



Gobierno de
Guadalajara

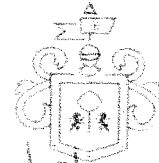
30 OCT 2023

14:26 hrs
Limni

RECIBIDO

Secretaría General

sin anexos
y en digital.



Guadalajara

AYUNTAMIENTO DE GUADALAJARA

Presente

La que suscribe, regidora **Patricia Guadalupe Campos Alfaro**, en uso de las atribuciones que me confiere el artículo 50 fracción I de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; así como los artículos 90, 91 fracción II, 92 y 94 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, me permito poner a su consideración, la presente **Iniciativa de Ordenamiento Municipal que tiene por objeto reformar los artículos 29 y 31, así como adicionar el artículo 29 ter del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara**; de conformidad a la siguiente:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

1. El artículo 115 fracción II de nuestra Carta Magna, establece que los Ayuntamientos tendrán facultades para aprobar, de acuerdo con las leyes en materia municipal que deberán expedir las legislaturas de los Estados, los bandos de policía y gobierno, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

Así mismo, la fracción V del artículo 115, faculta a los Municipios para formular, regular, aprobar y administrar la zonificación de su territorio, en lo conducente y conforme a los fines señalados en el diverso artículo 27 párrafo tercero de la carta magna, esto es, la imposición a la propiedad privada las modalidades de

aprovechamiento como causa de interés público, a efecto ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

2. Por su parte, las fracciones II y III del artículo 77 de la Constitución Política del Estado de Jalisco, establece que es facultad de los Ayuntamientos de acuerdo con las leyes en materia municipal que expida el Congreso del Estado, aprobar sus reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, con el objeto de organizar la administración pública municipal y específicamente emitir aquellos reglamentos relacionados con el cumplimiento de los fines del artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

3. De igual forma, los artículos 40 y 41 fracción II de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco, señalan que los ayuntamientos pueden expedir los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, dentro de sus respectivas jurisdicciones, que regulen asuntos de su competencia y que el Presidente Municipal se encuentra facultado para presentar iniciativas de ordenamientos municipales.

4. En atención a lo dispuesto en el artículo 73 fracción XXIX-C, de la Constitución Federal, se emitió la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que en sus artículos 3 fracciones XXXVI, XXXVIII, XXXIX y XL, 6 primer párrafo, 11 fracciones II y III, 47, 52 fracción I, 53 fracción VI, 59, 71 fracción III, establece que las atribuciones del Gobierno Municipal, para regular controlar y vigilar los usos de suelo, a través de la zonificación primaria y secundaria, son actos públicos de interés público y de beneficio social, por lo tanto, el ejercicio de derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro que derive de la tenencia de la tierra, estará supeditado a los usos y destinos que determinen las autoridades.

En concordancia con lo anterior, la ley general precisa que a través de las normas estatales se señalarán las disposiciones para la asignación de usos de suelo y sus compatibilidades, promoviendo la mezcla de usos de suelo mixtos, procurando integrar las zonas residenciales, comerciales y centros de trabajo, impidiendo la expansión física.

5. Por su parte, el Código Urbano para el Estado de Jalisco, según dispone en sus artículos 1, 5 fracciones LXXXII y LXXXIV, 10 fracciones III y XVIII, 148 fracción III, 150 fracciones II, III, IV y V, 164 y 165, continúa desarrollando las facultades del municipio para regular la utilización del suelo, y su clasificación mediante la zonificación, lo cual sucede a través de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y además mediante los reglamentos y disposiciones administrativas que sean necesarios; y particularmente a través de los reglamentos se debe contemplar la definición de la utilización general del suelo, así como los tipos básicos de zonas en función de los usos y destinos permitidos en ellas, la clasificación de los usos en función del grado de impacto que provocan sobre el medio ambiente, incluso la determinación del rango de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona a través de su clasificación como usos predominantes, compatibles, condicionados o prohibidos.

6. Los párrafos previos, sirven de fundamento y precisan la viabilidad jurídica del planteamiento de reforma de esta iniciativa, por su parte el fin perseguido es impulsar el desarrollo de vivienda en zonas con vocación predominantemente comercial y de servicios con impacto máximo CS5, que actualmente se encuentran subutilizadas y por lo tanto su infraestructura se encuentra desaprovechada, más aún que el uso exclusivo de comercio y servicios, implica que los predios que explotan su vocación, únicamente se encuentran ocupados durante los horarios de las jornadas laborales, dejando espacios del día principalmente en las noches en que las zonas aparentan un abandono al no tener concurrencia de personas; aunado a ello, no se debe perder de vista que

conforme a la Nueva Agenda Urbana, y por pronunciamientos de la ONU Hábitat¹, la mixtura del suelo trae consigo múltiples beneficios.

En el ámbito social, se mejora la accesibilidad a servicios y equipamientos urbanos para un segmento más amplio de la población, e incrementando las opciones de vivienda, además de que la percepción de la seguridad mejora por el simple aumento del número de personas en la calle debido a las cercanías de sus viviendas.

También se cuenta con el beneficio económico, ya que el dinamismo entre diversas actividades atrae más clientes potenciales durante más horas al día, la existencia de usos comerciales en las proximidades de zonas residenciales a menudo induce un alza en el valor de las propiedades, lo que contribuye al incremento de los ingresos tributarios locales.

Los beneficios de la infraestructura consisten en que el uso mixto atenúa la demanda general de transporte, acortando la distancia promedio de viaje y reduciendo el uso del automóvil. Además de minimizar los requerimientos de infraestructura vial y reducir la cantidad de suelo asignado para el estacionamiento, el uso mixto proporciona un mayor fundamento para el uso del transporte público, caminar y usar la bicicleta.

7. En razón de lo anterior, para poder expresar con mayor claridad las propuestas de modificación me permito ilustrar los cambios manifestados mediante la siguiente tabla comparativa:

¹ <https://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios>

PROPUESTAS DE REFORMA AL REGLAMENTO PARA LA GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA

REDACCIÓN ACTUAL	PROPUESTA DE REDACCIÓN
<p>Artículo 29. De acuerdo con la clasificación de la zonificación secundaria, los Usos Y Destinos deberán ajustarse a los lineamientos de control de impacto, que se establecen a continuación:</p> <p>De la I. a la III. ...</p> <p>IV. Impacto Alto: En las zonas con esta denominación, los usos y destinos, permitidos o condicionados, observarán los siguientes lineamientos de control de impacto:</p> <p>a) No son asimilables a la vivienda:</p> <p>Del b) al f)</p> <p>V. Impacto Máximo: En las zonas con esta denominación, los Usos y Destinos, permitidos o condicionados, observarán los siguientes lineamientos de control de impacto:</p> <p>De la a) a la j)</p>	<p>Artículo 29. De acuerdo con la clasificación de la zonificación secundaria, los Usos Y Destinos deberán ajustarse a los lineamientos de control de impacto, que se establecen a continuación:</p> <p>De la I. a la III. ...</p> <p>IV. Impacto Alto: En las zonas con esta denominación, los usos y destinos, permitidos o condicionados, observarán los siguientes lineamientos de control de impacto:</p> <p>a) se deroga</p> <p>Del b) al f)....</p> <p>V. Impacto Máximo: En las zonas con esta denominación, los Usos y Destinos, permitidos o condicionados, observarán los siguientes lineamientos de control de impacto:</p> <p>De la a) a la j)</p> <p>k) La vivienda será condicionada, y en caso necesario se sujetará a las medidas de mitigación determinadas por</p>

	<p><i>la normatividad aplicable y las autoridades competentes.</i></p>
	<p>Artículo 29 Ter. Cuando en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y en la zonificación secundaria se determinen usos de suelo predominante de Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5) se podrán considerar como compatibles los desarrollos habitacionales de vivienda plurifamiliar; siempre y cuándo obtengan el dictamen de viabilidad urbanística de las Direcciones de Movilidad y Transporte, Protección Civil, Medio Ambiente y Promoción a la Vivienda, de conformidad a sus respectivas competencias.</p> <p>Previo a la emisión de la Licencia de Construcción, las Direcciones de Medio Ambiente y de Movilidad y Transporte, en caso de ser necesario, determinarán las medidas de mitigación del impacto en la zona.</p> <p>Los predios en este supuesto, no podrán acceder al ICOS y garantizarán la restricción posterior correspondiente.</p>
<p>Artículo 31. La Matriz de Compatibilidad, es el instrumento mediante el cual, se define la compatibilidad de Usos y Destinos en las Zonas Secundarias, estableciéndose los usos permitidos, condicionados y prohibidos para cada una de las zonas.</p> <p>Para determinar la permisibilidad, deberá leerse de manera horizontal desde la Zona Secundaria en la que se encuentre clasificado el Predio de</p>	<p>Artículo 31. La Matriz de Compatibilidad, es el instrumento mediante el cual, se define la compatibilidad de Usos y Destinos en las Zonas Secundarias, estableciéndose los usos permitidos, condicionados y prohibidos para cada una de las zonas.</p> <p>Para determinar la permisibilidad, deberá leerse de manera horizontal desde la Zona Secundaria en la que se encuentre clasificado</p>

<p>referencia (A), cruzándose con los Usos y Destinos establecidos para cada zona (B). La letra P se refiere a que el uso se encuentra permitido; la letra C, se refiere a que el uso se encuentra condicionado, y la letra X, a que el uso se encuentra prohibido (Tabla 2):</p> <p>«Tabla de Matriz de Compatibilidad»</p> <p>Habrá excepciones y condiciones especiales a la Matriz de Compatibilidad, para algunas actividades económicas o giros, las cuales estarán previstas en el Reglamento para el Funcionamiento de Giros Comerciales, Industriales y de Prestación de Servicios en el Municipio de Guadalajara.</p>	<p>el Predio de referencia (A), cruzándose con los Usos y Destinos establecidos para cada zona (B). La letra P se refiere a que el uso se encuentra permitido; la letra C, se refiere a que el uso se encuentra condicionado, y la letra X, a que el uso se encuentra prohibido (Tabla 2):</p> <p>«La Tabla Matriz de Compatibilidad, se modifica para establecer como condicionado el uso habitacional en la zonificación CS5 y Equipamientos 1, 2 y 3»</p> <p>Habrá excepciones y condiciones especiales a la Matriz de Compatibilidad, para algunas actividades económicas o giros, las cuales estarán previstas en el Reglamento para el Funcionamiento de Giros Comerciales, Industriales y de Prestación de Servicios en el Municipio de Guadalajara.</p>
---	--

8. La propuesta de reforma se encuentra alineada a lo dispuesto por el artículo 59 párrafo tercero, fracción II, inciso a), de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, que establece lo siguiente:

Artículo 59. Corresponderá a los municipios formular, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población ubicados en su territorio.

La Zonificación Primaria, con visión de mediano y largo plazo, deberá establecerse en los programas municipales de Desarrollo Urbano, en congruencia con los programas metropolitanos en su caso, en la que se determinarán:

I. Las áreas que integran y delimitan los Centros de Población, previendo las secuencias y condicionantes del Crecimiento de la ciudad;

II. Las áreas de valor ambiental y de alto riesgo no urbanizables, localizadas en los Centros de Población;

III. La red de vialidades primarias que estructure la conectividad, la Movilidad y la accesibilidad universal, así como a los espacios públicos y equipamientos de mayor jerarquía;

IV. Las zonas de Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población;

V. La identificación y las medidas necesarias para la custodia, rescate y ampliación del Espacio Público, así como para la protección de los derechos de vía;

VI. Las Reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva en los Centros de Población;

VII. Las normas y disposiciones técnicas aplicables para el diseño o adecuación de Destinos específicos tales como para vialidades, parques, plazas, áreas verdes o equipamientos que garanticen las condiciones materiales de la vida comunitaria y la Movilidad;

VIII. La identificación y medidas para la protección de las zonas de salvaguarda y derechos de vía, especialmente en áreas de instalaciones de riesgo o sean consideradas de seguridad nacional, compensando a los propietarios afectados por estas medidas, y

IX. La identificación y medidas para la protección de los polígonos de amortiguamiento industrial que, en todo caso, deberán estar dentro del predio donde se realice la actividad sin afectar a terceros. En caso de ser indispensable dicha afectación, se deberá compensar a los propietarios afectados.

La Zonificación Secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de Desarrollo Urbano de acuerdo a los criterios siguientes:

I. En las Zonas de Conservación se regulará la mezcla de Usos del suelo y sus actividades, y

II. En las zonas que no se determinen de Conservación:

a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los Usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad;

b) Se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad.

Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo, y

- c) Se garantizará que se consolide una red coherente de vialidades primarias, dotación de espacios públicos y equipamientos suficientes y de calidad.

En efecto, se busca eliminar las separaciones de usos de suelo residenciales, comerciales y de servicios y centros de trabajo, por lo que estando conscientes del impacto que generan las zonas de comercio de impacto máximo, se plantea la posibilidad de aplicar de forma condicionada el uso habitacional, bajo la obtención de dictámenes de distintas dependencias municipales que cuenten con la competencia para ello, con la finalidad de salvaguardar la seguridad, la salud y la integridad de las personas.

9. El Código Urbano para el Estado de Jalisco, en sus artículos 164 y 165, establecen que los usos de suelo que se definan en la zonificación conforme a los planes parciales, se sujetan a las siguientes categorías: (i.) Predominante, (ii.) Compatible, (iii.) Condicionado y (iv.) Prohibido, para mayor ilustración se transcribe el contenido de los numerales en comento:

Artículo 164. Los usos y destinos del suelo que establezcan los planes de desarrollo urbano en la zonificación, se sujetarán a las siguientes categorías:

I. Uso o destino predominante: el o los usos o destinos que caracterizan de una manera principal una zona, siendo plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

II. Uso o destino compatible: el o los usos que desarrollan funciones complementarias dentro de una zona, siendo también plenamente permitida su ubicación en la zona señalada;

Para su aplicación, la compatibilidad se establece entre la zona del uso predominante y los giros o actividades contenidos en los usos y destinos que se clasifican como permitidos para la zona, y

III. Uso o destino condicionado: el o los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente, o bien a la presentación de un estudio detallado que demuestre que no se causarán impactos negativos al entorno.

En los planes de desarrollo urbano de centro de población y en los planes parciales de desarrollo urbano, se deberá consignar aquellas zonas en las cuales se excluyen los usos compatibles y condicionados que se establecen para las diferentes zonas. Dicha exclusión obedecerá a los resultados del proceso de la consulta pública o de las políticas de consolidación para la zona en cuestión.

Artículo 165. Los usos y destinos que no se califiquen con alguna de las tres categorías descritas en el artículo anterior se consideran usos prohibidos y no deben permitirse en la zona señalada

10. Ahora bien, la totalidad de los planes parciales de desarrollo urbano vigentes, en los respectivos “Libros 2. Normas de zonificación secundaria”, “Títulos 3. Zonificación Secundaria y Normas Urbanísticas Particulares para los Usos” y “Capítulos 2. De la regulación de los usos”, en los artículos 95 numerales 1 y 2; y 96 numerales 1 y 2; se establece la regulación de zonas con usos habitacional y de comercio y servicios, plasmándose la compatibilidad de usos permitidos y condicionados respecto de las superficies a utilizarse; para mejor ilustración se transcribe el contenido de tales preceptos:

Artículo 95. Zonas con Uso Habitacional (H).

1. Ámbito de aplicación.

- a. Se refiere a las zonas que en el plano de estrategia 3 (E3) aparezcan con subclave del Uso Predominante H1, H2, H3, H4, H5.

2. Regulación específica de control de impacto al contexto.

- a. Los Giros o actividades, contenidos en los usos y destinos permitidos y condicionados para estas zonas, deben desarrollarse en las siguientes condiciones:

- i. En todos los lotes en zonas con uso Habitacional, el tamaño máximo del conjunto de locales comerciales, y sus circulaciones, **será el que establezca el artículo 29 fracción I del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara**. La superficie de los locales no podrá ser mayor a la superficie indicada cuando un Giro resulte condicionado.

- ii. Los Giros de Equipamientos pueden ocupar la totalidad de la superficie edificada.

- iii. En todas las zonas habitacionales no serán autorizables las nuevas edificaciones destinadas exclusivamente a Giros Comerciales y de Servicios, por lo que siempre deberán estar asociados a un edificio de vivienda.

- b. Las emisiones a la atmósfera deben ser similares a las de una vivienda.

- c. Las descargas de agua residual que generan deberán ser el resultado de actividades sanitarias y de limpieza, y están conectadas a los colectores públicos de acuerdo con la NOM 002 SEMARNAT.

- d. Los residuos sólidos que generan son considerados municipales de acuerdo con la NOM 161 SEMARNAT.

- e. Los predios en estas zonas no pueden albergar actividades económicas o Giros donde se consuma cerveza, vinos, licores y

demás bebidas alcohólicas con una graduación igual o mayor a dos con cinco (2.5).

Artículo 96. Zonas con Uso Comercio y Servicios (CS).

1: Ámbito de aplicación.

a. Se refiere a las zonas que en el plano de estrategia 3 (E3) aparezcan con subclave del Uso Predominante CS1, CS2, CS3, CS4, CS5.

2. Regulación específica de control de impacto al contexto.

a. Los Giros o actividades, contenidos en los usos y destinos permitidos y condicionados para estas zonas, deben desarrollarse en las siguientes condiciones:

i. En zonas con uso CS1 el tamaño máximo del conjunto de locales comerciales, y sus circulaciones, **será el que establezca el artículo 29 fracción I del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara.**

ii. En zonas con uso CS2 el tamaño máximo del conjunto de locales comerciales, y sus circulaciones, **será el que establezca el artículo 29 fracción II del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara.**

iii. En zonas con uso CS3 el tamaño máximo del conjunto de los locales comerciales, y sus circulaciones, **será el que establezca el artículo 29 fracción III del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara.**

iv. En zonas con uso CS4 el tamaño máximo del conjunto de los locales comerciales, y sus circulaciones, **será el que establezca el artículo 29 fracción IV del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara.**

v. En zonas con uso CS5 el tamaño máximo del conjunto de los locales comerciales, y sus circulaciones, **será el que establezca**

el artículo 29 fracción V del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara.

- b. El uso habitacional será permitido en las zonas con uso predominante CS, donde la matriz de compatibilidades lo determine, en apego a las normas de la zona.
- c. Las zonas con uso CS1 y CS2 no pueden albergar actividades económicas o Giros donde se consuma cerveza, vinos, licores y demás bebidas alcohólicas con una graduación igual o mayor a dos con cinco (2.5).
- d. Serán admitidas las edificaciones e instalaciones para oficinas de uso exclusivo, en las zonas con uso CS3 y CS4.
- e. Serán admitidas las edificaciones e instalaciones para estadios o teatros en instalaciones de uso exclusivo, en las zonas con uso CS4 y CS5.
- f. Serán admitidas las edificaciones e instalaciones para antenas de comunicación sólo en las zonas con uso CS3, CS4 y CS5, con las alturas y dimensiones que en orden a su correcto funcionamiento determinen el reglamento de la materia.

Como se puede advertir de lo que se resalta en los artículos previos, en cuanto al aprovechamiento de las superficies máximas de uso comercial se remite al contenido del artículo 29 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, es por ello que la presente iniciativa plantea específicamente la reforma de ese artículo, a fin de incluir de manera condicionada el uso habitacional en las zonas de comercio y servicios de impacto máximo.

11. En el proceso de elaboración de la presente iniciativa se solicitaron diversas opiniones técnicas; en razón de ello, se recibió el oficio CPE/DPV/135/2023, suscrito por la Arq. Otilia Guadalupe Pedroza Castañeda, Directora de Promoción a la Vivienda, y el oficio CGGIC/DOT/0898/2023 suscrito por el Dr. Arq. José Luis Águila Flores, Director de Ordenamiento del Territorio, a través de los cuales se

formulan una serie de consideraciones que aportan a la propuesta de reforma que se propone en esta iniciativa; dichas misivas se insertan a continuación:



Universidad de
Guadalajara

001464



Promoción y
la Vivienda

RECIBIDO
14/10/2023

Guadalajara, Jalisco, 06 de octubre de 2023
Asunto: Opinión técnica sobre la reforma a los Artículos 29 y 31 y
Reglamento de Gestión Integral del Municipio de Guadalajara

Miguel Zárate Hernández
Coordinador General de Gestión Integral de la Ciudad
del Municipio de Guadalajara
Presente.

Por este conducto recibe un cordial saludo en mi carácter en mi carácter como titular de la Dirección de Promoción y la Vivienda, en ejercicio de las facultades conferidas en lo dispuesto en los artículos 130, fracción VI y 150 Quatercines, segundo párrafo, Apartado A del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, en respuesta a su oficio CGGIC/0894/2023 a través del cual solicita la opinión técnica sobre la iniciativa con el objeto de la reforma del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, de los artículos 29 y 31 que se pronuncian sobre la compatibilidad de los usos del suelo, con la finalidad de permitir la mezcla entre las zonificaciones de Comercio y Servicios Impactos alto y máximo (CSA y CSS), así como las Industriales en todos los Impactos (I1, I2, I3, I4 e I5).

Después de un estudio y análisis a la exposición de motivos de esta iniciativa, se emite la siguiente opinión técnica conforme a las siguientes consideraciones:

1. El objeto de la iniciativa en comento plantea la modificación a los artículos 29 y 31 del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara. Este nuevo planteamiento permitiría combatir algunas problemáticas contempladas en el Municipio, particularmente en los polígonos donde se encuentran mayor concentración de espacios públicos, donde se observa el desarrollo urbano de infraestructura desaprovechada, ya sea por estar en estado de abandono o presentan alguna circunstancia jurídica o técnica que impide su aprovechamiento, predios deteriorados y/o abandonados que abonan a un incremento de inseguridad a sus alrededores, además de otros aspectos a tomar en cuenta, resulta en una percepción de declive en el desarrollo de la Ciudad.

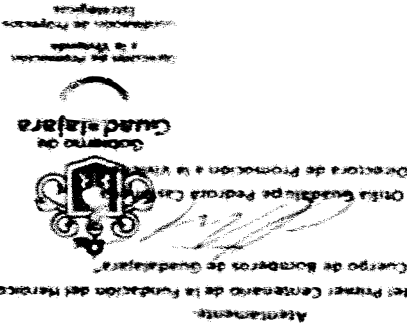
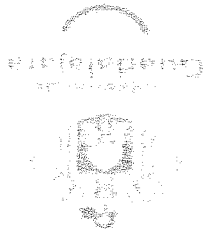
Las dinámicas de reconversión y renovación urbana son procesos comunes o naturales por así decirlo, en territorios antiguos, de alta consolidación y centralidad como es el caso del Municipio de Guadalajara. La transición de usos de suelo de alto impacto y que requieren por lo general de grandes superficies es un fenómeno que el Área Metropolitana de Guadalajara lo viene experimentando desde hace varias décadas.

Actualmente en Guadalajara las matrices de compatibilidades entre usos de suelo catalogados con alto impacto en los instrumentos normativos municipales mantienen controles estrictos de exclusión hacia muchos usos de suelo de naturaleza eminentemente urbana.

Esta situación inhibe la promoción de estrategias de reedificación, repoblamiento, modificación, acciones de revitalización etc. y así en particular, la vivienda queda prácticamente excluida en dicho contexto normativo.

Atentamente,
Miguel Zárate Hernández

Guadalajara, Jalisco
Municipio de Guadalajara



539 Anexo

Los otros particulares, los dejenos chihuahuenses y sus descendientes

En consecuencia, el presente convenio se celebra en virtud de las facultades conferidas a la Comisión de Fomento Agrario y de Asesoría Técnica por el Poder Judicial de la Federación, para que en el ámbito de sus competencias, promueva y fomente el desarrollo de las actividades agropecuarias y agroindustriales, así como la explotación racional de los recursos naturales y el uso eficiente de la tierra.

Por lo tanto, el presente convenio se celebra en virtud de las facultades conferidas a la Comisión de Fomento Agrario y de Asesoría Técnica por el Poder Judicial de la Federación, para que en el ámbito de sus competencias, promueva y fomente el desarrollo de las actividades agropecuarias y agroindustriales, así como la explotación racional de los recursos naturales y el uso eficiente de la tierra.

En consecuencia, el presente convenio se celebra en virtud de las facultades conferidas a la Comisión de Fomento Agrario y de Asesoría Técnica por el Poder Judicial de la Federación, para que en el ámbito de sus competencias, promueva y fomente el desarrollo de las actividades agropecuarias y agroindustriales, así como la explotación racional de los recursos naturales y el uso eficiente de la tierra.

En consecuencia, el presente convenio se celebra en virtud de las facultades conferidas a la Comisión de Fomento Agrario y de Asesoría Técnica por el Poder Judicial de la Federación, para que en el ámbito de sus competencias, promueva y fomente el desarrollo de las actividades agropecuarias y agroindustriales, así como la explotación racional de los recursos naturales y el uso eficiente de la tierra.

En consecuencia, el presente convenio se celebra en virtud de las facultades conferidas a la Comisión de Fomento Agrario y de Asesoría Técnica por el Poder Judicial de la Federación, para que en el ámbito de sus competencias, promueva y fomente el desarrollo de las actividades agropecuarias y agroindustriales, así como la explotación racional de los recursos naturales y el uso eficiente de la tierra.

En consecuencia, el presente convenio se celebra en virtud de las facultades conferidas a la Comisión de Fomento Agrario y de Asesoría Técnica por el Poder Judicial de la Federación, para que en el ámbito de sus competencias, promueva y fomente el desarrollo de las actividades agropecuarias y agroindustriales, así como la explotación racional de los recursos naturales y el uso eficiente de la tierra.





Gestión
Integral de la Ciudad

09 OCT. 2023

RECIBIDO
Coordinación General
de Gestión Integral de la Ciudad

001468

10:55

[Handwritten signature]



Ordenamiento
del Territorio
Gestión Integral
de la Ciudad

GGIC/OT/0898/2023
Guadalajara, Jal. 05 de octubre de 2023

ASUNTO: Opinión Técnica respecto a la iniciativa para la modificación del Reglamento de Gestión Integral del Municipio de Guadalajara.

Miguel Zárate Hernández
Coordinador General de
Gestión Integral de la Ciudad

En atención a su oficio con número CCGIC/0893/2023 de fecha 05 cinco de octubre de 2023 dos mil veintitrés, recibido en la oficina de partes de esta Dirección el día 05 cinco de octubre de 2023 dos mil veintitrés, mediante el cual solicita opinión técnica respecto a la propuesta de reforma que se plantea más adelante.

Una vez analizada la propuesta, se observa que dicha iniciativa versa sobre la reforma del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, en diversos artículos que se pronuncian sobre la compatibilidad de los usos del suelo, con la finalidad de permitir la mixtura entre las zonificaciones de Comercio y Servicios Impactos alto CS4 y máximo CS5, así como las industriales en todos sus impactos (I1, I2, I3, I4 e I5).

Al respecto me permito emitir la siguiente:

OPINIÓN TÉCNICA

PRIMERO: EXISTE INCONGRUENCIA ENTRE LOS LINEAMIENTOS DE CONTROL DE IMPACTO Y LA MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DEL REGLAMENTO DE GESTIÓN INTEGRAL DEL MUNICIPIO DE GUADALAJARA, CON RESPECTO DEL CSA.

Actualmente el Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, en sus artículos 29, fracción IV inciso a) y 31 se contradicen en su disposición normativa al establecer que en las zonas clasificadas como IMPACTO ALTO los usos y destinos permitidos o condicionados, no son asimilables a la vivienda, es decir son PROHIBIDOS; lo anterior en contradicción con la tabla de Matriz de Compatibilidad prevista en el artículo 31, en la cual se advierte que los usos COMERCIOS Y SERVICIOS clasificados como IMPACTO ALTO son PERMITIDOS, tal como se explica a continuación.

La tabla se lee iniciando con la columna que indica: "A. Si el uso predominante en la zona secundaria es:" en donde se enlistan en la segunda columna de manera vertical los usos, por lo que hay que identificar la zona "Comercios y Servicios Impacto Alto CS4", posteriormente hay que cruzar toda esa fila con las que indican como: "B. Su permisibilidad con respecto a los giros clasificados como:" en esta fila se enlistan a manera de columnas el listado de clasificaciones de giros. Actualmente dicha tabla señala con la letra P todos los giros clasificados con el uso Habitacional en las zonas Comercios y Servicios Impacto Alto CS4.

La letra P se refiere a que el uso se encuentra permitido; la letra C, se refiere a que el uso se encuentra condicionado, y la letra X, a que el uso se encuentra prohibido.



Gobierno de
Guadalajara



En el portal <https://www.registrojalisco.mx/clarificacion> se puede consultar el Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte (SIAN 2023), donde se describen a mayor detalle las actividades referidas utilizando como referencias las claves numéricas o denominación del giro.

Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalupe.
Impacto Medio (IM), de conformidad con la Matriz de Compatibilidad del Artículo 31.
Alto (HA). Y además tienen compatibilidad Condicionada en zonas con uso industrial tanto, dichas zonas son permitidas en las zonas con uso industrial Impacto Grueso Comerciales, de Servicios e Industriales para el funcionamiento de acuerdo con el Catálogo anexo SIAN del Reglamento para el funcionamiento de de acumuladores y pilas; se clasifican dentro del uso industrial Impacto Alto (IA) de pteruras y recubrimientos, 3272 la fabricación de fibra de vidrio, 3359 la fabricación de integridad de las personas. Por poner un ejemplo: los giros 3255 la fabricación de impactos negativos al contexto que precisamente amenazan la seguridad, salud e actividades cuyos impactos se consideran actualmente generen (o puedan generar) en este sentido, las zonas industriales pueden albergar giros o actividades acordadas.
Integridad de las personas, o se reduce la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

De conformidad con lo anterior, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los tipos de usos residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se reduzca la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.
Artículo 59 párrafo segundo, fracción II inciso a), que a la letra dice:

La incompatibilidad del uso habitacional dentro de las zonas con uso predominantemente industrial radica principalmente en cuestiones de riesgo y de impactos al contexto, que hacen inviable la convivencia entre actividades industriales y la vivienda, como puede ser materiales tóxicos, peligrosos o explosivos, ruido, vibraciones, desechos, tránsito de camiones de gran tamaño, entre otros. Si bien la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano promueve los usos mixtos, la misma establece límites o condiciones a dicha mixtura en su artículo 59 párrafo segundo, fracción II inciso a), que a la letra dice:

SEGUNDO: NO ES FACTIBLE INCLUIR LA COMPATIBILIDAD HABITACIONAL EN ZONAS CON USO PREDOMINANTE INDUSTRIAL EN CUALQUIERA DE SUS MOTIVOS DE SEGURIDAD, SALUD E INTEGRIDAD DE LAS PERSONAS, Y POR LA NECESIDAD DE CONSERVAR ZONAS NETAMENTE INDUSTRIALES PARA EL NEARSHORING.

Actividad	Impacto	Compatibilidad	Comentarios
...

Por lo tanto, resulta necesario incluir en esta iniciativa de reforma la homologación de criterios de compatibilidad de los artículos 29 y 31 del citado reglamento, en el sentido de que si sea permitido el uso habitacional en zonas de Comercio y Servicios Impacto Alto (CSA) y condicionado el Impacto Máximo (CSM).



Algunos ejemplos de giro o actividades industriales de Impacto Medio que podrían resultar conflictivos con la instalación de nuevas viviendas son: 31110 Elaboración de diferentes para animales, 31163 Preparación de embudidos y otras conservas de carne de ganado, aves y otros animales comestibles, 31170 Preparación y envasado de pescados y mariscos, 31610 Curtido y acabado de cuero y piel, 32112 Acondicionamiento de tablas y tableros, entre otros que podrían generar ruidos, olores, vibraciones, polvo, gases, líquidos, sólidos, residuos, desechos, tráfico motorizado pesado y otras molestias a las zonas habitacionales. De progresar la actividad debe tenerse en cuenta que algunas zonas de Compatibilidad de Servicios de Impacto Máximo (CS5) tienen asignadas Normas de Contaminación de

residentes actuales y futuros. Industrial Impacto Medio (I3) puede haber actividades que generen molestias a los residentes. (Véase las que se determinan) ya que aún en los giro clasificados como las dependencias competentes en materia de riesgo, vivienda, medio ambiente, habitacional en zonas CS5, debe revisarse cada caso o promoción en particular por impacto medio (I3). Sin embargo, debe tenerse presente que en caso de producir la actividad de reforma y para fines de otorgarse la compatibilidad de uso de suelo CS5 el uso industrial sólo está permitido como condicionado en su modalidad de hacer un nuevo establecimiento de nueva vivienda. Esto es así porque en estas zonas específicas, podrían tenerse mayores condiciones de compatibilidad urbanística que diferencia de las zonas industriales-los predios en zonas CS5, en algunos casos zonas clasificadas como Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5), es cierto que si bien actualmente la Matriz de Compatibilidad no permite el uso habitacional en

ubicada. Si bien actualmente la Matriz de Compatibilidad no permite el uso habitacional en zonas clasificadas como Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5), es cierto que en el municipio de Guadalupe existen algunas zonas clasificadas por los Planes Particulares con el uso de Comercio y Servicios de Impacto Máximo (CS5) que se encuentran subdivididas o desaprovechadas, a pesar de que cuenta con ubicación céntrica, bien conectada y con presencia de bienes y servicios urbanos. Estas zonas bajo determinadas condiciones y regulaciones apropiadas podrían incorporarse paulatinamente al suelo urbano para impulsar el reclutamiento urbano a través de desarrollos habitacionales y de usos mixtos que contribuyan a los objetivos municipales de repoblamiento ordenado con vivienda adecuada, asequible y bien

TERCERO: EL USO HABITACIONAL PODRÍA SER URBANÍSTICAMENTE COMPATIBLE EN PREDIOS EN ZONAS CON USO PREDOMINANTE DE COMERCIO Y SERVICIOS IMPACTO MÁXIMO (CS5) ÚNICAMENTE BAJO DETERMINADAS CONDICIONES Y CONTANDO CON EL VISTO BUENO DE LAS DEPENDENCIAS MUNICIPALES CORRESPONDIENTES, COMO DE: RIESGO, VIVIENDA, MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD.

Es conveniente que el municipio conserve sus zonas industriales para albergar la creciente demanda de suelo industrial en México, esto derivado del los recientes cambios geopolíticos y económicos como el Neoliberalismo cuya gestión estratégica requiere como base la existencia de zonas industriales clasificadas como tal en los instrumentos de planeación urbana municipales, esto sin que existan posibles impedimentos o condicionamientos derivados de la presencia de usos habitacionales. La compatibilidad de zonas industriales y uso habitacional implica un desafío importante para garantizar la calidad de vida de los residentes y la seguridad en las áreas industriales. Se deben establecer medidas normativas para lograr esta compatibilidad, sin embargo, esto implica un proceso complejo que involucra además de los aspectos normativos la planificación urbana y regulación de usos de suelo actividades y prácticas de gestión adecuadas. Se recomienda por lo tanto evitar superar usos habitacionales en zonas industriales.

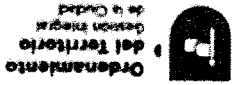
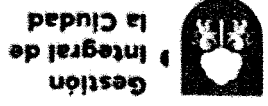


<p>Artículo 28. De acuerdo con la clasificación de las zonas de usos y destinos, los Usos y Destinos deberán ajustarse a los lineamientos de control de impacto que se establecen a continuación.</p> <p>De la a la m.</p> <p>m. Impacto Alto: En las zonas con esta denominación, observarán los siguientes lineamientos de control de impacto:</p> <p>o) se deroga.</p> <p>Del b) al r).</p> <p>v. Impacto Medio: En las zonas con esta denominación, los Usos y Destinos, permitidos o condicionados, observarán los siguientes lineamientos de control de impacto:</p> <p>De la s) a la t).</p> <p>t) La vivienda será condicionada y necesario se sujetará a los siguientes lineamientos de control de impacto aplicables y las autoridades competentes.</p>	<p>Artículo 29. De acuerdo con la clasificación de las zonas de usos y destinos, los Usos y Destinos deberán ajustarse a los lineamientos de control de impacto que se establecen a continuación.</p> <p>De la a la m.</p> <p>m. Impacto Alto: En las zonas con esta denominación, observarán los siguientes lineamientos de control de impacto:</p> <p>a) No son asimilables a la vivienda.</p> <p>Del b) al r).</p> <p>v. Impacto Medio: En las zonas con esta denominación, los Usos y Destinos, permitidos o condicionados, observarán los siguientes lineamientos de control de impacto:</p> <p>De la s) a la t).</p>
---	--

Urbanización y la Edificación incompatibles con el uso habitacional, concretamente existen zonas con opción a obtener un incremento en el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y la eliminación de la restricción posterior para permitir que se edificaciones se puedan desplazar sobre el 100% del terreno en el entendido que se trata de naves industriales o bodegas. No obstante, para instalarse viviendas se requiere por norma aplicar ciertas restricciones para asegurar la existencia de espacios libre de edificación (como patios de ventilación, jardines, cubos de luz, restricción posterior, etc.) a fin que proveer de adecuadas condiciones de habitabilidad, higiene y confort a los futuros habitantes de las viviendas a edificar. En este sentido, sería indispensable establecer que de permitirse la edificación de viviendas en zonas COS estas no podrá acceder al COS que establece el Plan Parcial, además de que deberán respetar una restricción posterior de 3 metros y demás normas asociadas, aun cuando el Plan Parcial establezca una restricción posterior de cero.

Finalmente, al considerarse la integración de vivienda y por tanto de más habitantes en las zonas COS, deberá prevverse la necesidad de futuros equipamientos, por lo que será asimismo necesario incluir la compatibilidad condicionada de los usos de Equipamiento de Impacto Medio y Bajo (E1 y E2), ya que actualmente se encuentran clasificados con una compatibilidad Prohibida en dichas zonas (S5), así como la inclusión de comercios y servicios para complementar a manera de mezcla.

En este sentido, y en atención a su solicitud y a los puntos antes señalados, en la siguiente tabla se muestra el estado actual del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalupe, así como la propuesta de reforma y las precisiones sugeridas por esta Dirección de Ordenamiento del Territorio.





A continuación se inserta la Matriz de Compatibilidad reformada para los fines de equipamientos en zonas CSS con el fin de complementar la propuesta.

ARTICULO TRANSITORIO SE DEBEN LAS DISPOSICIONES MUNICIPALES TOTAL O PARCIALMENTE ÚNICAMENTE EN LAS POSICIONES MUNICIPALES QUE SE PONGAN O CONTRADICAN EL PRESENTE ORDENAMIENTO MUNICIPAL	
<p>Artículo 31 La Matriz de Compatibilidad, es el instrumento mediante el cual, se define la compatibilidad de usos y Destinos en las Zonas Secundarias, estableciéndose los usos secundarios, condicionados y prohibidos para cada una de las zonas.</p> <p>Para determinar la permisibilidad, deberá leerse de manera horizontal desde la Zona Secundaria en la que se encuentre clasificado el Predio de referencia (A), cruzándose con los Usos y Destinos establecidos para cada zona (B). La letra P se refiere a que el uso se encuentra permitido, la letra C, se refiere a que el uso se encuentra condicionado, y la letra X, a que el uso se encuentra prohibido (Tabla 2).</p> <p>*Tabla de Matriz de Compatibilidad.</p> <p>Matriz de Compatibilidad para algunas actividades económicas o granes, las cuales estarán previstas en el Reglamento de Funcionamiento de Gros Comerciales, Municipales y de Prestación de Servicios en el Municipio de Guadalupe.</p>	<p>Artículo 29 Ter. Cuando en los Planes Parciales de Desarrollo y en la zonificación secundaria se determinen usos de sujeción al Programa de Comercio y Servicios sujetos a restricciones, se podrán considerar como COMPATIBLES los desarrollos habitacionales de vivienda plurifamiliar, siempre y cuando obtengan el dictamen de viabilidad urbanística de las Direcciones de Movilidad y Transporte. Previa a la emisión de la Licencia de Construcción, las Direcciones anteriormente mencionadas en caso de ser necesarias, determinarán las medidas de mitigación del impacto en la zona.</p> <p>Los predios en este supuesto no podrán acceder al ICOS y garantizarán la restricción posterior correspondiente.</p>
<p>Matriz de Compatibilidad para algunas actividades económicas o granes, las cuales estarán previstas en el Reglamento de Funcionamiento de Gros Comerciales, Municipales y de Prestación de Servicios en el Municipio de Guadalupe.</p> <p>Hayrá excepciones y condiciones especiales a la Matriz de Compatibilidad para algunas actividades económicas o granes, las cuales estarán previstas en el Reglamento de Funcionamiento de Gros Comerciales, Municipales y de Prestación de Servicios en el Municipio de Guadalupe.</p> <p>Hayrá excepciones y condiciones especiales a la Matriz de Compatibilidad para algunas actividades económicas o granes, las cuales estarán previstas en el Reglamento de Funcionamiento de Gros Comerciales, Municipales y de Prestación de Servicios en el Municipio de Guadalupe.</p> <p>Hayrá excepciones y condiciones especiales a la Matriz de Compatibilidad para algunas actividades económicas o granes, las cuales estarán previstas en el Reglamento de Funcionamiento de Gros Comerciales, Municipales y de Prestación de Servicios en el Municipio de Guadalupe.</p>	<p>Artículo 31 La Matriz de Compatibilidad, es el instrumento mediante el cual, se define la compatibilidad de usos y Destinos en las Zonas Secundarias, estableciéndose los usos secundarios, condicionados y prohibidos para cada una de las zonas.</p> <p>Para determinar la permisibilidad, deberá leerse de manera horizontal desde la Zona Secundaria en la que se encuentre clasificado el Predio de referencia (A), cruzándose con los Usos y Destinos establecidos para cada zona (B). La letra P se refiere a que el uso se encuentra permitido, la letra C, se refiere a que el uso se encuentra condicionado, y la letra X, a que el uso se encuentra prohibido (Tabla 2).</p> <p>*Tabla de Matriz de Compatibilidad.</p> <p>Matriz de Compatibilidad para algunas actividades económicas o granes, las cuales estarán previstas en el Reglamento de Funcionamiento de Gros Comerciales, Municipales y de Prestación de Servicios en el Municipio de Guadalupe.</p>



RAJ/DUH/CDC/Map

Titular de Ordenamiento de Desarrollo
Dr. Arq. José Luis Aguila Flores

[Handwritten signature]

2023 Año del Bicentenario del Nacimiento del Estado Libre y Soberano de Jalisco
2023 Año del Primer Centenario de la Fundación del Heroico Cuerpo de Bomberos de Guadalupe

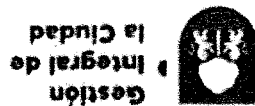
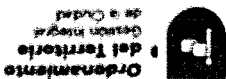
Atentamente

sin más por el momento, me despido y quedo pendiente para cualquier aclaración que requiera al respecto.

En cuanto a la propuesta del artículo transitorio, se contempla en función de que los instrumentos de planeación prevén también una Matriz de Compatibilidad, por lo que el actualizar la Matriz del Reglamento supone una contradicción con la prevista en dichos instrumentos, es por ello que se propone establecer dicha disposición o bien establecer también de manera transitoria que cualquier contradicción con otras disposiciones municipales, prevalecerá la de este reglamento.

CONSIDERACIONES ALTERNATIVAS:

Table with multiple columns and rows, containing detailed text and data, likely a comparison or analysis table. The text is mostly illegible due to low resolution.



12. Por lo anteriormente expuesto, y con el objetivo de cumplir con lo que establece el artículo 92, fracción I, inciso c), del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, se formula el siguiente apartado de:

Análisis de repercusiones:

- Jurídicas: En atención a los principios de mejora regulatoria, se busca eliminar la contradicción entre el artículo 24 fracción IV, inciso a), frente al artículo 31, particularmente la Tabla 2 Matriz de Compatibilidad, del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, ya que uno prohíbe el uso habitacional en los usos de impacto alto y por su parte el otro lo permite, lo que genera incertidumbre jurídica al gobernado, además de que el fin que se persigue con la reforma, es la promoción de la mixtura de suelo habitacional y el comercial y de servicios, en ese sentido, además de lo anterior no existen repercusiones adicionales en el ámbito jurídico.
- Sociales: Se busca permitir el aprovechamiento de los inmuebles con uso de suelo CS5 para que de manera condicionada se aplique el uso habitacional, y con ello sumar esfuerzos a las políticas de redensificación de la ciudad, y crecimiento compacto.
- Presupuestales: La propuesta de reforma por sí misma no implica una afectación o gasto al erario público, sin embargo, de aprobarse se pudiera reflejar un incremento en los derechos percibidos por concepto de licencias de construcción, ya que se busca incentivar el rescate de los polígonos en desuso.
- Laborales: No existen, en razón de que no propone la creación de nuevas dependencias o ampliación a las existentes, pues únicamente se crea un órgano colegiado.

Por lo anteriormente expuesto y de conformidad con lo establecido en los artículos 115 fracciones II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos,

77 de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 1, 2, 3, 4 numeral 40, 10, 40, 41 fracción II, 60 y demás relativos y aplicables de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco; y 87 fracción I, 90, 92 y 96 del Código de Gobierno Municipal de Guadalajara, me permito poner a su consideración los siguientes puntos de:

ORDENAMIENTO MUNICIPAL

Único. Se aprueba reformar los artículos 29 y 31, así como adicionar el artículo 29 ter, del Reglamento para la Gestión Integral del Municipio de Guadalajara, para quedar de la siguiente manera:

Artículo 29. De acuerdo con la clasificación de la zonificación secundaria, los Usos y Destinos deberán ajustarse a los lineamientos de control de impacto, que se establecen a continuación:

De la I. a la III. ...

IV. Impacto Alto: En las zonas con esta denominación, los usos y destinos, permitidos o condicionados, observarán los siguientes lineamientos de control de impacto:

a) se deroga

Del **b)** al **f)**...

V. Impacto Máximo: En las zonas con esta denominación, los Usos y Destinos, permitidos o condicionados, observarán los siguientes lineamientos de control de impacto:

De la **a)** a la **j)**

k) La vivienda será condicionada, y en caso necesario se sujetará a las medidas de mitigación determinadas por la normatividad aplicable y las autoridades competentes.

...

Artículo 29 Ter. Cuando en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano y en la zonificación secundaria se determinen usos de suelo predominante de Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5) se podrán considerar como compatibles los desarrollos habitacionales de vivienda plurifamiliar; siempre y cuándo obtengan el dictamen de viabilidad urbanística de las Direcciones de Movilidad y Transporte, Protección Civil, Medio Ambiente y Promoción a la Vivienda, de conformidad a sus respectivas competencias.

Previo a la emisión de la Licencia de Construcción, las Direcciones de Medio Ambiente y de Movilidad y Transporte, en caso de ser necesario, determinarán las medidas de mitigación del impacto en la zona.

Los predios en este supuesto, no podrán acceder al ICOS y garantizarán la restricción posterior correspondiente.

Artículo 31. La Matriz de Compatibilidad, es el instrumento mediante el cual, se define la compatibilidad de Usos y Destinos en las Zonas Secundarias, estableciéndose los usos permitidos, condicionados y prohibidos para cada una de las zonas.

Para determinar la permisibilidad, deberá leerse de manera horizontal desde la Zona Secundaria en la que se encuentre clasificado el Predio de referencia (A), cruzándose con los Usos y Destinos establecidos para cada zona (B). La letra P se refiere a que el uso se encuentra permitido; la letra C, se refiere a que el uso se encuentra condicionado, y la letra X, a que el uso se encuentra prohibido (Tabla 2):

Tipos de Zonas Secundarias. (Léase A y después B)	B. Se permite con respecto a los giros clasificados como:																												
	Habitacional 1 (H1)	Habitacional 2 (H2)	Habitacional 3 (H3)	Habitacional 4 (H4)	Habitacional 5 (H5)	Comercio y Servicios Impacto Mínimo (CS1)	Comercio y Servicios Impacto Bajo (CS2)	Comercio y Servicios Impacto Medio (CS3)	Comercio y Servicios Impacto Alto (CS4)	Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5)	Industrial Impacto Mínimo (I1)	Industrial Impacto Bajo (I2)	Industrial Impacto Medio (I3)	Industrial Impacto Alto (I4)	Industrial Impacto Máximo (I5)	Equipamiento Impacto Mínimo (E1)	Equipamiento Impacto Bajo (E2)	Equipamiento Impacto Medio (E3)	Equipamiento Impacto Alto (E4)	Equipamiento Impacto Máximo (E5)	Espacios Abiertos (EA)	Infraestructura de instalaciones especiales (IS1)	Infraestructura de servicios públicos (IS2)	Infraestructura de transporte (IS3)	Área Natural Protegida (ANP)	Conservación (C)	Protección de Recursos Hídricos (PRH)	Protección y Manejo de Recursos Ambientales (PRMA)	
Habitacional 1 (H1)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Habitacional 2 (H2)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Habitacional 3 (H3)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Habitacional 4 (H4)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Habitacional 5 (H5)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Comercio y Servicios Impacto Mínimo (CS1)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Comercio y Servicios Impacto Bajo (CS2)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Comercio y Servicios Impacto Medio (CS3)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Comercio y Servicios Impacto Alto (CS4)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Comercio y Servicios Impacto Máximo (CS5)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Industrial Impacto Mínimo (I1)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Industrial Impacto Bajo (I2)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Industrial Impacto Medio (I3)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Industrial Impacto Alto (I4)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Industrial Impacto Máximo (I5)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Equipamiento Impacto Mínimo (E1)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Equipamiento Impacto Bajo (E2)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Equipamiento Impacto Medio (E3)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Equipamiento Impacto Alto (E4)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Equipamiento Impacto Máximo (E5)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Espacios Abiertos (EA)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Infraestructura de instalaciones especiales (IS1)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Infraestructura de servicios públicos (IS2)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Infraestructura de transporte (IS3)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Área Natural Protegida (ANP)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Conservación (C)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Protección de Recursos Hídricos (PRH)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P
Protección y Manejo de Recursos Ambientales (PRMA)	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P

Habrán excepciones y condiciones especiales a la Matriz de Compatibilidad, para algunas actividades económicas o giros, las cuales estarán previstas en el Reglamento para el Funcionamiento de Giros Comerciales, Industriales y de Prestación de Servicios en el Municipio de Guadalajara.

Transitorios

Primero. Publíquese la presente reforma en la Gaceta Municipal de Guadalajara, para los efectos ordenados en la fracción V, del artículo 42, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

Segundo. La presente reforma entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal de Guadalajara.

Tercero. Una vez publicada la presente reforma remítase un tanto de la misma al Honorable Congreso del Estado de Jalisco, para los efectos ordenados en las fracciones VI y VII, del artículo 42, de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

A T E N T A M E N T E

Salón de Sesiones del Ayuntamiento

Guadalajara, Jalisco; la fecha de su presentación

~~REGIDORA PATRICIA GUADALUPE CAMPOS ALFARO~~

