

## **Disposiciones Administrativas de Aplicación General que Regulan el Ordenamiento Territorial del Municipio de Guadalajara**

### **Capítulo I Disposiciones Generales**

#### **Artículo 1.**

Las presentes disposiciones son de utilidad pública e interés social y tienen por objeto impulsar el desarrollo urbano en el ámbito territorial de su aplicación, a través de la gestión de normas de control de la edificación que regulen la redensificación de la vivienda vertical, conforme con el entorno urbano actual, la viabilidad de la capacidad de las infraestructuras y la factibilidad de los servicios públicos, conforme a las políticas de desarrollo urbano previstas por la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, los Planes y Programas vigentes en el orden federal y estatal.

#### **Artículo 2.**

Se expiden con fundamento en lo dispuesto por los artículos 27 tercer párrafo y 115 fracción V, último párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 77 fracciones II y III de la Constitución Política del Estado de Jalisco; 4, 11, 22, 23 fracción V párrafo segundo, 24, 26, 28, 40, 48 y 59 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; 4, 10 fracciones II y XIII, 76, 148, 150 y 161 del Código Urbano para el Estado de Jalisco; y 1, 2 y 5 del Reglamento Estatal de Zonificación.

#### **Artículo 3.**

Las presentes disposiciones establecen los criterios técnicos de la política territorial del Municipio de Guadalajara, para aquellos planes y programas de desarrollo urbano que tienen una antigüedad mayor a seis años desde su creación o última actualización y que por ende, no guarden congruencia con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

#### **Artículo 4.**

Para los efectos de este ordenamiento se entiende por:

- I. **Código:** Código Urbano para el Estado de Jalisco;
- II. **Comité:** Comité Dictaminador de los Recursos de Revisión en materia de Desarrollo Urbano en Guadalajara;
- III. **Contexto Urbano:** Unidad territorial a la que pertenece la finca o lote de conformidad con los Planos Técnicos;

- IV. Integración Urbanística:** Conjunto de elementos que establecen la congruencia y armonización de una acción urbanística, buscando el menor impacto al contexto en cuanto a la utilización de las infraestructuras existentes, medio ambiente y compatibilidad de usos;
- V. Ley:** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; y
- VI. Unidad Territorial:** Polígono relativo a la zona, señalada en los planos técnicos y tabuladores; se identifican con la clave UT.

## **Capítulo II Autoridades Encargadas de su Aplicación**

### **Artículo 5.**

La aplicación de las disposiciones administrativas, en los distintos actos de autoridad en la materia, deben ser validadas por el Ayuntamiento para su eficacia, en los términos del artículo 162 punto 4 del Reglamento de Gestión del Desarrollo Urbano para el Municipio de Guadalajara, y corresponde en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I.** Al Ayuntamiento de Guadalajara;
- II.** Al Presidente Municipal;
- III.** Al Síndico Municipal;
- IV.** Al Coordinador General de Gestión Integral de la Ciudad;
- V.** Al Director de Obras Públicas;
- VI.** Al Director de Movilidad y Transporte;
- VII.** Al Director de Ordenamiento del Territorio;
- VIII.** Al Director de Medio Ambiente; y
- IX.** Al Comité.

### **Artículo 6.**

Las autoridades deben regular y ordenar los asentamientos humanos con la finalidad de mejorar la calidad de vida de la población, optimizando el uso y destino del suelo.

## **Capítulo III Del Contexto Urbano**

### **Artículo 7.**

La aplicación de esta norma armoniza con el Contexto Urbano, el cual se compone de elementos de fisonomía urbana, como la anchura, características y jerarquía de las vialidades, centralidades que generan viajes, morfología de la edificación, separaciones de los paramentos con respecto a los linderos del predio, composición

y ritmo de las mismas, condiciones visuales arquitectónicas, así como el asoleamiento y ventilación de espacios públicos con respecto a los paramentos de las edificaciones incluidas en cada Unidad Territorial; dichas unidades establecen condiciones homogéneas con el fin de regular la densificación y garantizar el ajuste de las capacidades de la infraestructura y los servicios públicos de la zona.

#### **Artículo 8.**

Para delimitar el Contexto Urbano se utilizan las unidades territoriales expresadas en el Tabulador para Unidades Territoriales, denominado Anexo 1 y Planos Técnicos, denominado Anexo 2.

#### **Artículo 9.**

La aplicación de los usos o destinos, así como las normas de control de la urbanización y edificación del Contexto Urbano, solo procede conforme a lo establecido en los documentos precisados en el artículo que antecede.

### **Capítulo IV Del Tabulador y Planos Técnicos**

#### **Artículo 10.**

Los lineamientos de control de la urbanización y la edificación se encuentran descritos en el Tabulador para Unidades Territoriales Anexo 1, los cuales se relacionan a cada Unidad Territorial identificada con la clave única que se desprende de los Planos Técnicos Anexo 2.

#### **Artículo 11.**

Los lineamientos a que se refiere el artículo anterior son los siguientes:

- I. **Uso de Suelo:** Clasificación de lotes, predios y áreas de un centro de población, según el uso de suelo o destino que la planeación determine como predominante;
- II. **Superficie Mínima de Lote:** Superficie mínima expresada en metros cuadrados, que deben tener los lotes o predios resultantes de acciones de subdivisión o relotificación;
- III. **COS:** Acrónimo del coeficiente de ocupación del suelo, consistente en el factor que, multiplicado por el área total de un predio o lote, determina la máxima superficie de desplante edificable;
- IV. **CUS:** Acrónimo del coeficiente de utilización del suelo, consistente en el factor que, multiplicado por el área total de un predio o lote, determina la superficie edificable dentro del mismo;

- V. **ICOS:** Acrónimo del incremento en el coeficiente de ocupación del suelo, consistente en el incremento al factor COS;
- VI. **ICUS:** Acrónimo del incremento en el coeficiente de utilización del suelo, consistente en el incremento al factor CUS;
- VII. **Altura Máxima:** Altura máxima permitida de la construcción, que se expresa en metros o niveles, o expresada como “Resultante”, en cuyo caso depende de la interacción entre el COS y CUS, o bien del ICOS e ICUS. En cualquier supuesto, la altura máxima debe respetar el plano límite de 56 grados según se dispone en la Norma 3 Condiciones de la altura de la edificación, establecido en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población publicado el 18 de abril de 2017;
- VIII. **IDE:** Acrónimo del índice de edificación, consistente en el factor que al dividir la superficie del predio entre su valor, expresa el número máximo de viviendas permitidas. Cuando el IDE se exprese como “No aplica”, se entiende que dicha limitación no surte efecto, sin embargo, se deben cumplir las dimensiones mínimas de los espacios que integran la vivienda según la normatividad vigente;
- IX. **Restricción Frontal:** Superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un predio, medida desde la línea del límite con la vía pública, hasta su alineamiento por todo el frente del mismo predio. Se expresa en metros;
- X. **Restricción Lateral:** Superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un predio, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación por toda la longitud de dicho lindero; y
- XI. **Restricción Posterior:** Superficie en la cual se restringe la altura y la distancia de la construcción dentro de un predio, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de los predios vecinos, medido desde la línea de propiedad de la colindancia posterior. Dicha superficie puede ser cubierta con instalaciones desmontables sin afectación a las propiedades vecinas.

#### **Artículo 12.**

La acción urbanística que sea susceptible de la aplicación de las presentes disposiciones puede utilizar total o parcialmente los incrementos de coeficiente de ocupación del suelo y utilización del suelo.

#### **Artículo 13.**

Para utilizar los incrementos en los coeficientes de ocupación del suelo y de utilización del suelo, se debe realizar el pago correspondiente de conformidad a lo establecido en la Ley de Ingresos vigente.

#### **Artículo 14.**

El incremento del coeficiente de ocupación y utilización del suelo se determina como unidad el metro cuadrado para el cálculo de la contribución a que se refiere el artículo anterior. Se calcula de acuerdo a la cantidad de metros cuadrados que resulte de la diferencia entre el coeficiente de ocupación del suelo o de utilización del suelo y los incrementos de los coeficientes, señalados en los tabuladores y planos técnicos conforme a los metros cuadrados solicitados.

**Artículo 15.**

Los incrementos de los coeficientes de ocupación y utilización de suelo no pueden rebasar los ya señalados en el Tabulador para Unidades Territoriales.

**Artículo 16.**

El área de aplicación del Tabulador y Planos Técnicos, corresponde a la Subdistribución señalada en el apartado 8 del “Programa Municipal de Desarrollo Urbano, Visión: Quinto Centenario”, aprobado el 7 de abril de 2017 mediante decreto municipal D 59/26BIS/17, publicado en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara el 18 de abril de 2017 e Inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio el 16 de mayo de 2017, en el cual se contiene la división territorial administrativa del Municipio en 7 Distritos Urbanos.

**Segundo.** Se aprueba el Anexo 1 correspondiente al Tabulador para Unidades Territoriales, así como el Anexo 2 correspondiente a los Planos Técnicos de las Disposiciones Administrativas de Aplicación General.

**Artículos Transitorios**

**Primero.** Publíquese el presente ordenamiento en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara.

**Segundo.** El presente ordenamiento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara.

**Tercero. Las disposiciones contenidas en este ordenamiento tendrán vigencia al 31 de diciembre del año 2021. (Esta reforma fue aprobada en sesión ordinaria del Ayuntamiento celebrada el 28 de septiembre de 2021 y publicada el 30 de septiembre de 2021 en el Suplemento de la Gaceta Municipal)**

**Cuarto.** Una vez publicado el presente ordenamiento, remítase mediante oficio un tanto del mismo al Congreso del Estado de Jalisco, para los efectos ordenados en el

artículo 42 fracción VII de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.

**Estas disposiciones se aprobaron en sesión extraordinaria del Ayuntamiento celebrada el 28 de noviembre de 2019, promulgadas el 29 de noviembre de 2019 y publicadas el 2 de diciembre de 2019 en el Suplemento de la *Gaceta Municipal Tomo VI, Ejemplar 14, Año 102.***

**Artículos Transitorios de la reforma al diverso Tercero aprobada en sesión ordinaria del Ayuntamiento de Guadalajara el 28 de septiembre de 2021 y publicada el 30 de septiembre de 2021 en el Suplemento de la *Gaceta Municipal.***

**Primero.** Publíquese el presente ordenamiento municipal en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara, para su conocimiento y efectos legales a que haya lugar.

**Segundo.** El presente ordenamiento entrará en vigor el día de su publicación en la *Gaceta Municipal* de Guadalajara.

**Tercero.** Una vez publicado el presente ordenamiento remítase mediante oficio un tanto del mismo al Congreso del Estado de Jalisco, para los efectos ordenados en el artículo 42 fracción VII de la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal del Estado de Jalisco.