

H. Ayuntamiento Constitucional de Guadalajara

Presente.



El que suscribe, Miguel Zarate Hernández, en mi carácter de regidor integrante de este Órgano de Gobierno Municipal, y en uso de la facultad que me confieren los artículos 90 y 91 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, someto a su consideración la presente iniciativa de acuerdo con turno a comisión, **que tiene por objeto exentar de la cuantificación del CUS a los estacionamientos cubiertos que se construyan arriba del nivel de banquetas por motivo de no afectar los mantos freáticos**, de conformidad con la siguiente:

Exposición de motivos

Para la construcción de edificios de vivienda en el municipio de Guadalajara, las edificaciones deben de presentar tal y como lo marca el reglamento una serie de requisitos entre los que se incluyen estudios comúnmente conocidos como “estudios de mecánica de suelos” y estudios de geotecnia.

En dichos estudios se analiza la potencialidad de carga del subsuelo para poder realizar cimentaciones que de manera adecuada soporten la estructura de la construcción, y también presentan la información respecto al estado de los mantos freáticos en el subsuelo en el sitio que se pretende intervenir, incluyendo aquí observaciones sobre las posibles afectaciones que conlleve el proyecto, así como las recomendaciones para el diseño respectivo. Estos elementos pueden o no ser considerados por el constructor.

Ahora, es una práctica habitual generar estacionamientos vehiculares mediante sótanos, esto debido a que la construcción de los estacionamientos sobre el nivel de la banqueta afecta los Coeficientes de Utilización del Suelo (CUS) al momento de cuantificar los correspondientes al proyecto. Aunque con ello ha resultado más viable para los desarrolladores resolver esta cuestión, en los casos en los que existe el riesgo de daño a los mantos freáticos esta medida indudablemente afecta

sus flujos, alterando la estructura del subsuelo con los consiguientes problemas que todos conocemos de filtraciones y afectaciones secundarias, los casos más recientes documentados son el Mercado Corona y la Línea 3 del Tren eléctrico urbano.

Cuando esto sucede y se construyen uno o varios niveles de sótano estamos indudablemente afectando las características del subsuelo y los mantos freáticos del lugar, sin embargo la norma y reglamentación no considera esa situación para la autorización de las correspondientes licencias de construcción y los edificadores continúan construyendo sótanos sin considerar si afectan o no y en qué medida al subsuelo en la zona.

De acuerdo con el Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) se definen como a continuación se enuncia:

Coeficiente de Ocupación del Suelo: El factor que, multiplicado por el área total de un predio, determina la máxima superficie de desplante edificable; incluyendo los volados habitables y excluyendo las marquesinas adosadas con un ancho máximo de 90 centímetros;

Coeficiente de Utilización del Suelo: El factor que, multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la superficie edificable dentro del mismo. La superficie edificada bajo rasante, como sótanos, no computarán como CUS, siempre que no se utilicen para espacios habitables;

Por lo anterior la presente iniciativa propone que cuando la Dirección de Resiliencia y/o la Dirección de Medioambiente, con base en los estudios técnicos que presenta el promovente de la licencia de construcción, analice, evalúe y dictamine que si se pueden presentar daños al subsuelo y a los mantos freáticos, se autorice que el desarrollo de estacionamientos vehiculares sobre el nivel de banqueta no se cuantifique para el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) , siempre

considerando el respeto a la norma en cuanto a las alturas máximas, retranqueos y demás existentes en la materia, así como el pago correspondiente por los metros cuadrados de construcción.

Fundamentación legal

El **Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara** establece lo siguiente:

Artículo 8.

Toda obra de edificación o acción objeto de este reglamento, deberá proyectarse y realizarse de acuerdo con las disposiciones de los Programas y Planes Municipales de Desarrollo Urbano, Planes Parciales de urbanización y demás normas reglamentarias aplicables, donde se determine:

- I. Los usos, destinos, y reservas;
- II. Las normas de control de la edificación que establezcan en su caso para la zona donde se ubique el terreno, predio o lote:
 - a) La superficie mínima de lote;
 - b) El frente mínimo de lote;
 - c) El Coeficiente de ocupación del suelo;
 - d) El Coeficiente de utilización del suelo;
 - e) La altura máxima obligatoria de las edificaciones;
 - f) Las restricciones a las que se sujeta el alineamiento de la edificación;
 - g) Los espacios mínimos requeridos para estacionamiento dentro del predio;
 - h) La densidad máxima de unidades por superficie de terreno; y
 - i) Las demás que resulten necesarias.
- III. Las normas a las que se sujetarán las edificaciones afectas al Patrimonio Cultural.

Por su parte el **artículo 89 Ter** determina que:

“La expedición de la licencia de construcción requiere del Visto Bueno de la Dirección de Resiliencia en los casos previstos en el artículo 190 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara. (Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 28 de febrero de 2018, y publicada el 28 de marzo de 2018 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)”

Para finalizar, en lo que respecta a los impactos de riesgo ambiental el **artículo 89 Octies** establece que:

“El Estudio de Impacto y Riesgo Ambiental, está normado en la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Jalisco y demás disposiciones reglamentarias. El solicitante deberá obtener de la Dirección de Medio Ambiente la guía para la elaboración del Estudio de Impacto Ambiental. (Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 28 de febrero de 2018, y publicada el 28 de marzo de 2018 en el Suplemento de la Gaceta Municipal.)”

Repercusiones

Presupuestales: no se prevén repercusiones presupuestales derivadas de la presente.

Jurídicas: En caso de aprobarse modificaciones a los reglamentos vigentes se impactará en la esfera jurídica de los gobernados

Sociales: al promover la construcción de estacionamientos a nivel de banqueta se evitarán las afectaciones al subsuelo y aunado a ello las consecuencias de los

posibles daños estructurales con todos los riesgos que esto conlleva para la ciudadanía

Laborales: no se prevén repercusiones laborales

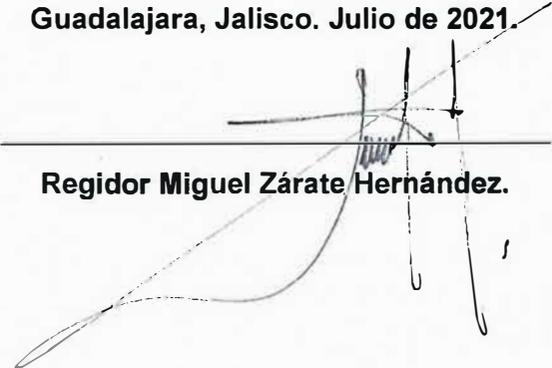
Por lo anteriormente expuesto, solicitando sea turnada a la Comisión Edilicia de Planeación del Desarrollo Urbano Sustentable como convocante y a las comisiones edilicias de Obras Públicas y Hacienda Pública como coadyuvantes, someto a su consideración los siguientes puntos de:

Acuerdo

Primero. Se instruye a la Direcciones de Resiliencia, Obras públicas y Medio Ambiente y a la Tesorería para que, en un plazo no mayor de 30 días, emitan una opinión técnica dirigida a la comisiones edilicias que dictaminan la presente iniciativa, la cual sustente la reforma a los reglamentos vigentes para exentar de la cuantificación del CUS a los estacionamientos cubiertos que se construyan arriba del nivel de banqueta por motivo de no afectar los mantos freáticos

ATENTAMENTE

Guadalajara, Jalisco. Julio de 2021.


Regidor Miguel Zárate Hernández.