



## **5. ESTRATEGIA**

### **5.1 Estrategia de Ordenamiento Territorial**

De acuerdo con el Artículo 3, párrafo XXVI de la LGAHOTDU, el Ordenamiento Territorial tiene como objeto conducir la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental. En este sentido el PMDU plantea la siguiente estrategia.

#### **5.1.1 Modelo de ocupación del Territorio**

El PMDU ha determinado cambiar el negativo modelo actual de ocupación y utilización del territorio, en forma dispersa, por un modelo urbano compacto y más denso, acompañado por programas, acciones e instrumentos que promuevan vivienda intra-urbana, particularmente para los estratos de menores ingresos, así como infraestructura y equipamiento de proximidad y un mejor sistema de transporte público.

Por otra parte, como resultado de los graves problemas de la dispersión urbana, el mercado inmobiliario ha optado por el desarrollo habitacional en zonas intra-urbanas, por lo que recientemente han proliferado indiscriminadamente edificios altos, en lugares poco adecuados, en ocasiones contraviniendo planes parciales e impactando negativamente su contexto urbano. Por tal motivo, numerosos grupos de la ciudadanía zapopana se han pronunciado en contra de la densificación urbana irracional y la construcción de edificios altos que perturben la vida de barrios y colonias de vivienda unifamiliar.

Frente a esta realidad, este PMDU ha establecido una cuidadosa estrategia de saturación y densificación urbana, que armonice la implementación del deseado modelo de ciudad compacta, con la defensa de los legítimos reclamos ciudadanos. Para esto, se ha identificado una serie de áreas vacantes con potencial para recibir a la futura población y sus correspondientes equipamientos y servicios. La mayoría de estas, son áreas actualmente desocupadas, y su ocupación ordenada no causará impactos negativos a la población.



### 5.1.2 Tipos de áreas de crecimiento dentro del área urbana

- Fraccionamientos aprobados

De inicio se consideran los fraccionamientos aprobados y aún no urbanizados como áreas potenciales para la recepción de vivienda nueva y otras funciones urbanas.

- Áreas de saturación urbana

De manera prioritaria se promoverá la saturación urbana, mediante la ocupación de viviendas desocupadas, de pequeños lotes baldíos y de grandes áreas vacantes dentro del área ya urbanizada, las que son consideradas reservas urbanas. Esto se dará con las densidades y coeficientes de ocupación y uso del suelo vigentes en las zonas donde se encuentran, a efecto de no causar ningún impacto negativo en ellas.

- Áreas de desdoblamiento urbano

Por otro lado, se facilitará el desdoblamiento de vivienda unifamiliar, es decir: la construcción de un piso más en viviendas ya existentes, ubicadas en barrios y colonias con características para ello, y donde la población así lo requiera.

- Áreas de densificación urbana

Asimismo, se establecen áreas con potencial para la densificación urbana, recibiendo edificios altos, únicamente a lo largo de los principales corredores urbanos y sub centros, en forma tal que no impacten el interior de barrios y colonias de vivienda unifamiliar. Este incremento de densidades se acompaña de el instrumento llamado CUS-MAX, que permite al desarrollador incrementar la densidad de un predio ubicado en un corredor o sub centro, mediante un pago que hace que el beneficio económico de dicha densificación sea compartido con la ciudad y sea específicamente canalizado al mejoramiento urbano, tanto del área a densificar como de las áreas más precarias de la ciudad.



Tabla 5.1.1 Áreas para el alojamiento de nueva población con prioridades para la compactación urbana

<b>ÁREAS PARA EL DESARROLLO URBANO CON ESTRATEGIA DE COMPACTACIÓN Y DENSIFICACIÓN URBANA</b>	
<b>TIPO DE ÁREA</b>	<b>PRIORID</b>
<b>FRACCIONAMIENTOS APROBADOS</b>	
Fraccionamientos aprobados y aún no urbanizados	1
<b>ÁREAS DE COMPACTACIÓN URBANA</b>	
Ocupación de viviendas desocupadas	2
Ocupación de lotes baldíos	3
Áreas de reserva urbana en el área ocupada a +75%	4
Áreas de reserva urbana en el área ocupada a -75%	8
<b>ÁREAS DE DESDOBLAMIENTO URBANO</b>	
Una vivienda más en una vivienda existente	5
<b>ÁREAS DE DENSIFICACIÓN URBANA</b>	
Corredores urbanos	6
Sub-centros urbanos	7

Fuente: Elaboración propia

### 5.1.3 Potencial de áreas de crecimiento dentro del área urbana

Una vez establecidos los tipos de áreas a donde se canalizará el asentamiento de la nueva población y del crecimiento urbano, se procedió a calcular el potencial del Distrito Urbano para recibir nueva población para cada uno de los tipos de las áreas establecidas.



Tabla 5.1.2 Potencial de áreas de crecimiento dentro del área urbana por tipo de área y por distrito

POTENCIAL DE ÁREAS DE CRECIMIENTO POR TIPO DE ÁREA Y POR DISTRITO																
TIPO DE ÁREA	U	DISTRITO URBANO												TOTAL UNIDADES (U)		
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	VIV	LOTE	HAS.
VIVIENDAS DESOCUPADAS	VIV	1,439	1,842	1,708	875	2,064	2,038	2,887	2,330	788	2,979	1,851	1,145	21,946		
		6.56%	8.39%	7.78%	3.99%	9.40%	9.29%	13.16%	10.62%	3.59%	13.57%	8.43%	5.22%			
DESDOBLAMIENTO DE VIVIENDA	VIV	1,906	3,280	1,225	1,206	1,625	1,275	1,885	938	402	280	1,288	120	15,430		
		12.35%	21.26%	7.94%	7.82%	10.53%	8.26%	12.22%	6.08%	2.61%	1.81%	8.35%	0.78%			
CORREDORES URBANOS	VIV	4,545	3,909	2,557	2,626	6,782	8,162	2,473	953	1,455	385	687	34,849			
		13.04%	11.22%	7.34%	7.54%	19.46%	23.42%	7.10%	2.73%	4.18%	1.10%	0.90%	1.97%			
LOTES BALDIOS	LOTE	2,008	10,145	805	3,935	4,122	1,138	2,849	1,490	9,051	758	14,353	16,213	66,867		
		3.00%	15.17%	1.20%	5.88%	6.16%	1.70%	4.26%	2.23%	13.54%	1.13%	21.46%	24.25%			
RESERVA URBANA COMPATIBLE HABITACIONAL	HA	45.42	196.58	169.11	158.79	240.09	9.02	104.83	336.59	608.09	73.00	530.76	362.38			2,834.66
		1.60%	6.93%	5.97%	5.60%	8.47%	0.32%	3.70%	11.87%	21.45%	2.58%	18.72%	12.78%			
RESERVA URBANA NO COMPATIBLE HABITACIONAL	HA	0.40		31.94	15.41	16.68	0.14	45.21	3.84	797.93	442.46	296.14	274.03			1,924.18
		0.02%	0.00%	1.66%	0.80%	0.87%	0.01%	2.35%	0.20%	41.47%	22.99%	15.39%	14.24%			
RESERVA URBANA EQUIPAMIENTO Y ESPACIO VERDE	HA	15.89	0.20	5.31	7.61	4.62		16.58	23.99	14.64	50.24	25.98	190.50			355.56
		4.47%	0.06%	1.49%	2.14%	1.30%	0.00%	4.66%	6.75%	4.12%	14.13%	7.31%	53.58%			
													34,849	66,867	5,114.40	

Fuente: Elaboración propia

### Fraccionamientos aprobados

A nivel municipal, se ha cuantificado una superficie de 445.91 has. Correspondientes a fraccionamientos aprobados y aún no urbanizados. Estas Acciones Urbanísticas de Uso Habitacional cuentan con la autorización del Acto Administrativo Definitivo y Regulatorio de conformidad con el Artículo 10 fracción I del Reglamento de Urbanización del Municipio de Zapopan, Jalisco; Artículo 362 Fracción II del Código Urbano para el Estado de Jalisco y 9 Fracción I, inciso b) de la Ley del Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, mismos que fueron autorizados conforme los Planes Parciales de Desarrollo Urbano vigentes en el municipio, aprobados con fecha 27 de septiembre de 2012 y publicados en la Gaceta Municipal Volumen XIX No. 140, Segunda Época (28 de septiembre de 2012), anteriores a la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial Metropolitano del Área Metropolitana de Guadalajara POTmet, aprobado el 27 de Junio del 2016 y publicado en el Periódico Oficial el Estado de Jalisco (18 de julio de 2016).

De esta superficie se calcula que el 70% sería para vivienda y se considera que con una densidad promedio de 116 hab/ha podrían alojarse 36,207 habitantes.



### **Áreas de desdoblamiento urbano**

Desdoblamiento urbano es la acción de emplazar una vivienda adicional en una existente, en lotes urbanizados y localizados en zonas habitacionales unifamiliares de densidades media o alta dentro del área urbana consolidada.

A nivel Municipal se ha calculado que existen un total de 15,430 viviendas con potencial de desdoblamiento, lo que multiplicado por un promedio de 3.7 habitantes por vivienda, nos da un potencial de asentamiento de 39,964 nuevos habitantes.

En tanto que en el Distrito Urbano **ZPN-12 "Nixticuil"** existen un total de 120 viviendas con potencial de desdoblamiento que permitiría un potencial de 311 habitantes.

### **Corredores urbanos**

Se considera que en los corredores urbanos con potencial de desarrollo se podrían alojar 34,849 viviendas, se considera que de estas edificaciones el 70% podrían ser ocupadas para vivienda, es decir 24,394 viviendas en las que con un promedio de 3.7 hab/ha se podrían alojar 90,259 nuevos habitantes.

En tanto que en el Distrito Urbano **ZPN-12 "Nixticuil"** en los corredores urbanos con potencial de desarrollo se podrían alojar 687 viviendas, podrían alojar 1,779 nuevos habitantes.

#### **5.1.4 Potencial de Asentamiento dentro del Área Urbana**

Una vez calculado el potencial de áreas de crecimiento dentro de la mancha urbana, se procedió a calcular el potencial de asentamiento de nueva población en dichas áreas. Por una parte, y en base a las proporciones de usos del suelo existentes en el municipio, se definió que, en términos aproximados, solo el 70% de dichas áreas serían para uso habitacional y el 30% para otros usos. Por otra parte, y también en base a las densidades existentes en el municipio, se establecieron las siguientes densidades promedio de habitantes por la unidad de medida de cada tipo de área: fraccionamientos aprobados = 116hab/ha; viviendas desocupadas = 3.7hab/viv; lotes baldíos (unifamiliares) = 3.7hab/lote; desdoblamiento de vivienda = 3.7hab/viv; corredores urbanos 3.7hab/viv; reservas urbanas 195hab/ha.

En base a lo anterior, la siguiente tabla muestra que en las áreas previstas para crecimiento se tiene el potencial para alojar a 747,179 habitantes.



Tabla 5.1.3 Potencial de asentamiento de nueva población dentro del área urbana

Fuente: Elaboración propia

POTENCIAL DE ASENTAMIENTO DE NUEVA POBLACIÓN DENTRO DE ÁREA URBANA								
TIPO DE ÁREA	U	TOTAL UNIDADES (U)			USO HABITACIONAL 70%			
		VIV	LOTE	HAS.	U	HAB/U	HAB	%
VIVIENDAS DESOCUPADAS	VIV	21,946			15,362	3.70	56,840	7.61%
DESDOBLAMIENTO DE VIVIENDA	VIV	15,430			10,801	3.70	39,964	5.35%
CORREDORES URBANOS	VIV	34,849			24,394	3.70	90,259	12.08%
LOTES BALDIOS	LOTE		66,867		46,807	3.70	173,186	23.18%
RESERVA URBANA COMPATIBLE HABITACIONAL	HA			2,834.66	1,984	195.00	386,931	51.79%
<b>POBLACIÓN NUEVA</b>							<b>747,179</b>	<b>100.00%</b>

En tanto que en el Distrito Urbano **ZPN-12 "Nixticuil"** en las áreas previstas para crecimiento se tiene el potencial para alojar a 96,512 habitantes.

Tabla 5.1.4 Potencial de asentamiento de nueva población dentro del área urbana Distrito Urbano **ZPN-12 "El Nixticuil"**

POTENCIAL DE ASENTAMIENTO DE NUEVA POBLACIÓN DENTRO DE ÁREA URBANA								
TIPO DE ÁREA	U	TOTAL UNIDADES (U)			USO HABITACIONAL 70%			
		VIV	LOTE	HAS.	U	HAB/U	HAB	%
VIVIENDAS DESOCUPADAS	VIV	1,145			802	3.70	2,966	3.07%
DESDOBLAMIENTO DE VIVIENDA	VIV	120			84	3.70	311	0.32%
CORREDORES URBANOS	VIV	687			481	3.70	1,779	1.84%
LOTES BALDIOS	LOTE		16,213		11,349	3.70	41,992	43.51%
RESERVA URBANA COMPATIBLE HABITACIONAL	HA			362.38	254	195.00	49,465	51.25%
<b>POBLACIÓN NUEVA</b>							<b>96,512</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia



### 5.1.5 Escenario de ocupación del territorio

Evidentemente, no es factible obligar al 100% de los propietarios de viviendas y predios desocupados a ocuparlos en los plazos requeridos. Con objeto de plantear una estrategia factible, se realizó un escenario de aprovechamiento del potencial de asentamiento de nueva población por plazos, considerando el incremento paulatino de los porcentajes de ocupación y calculando que al final, más del 50% de las áreas actualmente desocupadas podrían seguir estando en tal estado. Esto por diversos problemas inherentes a dichas propiedades o por legítimas razones de sus propietarios, ajenas al control público. Sin embargo, esta holgura permite evitar presiones especulativas en el mercado inmobiliario, lo que es muy importante considerar para no incrementar el precio del suelo intra-urbano.

Tabla 5.1.5 Escenario de ocupación de áreas por plazo para el asentamiento de nueva población

PROGRAMACIÓN DE OCUPACIÓN DE ÁREAS POR PLAZO (HABITANTES)									
TIPO DE ÁREA	POB.	DISTRIBUCIÓN POR PLAZO						OCUP ESPERADA	
		2025	%	2030	%	2045	%	POB	%
VIVIENDAS DESOCUPADAS	56,840	2,842	5.00%	5,684	10.00%	14,210	25.00%	22,736	7.09%
DESDOBLAMIENTO DE VIVIENDA	39,964	1,998	5.00%	3,996	10.00%	9,991	25.00%	15,985	4.98%
CORREDORES URBANOS	90,259	11,282	12.50%	15,795	17.50%	18,052	20.00%	45,129	14.06%
LOTES BALDIOS	173,186	12,989	7.50%	25,978	15.00%	43,296	25.00%	82,263	25.64%
RESERVA URBANA COMPATIBLE HABITACIONAL	386,931	48,366	12.50%	48,366	12.50%	58,040	15.00%	154,772	48.23%
<b>POBLACIÓN NUEVA</b>	<b>747,179</b>	<b>79,503</b>	<b>10.64%</b>	<b>101,850</b>	<b>13.63%</b>	<b>145,634</b>	<b>19.49%</b>	<b>320,887</b>	<b>42.95%</b>

Fuente: Elaboración propia

De acuerdo con estos cálculos se espera una ocupación del 42.95% en áreas para el asentamiento de nueva población lo que, como ya se dijo, favorece a la oferta de suelo y evita el incremento en los precios del mercado inmobiliario.

Por lo que corresponde a la distribución en el territorio municipal de la vivienda desocupada, los lotes baldíos y las acciones de potencial desdoblamiento de vivienda, está definida en la tabla 5.1.6.



Una vez establecido el número de habitantes por cada tipo de área en todo el municipio, éste se distribuyó en los 12 distritos, aplicando los mismos porcentajes del potencial de asentamiento de nueva población de cada distrito, que se muestran en la tabla 5.1.2. La suma de habitantes por área en cada distrito, arroja el crecimiento poblacional de cada uno de ellos.

Tabla 5.1.6 Asentamiento de nueva población por tipo de área (en habitantes)

ASENTAMIENTO DE NUEVA POBLACIÓN POR TIPO DE ÁREA Y POR DISTRITO EN HABITANTES														
TIPO DE ÁREA	U	DISTRITO URBANO												POB 2045
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
VIVIENDAS DESOCUPADAS	HAB	1,491	1,908	1,769	907	2,138	2,111	2,991	2,414	816	3,086	1,918	1,186	22,736
	%	6.56%	8.39%	7.78%	3.99%	9.40%	9.29%	13.16%	10.62%	3.59%	13.57%	8.43%	5.22%	
DESDOBLAMIENTO DE VIVIENDA	HAB	1,975	3,398	1,269	1,249	1,684	1,321	1,953	972	416	290	1,334	124	15,985
	%	12.35%	21.26%	7.94%	7.82%	10.53%	8.26%	12.22%	6.08%	2.61%	1.81%	8.35%	0.78%	
CORREDORES URBANOS	HAB	5,886	5,062	3,311	3,401	8,783	10,570	3,203	1,234	1,884	499	408	890	45,129
	%	13.04%	11.22%	7.34%	7.54%	19.46%	23.42%	7.10%	2.73%	4.18%	1.10%	0.90%	1.97%	
LOTES BALDIOS	HAB	2,470	12,481	990	4,841	5,071	1,400	3,505	1,833	11,135	933	17,658	19,946	82,263
	%	3.00%	15.17%	1.20%	5.88%	6.16%	1.70%	4.26%	2.23%	13.54%	1.13%	21.46%	24.25%	
RESERVA URBANA COMPATIBLE HABITACIONAL	HAB	2,480	10,733	9,233	8,670	13,109	492	5,724	18,378	33,202	3,986	28,979	19,786	154,772
	%	1.60%	6.93%	5.97%	5.60%	8.47%	0.32%	3.70%	11.87%	21.45%	2.58%	18.72%	12.78%	
		<b>14,301</b>	<b>33,583</b>	<b>16,574</b>	<b>19,068</b>	<b>30,784</b>	<b>15,895</b>	<b>17,375</b>	<b>24,831</b>	<b>47,454</b>	<b>8,793</b>	<b>50,297</b>	<b>41,932</b>	<b>320,887</b>

Fuente: Elaboración propia

En base a este escenario, el crecimiento al 2045 se estaría induciendo como sigue: 7.09% en Viviendas Desocupadas, 4.98% con Desdoblamiento de Vivienda, 14.06% en Corredores Urbanos, 25.64% en Lotes Baldíos y 48.235 en Reservas Urbanas Compatibles con Usos Compatibles con Uso Habitacional.

Tabla 5.1.7 Asentamiento de nueva población por tipo de área y por distrito (en habitantes)

PROGRAMACIÓN DE OCUPACIÓN DE ÁREAS POR PLAZO (HABITANTES)		
TIPO DE ÁREA	POB.	%
VIVIENDAS DESOCUPADAS	22,736	7.09%
DESDOBLAMIENTO DE VIVIENDA	15,985	4.98%
CORREDORES URBANOS	45,129	14.06%
LOTES BALDIOS	82,263	25.64%
RESERVA URBANA COMPATIBLE HABITACIONAL	154,772	48.23%
<b>POBLACIÓN NUEVA</b>	<b>320,887</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia



En tanto que en el Distrito Urbano **ZPN-12 "Nixticuil"** el crecimiento al 2045 se estaría induciendo como sigue: 2.83% en Viviendas Desocupadas, 0.30% con Desdoblamiento de Vivienda, 2.12% en Corredores Urbanos, 47.57% en Lotes Baldíos y 47.19% en Reservas Urbanas Compatibles con Usos Compatibles con Uso Habitacional.

Tabla 5.1.8 Asentamiento de nueva población por tipo de área y por distrito (en habitantes), Distrito Urbano **ZPN-12 "El Nixticuil"**

<b>PROGRAMACIÓN DE OCUPACIÓN DE ÁREAS POR PLAZO (HABITANTES)</b>		
<b>TIPO DE ÁREA</b>	<b>POB.</b>	<b>%</b>
VIVIENDAS DESOCUPADAS	1,186	2.83%
DESDOBLAMIENTO DE VIVIENDA	124	0.30%
CORREDORES URBANOS	890	2.12%
LOTES BALDIOS	19,946	47.57%
RESERVA URBANA COMPATIBLE HABITACIONAL	19,786	47.19%
<b>POBLACIÓN NUEVA</b>	<b>41,932</b>	<b>100.00%</b>

Fuente: Elaboración propia