicación de las normas de control de la edificación y urbanización que se establecen para cada una de las zonas, es de manera estricta conforme las siguientes condiciones:

I. La densidad en las distintas zonas del centro de población debe ser la resultante de la aplicación de las diversas normas de control de la intensidad de la urbanización y de la edificación las cuales son: la superficie mínima o tamaño del lote, el frente mínimo del lote, el coeficiente de ocupación del suelo, el coeficiente de utilización del suelo, la altura máxima de la edificación cuando se trate

explícitamente en los planes de desarrollo urbano, y las restricciones frontal, lateral y posterior. Las densidades indicadas en las tablas de Normas para Zonas Habitacionales de este Reglamento deben de considerarse como densidades brutas para el caso de reservas urbanas, las cuales incluyen vialidades áreas de cesión y otros usos compatibles.;

II. En las zonas habitacionales de tipo unifamiliar y plurifamiliar horizontal, para determinar en número de viviendas que pueden ser construidas dentro de un lote en áreas urbanizadas, se dividirá la superficie del lote entre el índice de edificación señalado en la zona específica. Cuando el resultado contenga fracciones superiores a .5, se autorizará como si correspondiera a la unidad. En las zonas habitacionales de tipo plurifamiliar vertical este índice no aplica, quedando el número de viviendas supeditado a la aplicación de los lineamientos señalados en la fracción anterior, así como a las capacidades de la infraestructura de servicios de abasto y desecho existente o propuesta y validada por la autoridad competente.

El resto del artículo no cuenta con modificaciones.

El Arq. Pineda Cruz señala que existe una adecuación para vivienda familiar que está vigente, se considera 90 m2 como lote tipo. El tipo de vivienda unifamiliar horizontal que antes marcaba un índice de 60 se elevó a 90 metros cuadrados de terreno. El reglamento vigente contempla lo relativo a regímenes de condominio.

El Presidente de la Comisión da la voz al Secretario de Planeación quien comenta que se discute el proyecto de una parte de todo el proceso de planeación urbana. Que no se descuide el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, es un plan que delimita las estrategias a seguir y define un conjunto de acciones, el reglamento norma las acciones de tal manera que todo forma un conjunto integral.

El presidente de la Comisión señala que se busca la adecuación específica para que no se caiga en errores o abusos en materia de desarrollo urbano en el municipio.

Se levanta la sesión siendo las 14:00 horas del día 1 de julio de 2011.

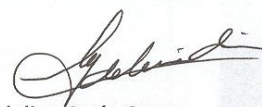


MINUTA de la Reunión de Trabajo de la Comisión Edilicia de Planeación
del Desarrollo Urbano Sustentable.
Primer de Julio de 2011

Reg. Javier Galván Guerrero
Presidente de la Comisión
Edilicia de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable


Reg. Irma Alicia Cano Gutiérrez

Reg. Karen Lucía Pérez Padilla


Reg. Idolina Cosío Gaona

Reg. Jorge Alberto Salinas Osornio

Esta página de firmas pertenece a la minuta de la reunión de trabajo de la Comisión Edilicia de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable del 1 de julio de 2011.