

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE ZAPOPAN, JALISCO

Hilda Esther López Reveles

y Claudia Guadalupe Macías Bugarini

## Conurbación

No podemos hablar de Zapopan sin mencionar la estrecha relación que tiene desde su fundación con Guadalajara, principal ciudad del occidente del país, y con los otros siete municipios que forman la zona conurbada.

## Zapopan

Desde su repoblamiento a finales de la primera mitad del siglo XVI hasta las primeras décadas del siglo XX, Zapopan tiene un crecimiento lento debido a su cercanía con Guadalajara; en la segunda mitad del siglo pasado experimenta un crecimiento demográfico explosivo de 75% originado principalmente por inmigración, con una tasa que actualmente es una de las más altas del país y lo convierte en uno de los municipios más poblados del territorio nacional.

## Programa Municipal

Derivado del Acuerdo Interinstitucional para la Protección del Patrimonio Edificado Histórico Artístico, firmado en 1996, se integró el patrimonio cultural edificado del municipio en un Programa Municipal para la Protección de Zonas de Valor Patrimonial, conformado por:

- 18 polígonos de protección, que incluye: centro, colonias y poblados rurales.
- Siete zonas arqueológicas.
- Haciendas y elementos aislados.

Acciones derivadas del Acuerdo

- Delimitación de polígonos.
- Inventario de inmuebles y elaboración de fichas.
- Reglamento para la Protección del Patrimonio Edificado y el Mejoramiento de la Imagen del Municipio de Zapopan, Jalisco.

- Implementación de dos programas permanentes.
- Dictaminación.
- Inspección.

## **Centro Histórico**

Zapopan tiene un Centro Histórico que se puede considerar todavía sano, homogéneo por sus características en su totalidad y con una dualidad muy interesante:

Es el centro del municipio con las características que ya mencionamos y en sí mismo es un barrio con identidad propia, que cuenta entre sus principales valores con una armoniosa relación entre sus diferentes actividades como son: vivienda, culto, comercio, servicios administrativos y es abastecedor de necesidades como educación y salud para la población residente y otras zonas del municipio.

## **Población**

Existe arraigo, identidad y lazos sociales fuertes entre sus habitantes, grupos claramente definidos aparentemente antagónicos entre sí: vecinos, comerciantes, religiosos, y por supuesto la habitante más importante, “la Virgen de Zapopan” en honor a quien se realiza una festividad única en su género, la Romería pagano-religiosa conocida como la llevada de la virgen.

## **Referencias históricas**

Zapopan está lleno de referencias históricas y comunes que se puede apreciar en sitios, costumbres y lenguaje.

## **Patrimonio edificado**

En patrimonio edificado se puede decir que es un conjunto armónico en el que se insertan algunos inmuebles de valor relevante que datan desde el siglo XVIII hasta nuestros días y elementos urbanísticos de alto valor, traza urbana y algunos espacios abiertos.

Entre las nuevas inserciones se encuentra el Museo MAZ, museo de arte contemporáneo, que es el primer edificio en la zona conurbada construido ex profeso para este fin.

Todo contenido en una superficie de 59 hectáreas, que es el área de aplicación del Plan Parcial y la mancha urbana hasta 1947, con 1,348 inmuebles y 381 de éstos catalogables.

- a) Propiedad. Privada (98%).
- b) Habitabilidad. Habitada 95%, los inmuebles abandonados no llegan al 1%.

- c) Uso de suelo. Habitacional (65%), mixto (17%) y comercial (8%).
- d) Valor. Edificación actual armónica (60%); inmuebles de mayor valor: la Basílica y el Templo de San Pedro Apóstol.
- e) Carácter. Modesto (60%).
- f) Corriente estilística. Contemporáneo (60%) y popular o vernáculo (18%).
- g) Alteraciones. Modificada (59%), muy modificada (20%), íntegros (19%).
- h) Estado constructivo. Bueno (56%).
- i) Datación. 1940 en adelante (71%).
- j) Niveles de edificación. Un piso (58%).
- k) Catalogables. 381 inmuebles (29%), traza urbana, cuatro cuarteles, los dos ejes de división de éstos y la nomenclatura, así como siete espacios abiertos.

## **Síntesis**

### Debilidades

#### Imagen urbana y medio ambiente

- Deterioro de la imagen urbana, espacios públicos y mobiliario urbano.
- Mala calidad del aire en zonas de mayor concentración de usuarios y edificaciones relevantes.

#### Vialidad

- Sistema deficiente de transporte público.
- Déficit de área de estacionamiento.

#### Administración pública

- Falta de coordinación entre las diferentes dependencias.

#### Patrimonio edificado

- Falta de conciencia del valor del patrimonio edificado y su potencial.
- Intervención inadecuada y pérdida del patrimonio.

#### Población

- Disminución de la densidad de población.

- Bajo nivel socioeconómico.
- Aparición de algunos problemas sociales.

#### Fortalezas

#### Usos y actividades

- Como lugar central, en general conserva una adecuada relación entre usos y actividades.
- Predomina aún el uso de suelo habitacional.
- Perdurabilidad de giros.
- Alta habitabilidad.
- Se encuentra rodeado de zonas consolidadas de uso habitacional de diferentes estratos sociales.

#### Patrimonio edificado

- Valor de conjunto en el que se insertan edificios relevantes.
- Edificaciones utilizadas y aprovechadas.

#### Vialidad

- Lo confinan vialidades primarias (no lo atraviesan).

#### Población

- Existe arraigo, identidad y lazos sociales fuertes.
- Predominan los grupos de edades jóvenes.

### **Conclusión**

Se puede decir que el Centro es una estructura que debe mejorar para ofrecer empleo, seguridad, comodidad y descanso a sus habitantes y usuarios, por lo que es necesario:

- Fomentar e intensificar los espacios dedicados al arte, la música, el estudio y la recreación.
- Que con la implementación de políticas adecuadas que aborden el problema del Centro de manera integral, el casco histórico de Zapopan puede conservar su valor de centralidad urbana y ser en sí mismo un espacio placentero para vivir, trabajar, comprar y descansar.

## Plan Parcial

### Objetivos

Contar con un instrumento técnico, jurídico y administrativo específico para el Centro Histórico que sea congruente con los diferentes niveles de planeación del municipio y que aborde sus problemas y soluciones de manera integral e integradora.

Que permita derivar:

- Acciones de conservación y mejoramiento.
- Programas y proyectos específicos.
- Actualizar e incluir el inventario y los catálogos del Patrimonio Edificado del Centro y las acciones relativas a su manejo, utilización y aprovechamiento.
- Establecer las corresponsabilidades para llevar a cabo dichas acciones.
- Que sea regulador y propositivo.
- Establecer los mecanismos de participación e incentivos económicos, fiscales, para la protección del patrimonio edificado y el desarrollo del Centro.

### Estrategia

#### Premisas

Que evolucione de acuerdo con las necesidades del municipio sin perder sus valores culturales.

Conservar y mejorar:

- Su valor de CENTRALIDAD.
- Su HABITABILIDAD.
- Su IDENTIDAD, ARRAIGO Y LAZOS SOCIALES, evitando que las acciones que se emprendan propicien la centrifugación en la zona.
- El equilibrio de USOS y ACTIVIDADES.
- Su valor de CONJUNTO.

Fomentar e intensificar:

- Espacios dedicados al arte, la música, el estudio, el turismo y la recreación.

- El USO y CALIDAD de los ESPACIOS PÚBLICOS.

Clasificación como área de renovación urbana

Acciones

- Mejoramiento de la infraestructura urbana.
- Reordenamiento de la vialidad y el transporte.
- Dotación de equipamientos urbanos para la cultura y la recreación.
- Nomenclatura y señalización.
- Dotación de mobiliario urbano.

Catalogación y determinación del nivel máximo de intervención permitido

Acciones

- Difusión y participación de la comunidad.
- Creación del patronato.
- Mejoramiento de la imagen urbana.
- Calidad de las nuevas inserciones.
- Línea de diseño contemporáneo y de calidad como elemento de identidad.
- Normas de Configuración Urbana e Imagen Visual.

Utilización del suelo

Acciones

- Determinación del uso habitacional como predominante.
- Determinación de usos prohibidos.
- Reglamentación de usos condicionados.
- Normas específicas de Control de la Edificación.
- Estadísticas de usos y actividades.

Se prohíben los usos o destinos que impactarían significativamente el Centro.

Se establecieron condicionantes para aquellos que puedan coexistir con el uso habitacional, pero que tengan impacto sobre el patrimonio edificado, el tránsito, medio ambiente, protección civil o alterar significativamente la forma de vida y costumbres de los habitantes, entre otras:

Que no colinden con usos exclusivamente habitacionales y equipamientos cuyo aprovechamiento sea el de escuela, conventos, hospitales, culto religioso y hogar de ancianos.

Para determinar la demanda de espacio para estacionamiento de vehículos se establece exentar entre otros:

- Los usos habitacional unifamiliar y plurifamiliar horizontal.
- Los usos y destinos que operen en inmuebles catalogados quedan exentos de garantizar en el predio los cajones de estacionamiento, pudiendo garantizarlos mediante convenio en otros espacios.
- Los comercios y servicios de nivel vecinal y barrial que no rebasen una superficie de 100 metros cuadrados.

A fin de lograr un sano equilibrio en los usos de suelo y cumplir con los objetivos propuestos, se crean los incentivos necesarios que favorezcan la predominancia del uso habitacional y el establecimiento de usos relativos al turismo, a la promoción de la cultura y al desarrollo económico, por lo que se establecen estímulos y se determinan las normas de edificación, lo que permitirá aprovechar el potencial y la demanda, a la vez que la mixtura en cada inmueble para promover la vigilancia social y tratar de evitar que haya manzanas o zonas sin vivienda.

#### Estímulos

##### Existentes

- Descuento anual del impuesto predial entre 60% y 80% para el patrimonio.
- Exención de pago por aprovechamiento de infraestructura básica y áreas de cesión para destino.
- Ayudas en especie: limpieza, conservación y pintura.

##### Propuestos

- Exención de pago por licencias de construcción, remodelación, reestructuración y demolición.
- Uso de suelo. Descuento al impuesto predial para el uso habitacional y mixto que incluya habitación.

- Estacionamientos. Descuentos en licencias para aquellos que se instalen en las colindancias del área de aplicación.

A manera de reglamento se establecen las normas de Configuración Urbana e Imagen Visual para inmuebles y espacios urbanos.

#### Gestión del Plan

Se establecen las propuestas de acción urbana en los siguientes subprogramas: Desarrollo Urbano, Desarrollo Económico, Infraestructura, Vialidad y Transporte, Equipamiento Urbano, Protección Ambiental y Riesgo Urbano, Patrimonio Cultural, Diseño e Imagen Urbana y Participación de la Comunidad, siendo los prioritarios a llevar a cabo por la problemática actual:

- Estudio y proyecto integral de movilidad.
- Diagnóstico del estado de la infraestructura urbana y propuestas de proyecto y obra.
- Creación de un organismo de carácter consultivo y ciudadano.

#### Conclusión

Se puede decir que el Centro es una estructura que debe mejorar para ofrecer empleo, seguridad, comodidad y descanso a sus habitantes y usuarios, por lo que es necesario:

- Fomentar e intensificar los espacios dedicados al arte, la música, el estudio y la recreación.
- Que con la implementación de políticas adecuadas que aborden el problema del Centro de manera integral, el casco histórico de Zapopan puede conservar su valor de centralidad urbana y ser en sí mismo un espacio placentero para vivir, trabajar, comprar y descansar.

#### Propuesta de la ponencia

El Plan Parcial se presenta como una propuesta de desarrollo, conservación y mejoramiento para centros históricos con características similares al de Zapopan.

Partiendo de la tesis de que no es posible dissociar el desarrollo sustentable del desarrollo social, se propone aprovechar los esquemas sociales existentes y crear, gestionar e inducir los necesarios.

Los centros históricos y barrios tradicionales pueden aportar a la ciudad, como propone Camilo Sitte, el estudio de plazas y disposiciones urbanas antiguas para poder utilizar las “causas de la belleza” en futuros desarrollos urbanos, develar los aspectos pedagógicos de la ciudad antigua y de sus espacios, resaltando el valor propedéutico del patrimonio.