

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO TAMAZULA DE GORDIANO

Estrategia de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Bloque: 2

Partida: 19

Empresa: Dolmen y Enlace

Entidad: Jalisco

Municipio: Tamazula de Gordiano

Elementos claves de este PMDU

- El diagnóstico es conciso y se centra en ahondar en las principales problemáticas que tiene el municipio asociadas a la falta de planeación y regulación.
- La zonificación incluye no solo la determinación de áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables, sino también una zonificación secundaria simplificada dentro y fuera de los centros de población.
- Para cada actividad compatible fuera de los centros de población se establecen superficies mínimas y máximas de lotes, CUS y COS, trámites vinculados (se eliminan los PPDU) y ciertas condicionantes.
- Hay zonificación secundaria simplificada no solo en las localidades donde se ha determinado un centro de población, sino que todas las clasificadas como AU tienen una zonificación de uso mixto para permitir otorgar licencias.
- Se incluye una matriz de programación con líneas de acción asociadas a estrategias, a la que se le asignan responsables, costos, plazo de ejecución, indicadores, fuentes de financiamiento, y posibles instrumentos de gestión urbana asociados.
- Se proponen como recomendaciones instrumentos de gestión urbana, con una ruta de implementación (que está siendo ajustada).
- Pretende ser un instrumento normativo *per se*, y no se usa el reglamento de zonificación (estatal, o en su caso, municipal) como referencia, por estar poco actualizado.



1. Introducción

Presenta a la ciudadanía el contexto y los alcances del PMDU.



2. Bases jurídicas

Son las leyes e instrumentos de planeación que fundamentan el PMDU.



3. Metodología

Fundamenta la estructura de trabajo que se desarrolla.



4. Diagnóstico

Son las bases técnicas sobre las que se sustenta la parte propositiva.



5. Planeación

Es la frase propositiva del instrumento mediante la cual se abordan las problemáticas del diagnóstico.



6. Gestión

Determina los instrumentos y herramientas para que lo estipulado en la planeación sea efectivo.



7. Evaluación y seguimiento

Es un plan de monitoreo e indicadores para el cumplimiento de los objetivos, estrategias y acciones.

Dinámicas de participación ciudadana

● El continuo municipal

¿En qué zona se debe restringir la urbanización por conservación de ecosistemas y el sistema hídrico, o riesgos?

● La población

¿Cómo se distribuye la población? ¿Cuáles son los grupos de atención prioritaria?

● El sistema urbano-rural

¿Qué problemáticas afronta el sistema urbano-rural?

● La dimensión urbana

¿Qué retos afronta el crecimiento de las manchas urbanas? ¿Dónde hay demanda de infraestructura, equipamiento o servicios?

● Síntesis

Concluye los apartados anteriores y ayuda a construir el escenario tendencial

● Escenario tendencial

¿Cómo es la tendencia de las dinámicas identificadas?

● Objetivo

¿Qué se quiere lograr con el PMDU?

Estrategias

¿Cómo se va a lograr?

Zonificación

- Establece qué zonas son urbanizables, urbanizadas, no urbanizable
Tipo de zonificación secundaria

Estructura urbana

- Sistema de referencia de servicios y abasto
- Propuesta de ampliación de espacio público, equipamiento
- Propuesta de vialidades primarias y movilidad no motorizada

Líneas de acción

Focalizadas sobre los problemas principales y el cumplimiento de las estrategias

Actividades de participación

Focus group (Diagnóstico)		
Localidades	Fecha	Total de participantes
Cabecera municipal	03/07/23	8
La Garita	03/07/23	2
Villa de Contla	03/07/23	7

Talleres con participación del municipio (Zonificación, líneas de acción e instrumentos)		
Lugar	Fecha	Total de participantes
Casa CEM ¹	05/10/23	6
H. Ayuntamiento de Tamazula	17/10/23	6

Entrevista No.	Personas entrevistadas (Diagnóstico)		Fecha
	Nombre	Puesto	
1	Arq. Misael de Jesús Chávez Mejía	Jefe de Planeación Obras Públicas	19/07/23
2	Arq. Misael de Jesús Chávez Mejía	Jefe de Planeación Obras Públicas	23/08/23

Reuniones	
Lugar	Fecha
Videollamada ^{1,2,3}	24/08/23
Videollamada ^{1,2,3}	03/11/23

Encuestas: 41

¹ Con presencia de SEMADET
² Con presencia de SEDATU
³ Con presencia de PRODEUR

Consulta pública

Fecha de inicio	06 de noviembre
Talleres realizados	4 talleres (13 de noviembre)
Asistentes	16
Observaciones recibidas	10

Localidad	Número de asistentes
Cabecera municipal	10
Villa de Contla	4
La Garita	1
Vista Hermosa	1



Cabecera municipal



Villa de Contla



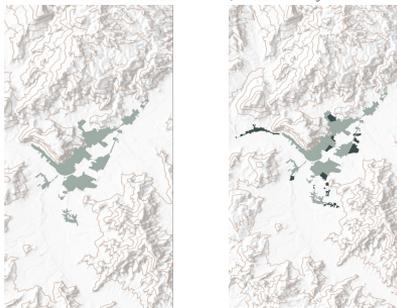
La Garita



Vista Hermosa

Expansión urbana y planeación

Fuente: Marco Geoestadístico, INEGI 2000 y 2020.



En los últimos **20 años** la **mancha urbana** ha crecido



1.1 veces,
es decir,

mientras que la población a crecido **1.1 veces**



El último **instrumento de planeación** no se ha **actualizado** en los últimos **9 años**



Existe un **Programa de Ordenamiento Ecológico** a nivel **estatal** publicado en el año **2018**

Degradación ambiental



80%

de la superficie del municipio son bosques y selvas

SIN PROTECCIÓN



Deforestación de **127 ha/año** de la vegetación natural solo por **huertas aguacateras**



La **cabecera municipal** es **afectada** por contaminación de aire asociada a la **zafra** y el **ingenio azucarero**

Vivienda



16%

Casas deshabitadas

15%

del suelo urbano no se encuentra aprovechado

16.14%

del suelo urbanizado presenta condición de certeza jurídica irregular

Sistema hídrico de soporte



El **cauce** que cruza la **cabecera municipal** está **contaminado** y causa **inundaciones**



Escasez de agua en los acuíferos y las cuencas

Vulnerabilidad **al cambio climático** de la actividad ganadera y agrícola **por estrés hídrico**

Infraestructura y equipamiento



El **equipamiento urbano** donde presentan más de un déficit, es en cementerios, mercados y vertederos

Presentarán una sobre demanda de servicios públicos urbanos, a partir del 2030, provocando una insuficiencia en el servicio que el municipio puede atender, específicamente en la cabecera municipal, Vista Hermosa y La Garita

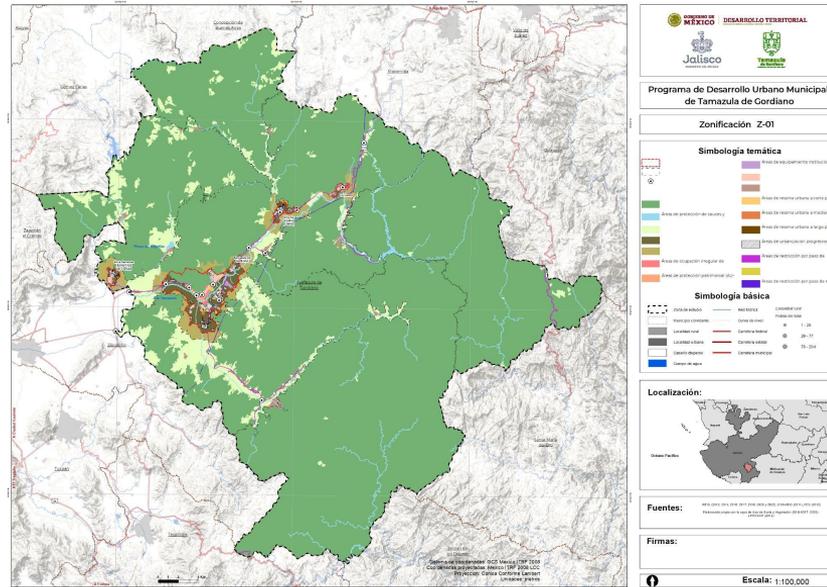
Movilidad

Mal estado de vialidades regionales y centro histórico, congestión vehicular, y recurrentes hechos de tránsito.

Nula conectividad/vinculación entre las localidades rurales más alejadas.

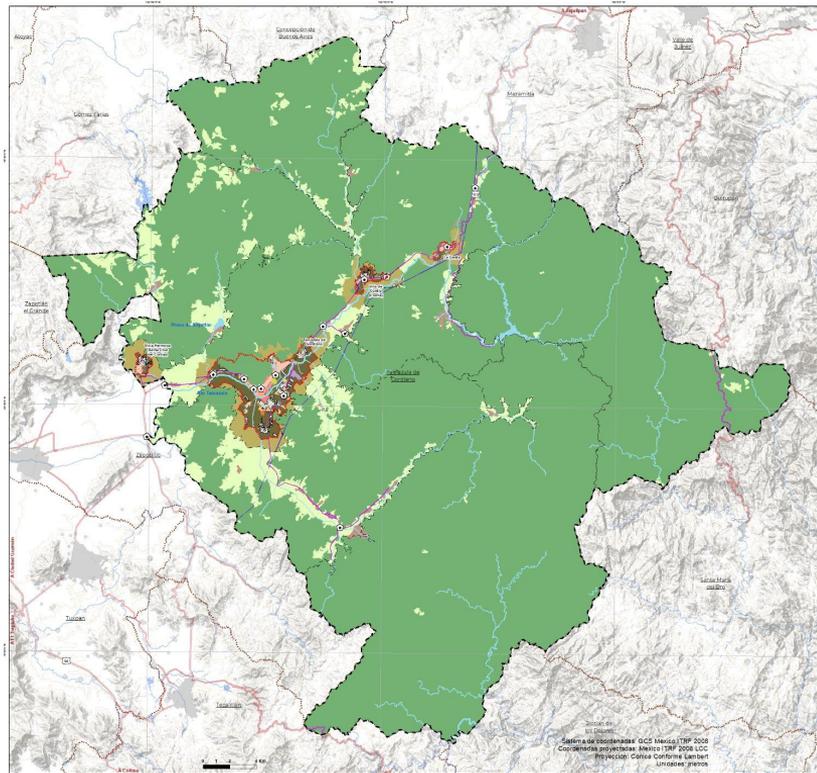
No existe un modelo integral de transporte municipal.

ZONIFICACIÓN



Además de establecer las áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables, pretende mediante una zonificación secundaria simplificada regular las actividades que tienen lugar en suelo rural

Zonificación primaria	Clasificación de áreas	Subclasificación de áreas	Claves de identificación en el mapa	
Urbanizado	Áreas urbanizadas	Incorporadas	AU 	
		De urbanización progresiva	AU-UP 	
		Áreas ocupadas en zonas no aptas para la urbanización	AU-AOR 	
		Áreas de equipamiento institucional		
		Áreas de protección patrimonial	AU-PP 	
Urbanizables	Áreas de reserva urbana	Corto plazo	RU-CP 	
		Mediano plazo	RU-MP 	
		Largo plazo	RU-LP 	
No urbanizables	Áreas de restricción	A instalaciones de riesgo	RI-RG 	
		Por paso de redes e infraestructura	RI-EL 	
		Para la vialidad	RI-VL 	
		Por nodo vial	RI-NV 	
	Áreas de transición		AT-1, AT-2	 
	Áreas rústicas	Agropecuarias	AR-AGR	
	Áreas de conservación ecológica		AC	
	Áreas de protección a cauces y cuerpos de agua		CA	

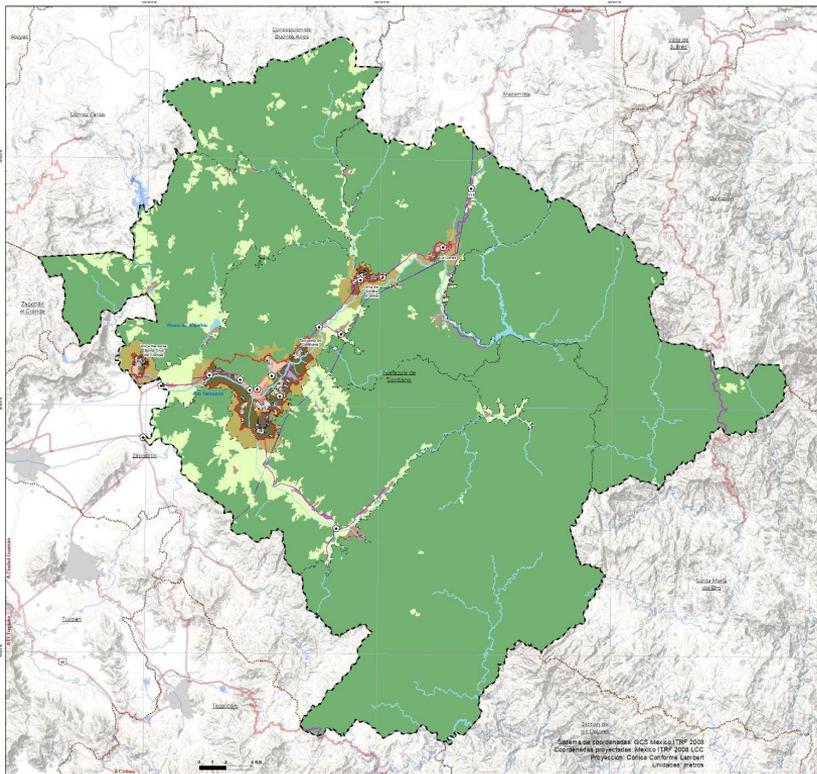


En las AR-AGR, AT y AC se establecen actividades compatibles y una serie de condicionantes. Además, se especifican los trámites necesarios para poder llevar a cabo cada actividad.

EJEMPLO

Actividad	Zonas en las que es compatible	Coefficientes	Superficie mínima de lote o parcela	Área de cesión (%)	Condicionantes	Trámites vinculados
Ganadería intensiva	AR-AGR	C.O.S 0.30 C.U.S 0.30	20,000 m ²	6 %	b,c,d,e,f,g,h,i,j,k,l,m,o,p,q	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de Impacto Ambiental / Título de Concesión de extracción y descarga de agua
Instalación acuícola	AR-AGR	C.O.S: 0.90 C.U.S: 0.90	5,000 m ²	6 %	b,c,e,f,g,h,i,j,l	Proyecto definitivo de urbanización / Manifestación de Impacto Ambiental / Título de Concesión de extracción y descarga de agua

- Máximo 3 viviendas por lote.
- Se deberá contar con barreras naturales en el perímetro de la construcción conformadas por arbolado de follaje perenne, nativo y de mínimo 2 metros de altura, plantados de entre 2 a 3 metros entre cada uno, con la finalidad de disminuir los impactos generados.
- Se deberá de contar con la propuesta de instalación de áreas verdes que cubran al menos el 10 % de la superficie total del predio.
- Se deberá destinar al menos el 15 % de la superficie no utilizada para implementar obras para la captación, reutilización y/o absorción de agua pluvial, sin alterar el flujo natural de las escorrentías.
- Se deberá contar con un sitio acondicionado de acuerdo a la normatividad para el acopio y almacenamiento temporal de residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial y/o residuos peligrosos, según sea el caso, con la capacidad suficiente para almacenar la totalidad de los residuos producidos y que permita un correcto manejo y recolección.



Tipo	Nombre	Habitantes	CP vigente (ha)	CP propuesto (ha)*	Área Urbanizada 2020 (ha)	Área urbanizable (ha)	Área no urbanizable (ha)
Centros de población urbanos	Tamazula de Gordiano	20,923	5,768.45	2735.09	599.28	123.03	2012.78
	Vista Hermosa	3,884	No tiene	161.55	69.10	9.10	83.51
Centros de población rural	Villa de Contla	2,102	No tiene	210.34	66.05	8.87	135.41
	La Garita	1,213	No tiene	125.69	49.33	11.72	64.62

Se han creado **9 estrategias** y **50 líneas de acción**. Destacan:

E3 - Fortalecer la capacidad del municipio para mitigar riesgos asociados a las inundaciones, con un enfoque integral que tenga en cuenta las características hídricas del territorio.

Diseñar e implementar un **manual de infraestructura verde** (e.g. Zanjas de infiltración, jardines de lluvia, corredores verdes) para las zonas urbanas, enfocado en la infiltración y **disminución del riesgo de inundaciones**.

E5 - Elaborar instrumentos que fortalezcan la capacidad ecosistémica de las áreas verdes que se integran en el territorio municipal, tanto fuera como dentro de los centros de población.

En coordinación con Gobierno del Estado **decretar Áreas Naturales Protegidas** las áreas más relevantes y de gran extensión dentro del municipio.

E4 - Planificar y regularizar las actividades productivas con el fin de mitigar los impactos al medio ambiente, a la infraestructura y a la población, y fomentar un desarrollo sustentable y un ambiente sano.

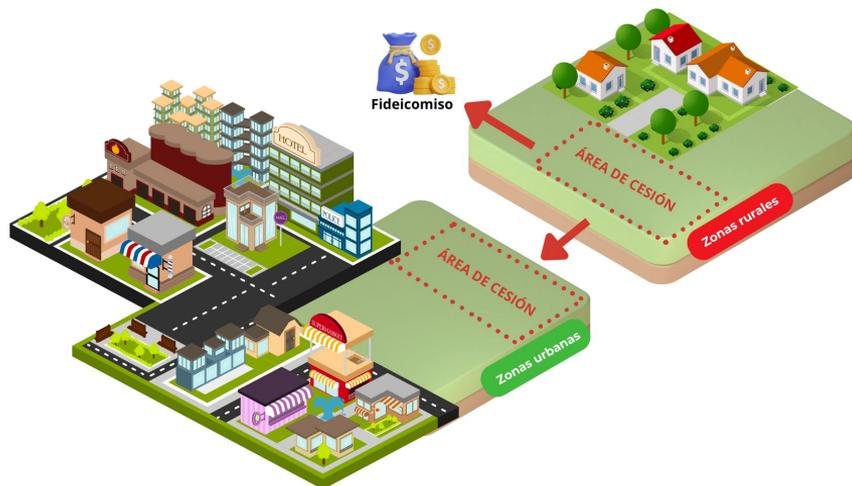
Limitar el establecimiento de actividades industriales o agroindustriales de riesgo o que **generen olores** a una distancia mínima de **1 km del límite del centro de población**.

E6 - Garantizar el acceso a la vivienda digna a la población, especialmente a la más vulnerable.

Elaboración de un **programa municipal de vivienda** que contemple la **creación de reservas territoriales para la vivienda** mediante la **permuta de áreas de cesión** de proyectos industriales o comerciales.

Permuta de áreas de cesión

Permutar las áreas de cesión de proyectos en suelo agropecuario por otras fuera del predio a desarrollar (que estén dentro de los centros de población, en reservas territoriales) para que se destinen a espacios públicos, vivienda social, o a la ejecución de las demás estrategias y líneas de acción, a través de un fideicomiso.



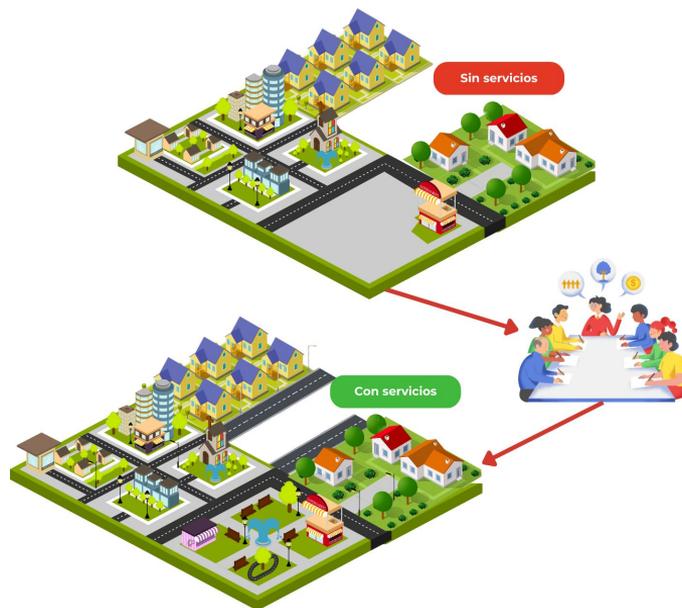
Gravamen al desperdicio urbano

Tiene como objetivo sancionar la especulación y propiciar que los propietarios asuman parte del costo social que implica el no aprovechar la infraestructura y equipamientos urbanos disponibles.



Sistema de obras por cooperación

Permite realizar obras para mejorar las áreas urbanizadas a partir de la participación conjunta de gobierno y población, pues existe una repartición de cargas en términos monetarios, mano de obra, materiales, asesoría técnica, entre otros.



Pago por desarrollo adelantado

Permite que quienes deseen construir en zonas alejadas a la ciudad puedan hacerlo, pero asumiendo los costos de ello. Con la finalidad de evitar los vacíos intraurbanos y promover el crecimiento eficiente y compacto de los CP.

