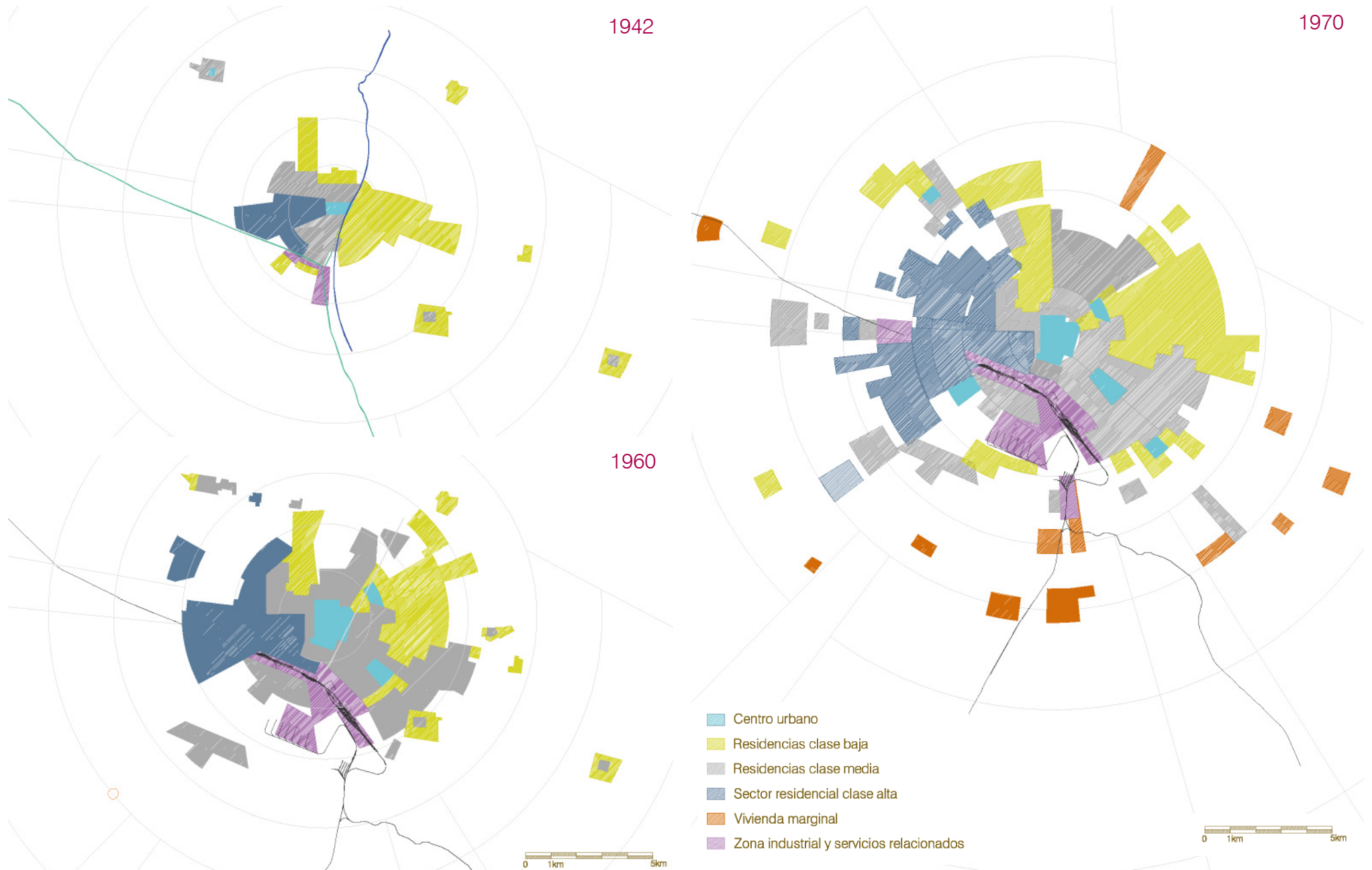
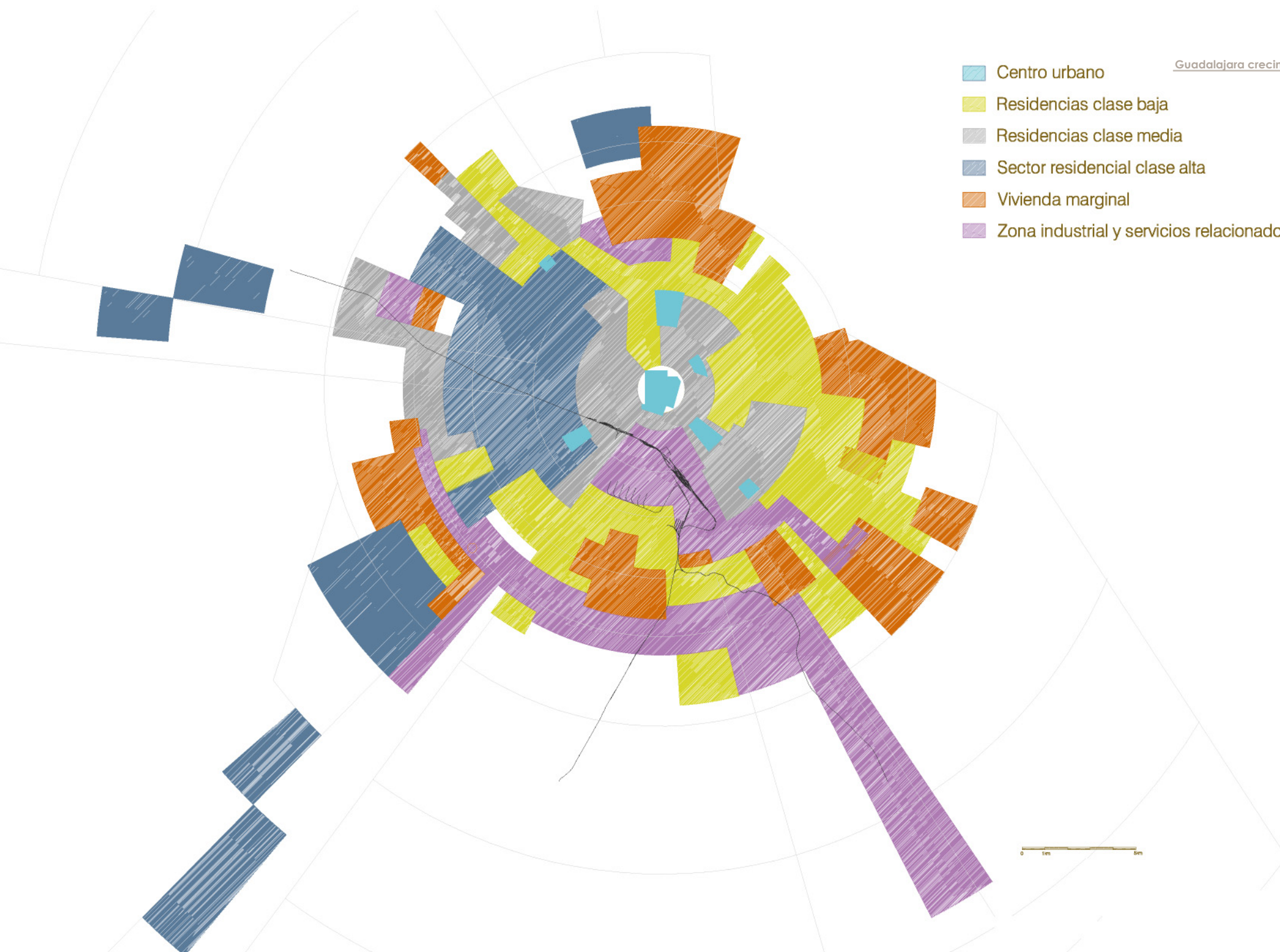


# Interpretación del modelo ecológico de la forma urbana para Guadalajara

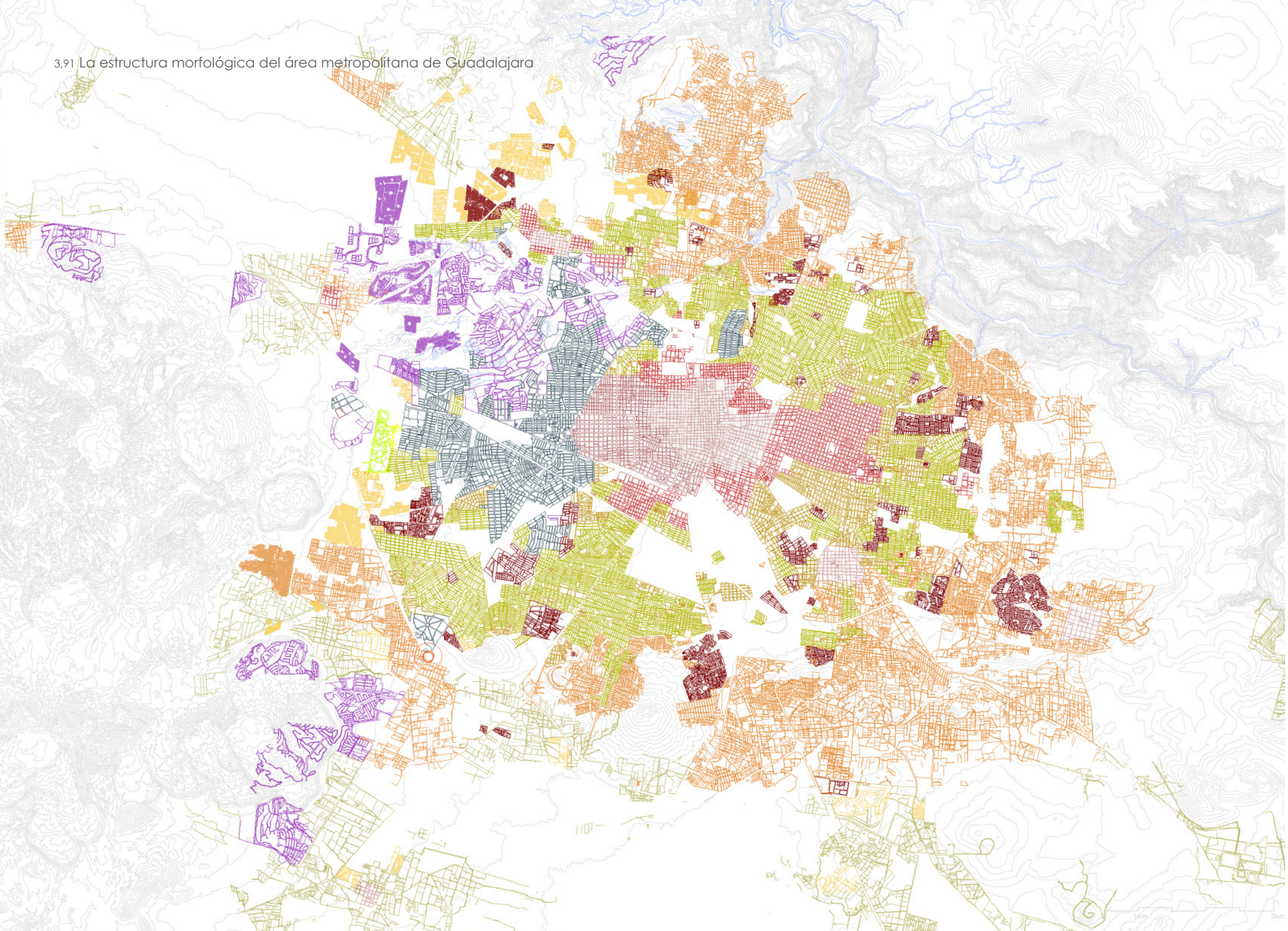
3,86 3,87 3,88 3,90 Los sectores ecológicos en la evolución urbana entre 1942-2000



- Centro urbano
- Residencias clase baja
- Residencias clase media
- Sector residencial clase alta
- Vivienda marginal
- Zona industrial y servicios relacionados



3.91 La estructura morfológica del área metropolitana de Guadalajara



### 3.3.2 Estructura morfológica

El crecimiento de Guadalajara se ha producido como una sucesión de operaciones inmobiliarias muchas veces autónomas entre sí que dan lugar a distintos fragmentos urbanos. El tipo de propiedad y su extensión, así como las características topográficas del terreno, dan lugar a trazados diversos que condicionan la posterior expansión de la urbanización. El modelo de crecimiento que ha imperado en todos los periodos de la expansión es el de baja altura ya sea de alta o baja densidad. La vivienda unifamiliar ha sido la tipología predominante producida por el mercado inmobiliario y la forma más aceptada y deseada por los habitantes de la ciudad. Por estas razones consideramos a Guadalajara como una ciudad de baja densidad con ritmos de urbanización heterogéneos.

La clasificación morfológica de los tejidos que forman la estructura urbana de Guadalajara, no será tan evidente como lo resultaría en el caso de una ciudad europea compacta en el que las diferentes formas del crecimiento y sus trazados se presentan claramente diferenciadas. En el caso de Guadalajara, salvo el centro histórico y su expansión en un perímetro definido por una cuadrícula en damero, el resto de los tejidos presentan unos trazados irregulares, que se interrumpen por algunos ejes en sentido transversal y aparecen otros con una lógica distinta formando un puzzle de trazados. Ni siquiera los grandes ejes guardan una lógica reconocible salvo el anillo perimetral exterior que pretende contener la expansión el resto se direccionan en múltiples sentidos: tangenciales, radiales, perpendiculares, y semi-perimetrales; además se ven interrumpidos o cambian su diseño al llegar a la parte oriental de la ciudad.

A través de la forma edificada resulta también difícil establecer una clasificación ya que se trata de una ciudad que se construye parcela a parcela de forma individual y sin continuidad. La heterogeneidad de los trazados contrasta con

la homogeneidad de la forma edificada en casi toda la ciudad, parcelas individuales en baja altura. A pesar de la irregularidad de los tejidos, se puede identificar cierta contigüidad entre los que serían los primeros anillos de la expansión, pero al acercarse a la vía perimetral y sobrepasarla, los tejidos comienzan a desagregarse y aparecen grandes piezas desarticuladas y algunas sin edificación que contribuyen a la imagen fragmentaria del conglomerado urbano.

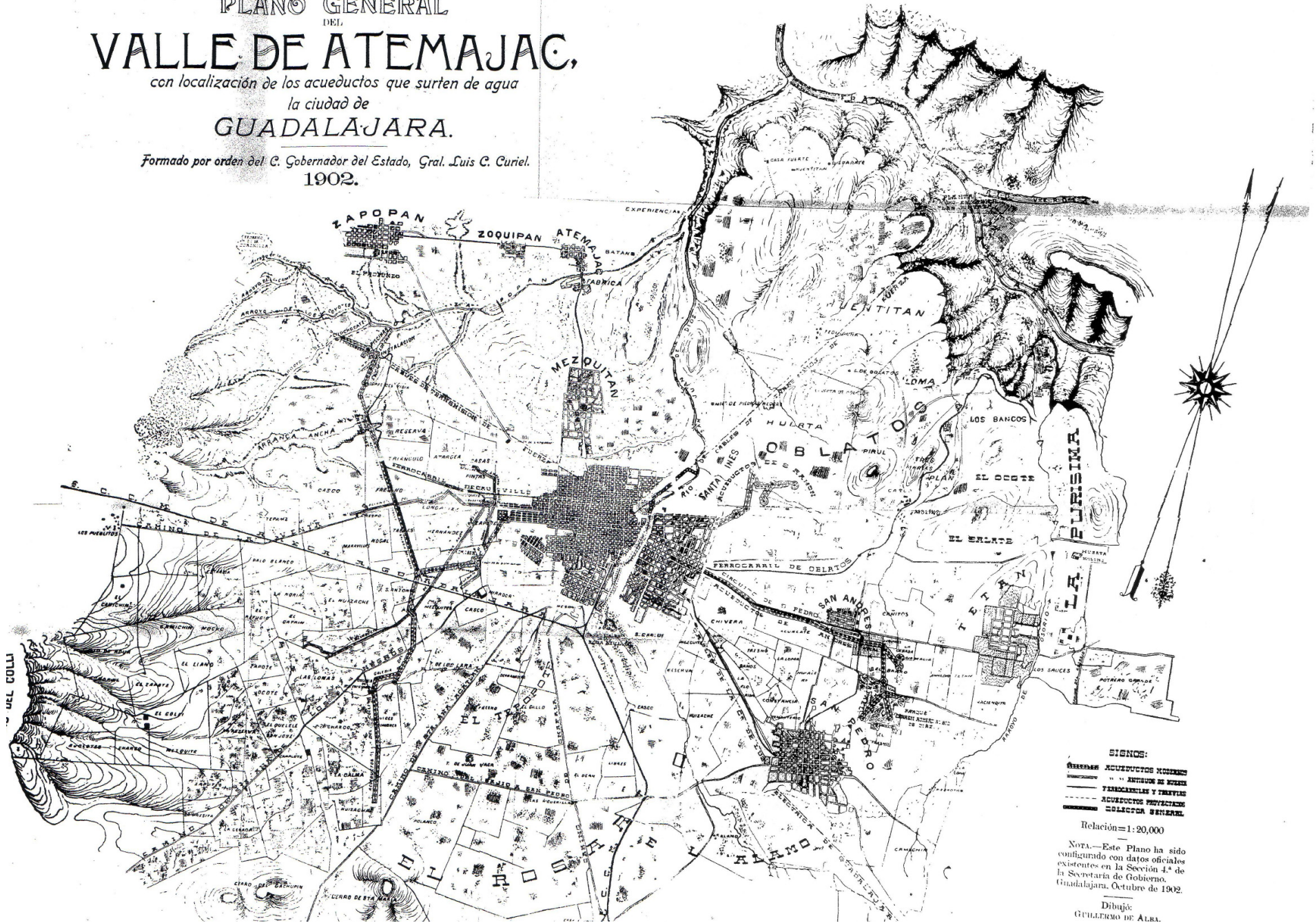
El análisis previo sobre los diferentes periodos de expansión de la ciudad y la diferenciación sectorial por parte del mercado inmobiliario en estratos socioeconómicos es una herramienta inicial para comenzar a clasificar el puzzle de trazados y encontrar pautas que nos permitan su clasificación. De acuerdo a los periodos de expansión hemos reconocido cuatro momentos característicos:

1. Primer periodo: la fundación de la ciudad y su expansión hasta 1889.
2. Segundo periodo: crecimiento contiguo a la mancha urbana 1890-1940.
3. Tercer periodo: la expansión socialmente fragmentaria 1940-1970.
4. Cuarto periodo: desagregación del tejido a través de ejes de infraestructura y piezas autónomas de gran escala. 1970-2000

En el primer periodo el crecimiento se realiza a un ritmo pausado y homogéneo durante casi cuatro siglos (1542-1890). El segundo periodo es el comienzo de la expansión en piezas de mayor tamaño realizada a través de la extensión de las vías existentes y la contigüidad con la mancha urbana (1890-1943). El periodo comprendido entre la década de los 40 y la década de los 70 es la representación de la expansión fragmentaria y socialmente diferenciada donde los grandes ejes urbanos comienzan a fraguarse y serán estos, y no la contigüidad de la

PLANO GENERAL  
DEL  
**VALLE DE ATEMAJAC,**  
*con localización de los acueductos que surten de agua  
la ciudad de*  
**GUADALAJARA.**

*Formado por orden del C. Gobernador del Estado, Gral. Luis C. Curiel.*  
1902.



mancha, las directrices de la expansión, así como las barreras y los límites entre distintos fragmentos. Se trata del momento de ruptura con una forma de urbanización de la ciudad tradicional, con ritmos pausados de desarrollo que permitían la compacidad y la saturación de vacíos, a un tipo de expansión desagregada, apoyada en ejes de infraestructura basados en la autonomía de las nuevas formas producidas que en la continuidad urbana. En estos treinta años de urbanización sostenida, estos sectores se han colmatado y es ahora cuando se presentan como la continuidad de las áreas centrales, se reconoce en ellos una estructura de calles y manzanas que construyen un tejido capaz de articular las diferentes relaciones urbanas. Quizá por contraste con las formas de urbanización del siguiente periodo que estos tejidos nos parecen presentar mayor coherencia urbana.

El periodo siguiente se considera el comprendido entre la década de los 70 hasta la actualidad, sin embargo es el que presenta una mayor diferenciación en las formas de urbanización y unas relaciones más complejas con respecto a los periodos anteriores por lo que se requiere de un análisis mucho más exhaustivo, lo que podría producir otras investigaciones. En este periodo reciente la ciudad como espacio cívico, con unos valores de relación comunes pierde su fuerza para pasar el relevo a unas periferias extensas que se construyen espontáneamente y a un ritmo acelerado con una gran heterogeneidad de usos que dan lugar a una variedad de formas. El único articulador común en la complejidad de relaciones será la infraestructura y ya no los tejidos urbanos. De esta manera las diferentes formas que aparecen en la periferia se presentan como piezas autónomas, conglomerados, paquetes, recintos y vacíos, donde las relaciones de calles y manzanas con que tradicionalmente reconocemos la ciudad parecen diluirse detrás de una nueva forma de urbanidad que ha cambiado de escala en la que se presentan nuevas distancias territoriales.

Esta diferenciación por periodo de expansión y por emplazamiento territorial es una primera aproximación que ya nos permite la clasificación morfológica. Cabe aclarar que se trata de una simplificación como herramienta de trabajo, ya que, como hemos visto la ciudad no ha crecido físicamente de forma continua sino que va dejando grandes vacíos intermedios, mientras que se urbanizan piezas alejadas de la mancha. Pueden pasar varias décadas para la urbanización de estos vacíos, lo cual es muy probable que se realice con una lógica completamente distinta. Además la fragmentación de las formas de crecimiento que presenta Guadalajara responde a la diversidad de actores que actúan sobre las distintas piezas del territorio<sup>61</sup>, donde cada uno interviene con su propia lógica debido a la ausencia de una base común de actuación como pudiera ser un Plan Regulador. Por esta razón la ciudad crece en múltiples fragmentos donde cada fragmento está diseñado con diferentes criterios generando un puzzle de tejidos.

Toda categorización de elementos complejos es una manera simplificada de encontrar los elementos en común y descartar las diferencias, esto nos permitió clasificar los distintos tejidos sabiendo que existen muchas diferencias entre los elementos de una misma categoría. La diferenciación de los subtipos significa otro trabajo de reflexión que para los fines de esta investigación no serán necesarios pero si mencionaremos en cada caso los diferentes matices que se producen para cada categoría, principalmente en relación a las diferencias socioeconómicas.

A través del análisis de las formas de expansión urbana se identifica el paso de un modelo de crecimiento apoyado en una malla ortogonal a un crecimiento anárquico de fragmentos autónomos alejados de la ciudad y articulados por los grandes ejes de infraestructura viaria.

## El germen del crecimiento urbano

3,93 La cuadrícula fundacional a finales del siglo XVII se ubica en la rívera oeste del río y los pueblos indígenas se ubican de manera dispersa al sur y al oriente.



3,94 La Cruz urbana y la conformación de barrios entorno a edificios religiosos.

El modelo de crecimiento que ha seguido la ciudad en las últimas décadas es el de consumo excesivo del territorio con la construcción de redes de infraestructura y el crecimiento en baja densidad. Quizá se trata del modelo genérico de la ciudad latinoamericana: difusa y socialmente segregada en enclaves privados con equipamientos de lujo en contradicción con la proliferación de la ciudad marginal que se desarrolla en la periferia con la mínima infraestructura y servicios deficientes. Para este modelo de expansión se invierte un alto porcentaje de recursos económicos en infraestructura de movilidad y en la construcción del espacio privado y un porcentaje insignificante se destina a la intervención en la ciudad central lo que lleva al desaprovechamiento y deterioro de una estructura urbana con un alto potencial de renovación.

El presente análisis describe el proceso de expansión urbana como el paso de un modelo de crecimiento apoyado en una malla ortogonal a un crecimiento anárquico de fragmentos autónomos alejados de la ciudad y únicamente relacionados con esta a través de la infraestructura viaria. El mercado inmobiliario no se ha desarrollado de manera conjunta a políticas urbanas que señalasen directrices de expansión y control de la urbanización, por el contrario, el crecimiento de la ciudad parece haber quedado a cargo de promotores urbanos, agentes inmobiliarios y especuladores de suelo. Estos actores urbanos han transformado sus estrategias de acuerdo a las características de la demanda del momento, según las condiciones económicas y sociales generales. De esta forma los fragmentos urbanos producidos en cada periodo más que seguir un proyecto estructural general, van respondiendo de manera improvisada a lo que la coyuntura permite.

La clasificación de las diferentes categorías morfológicas que hemos identificado para Guadalajara es la siguiente:

1. **Cuadrícula ortogonal**
2. **Malla rectangular**
3. **Malla rectangular tipo ciudad jardín**
4. **Urbanización marginal**
5. **Conjuntos habitacionales**
6. **Urbanizaciones cerradas tipo ciudad jardín**
7. **Urbanizaciones de vivienda mínima y alta densidad.**

La denominación se escogió en función del elemento predominante en la definición de la trama; en algunos casos será la geometría de los trazados como en el caso de las mallas ortogonales y rectangulares, en otros casos será su diferenciación en relación a características socioeconómicas y paisajísticas como en la malla tipo ciudad jardín o la urbanización marginal, en los tres últimos casos se trata de piezas que se construyen de forma unitaria y están definidas dentro de un límite que las separa de su contexto.

#### **Morfogénesis: descripción del desarrollo urbano por periodos de expansión y formas urbanas producidas.**

1. Primer periodo: la fundación de la ciudad y su expansión hasta 1900.

Forma urbana: **cuadrícula ortogonal**

Significa, de manera general, calles que se cortan en ángulo recto y generalmente también un diseño concebido de forma unitaria, partiendo de esta premisa existen numerosos matices que introducen modificaciones fundamentales.

En Guadalajara encontramos tres formas diferenciales de producir la malla ortogonal. La primera corresponde a la ciudad fundacional y su expansión "natural" hasta finales del siglo XIX. Esta representa el germen de la urbanización de la ciudad<sup>62</sup>. El actual sitio para la fundación de Guadalajara se eligió en el terreno próximo al río del Valle de Atemajac. La fundación fue

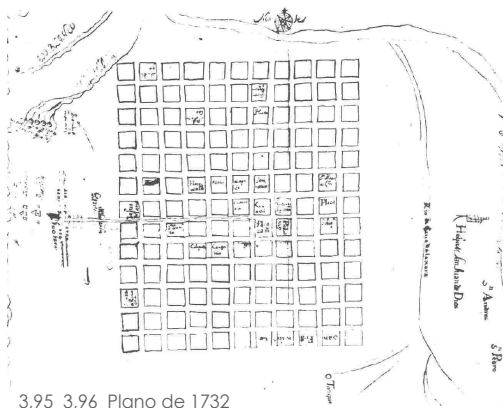
dictada por voluntad real según las disposiciones urbanísticas de Felipe II publicadas en el siglo XVI. Se implantó una forma de ordenamiento espacial que condicionó el crecimiento hasta finales del siglo XIX. El desarrollo de la cuadrícula fue la forma principal de organización urbana, donde las características morfológicas del territorio en que se asentó la ciudad permitieron la paulatina expansión de esta estructura.

La ciudad creció apoyada en un modelo regulador de manzanas en damero y la direccionalidad de las calles hacia los cuatro puntos cardinales. El trazado en damero estaba formado casi totalmente por manzanas idénticas de forma cuadrada o rectangular. La plaza mayor o plaza principal se ubica en una manzana sin edificar rodeada por la Catedral, el Ayuntamiento y la gobernación donde los lados de la plaza y las calles que nacían de sus ángulos poseían arcadas. Las características de este permitieron estructurar el espacio de acuerdo a un orden jerárquico. El centro era el soporte del poder político y religioso, en los siguientes cuadrantes se ubicaban el resto de la sociedad, mientras que los asentamientos indígenas quedaban fuera de la traza ortogonal. La forma de valorizar el suelo genera, por una parte la densificación del espacio urbano y por otro una distribución socioespacial y económica de la población en estratos claramente diferenciados. Esto llega a generar un modelo concéntrico de ocupación del espacio urbano por los diferentes grupos sociales. Las familias de bajos recursos se ven obligadas a habitar la periferia de la ciudad donde el suelo es más económico.

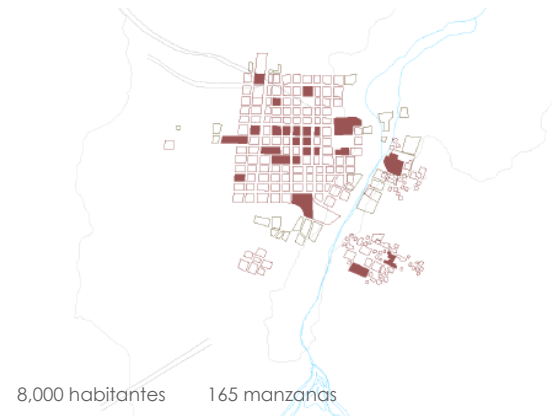
Los asentamientos indígenas carecían de un esquema formal geométrico definido, los solares estaban dispersos de forma aleatoria y eran de planta irregular. Con el crecimiento de la ciudad se fue adaptando a la trama ortogonal, en el plano de 1732 los pueblos indígenas aparecen como parte del trazado de la ciudad, época que coincide con los primeros



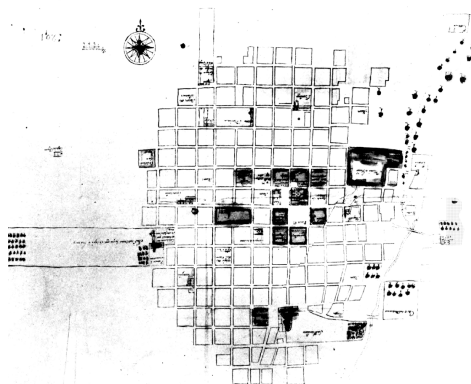
## El crecimiento urbano durante el siglo XVIII



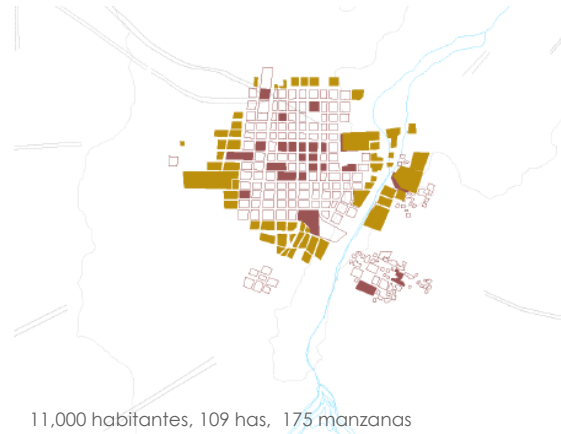
3,95 3,96 Plano de 1732



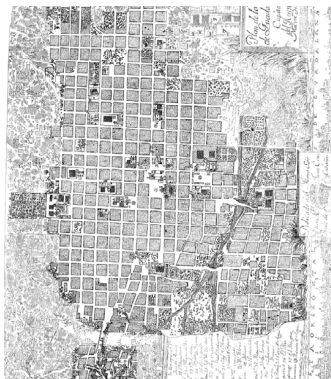
8,000 habitantes 165 manzanas



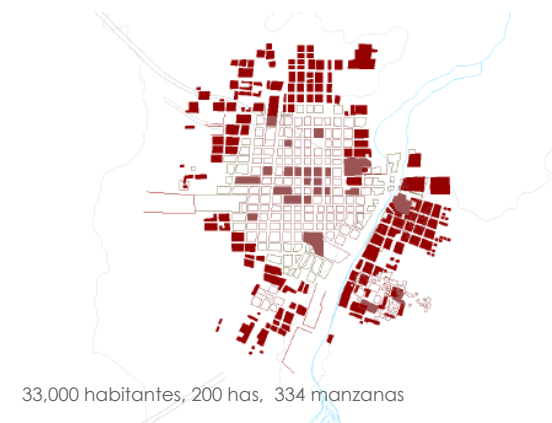
3,97 3,98 Plano de 1753



11,000 habitantes, 109 has, 175 manzanas



3,99 3,100 Plano de 1800



33,000 habitantes, 200 has, 334 manzanas

intentos de normalizar la práctica urbanizadora. El cabildo se encarga de cuidar la ortogonalidad de la traza, los ángulos rectos y la alineación de las manzanas. Se establecen normas y métodos para la prolongación y trazado de calles y la forma de ocupación de los solares. Se llevan a cabo obras de urbanización y embellecimiento, en esta época se realiza el diseño de la plaza frente a la catedral.

Las dimensiones de la manzana fundacional eran de 65m x 60m. Originalmente se subdividía en 4 parcelas por manzana. Cuando la ciudad se fue densificando estos se subdividían entre 6 y 8 solares o más<sup>63</sup>. Es común encontrar en la zona centro, actualmente, varias parcelas que pertenecieron a una sola casa que ocupaba una cuarta parte de la manzana. Otra forma de subdivisión y redensificación era la ocupación de los terrenos destinados a huertas o espacios vacíos dentro de la parcela de las viviendas.

En la medida que la ciudad fue creciendo fue encontrándose con distintos elementos que generaron distorsiones a la ortogonalidad de la retícula como serían la topografía, cursos de agua, caminos existentes, edificios religiosos<sup>64</sup>. Los terrenos, donados a las órdenes religiosas, en un principio, no estuvieron físicamente integrados a la ciudad en cuanto a su ubicación y sus dimensiones. Estos se edificaban sin prever la expansión urbana futura y cuando la ciudad crecía en esa dirección era necesario adaptarlos a la traza por medio de demoliciones y alteraciones a la edificación.

La presencia de un centro, en este caso la Plaza Mayor, permitió la organización jerárquica del espacio total de la urbanización. La expansión que se realiza entorno a este centro la asociamos al primer tipo morfológico. Se caracteriza por la contigüidad de los trazados, que aunque se encuentran variaciones en su encuentro con barreras naturales y de infraestructura, busca en todo momento la homogeneidad.

La dimensión de las manzanas es variable y no siempre son cuadrados perfectos pero se ajustan alrededor de esta geometría y las dimensiones oscilan entre los 75 y los 100 metros por lado.

La subdivisión parcelaria original se realizaba por medio de la división de la manzana en cuatro partes iguales que posteriormente se fueron subdividiendo en fragmentos más pequeños. De esta manera las parcelas ocupan la mitad de la dimensión de la manzana y presentan formas irregulares a diferencia de las manzanas que se producen en la primera mitad del siglo XX que cuentan en muchos casos con un corazón de manzana que reduce la profundidad de la parcelas y además permite geometrías y dimensiones homogéneas.

La forma de ocupación parcelaria se distingue por el emplazamiento a línea de calle, es quizá el único sector de la ciudad donde la alineación de fachada produce una clara definición del espacio público. La edificación del periodo colonial y los primeros años de independencia se caracteriza por la predominancia del macizo sobre el vacío, es decir una arquitectura de muros hacia adentro con pocas ventanas en proporción vertical y una distribución espacial en torno al patio central.

La densidad de ocupación parcelaria es del orden de 35 parcelas por hectárea y el porcentaje de espacio público que produce la urbanización es del 26%.

La altura máxima de edificación es variable, originalmente la edificación máxima fue de 2 niveles, pero en este sector las transformaciones de la edificación son bastante frecuentes y encontramos prácticamente todas las alturas posibles.

Las características permanentes de esta trama y que permiten su diferenciación con respecto a otros tejidos son el trazado ortogonal con una orientación hacia los cuatro puntos cardinales, su alineación a límite de propiedad, la

forma de manzanas de proporción cuadrada. Mientras que los elementos que han sufrido transformaciones a lo largo del tiempo son las dimensiones de las vías<sup>65</sup>, así como la subdivisión parcelaria y por supuesto la edificación. La riqueza del proceso de transformación que presenta este sector sería otro posible trabajo de investigación que nos permitiría además formular unos criterios de ordenación para las constantes intervenciones a las que se ve sometido el centro histórico de la ciudad.

De acuerdo a las investigaciones del Laboratorio de Urbanismo sobre las formas del crecimiento urbano<sup>66</sup> definimos la siguiente relación en el proceso de urbanización que caracteriza a este sector: PARCELACIÓN + URBANIZACIÓN + EDIFICACIÓN.

Para determinar la forma como se transforma este tipo de tejido nos referimos al “proceso iterativo de crecimiento de los tejidos urbanos” que desarrolla Francesc Magrinyà en relación a la urbanización en países en vías de desarrollo<sup>67</sup>. En un segundo periodo del proceso de urbanización se presentan transformaciones en la urbanización: por el ensanchamiento de vías. La transformación en las dimensiones de parcelas también presentan alteraciones, y posteriormente la edificación.

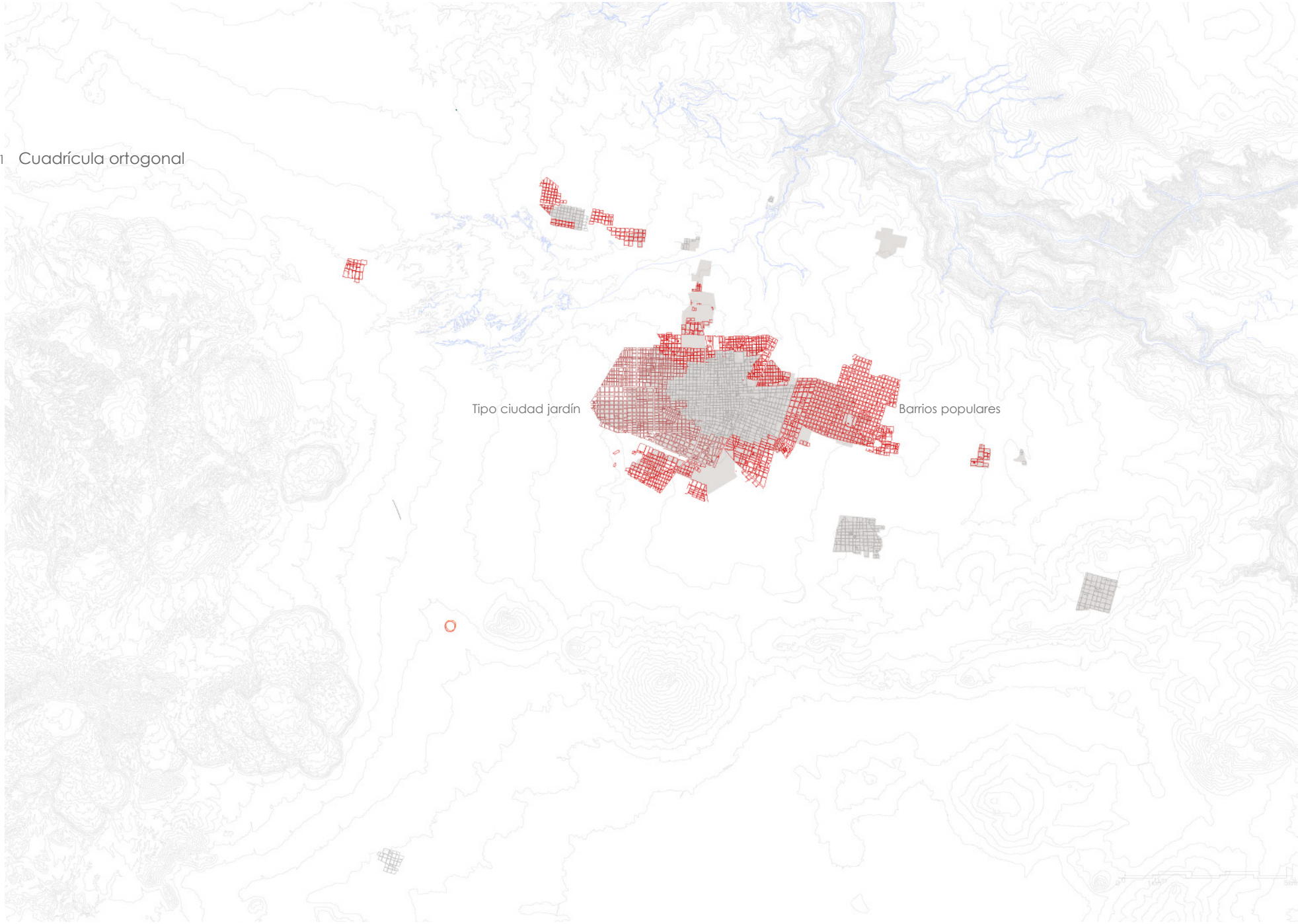
## 2. Segundo periodo: crecimiento contiguo a la mancha urbana, 1890-1940.

Variaciones de la malla ortogonal: **cuadrícula ortogonal tipo ciudad jardín, cuadrícula ortogonal alta densidad de ocupación.**

*Colonias residenciales y colonias populares.*

La expansión urbana deja de hacerse de manera espontánea y la urbanización se realiza por medio de grandes extensiones contiguas a la mancha urbana. El eje preferencial del desarrollo es en dirección oriente-poniente. El soporte del crecimiento en este periodo sigue siendo la expansión de

3.101 Cuadrícula ortogonal



Tipo ciudad jardín

Barrios populares

la cuadrícula ortogonal: calles orientadas norte-sur, oriente-poniente y manzanas cuadradas y se realizan como la extensión contigua del modelo original. La diferencia de estos desarrollos es el ritmo de urbanización y la oferta del mercado del suelo socialmente diferenciada. Los desarrollos del oriente se destinan para las clases populares, y los desarrollos del poniente para la burguesía. La diferencia principal en ambos sectores es que en el oriente se sigue utilizando la misma forma de edificación que la ciudad central: parcelas alineadas a la línea de calle con patios centrales o posteriores, aunque en estos desarrollos disminuye el tamaño de la parcela y la urbanización es más precaria. En el poniente de la ciudad se buscan nuevos modelos con respecto a la ciudad tradicional. Aparece así, la vivienda emplazada al centro de la parcela rodeada por jardines, siguiendo los lineamientos de la *ciudad jardín*.

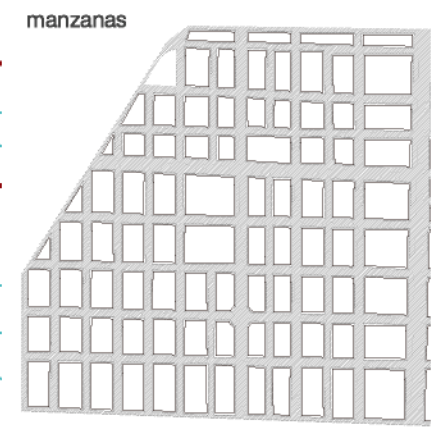
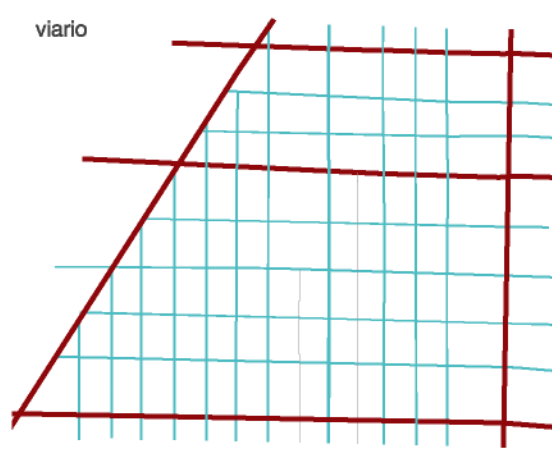
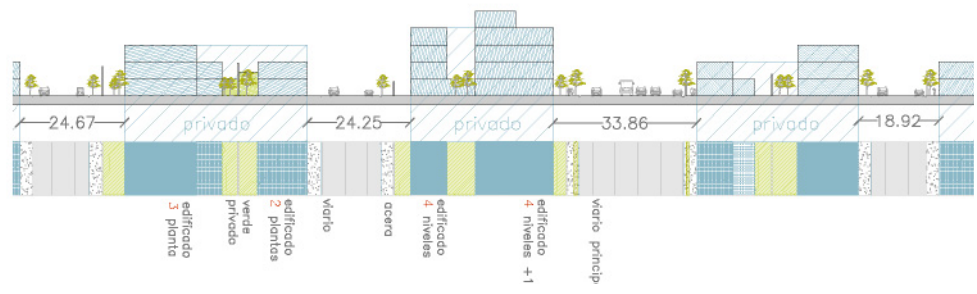
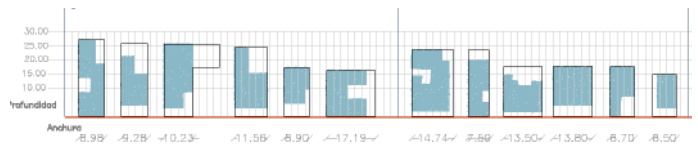
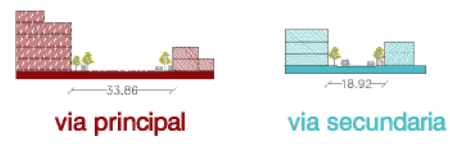
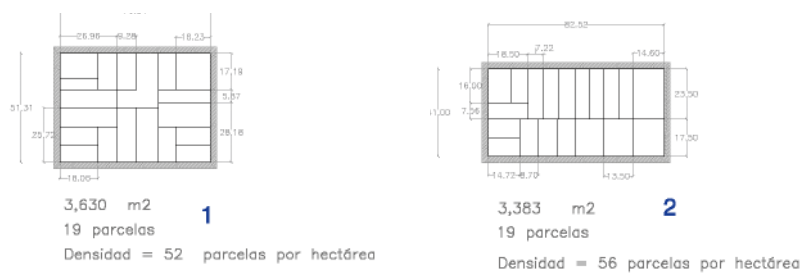
Durante estas décadas el ritmo de crecimiento de la ciudad es lento: el número de habitantes y superficie de la ciudad se multiplican por dos. La población aumenta de 101,208 habitantes a 236, 557. La ciudad se expande de 983has a 2004 has en cuarenta años. El crecimiento urbano presenta dos alternativas: la densificación y saturación del área central así como la urbanización de nuevos terrenos a orillas de la ciudad. El mercado del suelo emergente se encarga de la urbanización de terrenos de propiedad privada y su producto de venta son exclusivamente las parcelas y no a la vivienda, de esta manera la edificación se realizará a diferentes ritmos y de manera individual a través de la autoconstrucción asistida, por encargo o sin ninguna de las dos.

En estos 40 años se urbanizaron aproximadamente 1000 has en 29 fraccionamientos (22,532 parcelas aproximadamente). Estas cantidades corresponden al crecimiento poblacional, sin que esto signifique que cada una de las familias pudiera adquirir su propio predio, ya que una gran parte de la población

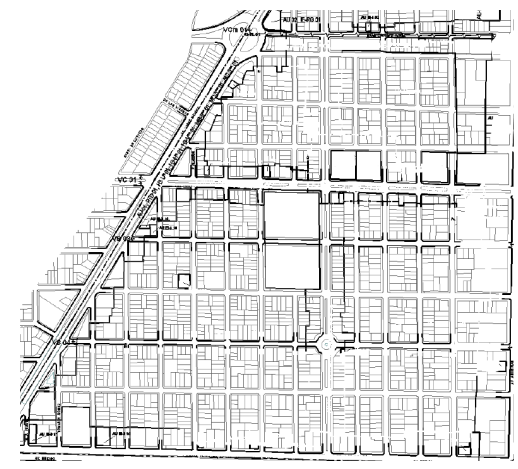
no disponía de recursos económicos. La opción para los que quedaban fuera del mercado fue ocupar en arrendamiento zonas centrales de la ciudad. Como hemos visto anteriormente la estructura de la ciudad se transforma con el empobreciendo de las áreas centrales y el éxodo de las clases ricas hacia el poniente. Las "Colonias" fueron la forma de urbanizar el crecimiento de este periodo. Los diferentes fragmentos de la propiedad privada eran urbanizados por los dueños patrimoniales o por promotores inmobiliarios. Para unificar los criterios de los distintos promotores del suelo se establecieron unos lineamientos generales que obligaban a la continuidad del viario, y la unificación de la forma de la manzana. El poniente residencial se diferenciaba de los barrios urbanos centrales por el uso exclusivamente residencial, se urbanizaban con calles amplias y arboladas y casas rodeadas de jardín. En contraste con las Colonias populares del oriente que se urbanizaron de manera similar al de la ciudad central cuando la topografía lo permitía. Continuando con la malla ortogonal la urbanización podría tardar años en consolidarse, la edificación se hacía a línea de calle y muchas veces las parcelas originales eran subdivididas hasta reducir su tamaño a dimensiones mínimas, con el fin de subalquilar o vender para poder completar los costos de compra para acceder a la propiedad.

En estos casos desaparece la organización jerárquica con respecto a un centro y en el sector oriental la malla ortogonal representa una adaptación de la ciudad jardín. Las manzanas conservan la ortogonalidad de la trama y la orientación norte-sur - oriente-poniente. Las parcelas se diferencian del modelo anterior por presentar geometrías más homogéneas pero de dimensiones variables y el espacio porcentaje de espacio público de la urbanización es del 27%. La densidad de parcelas por hectárea es del orden de 27. El emplazamiento de la edificación se realiza al centro de parcela, la alineación cerrada del modelo anterior se sustituye por alineación abierta que utiliza verjas que

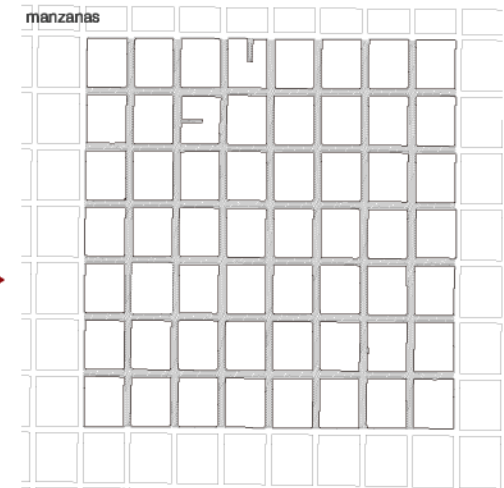
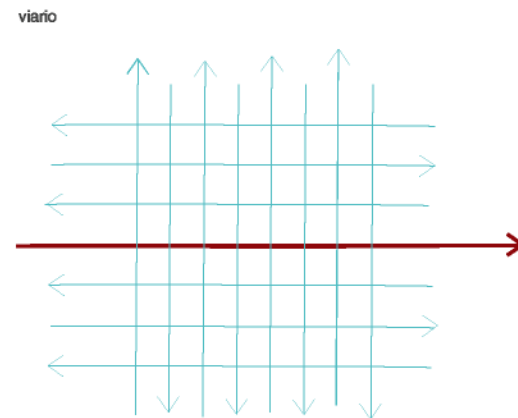
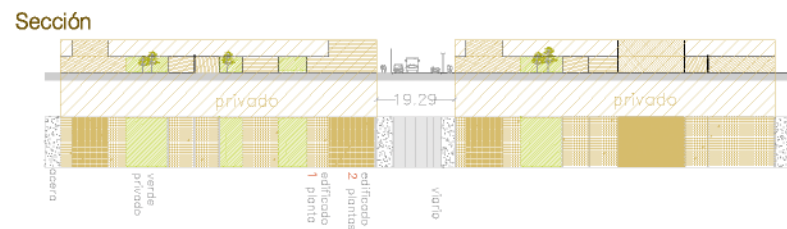
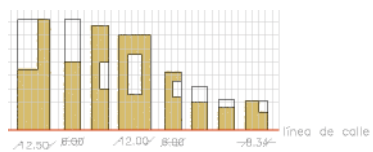
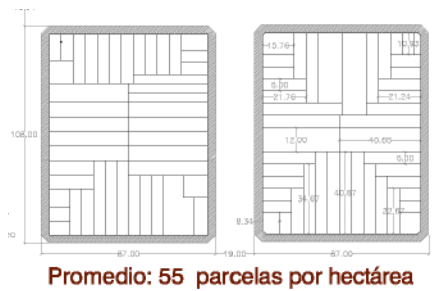
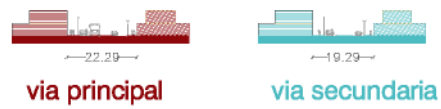
3,102 Estructura urbana cuadrícula ortogonal tipo ciudad jardín



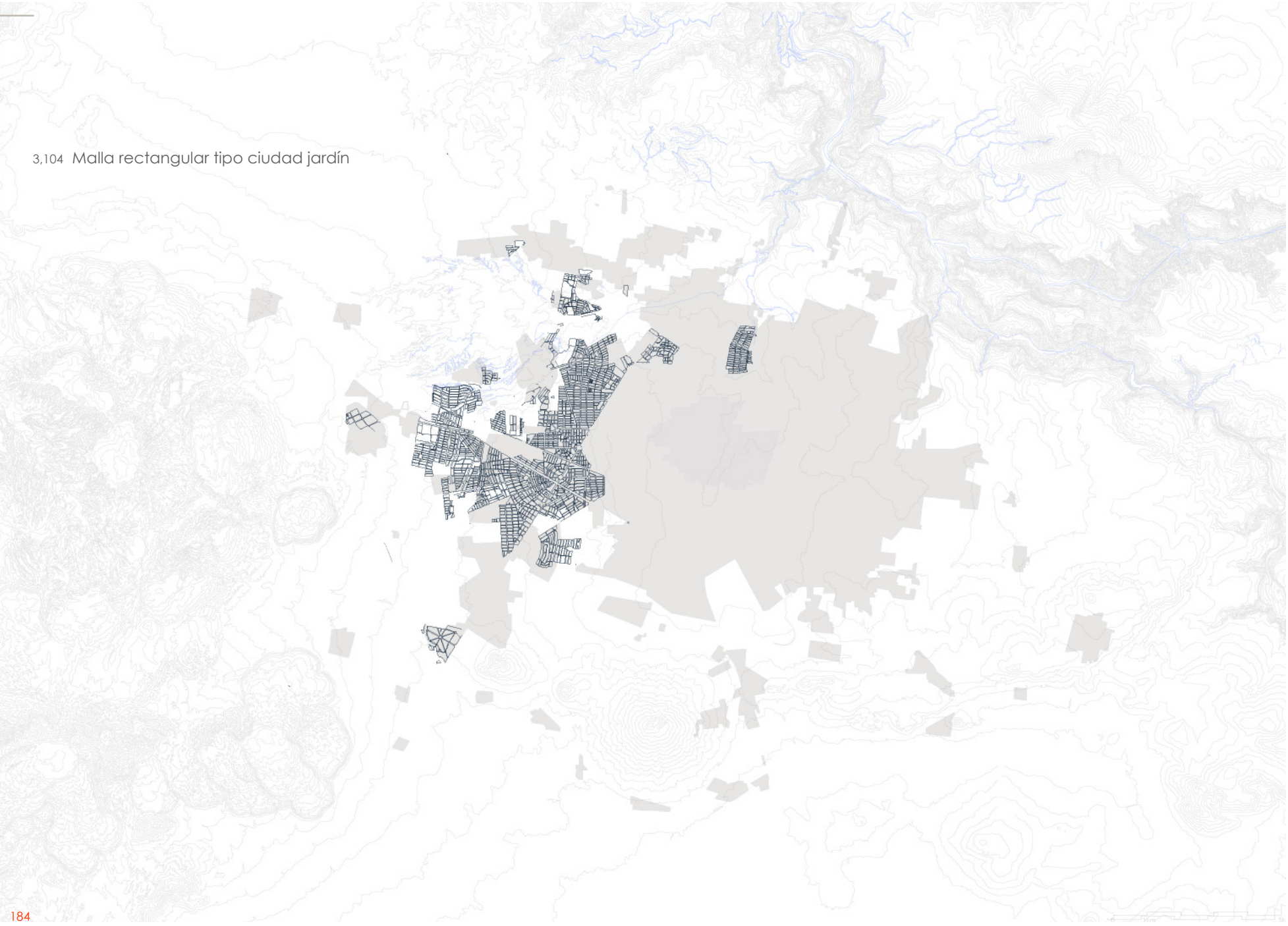
Edificado: 44% No Edificado: 56%



3,103 Estructura urbana cuadrícula ortogonal alta densidad



3,104 Malla rectangular tipo ciudad jardín



permiten entrever los jardines que rodean a la vivienda. Las calles presentan líneas de arbolado en ambos bordes. La edificación original consistió en vivienda unifamiliar de uno a tres niveles.

El proceso de urbanización característico es URBANIZACIÓN + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN. Las transformaciones en estos tejidos se llevan a cabo en algunos casos en la subdivisión parcelaria pero sobre todo en la edificación. Los trazados serán el elemento permanente aunque se perciban transformaciones en la sección de las vías principales, en cambio la agrupación parcelaria y la edificación están sujetas a transformaciones constantes en diferentes periodos, en el sector poniente se percibe la redensificación en las parcelas de los ejes principales.

En el sector oriente las variaciones son mucho más diversas pero solo describiremos las características predominantes. Aunque se conserva la ortogonalidad de la trama la orientación de los trazados presenta una inclinación de 15°. El sector conocido como la "Colonia Oblatos" consistió en la urbanización de casi 500 hectáreas con un total de 450 manzanas aproximadamente. Las manzanas conservan las mismas dimensiones y la división parcelaria es bastante regular a diferencia de cualquier otro sector con esta morfología. La dimensión de las manzanas es de 90m x 110m. En este sector la densidad incrementa por las dimensiones pequeñas de las parcelas, y tenemos una densidad promedio de 42 parcelas por hectárea. La forma de edificación es vivienda unifamiliar alineada al límite de propiedad. El porcentaje de espacio público es de 26% del total de la urbanización. La característica sobresaliente es que aunque el trazado y la subdivisión parcelaria fueron hechas de una forma homogénea la urbanización del sector se ha hecho de forma progresiva a lo largo del tiempo. En el proceso de transformación de este sector la urbanización se va produciendo en un periodo más prolongado y la edificación también se realiza de forma progresiva.

### 3. Tercer periodo: la expansión fragmentada física y socialmente, 1940-1970.

Forma urbana: **malla rectangular, malla rectangular tipo ciudad jardín, trazados irregulares**

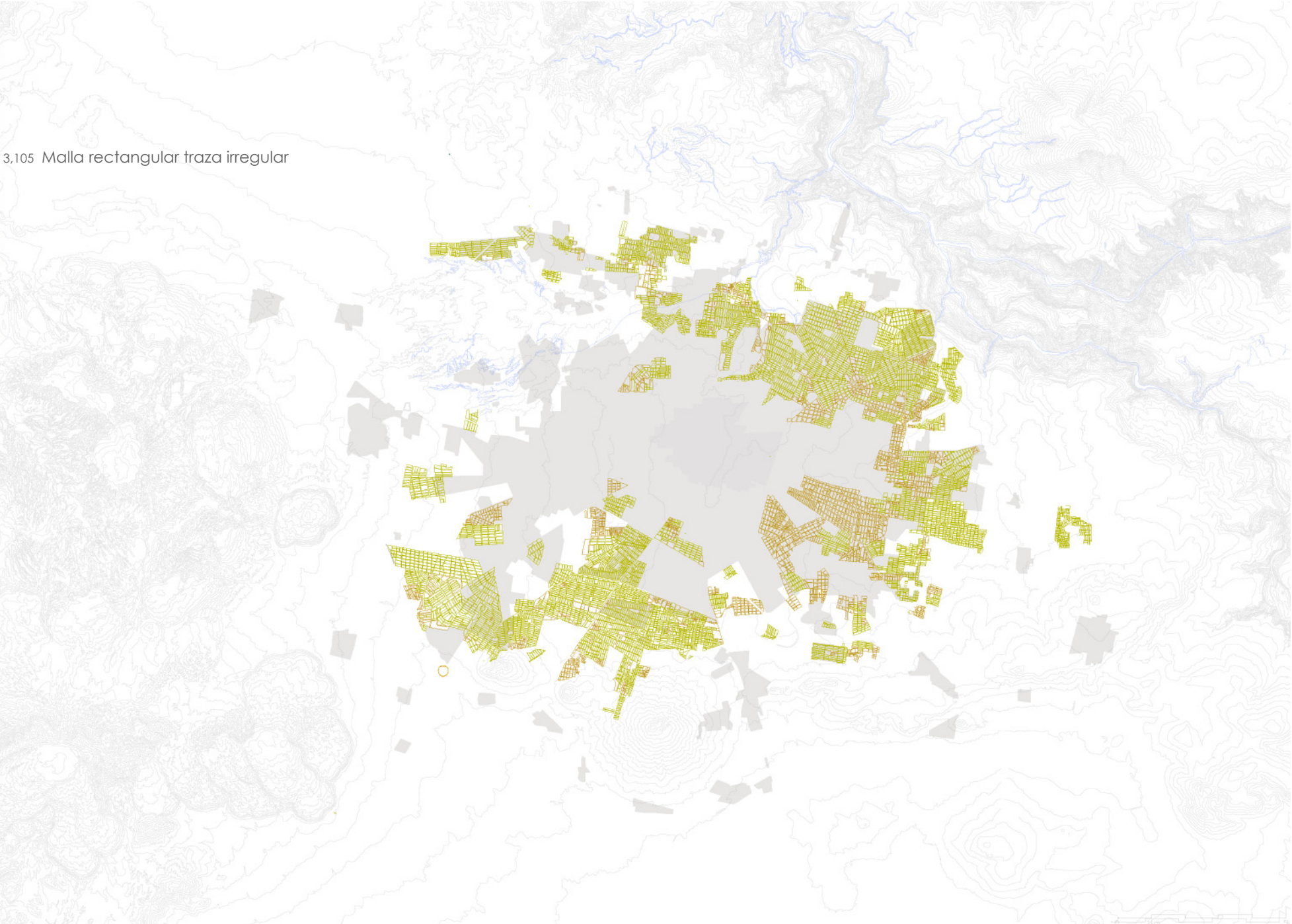
*Fraccionamientos de lujo, populares y medios.*

En este periodo se consolida un modelo local de gestión de la ciudad que resulta bastante eficiente para la urbanización y dotación de infraestructura, equipamiento y servicios para la ciudad en expansión. Los promotores inmobiliarios se encargan del trazado del viario y subdivisión parcelaria para su venta, el propietario lleva a cabo la edificación de la parcela y las autoridades municipales se encargaran de la urbanización. Aparece el concepto *Fraccionamiento* que es una forma de llevar a cabo el desarrollo urbano según lo dispone el reglamento y la Ley de Fraccionamientos Urbanos de 1953. El impacto urbano que ha tenido este nuevo concepto ha sido la segregación de la ciudad por fragmentos tanto físicos como sociales, esto se refleja en la denominación de los diferentes proyectos de urbanización: fraccionamientos residenciales de lujo, fraccionamientos populares y fraccionamientos medios. A pesar de las denominadas diferencias encontramos en el conjunto de urbanizaciones un denominador común que es el soporte viario capaz de construir tejido

El crecimiento en superficie de la ciudad se hizo en todas las direcciones, siguiendo un eje preferencial de desarrollo: este-oeste y uno secundario al sur, influenciado por la colonia Ferrocarril. En este periodo el crecimiento de la ciudad consistió en una sucesión de operaciones muchas veces autónomas entre sí y desarticuladas de la estructura de la ciudad. La urbanización se llevaba a cabo de manera dispersa por el territorio lo que obligaba a extender las vías de circulación hacia los nuevos sectores muchas veces con áreas sin urbanizar intermedias, el total de fraccionamientos que se urbanizaron fue de 229<sup>68</sup>.



3,105 Malla rectangular traza irregular



La forma de urbanizar los terrenos periféricos por las empresas inmobiliarias o "Fraccionadoras" significó crear la mínima estructura de soporte para la división parcelaria. El diseño específico se hacía en función del tipo de fraccionamiento ya fuera popular, de clase media o de lujo. Las principales diferencias consistían en la ubicación, en la calidad de la urbanización -viario, espacios públicos, arbolado, iluminación, infraestructura-, en la densidad de ocupación del suelo según las dimensiones de las parcelas, y la calidad de la edificación.

El proceso de urbanización general para cualquier tipo de fraccionamiento se lleva a cabo en etapas y por diferentes agentes: el trazo del viario y la división parcelaria, la primera fase, la lleva a cabo el promotor inmobiliario. De la edificación de la vivienda se encarga cada propietario, ya sea por encargo o por autoconstrucción. El Ayuntamiento después de otorgar los permisos se encargaba de la urbanización, el suministro de infraestructuras y servicios así como su articulación con la estructura de la ciudad. Dependiendo el tipo de promoción variaba el ritmo de la urbanización y la calidad de las infraestructuras. En los mejores fraccionamientos se garantizaba una buena urbanización y suministro de infraestructuras casi de manera inmediata en que se habían solicitado los permisos. En el caso de los fraccionamientos populares podían llegar a pasar muchos años para la pavimentación de las calles y la instalación de la red eléctrica o el drenaje.

La normativa en este periodo no era muy rigurosa y permitía calles empedradas e instalaciones visibles así como la venta de las parcelas antes de terminar la urbanización, en muchas ocasiones se vendían terrenos aún en breña. Esta flexibilidad permitió que el precio de las parcelas fuera relativamente bajo y accesible a un mayor porcentaje de la población. La dirección del crecimiento estuvo marcada por los criterios de la venta del suelo según cada propietario y con una

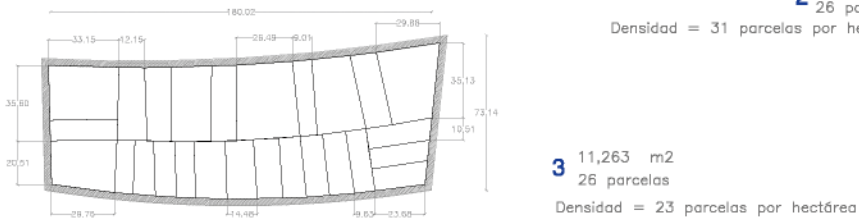
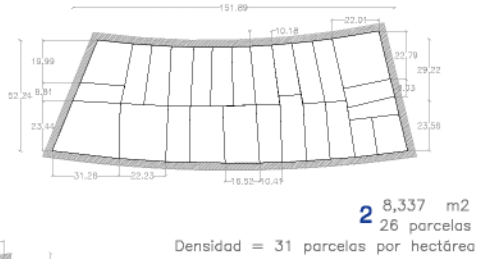
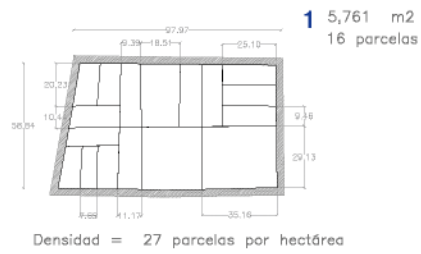
clara influencia de las líneas de infraestructura existentes como torres de alta tensión o acueductos.

Hasta la década de los 70, los promotores urbanizaban grandes áreas con servicios destinados a la vivienda popular de manera muy similar a los desarrollos de vivienda para la clase media. Estos sectores se ubicaban contiguos al tejido urbano en la parte oriente de la ciudad. Estos desarrollos permitieron la legalidad de la ocupación del suelo para las clases de bajos ingresos, postergando hasta décadas más recientes la aparición de la urbanización informal. Si bien la urbanización era precaria, la ordenación y trazados permitieron en un futuro su mejora y suministro de servicios casi de forma inmediata además que se realizaron de una forma menos anárquica y dentro de un marco legal a diferencia de los posteriores desarrollos de urbanización marginal.

Los Fraccionamientos Populares fueron la opción del mercado inmobiliario para atender la demanda de la población con menos recursos. Su mayor auge está comprendido en el periodo de 1940-1970 y coincide con el incremento de las actividades industriales. El 72% del total de la producción de este periodo estuvo destinada a este tipo de fraccionamientos y en 1970 representan más del 60% del área urbana.

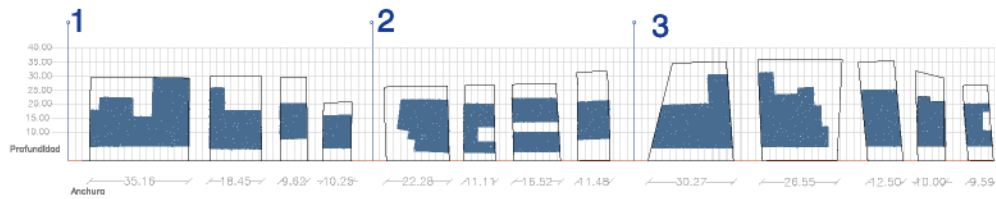
En las colonias populares, el proceso de urbanización se caracteriza por la precariedad y la mínima inversión en la urbanización que puede tardar varios años en consolidarse. Casi toda la vivienda se autoconstruye según las posibilidades económicas del propietario. Debido a sus bajos recursos la edificación puede llegar a tardar muchos años. La imagen urbana de estos sectores es precaria y casi siempre da la impresión de un producto sin terminar. Existen muy pocas áreas verdes que reciben poco mantenimiento. Predomina el espacio construido sobre el espacio libre, hay un elevado coeficiente de edificación y en estos sectores se producían las densidades más

3,106 Estructura urbana tejidos de malla rectangular tipo ciudad jardín

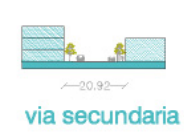
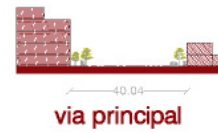
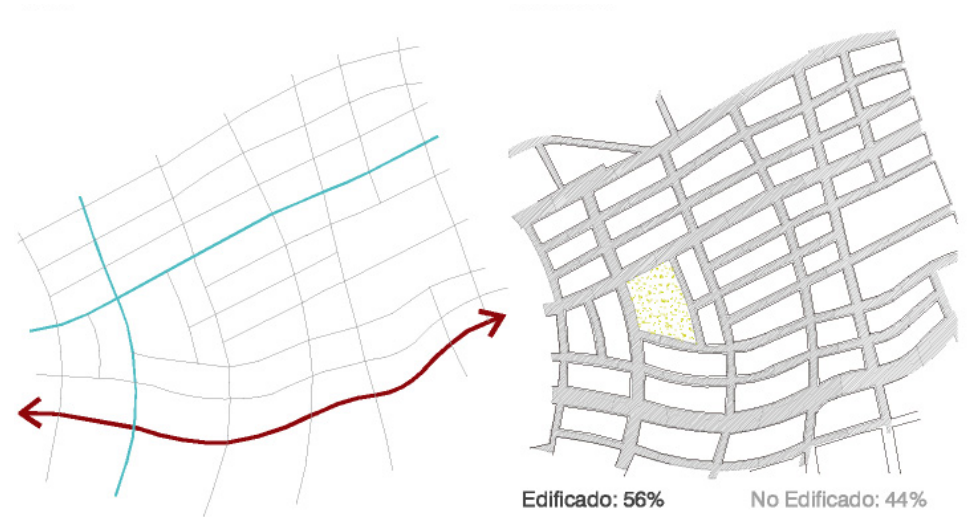
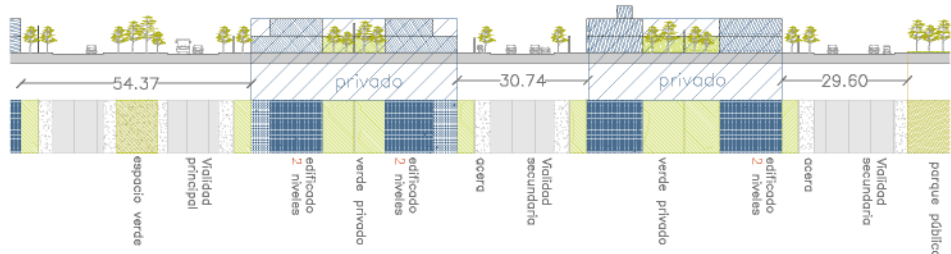


Promedio: 26 parcelas por hectárea

Diferentes tamaños y formas de ocupación de parcela en tres tipos de manzanas.



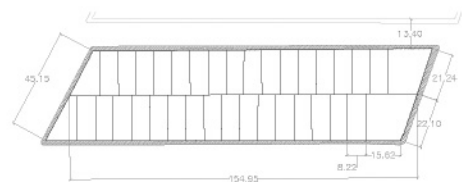
Sección



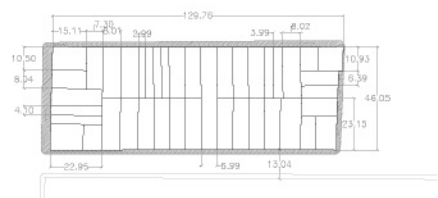
División parcelaria



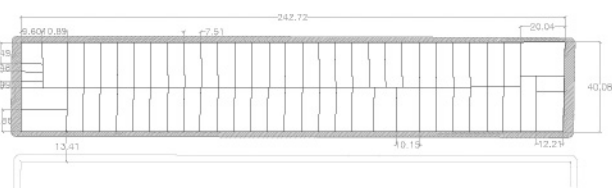
3,107 Análisis tejidos de malla rectangular traza irregular



**1** 6,245 m<sup>2</sup>  
36 parcelas  
Densidad = 57 parcelas por hectárea



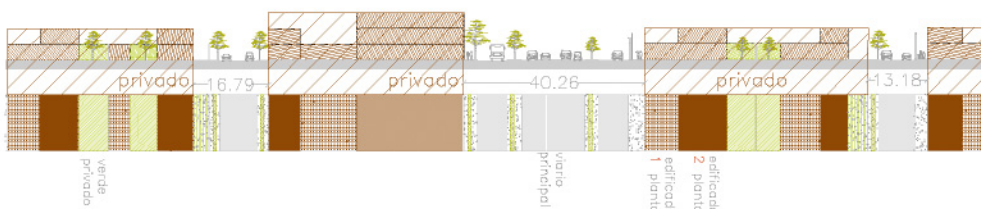
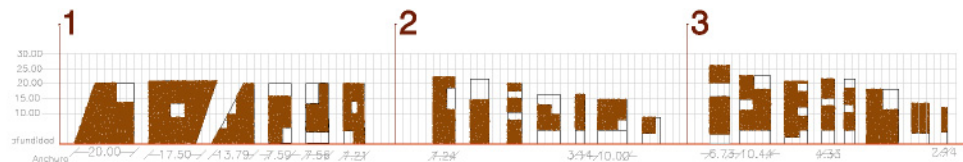
**2** 5,038 m<sup>2</sup>  
41 parcelas  
Densidad = 79 parcelas por hectárea



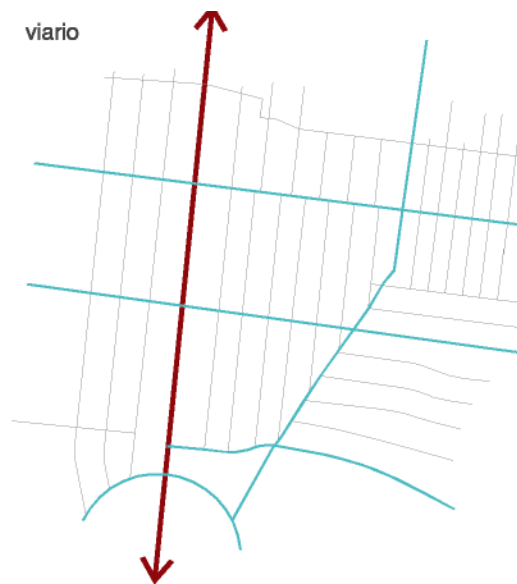
**3** 9,648 m<sup>2</sup>  
64 parcelas  
Densidad = 66 parcelas por hectárea

Promedio: 67 parcelas por hectárea

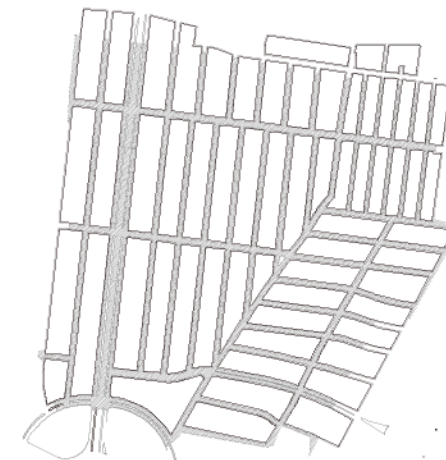
Diferentes tamaños y formas de ocupación de parcela en tres tipos de manzanas.



Sección



manzanas



Edificado: 79%

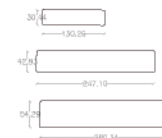
No Edificado: 21%



vía principal

vía secundaria

vía local



Proporciones rectangulares de manzana

División parcelaria



foto plano 1994



3,108 Vista aérea de la colonia Providencia, el mayor desarrollo de la ciudad de malla rectangular tipo ciudad jardín urbanizado a partir de los años 60.

altas en comparación con otros sectores. Su ubicación en la mancha urbana es hacia todas las direcciones, salvo el poniente, rodeando las áreas centrales.

Los Fraccionamientos residenciales de lujo tienen sus antecedentes en las colonias del poniente del periodo anterior. Se busca un modelo formal y funcionalmente independiente del resto de la ciudad basado en conceptos como la *exclusividad* y una opción "moderna" que sustituya la del barrio tradicional por modelos monofuncionales de vivienda.

En estos fraccionamientos el proceso de urbanización se lleva a cabo de una manera casi simultánea y con servicios de la mejor calidad. Su ubicación se realiza a lo largo de un eje preferente hacia el poniente de la ciudad en dirección norte-sur. Suelen ocupar terrenos con topografía variable y en proximidad a las principales fuentes hidrológicas de la ciudad. El recurso del agua les proporciona un valor jerárquico con el resto de la ciudad. Por este motivo fue posible su consolidación al estilo *ciudad jardín*, vías con abundante arbolado, presencia de parques y áreas verdes, además de los extensos jardines privados para las viviendas.

Los sectores residenciales para la clase media son la fase intermedia entre los dos modelos anteriores y su rango es variable dependiendo a cual modelo se asemeja más. De una manera simplista los describimos como fraccionamientos que cuentan con dimensiones de parcelas inferiores a las residencias de lujo pero con densidades inferiores a las de los fraccionamientos populares. Aunque no tienen una localización precisa, se ubican más en proximidad a las zonas del poniente o centro de la ciudad y no aparecen cerca de las zonas industriales o de los sectores más pobres. En algunos casos pueden contar con un diseño urbano muy similar al de las áreas de altos recursos y con abundantes jardines y parques, con la única salvedad de no estar ubicados en la zona reconocida como la de rentas elevadas.

### Características morfológicas

Este modelo que sustituye a la traza ortogonal buscando innovaciones a la ciudad colonial se populariza principalmente porque la forma rectangular de manzana permite la optimización de la subdivisión parcelaria a través de la reducción de la longitud de las mismas. Esta categoría presenta diferencias según se trate de la *malla rectangular tipo ciudad jardín* o la *malla rectangular-irregular*. Pero el elemento común en todas ellas es que desaparece la rigidez de la orientación norte-sur – oriente-poniente por que estos tejidos ya no dependen de un proyecto ordenador si no de los límites de propiedad, de los ejes de infraestructura y de la contigüidad con otros fragmentos. Encontramos distintos *fraccionamientos* orientados hacia todas las direcciones con un único eje de articulación entre los distintos fragmentos. Esto produce la discontinuidad de las calles locales ya que será la jerarquización del viario la que impondrá la lógica urbanizadora.

La dimensión de las manzanas es sumamente variable en cada fraccionamiento, la única característica en común es la proporción rectangular. Las dimensiones varían entre manzanas de 300 x 40, 150 x 50, 80 x 40. La densidad de parcelas por hectárea será mucho más reducida en la malla tipo ciudad jardín por la presencia de parcelas grandes: 26 parcelas por hectárea. Mientras que las zonas de alta densidad será del orden de 67 parcelas por hectárea. En cuanto al porcentaje de espacio público en el primer tipo es de 45% y en el segundo de 20%.

En cuanto al proceso de urbanización para este tipo de trazados en general corresponde a URBANIZACIÓN + PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN. En el proceso de transformación, la urbanización fue terminada casi desde sus orígenes y la edificación es la que presenta más cambios en diferentes etapas; en el periodo más reciente se da un cambio en la división

parcelaria, en este caso se juntan varias parcelas para dar lugar a la intensificación de la edificación en edificios de altura.

En los subtipos que pertenecen a los sectores socioeconómicos de ingresos bajos el proceso de transformación la edificación se realiza de forma progresiva y, posteriormente la edificación puede presentar transformaciones.

#### 4. Cuarto periodo: desagregación del tejido a través de ejes de infraestructura y piezas autónomas de gran escala, 1970-2000.

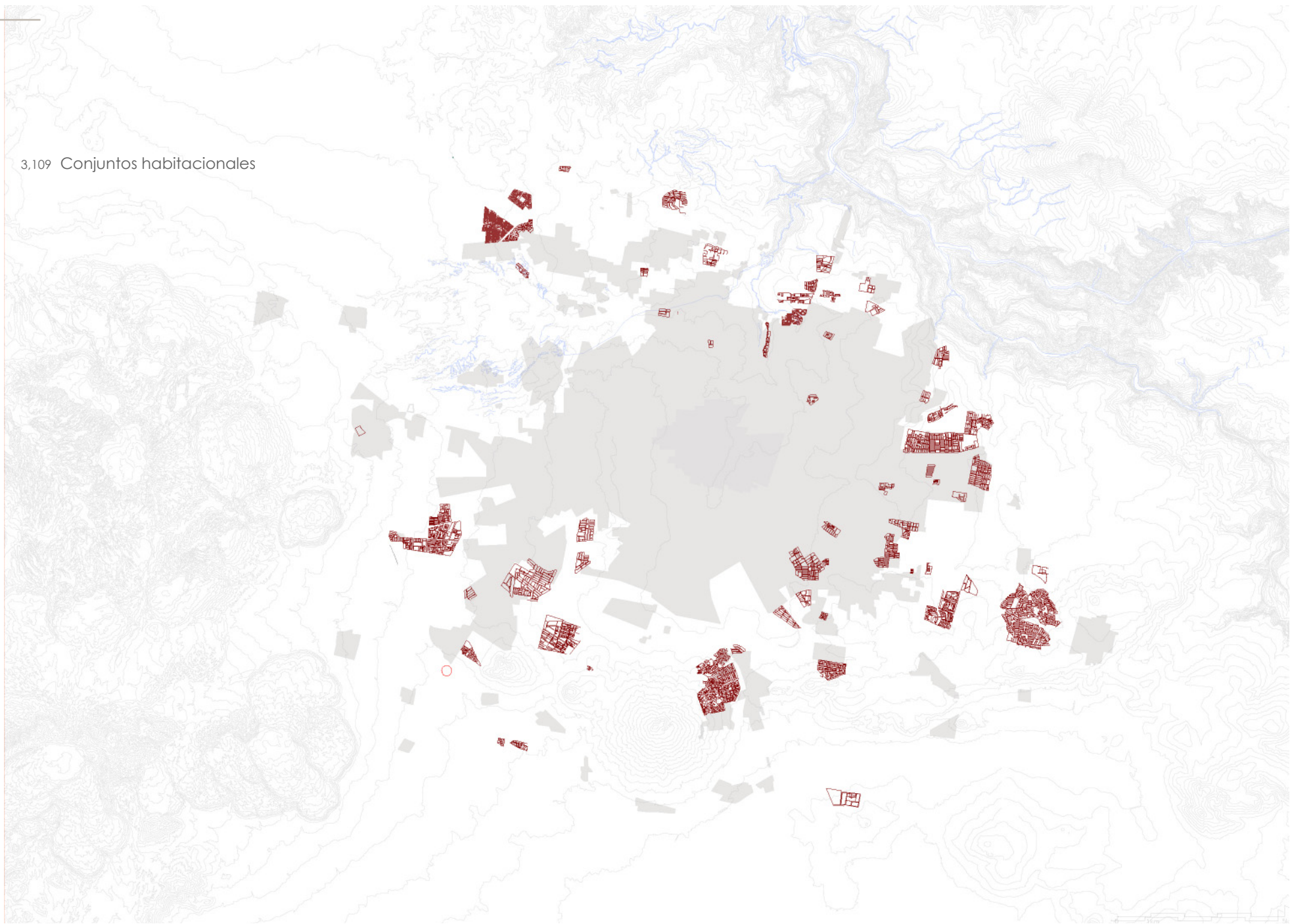
Forma urbana: **conjuntos habitacionales, urbanizaciones cerradas, urbanización marginal.**

*Asentamientos irregulares, vivienda del INFONAVIT, fraccionamientos cerrados.*

El ritmo de crecimiento continuo y acelerado que experimentó la ciudad durante el siglo XX alcanzó otros municipios vecinos en la década de los 70. Este fenómeno, de crecimiento acelerado, fue común en todas las ciudades del país; en pocos años la población nacional se había transformado de rural a urbana por la intensa migración a las ciudades. En casi todas ellas este cambio vino a desequilibrar su funcionamiento, lo que significó déficit de infraestructuras y servicios públicos, marginalidad urbana e inseguridad pública.

La adaptación al Sistema Nacional de Planeación afectó sobre todo la forma como se resolvía el problema de la vivienda para las clases populares. La nueva reglamentación tenía especificaciones más rígidas, lo que influyó en la desaparición de la oferta legal de suelo urbano para las clases pobres con esto comienza la indiscriminada invasión de terrenos de la periferia<sup>69</sup>. La falta de alternativas habitacionales para la gran mayoría se refleja en la composición de la periferia que en la actualidad se compone en más de un 50% por barrios de autoconstrucción<sup>70</sup>. A finales de la década de los 80, más del 80% de la población

3,109 Conjuntos habitacionales



urbana quedó fuera del mercado inmobiliario. Y se crearon 130 zonas diferenciales de asentamientos irregulares igual a una superficie aproximada de 2,730 has con una población de cerca de 640 mil habitantes<sup>71</sup>.

La expansión de la ciudad hacia reservas agrícolas y terrenos ejidales causa la invasión de estas áreas volviendo ilegal la forma de urbanización. Cuando la ciudad invade el ejido aparece un nuevo tipo de mercado "ilegal" que se constituye rápidamente como la oferta que se encarga de una parte importante de la demanda que es la que podía ser atendida por los fraccionadores populares.

#### **Conjuntos habitacionales del INFONAVIT. 1972-1990.**

Entre las medidas adoptadas por el Sistema Nacional de Planeación está la participación del Estado en la producción de vivienda con lo que se crea el INFONAVIT. Esta institución tenía como objetivo inicial la producción de 10,000 viviendas al año. Este organismo como tal tan solo duró 18 años entre 1972-1990. Durante este periodo se construyeron 70,000 viviendas ocupando 1000 hectáreas. Para lograr reducir los costos de producción fue necesario buscar suelo barato en la periferia no urbanizada, en algunos casos en otros municipios, estos desarrollos fueron polarizadores del crecimiento hacia zonas con escasos servicios e infraestructura urbana.

El INFONAVIT en Guadalajara estuvo formado por una Comisión Consultiva. Esta se encargaba de todas las actividades para la producción de viviendas: desde la elección de los terrenos, el plan maestro, el proyecto, diseño de sistemas constructivos, escuelas de la construcción, así como la urbanización y construcción de la obra. Existió una colaboración muy cercana con los mejores arquitectos del momento, quienes se encargaron del diseño de importantes conjuntos. Las viviendas

se construyeron de hormigón armado y no con el sistema constructivo tradicional que era de ladrillo de arcilla. En México se tiene la preferencia por la vivienda unifamiliar. Las primeras viviendas del INFONAVIT eran de 120m<sup>2</sup>, con tres habitaciones, baño, instalaciones independientes y parking individual.

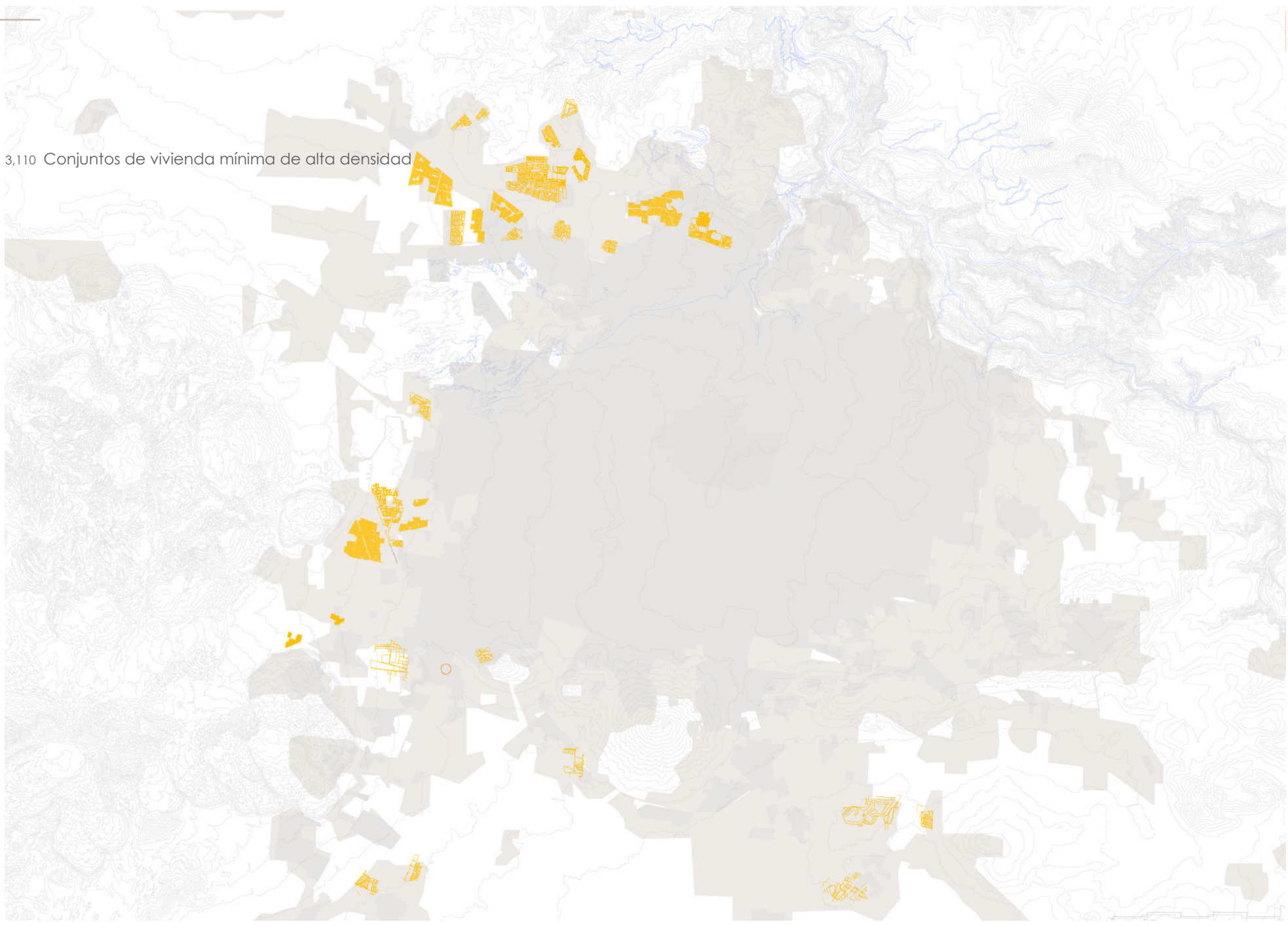
Existieron varios prototipos de vivienda para atender los distintos niveles socioeconómicos. Por medio de la diferenciación del tipo habitacional se pretendía que la vivienda para la clase más acomodada subsidiara la vivienda de los más pobres. En algunos casos fue posible la construcción de equipamiento colectivo equipamientos sociales, centros urbanos, escuelas y espacios públicos. Estos conjuntos ofrecieron varios proyectos de diversidad tipológica y de relación con la ciudad.

Además de las localizaciones de la periferia se llevaron a cabo varios desarrollos en corazones de manzana de las áreas centrales. En estos casos se produjeron pisos en altura y se desarrolla un total de 21 proyectos de corazón de manzana, con 70 viviendas cada uno aproximadamente. Por el contrario en las zonas periféricas sin urbanizar se desarrollaron viviendas de alta densidad y baja altura, en un segundo periodo se intervino en estas unidades agregando edificios en altura en las zonas de borde de los desarrollos.

El sistema INFONAVIT en un primer periodo garantizaba la calidad en la vivienda, después se desvirtuó y generó un desarrollo más especulativo en el que se producían viviendas de muy pobre calidad y menores dimensiones. En el periodo inicial, existió un área de promoción social que se encargaba de los servicios, el equipamiento, y la infraestructura destinada al uso social. Este departamento contaba con un presupuesto para la gestión, administración y conservación de las áreas comunitarias.



3,110 Conjuntos de vivienda mínima de alta densidad



#### *Características morfológicas:*

Este tipo de urbanización corresponde al tipo de urbanización por piezas de grandes dimensiones y geometría irregular que se diferencian de la trama de tejidos. Las dimensiones de estas macromanzanas son variables entre las más grandes llegan a medir casi ocho hectáreas, y las más pequeñas corresponderían a manzanas de los tejidos rectangulares. La característica distintiva es el tipo de urbanización homogénea con viviendas de dimensiones reducidas ya sea en baja altura o en edificios de cuatro alturas. Se diferencian del resto de los tejidos por la edificación bajo un mismo prototipo que se repite sin variaciones. El emplazamiento de los edificios con respecto a las parcelas puede no estar alineado con respecto a la vía. Aparecen en muchos casos espacios comunitarios y calles peatonales que interconectan las viviendas. Se trata de la versión mexicana en bajo costo de los polígonos habitacionales.

El proceso de urbanización será URBANIZACIÓN/PARCELACIÓN/EDIFICACIÓN de forma simultánea. El proceso de transformación es mucho más limitado y como mucho hemos identificado la incorporación de usos distintos al residencial. Otro tema de investigación sería la clasificación de la diversidad de formas de esta categoría y su forma de producir la polarización del crecimiento y su posterior asimilación a la trama urbana.

#### **Urbanizaciones de vivienda mínima y alta densidad. 1990**

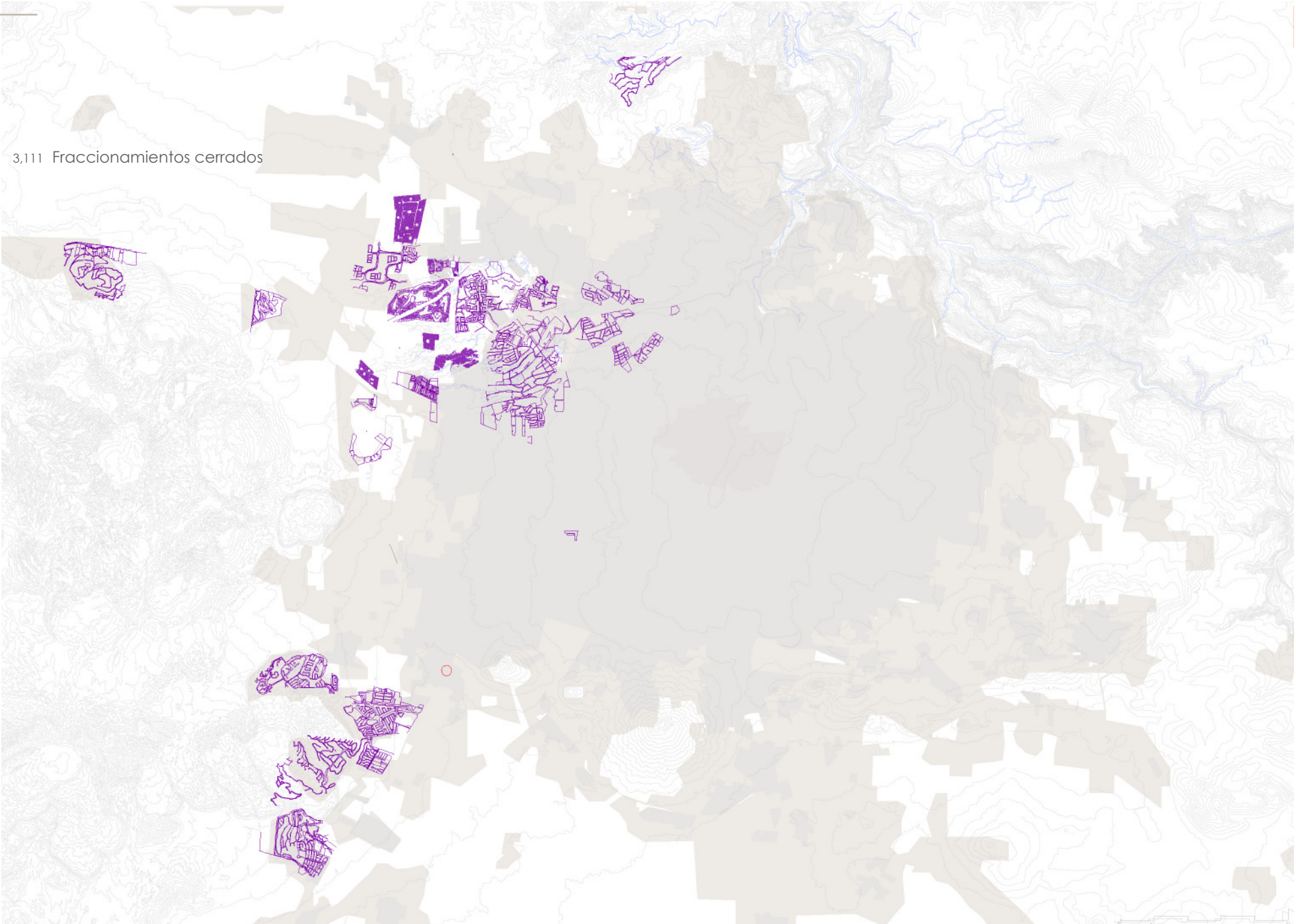
Con el nuevo sistema político neoliberal la política de vivienda social tiende a desaparecer o a redefinirse en base a nuevas prioridades y orientaciones macro-económicas. Esto generó la reforma al INFONAVIT en 1992 y el Acuerdo Nacional para la Vivienda constituye una maniobra de desregulación y desgravación de la producción de vivienda. El gobierno reduce los gastos destinados a la vivienda y son el sector privado y la banca los interesados en la producción de servicio. Sin embargo

el acceso a la vivienda para los más necesitados se vuelve mucho más difícil y solo favorece a la clase media. En 1995, según explica Eduardo López Moreno, a través de sistemas de financiamiento bancario solo un 1.2 de cada 10 habitantes tendrá la suerte de acceder a un crédito bancario. Durante casi una década para la gran mayoría de la población, las posibilidades de crédito fueron definitivamente inalcanzables<sup>72</sup>. En este estudio no hemos hecho la revisión de lo que ha sucedido 10 años más tarde, pero se puede observar una proliferación masiva de conjuntos habitacionales de vivienda mínima en baja altura con un único acceso vehicular a la manera de las urbanizaciones cerradas tipo ciudad jardín pero con dimensiones mínimas destinadas a un colectivo de la población de rentas bajas. Nos atrevemos a especular que los créditos bancarios han facilitado, en los últimos años el acceso a la vivienda del sector excluido en la década pasada. Los promotores privados se han encargado de la producción de vivienda mínima de bajo costo ofertada como un producto de una calidad superior de lo que es en realidad.

Los criterios urbanos para el desarrollo de estos nuevos desarrollos de vivienda se establecerán según los criterios particulares de cada constructor y promotor. Así también las responsabilidades se delegan a la iniciativa privada que actuará siguiendo criterios de mercado. Los nuevos proyectos son desarrollos totalmente horizontales y se localizan en áreas aun sin urbanizar, en los terrenos periféricos que carecen de conectividad con la ciudad y no integran equipamientos colectivos como sucedía en el modelo anterior. Los programas actuales se desarrollan en zonas de gran valor agrícola en los ejes de las carreteras al norte y este del país.

La morfología que se produce con estos mecanismos es un tipo de vivienda adosada en baja altura y alta densidad organizadas en conjuntos cerrados, donde desaparece un

3.111 Fraccionamientos cerrados



soporte reticular, tratan de imitar el modelo de ciudad jardín pero con muy pocas o casi ninguna área verde y el espacio público se destina al aparcamiento.

### **Fraccionamientos cerrados de lujo.** A partir de 1980

La reforma del Estado consiste, entre otras cosas, en procurar indiscriminadamente la inversión privada sobre el espacio y los bienes urbanos. La estructura especulativa y el mercado del suelo urbano son determinantes de la concentración selectiva de grupos sociales. Las urbanizaciones cerradas aparecen como paradigmáticas, se presentan como nuevos modelos de segregación social del espacio en plena propagación.

Estas formas particulares de hábitat segregacionista son toleradas por las autoridades locales, impulsados por los promotores inmobiliarios y por los técnicos encargados del proyecto y construcción del espacio y se venden como un modelo indiscutible y necesario de vivienda que los usuarios aceptan con aparente satisfacción. Forman parte de nuevas morfologías que se asocian con las características de los *malls* o centros comerciales, parques temáticos y otros espacios de consumo regidos por “imágenes corporativas” o *corporate identity*<sup>73</sup>. Esta tipología manifiesta una manera particular de concebir la ciudad, de desarrollarla, administrarla y de practicar un cierto urbanismo que tiene poca relación con la forma de la ciudad y sus tejidos urbanos.

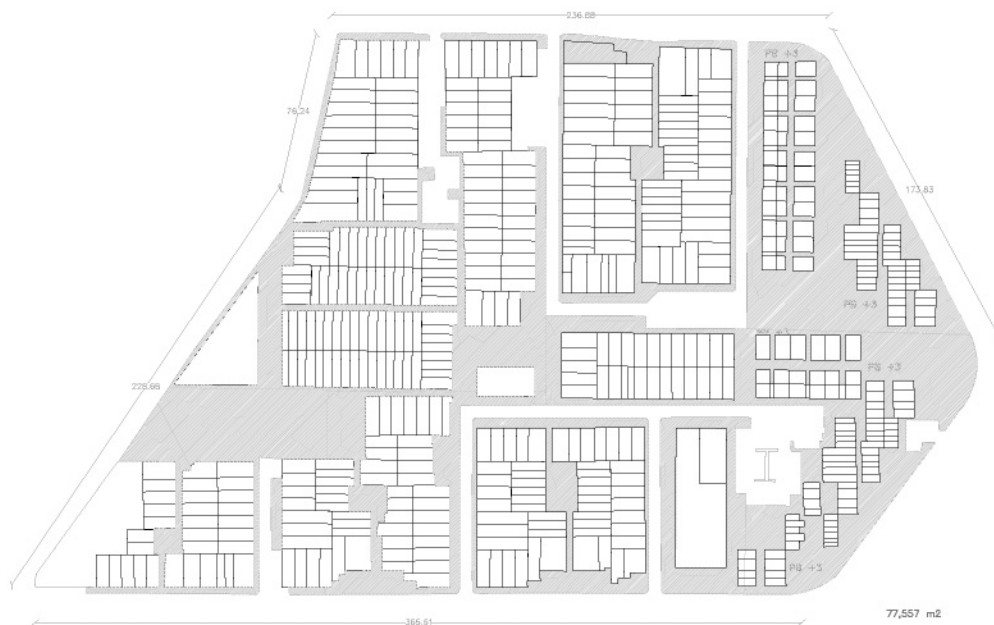
Los espacios residenciales exclusivos de las ciudades tienen rasgos físicos e históricos similares. Respecto a la estructura urbana, una de sus notas constitutivas más impresionantes son las bajas densidades de ocupación, la abundancia de áreas verdes, la localización en zonas suburbanas muchas veces en reservas naturales. Se trata de un tipo morfológico residencial

urbano privado que establece reglas precisas de usos de suelo, de edificación y de convivencia, separado del entorno urbano por dispositivos de seguridad físicos y organizativos respondiendo a una segregación voluntaria. Estos “simulacros de seguridad y de distinción” significan una copia sin original, la reconstrucción de una realidad –sin disturbios ni inconvenientes- que nunca ha existido<sup>74</sup>.

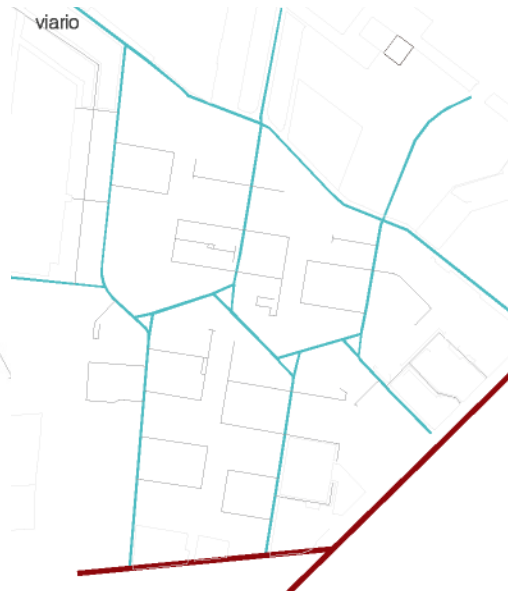
Estos desarrollos van apareciendo de forma masiva en los últimos cinco años, ubicados en el sector poniente, los ejes preferenciales de desarrollo son las autopistas al sur y al norte. El número exacto es difícil determinarlo por la abundancia y rapidez con que han aparecido. Los hay con distintas dimensiones de parcelas y diferente *status* social. Su localización ocupa lo que fueran campos agrícolas de los municipios de Tlajomulco al sur y Zapopan al poniente. Se caracterizan por ser recintos cerrados con un único acceso que se desprende de las autopistas, llegan a alcanzar casi los 40km de distancia con respecto al límite de la ciudad.

Los problemas estructurales y urbanos que conlleva esta forma de ocupación del territorio presentan un fuerte impacto para el total del área metropolitana, tanto en lo referente al funcionamiento de las infraestructuras, la relación con la ciudad consolidada, la disminución de áreas naturales y zonas agrícolas. Pero además del impacto cuantificable nos encontramos con la exacerbación de la segregación social y la disminución de la identidad cívica y otros valores urbanos que proporciona la ciudad. El hábitat contenido en islas segregadas física y socialmente de la ciudad demuestran un desprecio por la alteridad lo que afecta a la cohesión social de una sociedad y conlleva a la disolución de la ciudad como espacio públicos de relación social.

3,112 Estructura urbana de conjuntos habitacionales

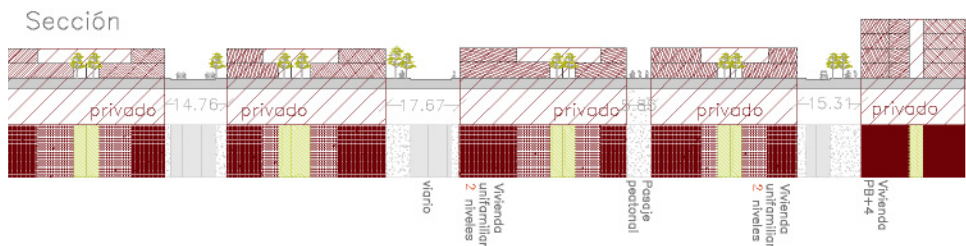
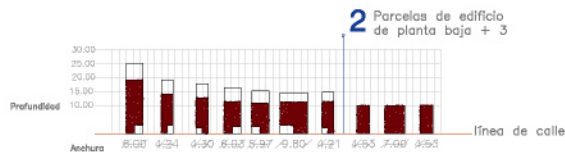


Promedio: 68 parcelas por hectárea



Edificado: 60% No Edificado: 40%

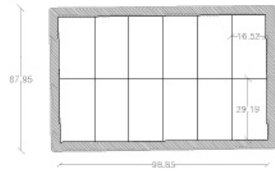
Diferentes tamaños y formas de ocupación de parcela en un tipo de macromanzana



visión parcelaria



fraccionamiento "Valle Heal"

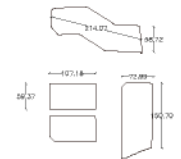
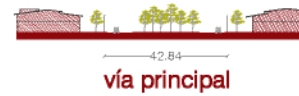
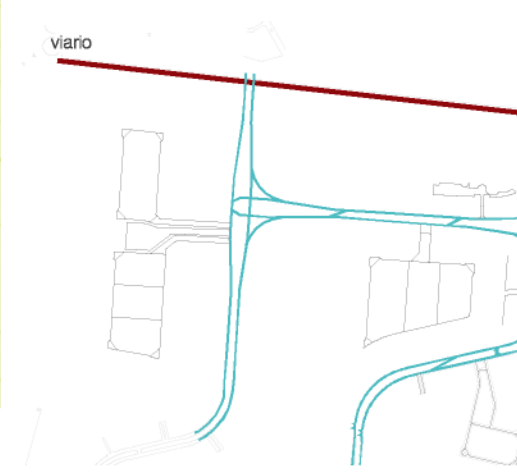


7,313 m2  
12 parcelas  
Densidad = 16 parcelas por hectárea

2

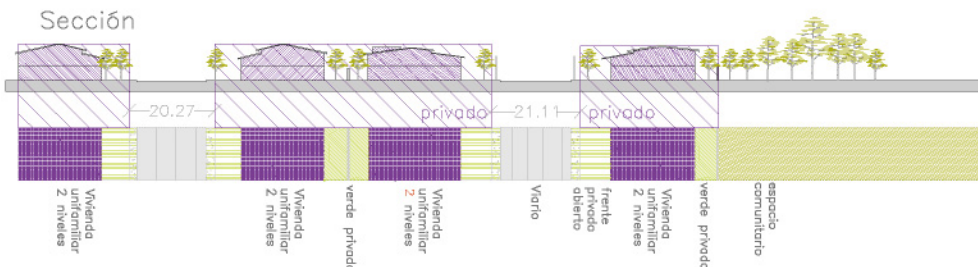
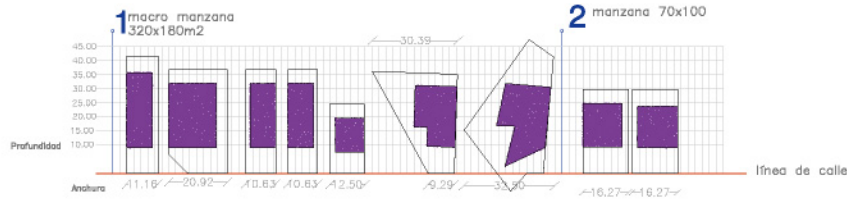
1 4,202 m2  
90 parcelas  
Densidad = 21 parcelas por hectárea

Promedio: 18 parcelas por hectárea



diferentes formas de manzana

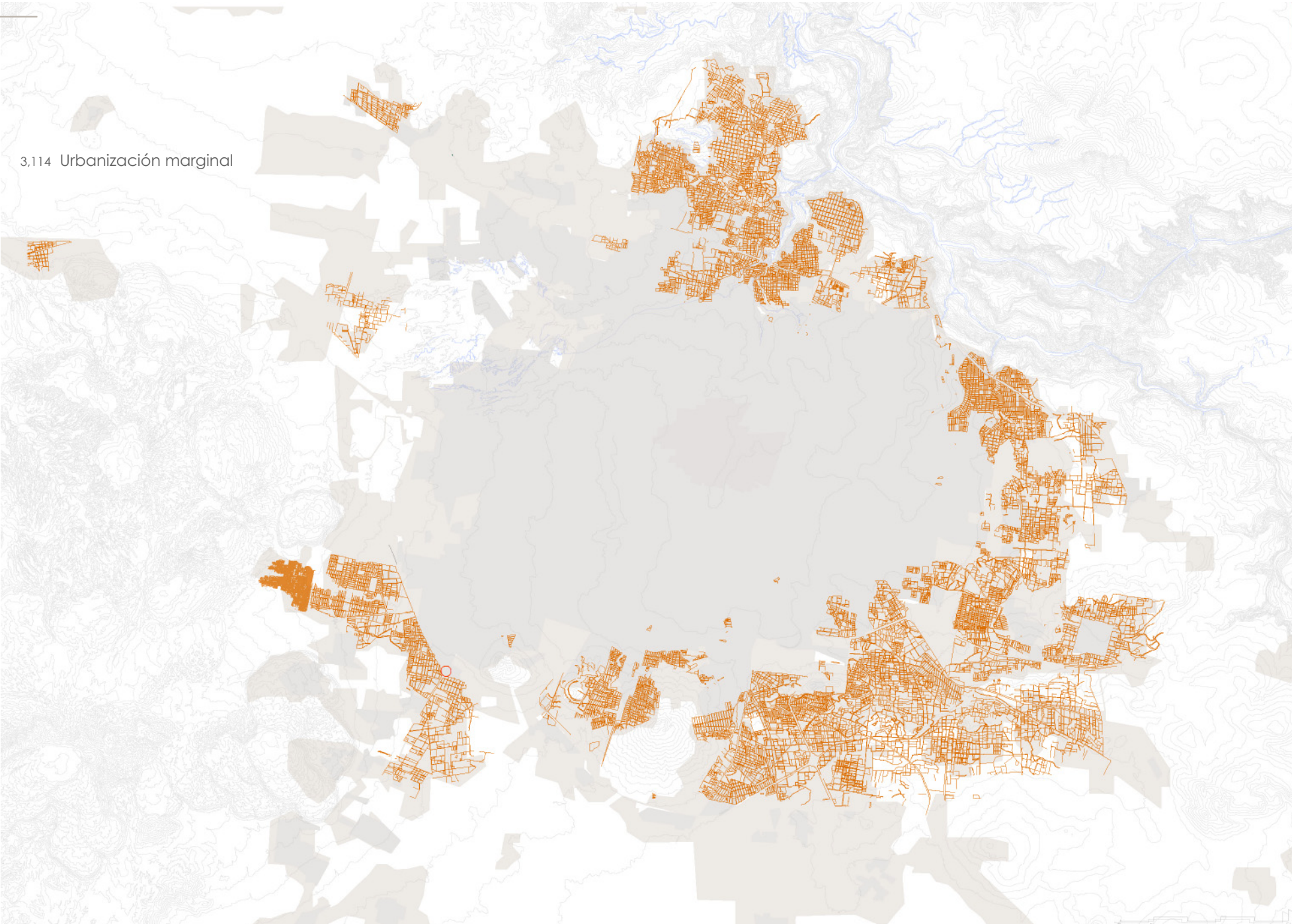
Diferentes tamaños y formas de ocupación de parcela en dos tipos de manzanas.



División parcelaria



3,114 Urbanización marginal



### Características morfológicas

Estos nuevos tejidos, autónomos a la forma urbana de la ciudad, favorecen el espacio privado y desatienden la producción del espacio público. Se ubican en áreas con valor natural, contenidos dentro de un muro perimetral con único acceso vigilado y controlado las 24 horas. El acceso es exclusivamente para vehículos privados y está restringido solo para los residentes del recinto o sus invitados.

Estos desarrollos se caracterizan por su separación física por medio de muros con un único ingreso vehicular controlado para garantizar la "seguridad". Existen en muy variadas dimensiones los más grandes identificados en el plano pueden llegar a medir cerca de 30 hectáreas, mientras que los más pequeños pueden ser parcelas de 400-600 metros de antiguas viviendas que se han transformado en barrios cerrados pequeños. En algunos casos se venden parcelas de hasta 1,000 metros cuadrados. La regulación es estricta en cuanto a las características de edificación de la vivienda porque se busca la homogeneidad del conjunto. El conjunto se urbaniza a la manera de las ciudades jardín, con trazados sinuosos, en formas orgánicas y *cul de sac*, desaparece la organización por manzanas y cuentan con áreas verdes de uso común.

El proceso de urbanización será URBANIZACIÓN/PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN. Por su corta antigüedad, hasta la fecha no se ha identificado un proceso iterativo de transformación, salvo en algunos casos concretos que urbanizan algunas parcelas en torres de vivienda.

### Urbanización marginal

La urbanización marginal requiere de un análisis detallado para lograr identificar su diversidad. Con este trabajo nos hemos limitado exclusivamente a su identificación en el plano a través de la categoría socioeconómica de sector

marginal y por periodo de expansión. Para esta investigación no contamos con las herramientas suficientes para explorar de manera más fina su composición y sus variantes. Nos atrevemos a especular que el proceso de urbanización sería PARCELACIÓN + EDIFICACIÓN. Y en cuanto a las transformaciones se cree que en un primer periodo se realiza la subdivisión parcelaria y la edificación se va haciendo de forma progresiva, después de varios años aparecerán las primeras obras de urbanización.

\*\*\*

El ritmo de la dinámica urbana del Área Metropolitana de Guadalajara permite afirmar que en los próximos años la ciudad seguirá creciendo en proporciones indeseables. Con el desarrollo expansivo de nuevas zonas urbanas se genera mayor dependencia del vehículo privado, por consiguiente hay un incremento anual en el número de coches en circulación. Con esto se incrementan los problemas de movilidad, accidentes de tráfico y contaminación ambiental.

El tipo de soluciones que se plantean para intentar atender los conflictos que genera la movilidad privada, desde las instancias públicas, se reduce a la transformación del viario con la creación de nuevas vías, ensanchamiento de otras y construcción de puentes y pasos a desnivel. Con estas medidas, que implican una fuerte inversión del capital público, solo tienden a desplazar el problema hacia otras zonas, pero conforme continúe esta dinámica de expansión y el incremento de los desplazamientos en vehículo privado, estas nuevas vías proyectadas tienden a saturarse en poco tiempo.

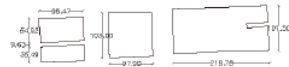
En lo referente a la urbanística no se ha desarrollado una cultura adecuada a su problemática. Las decisiones que se han tomado muestran fuertes incongruencias, falta de un saber-hacer profesional y son el resultado de tiempos políticos más que de una visión estructural a largo plazo. Actualmente predomina una



vial

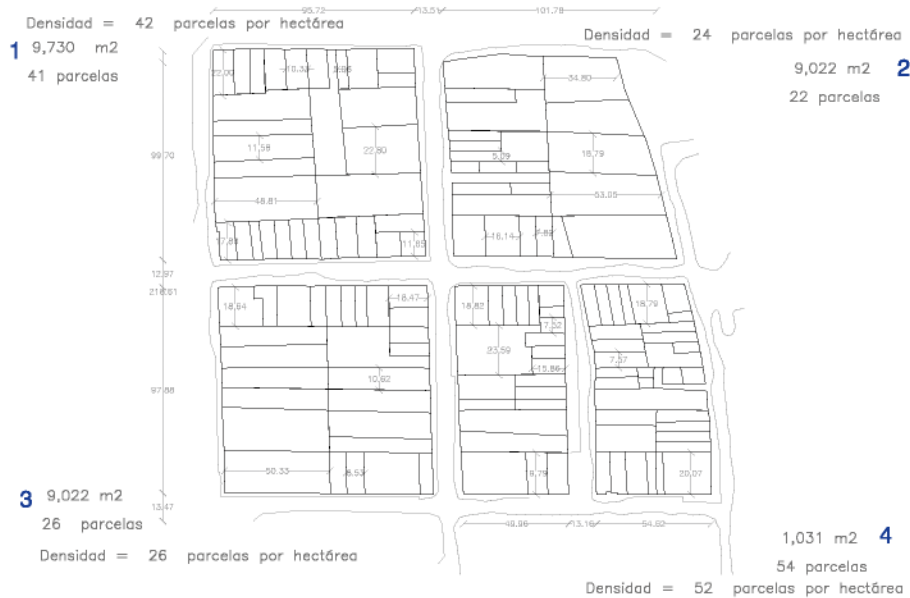


manzanas



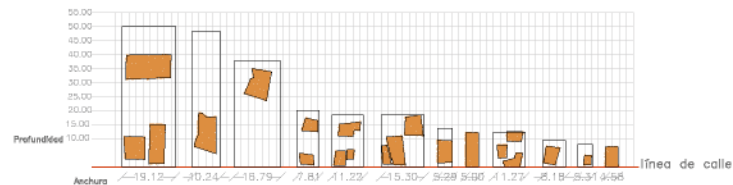
Diferentes dimensiones de la manzana

División parcelaria

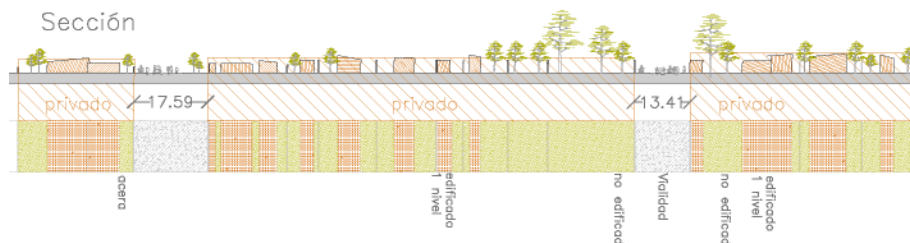


Promedio: 36 parcelas por hectárea

Diferentes tamaños y formas de ocupación de parcela en cuatro manzanas.



Sección



dinámica de la ciudad consolidada en deterioro y una extensa periferia urbanizada sin ciudad. Esta dialéctica entre centro y periferia ha generado un área metropolitana de precaria calidad urbana, un territorio marcado por la fragmentación y segregación socio espacial. La urbanización formal se realiza por trozos pero predominan graves déficits en infraestructura y servicios en la gran parte del área metropolitana.

Las causas de este déficit estructural y de un crecimiento irracional que intensifica la segregación social pueden entenderse desde una visión histórica genérica respecto a la mayoría de las ciudades latinoamericanas. Desde sus orígenes muchas de ellas fueron creadas para la explotación de recursos de la región con su respectiva división socio-espacial. En la época postcolonial la ciudad continuó colonizada por actividades comerciales en manos de la burguesía local y extranjera. Desde entonces surge un subsector de la población urbana sin un trabajo remunerado, su pobreza los excluye de los servicios básicos: vivienda, educación, salud, lo que da lugar al sistema económico informal.

Por otro lado, la colonización exhaustiva del territorio lleva al consumo de áreas naturales. Las zonas agrícolas productivas tienden a cubrirse de desarrollos habitacionales, las reservas forestales del poniente se ven constantemente amenazadas por los especuladores del suelo, esto genera graves problemas ambientales y de distribución del agua.

No existe una autoridad metropolitana que dicte las normas y las decisiones para la gestión y desarrollo de la Zona Conurbada. La falta de un órgano intermunicipal de planeamiento genera una fuerte descoordinación entre las distintas autoridades que deciden sobre los problemas metropolitanos. La dirección del crecimiento y las tendencias de expansión responden en la mayoría de los casos a las

decisiones que toman unilateralmente los municipios<sup>75</sup>. Algunos, dan facilidades para que la iniciativa privada invierta en su territorio, permitiendo la transformación de terreno agrícola en nuevas áreas urbanas sin prever las consecuencias para la región metropolitana.

El crecimiento urbano sin planeamiento que ha experimentado Guadalajara es un fenómeno genérico en las ciudades de países en desarrollo. En Guadalajara, específicamente, la ciudad ha crecido en áreas no consideradas para reserva urbana por el planeamiento oficial a partir de la década de los setenta. A partir de entonces la constante aparición de nuevos fraccionamientos modifica la clasificación de áreas previamente elaboradas en los planes de desarrollo. Los factores imprevistos del crecimiento y la organización física hacen necesario actualizar periódicamente los planes de desarrollo y la reglamentación urbana. En este contexto, como en la mayoría de las ciudades de países en desarrollo, los recursos del sector público se orientan a la atención de lo urgente y de aquello que pone en riesgo la calidad del medio ambiente. Así surge una forma de planeamiento para las situaciones de urgencia que tratan de atender las situaciones no previstas por los planes<sup>76</sup>.

Los planes de desarrollo urbano para la zona metropolitana de Guadalajara se orientan fundamentalmente a la reglamentación de los usos del suelo, sin estrategias de ámbitos distintos del ordenamiento territorial que puedan generar en soluciones reales. De esta manera la práctica del planeamiento no puede ser de prevención o proyección sino que se ha limitado a resolver los problemas que se presentan de manera urgente por la mala gestión del territorio, el deterioro ambiental, los crecientes problemas de tráfico o los cambios impredecibles de la economía nacional.

## BIBLIOGRAFIA:

**Sobre Guadalajara**

*Atlas de la producción del suelo en la zona metropolitana de Guadalajara, 1970-2000*, Universidad de Guadalajara, Guadalajara, 2005.

Cabrales Barajas Luis Felipe, *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, 2002 Universidad de Guadalajara, UNESCO.

García Rojas Irma Beatriz, *Olvidos, acatos y desacatos, Políticas urbanas para Guadalajara*, 2002, Universidad de Guadalajara.

Gómez Sustaita Guillermo, *Colonia Chapalita, Ciudad jardín 1943-2003*, Guadalajara, 2003.

Gómez Sustaita Guillermo, *El siglo XX, los decenios de Guadalajara*, Instituto cultural Ignacio Dávila Garib, A.C. Guadalajara 2002.

Fausto Brito Adriana, *Suelo Urbano y Reservas Territoriales, políticas y mercado del Suelo en América Latina*, 1998, Universidad de Guadalajara, CONACYT, Lincoln Institute of Land Policy.

López Moreno Eduardo, *La Cuadrícula en el Desarrollo de la Ciudad Hispanoamericana*, 2001, Universidad de Guadalajara, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente.

López Moreno Eduardo, *La Vivienda Social: una Historia*, 1996, Universidad de Guadalajara, Universidad Católica de Lovaina.

Wario Esteban, *Crecimiento Urbano y Acumulación del Capital*, en *Encuentro*, Guadalajara, El Colegio de Jalisco, Vol. N°1, N°4, 1984.

Revel Mouroz, Jean. *Aspects de l'industrialisation à Medellín*,

*Guadalajara et Monterrey en: L'espace mexicain, questions d'actualité*, T. II, Paris, IHEAL, 1976.

De Alba Carlos. *La Petite industrie et les entrepreneurs dans une société dépendante, le cas de Guadalajara, Mexique*. Tesis de Doctorado, París, EHESS, 1987 Arreguín Manuel, *La Planeación Urbana en Guadalajara*, CEPES, n° 4, 1984.

De Alba Carlos y Kruijt Dirk, *los Empresarios y la Industria de Guadalajara*, Guadalajara, El Colegio de Jalisco, 1985.

CEIT, *Movilidad: una visión estratégica en la zona Metropolitana de Guadalajara*, ITESO, Centro Estatal de Investigación de la vialidad y el Transporte, Secretaria de vialidad y transporte del Estado de Jalisco. Guadalajara, 2001.

Varley Ann, *A New Model of Urban Land Regularisation in México? The Role of Opposition Government* En *The European Journal of Development Research*, Vol. 11, N° 2, December 1999, pp.235-261. Publisher by Frank Cass, London

Varela Torres Alfredo, *Conservación de la vivienda como patrimonio arquitectónico y satisfactor habitacional en los centros Históricos*. Tesis doctoral por la Universidad Nacional Autónoma de México. Facultad de Arquitectura, división de estudios de posgrado e investigación. 1996.

Vázquez Daniel, *La transformación de la tierra de rural a urbana en la periferia de Guadalajara*, Colegio de Jalisco.

Zohn Alejandro, *Arquitectura y Reflexiones*, Unión Editorial, Guadalajara 1999.

Zohn Alejandro, *Entorno e identidad*, Menhir Libros, México, 1997.

**Planes:**

SEDESOL (Secretaría de Desarrollo Social) "Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio 2001-2006". México 2001

Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, "Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara 1995" (POZCG), Guadalajara 1995.

Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, "Proyecto de Plan de Ordenamiento de la Zona Conurbada de Guadalajara, (Versión Preliminar para consulta pública) Marzo 2000, Consejo Metropolitano de Guadalajara, Consejo Estatal de Desarrollo Urbano.

Planes parciales de desarrollo urbano del municipio de Guadalajara, 2000, Comisión de Planeación de desarrollo urbano.

Planes parciales de desarrollo urbano del municipio de Zapopan, 2005. Departamento de obras públicas del ayuntamiento de Zapopan.

**Cartografía:**

GUADALAJARA ESTE F13-D66. 1975. (carta topográfica). Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Escala 1: 50 000. 86 x 63 cm. Coordinación Estatal Jalisco. INEGI. Cartas Temáticas. Zapopan, Jal., México.

GUADALAJARA OESTE F13-D65. 1975. (carta topográfica). Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Escala 1: 50 000. 86 x 63 cm. Coordinación Estatal Jalisco. INEGI. Cartas Temáticas. Zapopan, Jal., México.

GUADALAJARA ESTE F13-D66. 1993. (carta topográfica). Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Escala 1: 50 000. 86 x 63 cm. Coordinación Estatal Jalisco. INEGI. Cartas Temáticas. Zapopan, Jal., México.

GUADALAJARA OESTE F13-D65. 1993. (carta topográfica). Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática. Escala 1: 50 000. 86 x 63 cm. Coordinación Estatal Jalisco. INEGI. Cartas Temáticas. Zapopan, Jal., México.

Plano digital del área metropolitana de Guadalajara, 2000, versión dwg. Proporcionado por el Instituto de Información Territorial del Estado de Jalisco.

**Fotoplanos**

1950 (propiedad del Archivo general del Estado de Jalisco)

1970, INEGI.

1994, proporcionado por el Instituto de Información Territorial del Estado de Jalisco

Fotogrametría aérea 2005, obtenido en <[www/http/googleair.com](http://www/http/googleair.com)>

Foto Satelital de la región metropolitana de Guadalajara, 2000. Proporcionado por el Instituto de Información Territorial del Estado de Jalisco

**Cartografía histórica:**

Plano de la parte fortificada de Guadalajara en el sitio de junio, julio, agosto de 1846. (Fotocopia)

Propiedad: Archivo histórico municipal del Ayuntamiento de Guadalajara.

Plano general del Valle de Atemajac, 1902 "con la localización de acueductos que surten de agua la ciudad". Propiedad: Archivo histórico municipal del Ayuntamiento de Guadalajara.

Plano de la ciudad de Guadalajara, 1935. Con nota aclaratoria: "Este plano fue tomado de una calca del plano aerofotográfico de la ciudad de Guadalajara, Jal. volado por la cia. Mexicana Aerofoto, S.A. en el año de 1935 complementado por datos proporcionados por el departamento de obras públicas de la propia ciudad". Propiedad: Archivo histórico municipal del Ayuntamiento de Guadalajara.

PLANO DE LA CIUDAD Y VALLE DE GUADALAJARA. 1942. Dirección de Geografía, Meteorología e Hidrología de la Secretaría de Agricultura con la cooperación del Instituto de Geografía de la Universidad de Guadalajara. Escala 1: 10 000. 148 x 105 cm. Mapoteca Manuel Orozco y Berra. Colección General. Guadalajara, Jal., México.

Plano de la ciudad de Guadalajara, 1949. Fotocopia. Propiedad de la Biblioteca Pública del Estado de Jalisco.

Plano de la ciudad de Guadalajara 1952, escala 1:10,000 Propiedad: Archivo histórico municipal del Ayuntamiento de Guadalajara.

Plano de la ciudad de Guadalajara 1969 Propiedad: Archivo histórico municipal del Ayuntamiento de Guadalajara.

#### Información digital:

INEGI (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática), "Ciudades Capitales, Una visión Histórico Urbana", volumen 1, Disco Compacto, México, 2000.

COPLAUR (Comisión de Planeación y desarrollo Urbano) "Planes Parciales de Desarrollo Urbano del municipio de Guadalajara, 2000". Ayuntamiento de Guadalajara 2000.

#### Geografía urbana

Bettini Virginio, *Elementos de Ecología urbana*, EditorialTrotta, Madrid 1998.

Carter Harold, *El estudio de la Geografía urbana* Edward Arnold, London 1972

John R. Short *An Introduction to Urban geography* Routledge & Kegan Paul, London 1984.

J.H. Lowry *World City Growth* Edward Arnold, Londres 1975

Pacione Michael, *Urban Geography, a global perspective*, Routledge, Londres -Nueva York, 2001.

Park Robert E. and E.W. Burgess, *The City: Suggestions for Investigation of Human Behaviour in the Urban Environment* The University of Chicago Press, Chicago 1925.

Park, Robert E., *La Ciudad y otros ensayos de ecología urbana* Barcelona : Ediciones del Serbal, Colección: La Estrella polar .

Potter B. Robert, Lloyd Evans S., *The City in the developing world*, Longman limited, Londres, 1998.

### Ciudades latinoamericanas

Gilbert Alan, *The Latin American City*, Latin American Bureau, Londres 1998.

Schteingart Marhta, *Las Ciudades Latinoamericanas en la crisis, problemas y desafíos*, Editorial Trillas, México 1989.

Piñón Juan Luis, coordinador, *La Recomposición de la CIUDAD INFORMAL*, Centro Internacional Ciudad Informal, Universidad Politécnica de Valencia, Valencia 2001.

García Peralta Beatriz, *Cambios en el uso y tenencia de la tierra y procesos sociales entro los agrupamientos en la urbanización del México moderno*. UNAM 1992.

Griffin, E. y Ford, L., *A model of Latin American city structure*, *Geographical Review*, 70. 397-422.

Ward Peter M., 1993, *The Latin American inner city: difference of degree or kind?*, *Environment and Planning A*, 25, 1131-1160.

Piñón Juan Luis, coordinador, *La Recomposición de la CIUDAD INFORMAL*, Centro Internacional Ciudad Informal, Universidad Politécnica de Valencia, Valencia 2001.

Marcello Balbo, *Urban Planning and the Fragmented city of developing countries*, *Third World Planning Review* Vol. 15. Nº1, Febrero 1993

Borja Jordi et al, *Informe sobre la gobernabilidad de las áreas metropolitanas en el mundo*, Urban Technology Consulting, Barcelona 2002.

### Mercado del suelo

Harvey David, *The Urbanization of Capital*, Blackwell, 1985 Oxford.

William C. Wheaton, Denise di Pasquale, *Urban Economic and Real Estate management*, Prentice Hall Inc., N.J., 1996.

Christian Topalov, *Ganancias y rentas urbanas* Elementos teóricos, Siglo XXI de España Edit ores, sa, 1984.Madrid

Camagni Roberto, Giblelli Cristina, et al., *The collective costs of dispersed city*, *Urbanística* 119, diciembre 2002, pgs 62-65.

### Morfología urbana

SOLÁ-MORALES, Manuel de. *Les formes de creixement urbà*. Barcelona: Universitat Politècnica de Catalunya, 1994.

Caniggia Gianfranco, *Tipología de la edificación estructura del espacio antr.*

Parcerisas Josep, *La Forma general de la ciudad*, *REVISTA UR* Nº4, Barcelona 1986.

WHITEHAND, J. W. R.: *The Changing Face of Cities: A Study of development Cycles and Urban Form*. Oxford U.K. and Cambridge USA: Blackwell (The Institute of British Geographers Series: 21), 1987.

Panerai Philippe, Mangin David, *Proyectar la Ciudad*, Celeste Ediciones, Madrid 2002

Capel Horacio, *La morfología de las ciudades*, Ediciones de la Serbal, Barcelona 2002

### Notas capítulo 3

<sup>1</sup> En la época actual, la expansión del capitalismo genera un fuerte proceso de urbanización. Este sistema apoya el crecimiento de las grandes ciudades generando a su vez fuertes desequilibrios regionales. Con la nueva división internacional del trabajo en las ciudades del tercer mundo se localizan empresas transnacionales por la existencia de mano de obra barata, debido a la migración rural-urbana y la existencia del sector informal de la economía urbana. Los avances tecnológicos para un sector reducido de la población aumentan la segregación socio-espacial. Las grandes ciudades reciben fuertes inversiones para crear la infraestructura para la nueva economía de la cual solo participa un sector reducido de la población mientras que el resto permanece al margen. La creciente industrialización se representa también en un crecimiento demográfico acelerado, con su respectiva demanda de infraestructura urbana. Ante esta fuerte demanda de servicios básicos como suelo urbano y vivienda la mayoría de los gobiernos han sido incapaces de responder adecuadamente o carecen de voluntad política para hacerlo Gilbert, 1998, pg. 35

<sup>2</sup> Potter 1998

<sup>3</sup> Piñón J. 2001, pg.24

<sup>4</sup> Periódico el INFORMADOR, 2002

<sup>5</sup> García Rojas 2002, pág. 106.

<sup>6</sup> La política de industrialización se basó en la exención de impuestos a todo el capital que se invirtiera en Guadalajara para la creación de oportunidades de trabajo. La industria de bienes de consumo no duradero ocupó los primeros lugares a nivel nacional.

<sup>7</sup> POZCG 1995

<sup>8</sup> Plan Global; 93 en García Rojas 2002, pág. 1117

<sup>9</sup> La reacción de los gobiernos estatal y nacional ha sido intentar reducir sus efectos a través de la intrascendente elaboración de macro planes.

<sup>10</sup> Alan Gilbert, 1998.

<sup>11</sup> García Rojas 2002, pág. 129

<sup>12</sup> Gilbert 1998

<sup>13</sup> López MORENO 1996, pág. 276

<sup>14</sup> OP CIT, pág. 227

<sup>15</sup> De los años 40 a los 70, se incorporaron a la extensión urbana mas de 7,475 has., con el desarrollo de 146 fraccionamientos registrados por el Ayuntamiento, donde el producto ofertado ha sido casi en exclusivo suelo urbano.

<sup>16</sup> López Moreno 1996, pg. 262.

<sup>17</sup> López MORENO 1996, pg. 276

<sup>18</sup> Con la aparición de los sistemas de cooperación y de co-financiamiento de la obra publica en los años cuarenta, se acelera el proceso de consolidación de algunos fraccionamientos populares.

<sup>19</sup> López MORENO 1996, pg. 298

<sup>20</sup> Las condiciones de Crédito: 4-5 años de plazo, sin intereses y sin enganche o uno mínimo inferior al 5% del valor del predio.

<sup>21</sup> Fausto Brito 1998, pg. 44

<sup>22</sup> Conformado por el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, los Planes Estatales de Desarrollo Urbano, los Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Planes de Ordenación de Zonas Conurbadas y complementariamente, los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y de Centros de Población Estratégicos,

los Planes Parciales y Sectoriales y micro espaciales. (LGAH, art. 115.fr.IV.)

<sup>23</sup> Fausto Brito 1998, pg. 45.

<sup>24</sup> México sigue siendo uno de los países más centralizados en materia de asignación del gasto público. La descentralización de las funciones no fue acompañada por una reasignación igualmente importante de recursos.

<sup>25</sup> Gilbert 1998 pg. 45.

<sup>26</sup> Piñón J. 2001 pg.24.

<sup>27</sup> Borja J.

<sup>28</sup> Entrevista con el Arquitecto Fabian Medina, 2003

<sup>29</sup> Fausto Brito, 1998, pg. 110

<sup>30</sup> Varley 1999, pag. 23

<sup>31</sup> Fausto Brito op. Cit.

<sup>32</sup> Varley OP. CIT

<sup>33</sup> Fausto Brito op. Cit.

<sup>34</sup> Cabrales Barajas, 1998

<sup>35</sup> Francisco Javier Selis Negrete, Director de Asentamientos Humanos de Tlaquepaque, en Varley, 1999

<sup>36</sup> Varley 1999.

<sup>37</sup> Comisión para la regularización de la tenencia de la tierra.

<sup>38</sup> Varley 1999.

<sup>39</sup> Anne Varley señala que esta forma de legalización de la propiedad y el mejoramiento de los asentamientos se ha presentado como concesiones para los pobres de la ciudad como producto del paternalismo benevolente hacia sus ciudadanos.

<sup>40</sup> Op. Cit.

<sup>41</sup> Op. Cit.

<sup>42</sup> En este apartado toda la información ha sido extraída de los textos de Eduardo López Moreno: La Vivienda Social: una Historia, 1996, Universidad de Guadalajara, Universidad Católica de Lovaina.

La Vivienda en la Zona Metropolitana de Guadalajara, Universidad de Guadalajara, Coalición Hábitat México, Universidad Católica de Lovaina, ORSTOM, ITESO. Guadalajara, 1995.

<sup>43</sup> López Moreno, 1995.

<sup>44</sup> A partir de las década de los 90 la tipología para la vivienda de la clase alta se transforma en áreas residenciales cerradas que en Guadalajara se les conoce como "cotos privados": urbanizaciones cerradas, controladas por estricta seguridad las 24 horas. Esta modalidad aparece por primera vez en 1987 y al ser un gran éxito para la clase alta comienza una intensa proliferación que en la actualidad resulta ser la estrategia más exitosa de nueva vivienda. Esta tipología de barrio cerrado comienza a ser adoptada por los sectores medios.

<sup>45</sup> Desarrollos de vivienda que realiza el mercado oficial subsidiado, conocidos popularmente como "viviendas del INFONAVIT", por ser el organismo oficial que durante dos décadas se encargo del proceso completo de urbanización, edificación, financiación y venta de las viviendas. Se desarrollan en conjuntos de alta densidad. El producto es homogéneo y por lo general se ofertan viviendas

unifamiliares y en algunos casos se desarrollan en edificios de cuatro niveles. Se diferencian claramente del resto del tejido urbano por no continuar la trama urbana ni las tipologías de su contexto. Muchas veces se ubicaron en áreas periféricas y sirvieron para conducir las directrices de la expansión.

<sup>46</sup> López Moreno 1995, pg. 16

<sup>47</sup> INFONAVIT: Instituto de Fomento Nacional para la Vivienda de los Trabajadores

<sup>48</sup> Fondo Nacional de Habitaciones Populares. Aparece en 1982 como una de las instituciones financieras más innovadoras en México y a nivel de los países en vías de desarrollo, su objetivo es otorgar créditos colectivos al sector social organizado a fin de fortalecer la participación popular. La inconsistencia con la que fluyen actualmente los recursos y la discrecionalidad de su uso lo hace un sistema ineficiente y muy poco equitativo.

<sup>49</sup> López Moreno, 1995, pg. 18

<sup>50</sup> López Moreno, 1995.

<sup>51</sup> op. Cit.

<sup>52</sup> Cada año son más los días que se superan los índices de contaminación de aire respirable y los niveles más altos de ruido alcanzan entre 95 y 100 db.

<sup>53</sup> El mejoramiento relativo del poder adquisitivo, la facilidad de créditos bancarios, la sobreoferta de automóviles de segunda mano y la importación irregular de vehículos de procedencia extranjera son factores que han facilitado el acceso al vehículo privado a sectores de la población antes excluidos.

<sup>54</sup> En este municipio se concentra la población de más altos recursos económicos del Área Metropolitana de Guadalajara.

<sup>55</sup> Esta iniciativa ha sido adoptada del programa que se implementa en varias ciudades Colombianas desde hace una década denominado "Ciclo Vía".

<sup>56</sup> Distingue cinco zonas concéntricas para la ciudad de Chicago que parten desde el centro urbano donde se concentra la actividad comercial y de negocios, esta aparece rodeada por la segunda zona denominada de transición, esta zona es socialmente conflictiva y la forma despectiva en que se percibe conduce a la segregación social y el alejamiento de las zonas residenciales de mayor nivel. La tercera zona es la que corresponde a la clase trabajadora, o los barrios obreros. La cuarta zona es el área residencial de la clase media y alta. La quinta corresponde a los trabajadores y profesionales que se desplazan diariamente a la ciudad

<sup>57</sup> Ward Peter M., 1993

<sup>58</sup> Estos sectores son característicos de la mayoría de las ciudades de los países en desarrollo. Además de estos sectores, las ciudades latinoamericanas cuentan con zonas que no se han consolidado a lo largo del tiempo y no tienen expectativas de renovarse. Por el contrario permanecen como arrabales a donde llegan los nuevos inmigrantes de la ciudad. Es común encontrar cerca de estos sitios actividades industriales contaminantes que incrementan las cualidades negativas de estos sectores. Griffin y Ford, en Potter 1998.

<sup>59</sup> Hoyt 1939

<sup>60</sup> Balbo 1993.

<sup>61</sup> La geometría de las parcelas rurales de propiedad privada también ha condicionado la forma y tamaño de las nuevas urbanizaciones. Otro posible trabajo de investigación sería la identificación de las parcelas rurales y su relación con las vías existentes y límites de los distintos fraccionamientos.

<sup>62</sup> Como explicara Horacio Capel en su estudio sobre la morfología de las ciudades

en referencia a la ciudad iberoamericana, el plano ortogonal es la primera idea general de lo que la ciudad va a ser, el punto de partida que "admite sobre la pauta original, lograda y en equilibrio, toda clase de variantes, sea como aberración de esta forma o como nuevos puntos de partida para concepciones urbanísticas más adecuadas". La morfología de las ciudades, Ediciones de la Serbal, Barcelona, 2002.

<sup>63</sup> Se construyeron viviendas de dos niveles introduciendo nuevos elementos formales como escalinatas y balcones

<sup>64</sup> Este tema ha sido detallado minuciosamente en el libro de "La Cuadrícula en el desarrollo de la ciudad Hispanoamericana, Guadalajara, México" de Eduardo López Moreno. Universidad de Guadalajara, ITESO. Guadalajara, 2001.

<sup>65</sup> las calles originales tenían un ancho de 10 metros, las primeras adecuaciones a los ejes principales duplicaron esta dimensión. Existen otro par de ejes que por características especiales fueron ensanchadas hasta 50 metros.

<sup>66</sup> Sola Morales, *Las Formas del Crecimiento Urbano*, Barcelona 1997.

<sup>67</sup> Francesc Magrinyà Torner, El acceso a los servicios urbanos y la urbanización en los países del Sur: la necesidad de una perspectiva en el espacio y en el tiempo. Artículo publicado en "Cuadernos internacionales de tecnología para el desarrollo humano". Universidad Politécnica de Catalunya, N° 3, junio 2005.

<sup>68</sup> En tan solo 15 años, (1940-1965) la superficie de la ciudad se multiplicó por 5,7 y la población por 6,5. Para atender a 7,000 nuevas familias cada año se producían 18 parcelas diarias, mientras que en el período precedente la producción era de una parcela por día (López MORENO 1996, pg. 298) En estos 15 años se urbanizaron aproximadamente 1000 has en 29 fraccionamientos (22,532 parcelas aproximadamente).

<sup>69</sup> Surge un nuevo tipo de agentes que son los coyotes de la propiedad urbana, que atraen grandes grupos de "invasores" para ocupar tierras de manera ilegal.

<sup>70</sup> En la mayoría de los casos, estos se han edificado fuera de ley y a través de la invasión del suelo. Allan Gilbert señala tres factores que han sido relevantes en la proliferación de grandes áreas de autoconstrucción: el desarrollo del transporte masivo, la actitud estatal con respecto a estos métodos informales de ocupación del suelo y la creciente habilidad de los gobiernos para proporcionar servicios e infraestructura a los sectores marginales<sup>70</sup>. Por otro lado Anne Varley define que esta forma de desarrollo a través de la autoconstrucción representa la solución de menor costo para el Estado y aunque permanezcan fuera de la ley los gobiernos lo han pasado desapercibido y en varios casos han sido colaboradores de estos desarrollos. De esta manera se han ignorado por las mismas autoridades las propias regulaciones impuestas en los planes. El Estado no únicamente ha tolerado este tipo de desarrollo también lo ha apoyado al introducir servicios e infraestructura para apoyar su consolidación.

<sup>71</sup> Solinis Germán, *Urbanización irregular y planeación urbana*, ITESO, 1985.

<sup>72</sup> López Moreno E., Guadalajara, 1995, pg. 24

<sup>73</sup> Cabrales Barajas L., Guadalajara 2002

<sup>74</sup> Ídem

<sup>75</sup> CEIT, 2001, entrevista a M. Bazdrech, pg.96.

<sup>76</sup> op. Cit. Pg. 38