


OBSERVATORIO URBANO UNIVERSITARIO	
FICHA TÉCNICA DE INDICADOR	
Nombre del Indicador:	 OBSERVATORIO URBANO UNIVERSITARIO
Vacíos Urbanos	
Tipo de indicador: (Cuantitativo/Cualitativo)	
Cuantitativo	
Tema:	
Compacidad urbana	
Descripción del indicador:	
<p>En los últimos años, el crecimiento expansivo y muchas veces desordenado ha traído consigo consecuencias en el espacio urbano, baja densidad y fragmentación. Este indicador trata de ubicar y entender a los vacíos urbanos como espacios de oportunidad para recuperar la proximidad urbana y los encuentros sociales, mitigar el crecimiento físico de la ciudad y fomentar la idea de la ciudad compacta.</p> <p>El concepto de vacío urbano está presente en la normativa mexicana, específicamente en la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. Este quizá no aparezca con el mismo nombre o denominación, pero se reconocen como suelos baldíos y vacantes.</p> <p>En México, la normativa vigente los denomina como suelos baldíos y vacantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baldío, cuando el área sin uso se encuentra correctamente delimitada al interior de una manzana definida, posiblemente cuente con factibilidad de conexión a servicios urbanos y manifieste una forma directa de acceso desde vía pública. • Vacante, cuando se trate de una extensión sin delimitación física precisa, posiblemente no contenida dentro de una manzana y con ingreso y factibilidad de servicios urbanos no resuelta del todo. 	
Objetivo:	
Identificar el índice de vacío y compacidad urbana en la ciudad de Xalapa, Ver.	
Variables:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Área de la Zona urbana Xalapa expresada en hectáreas 2. Área de Vacíos urbanos Xalapa expresada en hectáreas 	
Metodología de investigación:	
<p>Se delimitó el área urbana de Xalapa con el apoyo de mapas oficiales como la delimitación de Áreas Geo-Estadísticas Básicas (AGEB) del INEGI. Una vez delimitada se identificaron los vacíos urbanos existentes (baldíos y vacantes).</p> <p>En este punto resultó imprescindible considerar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A partir de qué superficie de lote se iniciará el conteo de vacíos, en este caso: 200 m² • Se omitieron en el conteo las áreas correspondientes a derechos federales o estatales de vía como superficies de amortiguamiento. • Se omitieron, en lo posible, áreas vacantes en las zonas periféricas donde no existe delimitación precisa de mancha urbana. 	

Cálculo:

El índice de vacío (Iv), este dato es la relación entre el volumen total de la suma de la superficie de vacíos (sv) entre la superficie de suelo total (st) en un área determinada expresado en porcentaje. Al mismo tiempo permite conocer el grado de compacidad (Ic) del área que es el complemento, el área de suelo utilizado expresada en porcentaje.

$$Iv = \frac{\Sigma sv}{st}$$

$$Ic = 100\% - Iv$$

Área de la Zona urbana Xalapa: 5968.81 ha

Área de Vacíos urbanos Xalapa: 680.56 ha

Índice de vacíos urbanos de Xalapa: 11.40 %

Índice de compacidad de Xalapa: 88.60%

Fuentes de información:

INEGI 2020.

Periodicidad de actualización: Anual, información del año 2022

Colaborador responsable del indicador: Dr. Daniel R. Martí Capitanachi
Dr. Arq. Urb. Arturo Velázquez Ruiz
UVCA452 Arquitectura y Urbanismo para el Desarrollo

Fecha de realización: Enero de 2023