

# **REGLAMENTO PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA IMÁGEN DE MASCOTA, JALISCO.**

## **Capítulo I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

1. Considerandos.
- 1.2 Objetivos
- 1.3 Fundamentación Legal.

## **CAPITULO II. OBJETO DEL REGLAMENTO.**

- 2.1 Descripción de perímetros de protección.

## **CAPITULO III COMPETENCIAS LEGALES.**

### **CAPITULO IV INTERVENCIÓN EN LA VÍA PÚBLICA**

- 4.1 Traza urbana
- 4.2 Nomenclatura
- 4.3 Alineamiento
- 4.4 Espacios Abiertos
- 4.5 Actividades en el espacio libre.
- 4.6 Infraestructura
- 4.7 Estacionamientos
- 4.8 Vegetación y arborización
- 4.9 Cuerpos de agua.
- 4.10 Usos del suelo.

### **CAPITULO V INTERVENCIÓN EN EL CONTEXTO URBANO**

- 5.1 Fachadas.
- 5.2 Materiales en fachadas
- 5.3 Color
- 5.4. Vanos y macizos
- 5.5 Alturas y niveles
- 5.6 Cubiertas
- 5.7 Anuncios

### **CAPITULO VI INTERVENCIÓN EN INMUEBLES PATRIMONIALES.**

- 6.1 Clasificación
  - 6.1.1 Monumento Histórico por determinación de Ley
  - 6.1.2 Monumento Histórico Civil Relevante por Determinación de Ley
  - 6.1.3 Inmueble de Valor Histórico Ambiental
  - 6.1.4 Inmueble de Valor Artístico Relevante.
  - 6.1.5 Inmueble de Valor Artístico Ambiental.
  - 6.1.6 Edificación Actual Armónica
  - 6.1.7 Edificación no Armónica.

## **CAPITULO VII NIVELES DE INTERVENCIÓN**

- 7.1 Conservación
- 7.2 Restauración Especializada
- 7.3 Adaptación Controlada
- 7.4 Adecuación a la Imagen Urbana
- 7.5 Sustitución Controlada.

## **CAPTULO VIII PERMISOS Y LICENCIAS**

- 8.1 Requerimientos

## **CAPITULO IX VIGILANCIA Y APLICACIÓN DE REGLAMENTO**

- 9.1 Colaboración
- 9.2 Participación

## **CAPÍTULO X INFRACCIONES Y SANCIONES**

## **CAPITULO XI RECURSOS DE PARTICULARES**

## **CAPITULO XII APOYOS EN INCENTIVOS**

- 12.1 Transferencia de derechos de desarrollo.

## **CAPITULO XIII TRANSITORIOS.**

### **CAPITULO I.- DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **I.1.- Considerandos.**

Que el H. Ayuntamiento de Mascota tiene facultades para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, en los términos de los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 75 de la Constitución del Estado de Jalisco, así como en los artículos 12 fracción V, 77, 78, 84 y 86 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

-Dada la complejidad de los problemas que a futuro se pueden generar en la población de Mascota tanto por su expansión física como por su transformación y los cambios en los usos del suelo motivados por el tránsito obligado tanto a San Sebastián del Oeste como a Puerto Vallarta y por consiguiente la constante presión sobre la posible «modernización de la población» y sobre todo sobre su patrimonio histórico y por consecuencia su imagen urbana es lo que ha determinado para el H. Ayuntamiento de Mascota la necesidad ineludible de contar con normas que permitan controlar el desarrollo urbano de una manera racional y ordenada, regulando con precisión tanto los usos y destinos del suelo en su zona reconocida como centro histórico, y zonas aledañas así como definir las fincas que por su valor patrimonial y su visión de conjunto deben ser preservadas, estableciendo las medidas que deben ser aplicadas para lograrlo.

-Que el H. Ayuntamiento de Mascota en sesión de cabildo de fecha 26 de Septiembre, aprobó el inicio de los estudios del Plan Parcial de Urbanización del Centro Histórico de conformidad con lo estipulado por el artículo N°88 inciso I, y así lograr lo antes posible que el H. Ayuntamiento contando con el Plan de Centro de Población respectivo, y que con la aprobación del Plan parcial del Centro Histórico, genere un instrumento de gestión ante otros niveles de gobierno y así evitar acciones aisladas, y fragmentadas que no aporten a la solución integral a los problemas, por lo que con estas referencias proponemos los siguientes:

## **I.1.-CONSIDERANDOS.**

I.1.1. Que el patrimonio cultural urbano surge y se consolida a través de varios siglos, mediante el esfuerzo conjunto de múltiples generaciones, concentrado en un noble objetivo común: el de hacer ciudad.

I.1.2. Que durante 450 años, Mascota fue desarrollándose con una notable armonía entre todos sus componentes, especialmente la arquitectura vernácula con tinte serrano en lo que ahora conocemos como Centro Histórico, y parte de su fórmula para conservarla fue el aislamiento de la población que durante siglos tuvo, ya que únicamente por vía aérea tuvo contacto con el resto del estado.

I.1.3. Que al mismo tiempo, con la intensificación de las vías de comunicación terrestre, con la difusión de la excelsa imagen urbana que tanto San Sebastián del Oeste como Mascota, esta cabecera municipal comenzó a ser alterada, deformada y parcialmente destruida, llegando a niveles de deterioros peligrosos.

I.1.5. Que así como una sociedad se va integrando al edificar su Ciudad, cuando la destruye, deforma y pierde una parte de sí misma, de su memoria histórica, de su esencia cultural.

I.1.6. Que esto es particularmente cierto en el caso de las zonas tradicionales de una ciudad, pues ellas simbolizan las raíces, la identidad originaria tanto de la ciudad misma como de sus pobladores; raíces y orígenes cuya manifestación cobra mayor relevancia en épocas en que la ciudad acusa cambios acelerados, propuestas efímeras a incertidumbre en devenir de la identidad colectiva.

I.1.7. Que más allá de su valor documental, en tanto que referencia o testimonio de épocas y generaciones ya idas, el patrimonio cultural urbano, preservado con dignidad, permitirá desarrollar el espíritu individual y colectivo de los ciudadanos de hoy y del mañana, pudiendo entonces ser considerado como un activo vehículo educativo para todos.

I.1.8. Que conforme al artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde en primera instancia a los ayuntamientos asumir la responsabilidad de salvaguardar su patrimonio cultural urbano y promover la revitalización y conservación de sus centros históricos, y barrios tradicionales, requiriendo para ello de la formulación y aplicación de reglamentos que reflejen y aborden las condicionantes y problemática locales y específicas.

I.1.9-Que de acuerdo a la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco; el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Gobierno del Estado de Jalisco son responsables de la conservación de la Zonas y Monumentos Históricos y Artísticos, y en general en coordinación con el Ayuntamiento para la protección y conservación del patrimonio cultural urbano de Mascota.

I.1.10. Que con la aprobación del presente reglamento se está cumpliendo como parte final con lo que se estipuló respecto a zonas artísticas e históricas diversos instrumentos legislativos y normativos de los tres niveles de Gobierno: Federal, Estatal y Municipal, que se derivan directa o indirectamente de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

I.1.11. Que por lo anterior expuesto, es indispensable preservar y promover el patrimonio cultural urbano de Mascota, y para ello el H. Ayuntamiento Municipal de esta ciudad promulga el presente:

## **REGLAMENTO PARA LA PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN DE MASCOTA, JALISCO.**

### **1.2 Objetivos**

**Artículo 1.-** Las normas de este Reglamento en términos del Art. 115 Constitucional, son de orden y utilidad públicos y de interés social, el cumplimiento y observación de las disposiciones legales y reglamentarias aplicables en el Centro Histórico de Mascota, Jalisco; para la permanencia de las características físicas, ambientales, culturales y en su caso la recuperación de las mismas.

Las normas de este Reglamento son de beneficio social, interés, orden y utilidad públicos. Se expiden para el ordenamiento y regulación de las acciones de: conservación, protección y preservación del patrimonio cultural urbano del Centro Histórico de Mascota; así como la conservación y mejoramiento de la fisonomía, visual, imagen, medio ambiente y comunicación de los espacios y elementos urbanos del municipio de Mascota, teniendo los siguientes objetivos:

- I. Establecer y definir el conjunto de normas técnicas funciones, procedimientos y responsabilidades del Ayuntamiento, sus dependencias, organismos descentralizados, de consulta pública, y demás instancias de participación social en la conservación (protección y preservación) del patrimonio cultural; Así como la conservación y mejoramiento de la fisonomía, visual, imagen, ambiental y comunicación de los espacios y elementos urbanos del ambiente y comunicación de los espacios y elementos urbanos del Centro Histórico, áreas zonificadas de protección patrimonial, conjuntos fisonómicos, patrimonio ambiental, monumentos, zonas de usos y destinos, fincas, predios y el Catálogo Municipal del Patrimonio Cultural Urbano.
- II. Definir y coordinar la jurisdicción, competencia y en su caso concurrencia de los organismos oficiales, descentralizados, de participación social y de consulta, que deban aplicar estas normas; de acuerdo a las leyes, reglamentos y convenios de coordinación que celebre el H. Ayuntamiento de Mascota con: la Federación, el titular del Poder Ejecutivo Estatal y otros Municipios de la Entidad;
- III. Definir y coordinar los procedimientos para formalizar las áreas zonificadas de conservación, protección y preservación de patrimonio cultural, sus perímetros y demás elementos del patrimonio cultural urbano del Centro Histórico de Mascota, conjuntos fisonómicos, patrimonio ambiental, sitios, monumentos, zonas de usos y destinos, fincas, predios y demás elementos patrimoniales inventariados y catalogados del Municipio de Mascota
- IV. Establecer el inventario y catalogo Municipal del Patrimonio Cultural Urbano, conformado en base a los inventarios de las dependencias competentes; Así como la metodología, identificación, forma, clasificación, contenidos, acciones de intervención, concurrencia coordinación y autorizaciones requeridas, de acuerdo a convenios, leyes y reglamentos en la materia;
- V. Establecer la elaboración del o los manuales Técnicos, para la Conservación del Patrimonio Cultural Urbano, y normas técnicas para el ordenamiento, regulación, fisonomía, configuración, visual, imagen, ambiente y comunicación del patrimonio cultural urbano así como las acciones permitidas de conservación y mejoramiento en áreas zonificadas y elementos patrimoniales, incluyendo los ambientales, naturales, del equilibrio ecológico y del desarrollo sustentable para el centro de población del Municipio de Mascota;

- VI. Promover la operación de las transferencias de derechos de desarrollo de fincas, predios, áreas de protección, conjuntos fisonómicos, sitios, monumentos, con valor patrimonial y demás elementos del Catálogo Municipal del Patrimonio Cultural Urbano, de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables de la materia;
- VII. Señalar los procedimientos para el fomento y estímulos de las acciones de conservación, protección, preservación y mejoramiento en predios, fincas, áreas zonificadas, zonas de usos, conjuntos fisonómicos, sitios y monumentos urbanos afectos al patrimonio cultural; Así como a los demás elementos comprendidos en el Catálogo Municipal del Patrimonio Cultural Urbano;
- VIII. Indicar las obligaciones de las autoridades municipales en la aplicación del presente reglamento y demás ordenamientos de la materia.
- IX. Efectuar una labor de concientización entre los miembros de la comunidad, sobre la importancia del rescate, conservación y acrecentamiento del patrimonio monumental del Municipio de Mascota
- X. Promover la difusión y visitas del público al Centro Histórico del Municipio de Mascota, Jalisco.

### **1.2.1. Definiciones**

**Artículo 3.-** Para los efectos del presente reglamento, se entiende por:

- I. Acción urbanística: la urbanización del suelo y la edificación en el mismo; comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios; los cambios o modificación en la utilización de usos y destinos en el régimen de propiedad de predios y fincas, espacios públicos, privados, elementos naturales, sustentables, ecológicos; las acciones de conservación, protección, preservación y mejoramiento urbanos; la rehabilitación y restauración de fincas, zonas, sub-zonas, distritos urbanos; así como la introducción o mejoramientos de las redes de infraestructura;
- II. Adaptación.- Ajustar algunas características de un objeto o espacio arquitectónico para que desempeñe determinada función.
- III. Adecuación.- A la intervención que solamente satisface las necesidades de servicio y especiales, requerida por algún uso específico.
- IV. Alineación de la edificación: Limite interno de un predio con frente a la vía pública, que defina la posición permisible del inicio de la superficie edificable;
- V. Alteración.- Cambio o modificación que se hace a los elementos, en el entorno o en las características de un monumento, inmueble o espacio público en detrimento de su esencia o condición.
- VI. Alteración Mayor.- Transformaciones que afectan esencialmente a la estructura del inmueble.
- VII. Áreas de protección del patrimonio cultural urbano: son las áreas zonificadas de los planes de desarrollo urbano municipales, que contienen dentro de sus perímetros bienes o valores del patrimonio cultural urbano. Estos bienes tangibles o no, pueden ser de valor arqueológico, histórico, artístico, fisonómico, ambiental o de protección, así como naturales, ambiental ecológicos o para el desarrollo sostenido y sustentable; siendo obligatoria su conservación, protección, preservación mejoramiento, restauración, recuperación, rehabilitación o reanimación en con autoridades y particulares de acuerdo a las leyes en la materia.
- VIII. Áreas generadoras de transferencia de derechos de desarrollo: Son las áreas de protección histórico patrimonial o ecológicas a las cuales se estableció la

- posibilidad de transferir sus derechos desarrollo, con referencia a la Ley Estatal y Reglamento Estatal de Zonificación;
- IX. Asentamiento Humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma elementos naturales y las obras materiales que los integran;
- X. Al Ayuntamiento Constitucional de Mascota;
- XI. Cabildo: al H. Cabildo del Ayuntamiento Constitucional de Mascota;
- XII. Catalogo Municipal del Patrimonio Cultural Urbano: Es el registro de los elementos urbanos clasificados y es el instrumento técnico y legal para regular y dictaminar el valor patrimonial de estos elementos, y estará integrado por las siguientes partes:
- a) Catálogo de competencia de las dependencias federales
  - b) Catálogo de competencia de las dependencias estatales
  - c) Catálogo de competencia de las dependencias municipales
- XIII. Centros de población: las áreas constituidas por las zonas urbanizadas de un asentamiento humano delimitado territorialmente, además de las áreas que se reservan a su expansión y las que se consideren no urbanizables por causa de preservación de riesgos y mantenimiento de actividades productivas dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la funcionalidad de los mismos;
- XIV. Conjuntos: Agrupación de elementos relacionados entre sí, para efectos del presente, por características de origen, cultural, estilo, historia o tradición, así como características fisonómicas o naturales.
- XV. Consolidación.- A las acciones necesarias que permiten restablecer las condiciones de trabajo y solidez de los componentes de un inmueble.
- XVI. Composición.- El acomodo de los diversos elementos arquitectónicos, urbanos o de conjunto con orden y armonía.
- XVII. Conservación.- Conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales para transmitirlos al futuro.
- XVIII. Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población;
- XIX. Deterioro: Daño que sufren los inmuebles debido a la acción de factores naturales o humanos.
- XX. Deterioro de la Imagen Urbana: El que se produce a causa de alteraciones, agregados e instalaciones inadecuadas o debido a la falta de armonía entre los inmuebles antiguos y de los construidos recientemente.
- XXI. Deterioro Urbano: Aquel que se produce en edificios, vialidades, instalaciones municipales, mobiliario urbano, áreas jardinadas, etc., por causas naturales o humanas.
- XXII. Elementos patrimoniales: Son los susceptibles de conservación por este reglamento bienes culturales tangibles o no de valor; arqueológico, histórico o artístico; espacio ambiental, fisonómico, visual, ala imagen o de protección a la fisonomía; naturales, del equilibrio ecológico y desarrollo sustentable científico o técnico que contribuyen una herencia espiritual o intelectual de la comunidad depositaria.
- XXIII. Elementos urbanos: Son las partes naturales y culturales que en conjunto forman la ciudad.
- XXIV. Entorno: Conjunto de construcciones, calles, plazas, etc., que rodean a un edificio o conjunto urbano determinado.

- XXV. Espacio Abierto: Son todos aquellos espacios que pertenecen a la vía pública y que de alguna manera representan, concentración de actividades de estar, tales como plazas, plazoletas, parques, jardines, glorietas, camellones.
- XXVI. Espacio público: Es el territorio físico conformado por la vía pública, arroyos, banquetas, plazas y jardines de propiedad común y pública, así como el espacio entre edificios no construidos y que se percibe desde la vía pública, plazas o jardines.
- XXVII. Fideicomiso para la Transferencia de Derechos de Desarrollo: Es el mecanismo público del Ayuntamiento para recibir y transferir los recursos provenientes de la transferencia de derechos de desarrollo.
- XXVIII. Fideicomiso, Fideicomiso creado para la conservación de la imagen urbana de Mascota: Fideicomiso que conforman El H. Ayuntamiento de Mascota, la Iniciativa privada por vía de empresarios y ciudadanos nativos del lugar.
- XXIX. Imagen urbana. El conjunto de elementos naturales y construidos que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de su habitante.
- XXX. INAH. El Instituto Nacional de Antropología e Historia,
- XXXI. INBA. El Instituto Nacional de Bellas Artes,
- XXXII. Integración: Actividad de la restauración consistente en la incorporación de elementos arquitectónicos nuevos, que por necesidad de proyecto sea necesario considerar, integrándose armoniosamente al conjunto, distinguiéndose al mismo tiempo de las partes originales, sin dañar su estructura y acabado original, permitiendo su reversibilidad.
- XXXIII. Ley Estatal. , A la Ley del Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, vigente a la fecha
- XXXIV. Ley de Cultura. , A la Ley Estatal de Cultura del Estado de Jalisco, vigente a la fecha
- XXXV. Ley Federal. A la ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, vigente a la fecha
- XXXVI. Ley General. A la ley General de Asentamientos Humanos, vigente a la fecha,
- XXXVII. Liberación.- Al retiro de elementos arquitectónicos e históricos originales, que se encuentren fuera de lugar.
- XXXVIII. Manual para la conservación del Patrimonio Cultural Urbano. conjunto de criterios técnicos que los promotores ya sean públicos o privados deberán considerar en las intervenciones en el área de protección del presente reglamento.
- XXXIX. Mejoramiento. Las áreas y acciones específicas legales establecidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General, la Ley Estatal, y los planes y programas municipales de desarrollo urbano, tendentes a , renovar, restaurar, rehabilitar, reanimar, reconstruir, redensificar, revitalizar, y regenerar fincas, áreas, zonas y predios y demás elementos urbanos que constituyen los centros de población de incipiente desarrollo por estar deteriorados física o funcionalmente,
- XL. Mobiliario urbano. Todas aquellas estructuras, objetos y elementos de creación humana, instalados en el espacio público para su uso, delimitación, servicio u ornamentación, tales como casetas, kioscos para información o atención turística, ventas y promociones,
- a) Apeaderos y paradas para el servicio de transporte público,
  - b) Bancas, buzones, casetas telefónicas, contenedores de basura; postes, luminarias, semáforos;
  - c) Elementos de balizamientos, boyas, pilones, bolardos o piedras miliars;
  - d) escultura, fuentes, macetones, jardineras, verjas, vallas y
  - e) otros análogos;

- XLI. Modo de edificación: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana;
- XLII. Monumentos artísticos: Son los que establece la Ley Federal, que corresponden a los inmuebles que fueron construidos a partir de 1900 a la fecha y que revisten algún valor relevante;
- XLIII. Monumento histórico: Son los que establece la Ley Federal, que corresponden a los inmuebles que fueron construidos dentro del periodo del siglo XVI al XIX inclusive, que contenga valores relevantes;
- XLIV. Norma visual o visual urbana: es la reglamentación para conservar, preservar y proteger la imagen urbana, ejes y perspectivas visuales en movimiento del patrimonio cultural urbano; fortaleciendo identidad y arraigo, respetando fisonomía y unidad del ambiente coherente; evitando deterioro, caos y desorden de los espacios urbanos tradicionales;
- XLV. Obras de edificación; todas aquellas acciones de adecuación especial a realizar en las áreas urbanizadas, siendo obligatorio con antelación el dictamen o permiso de uso o destino de suelo;
- XLVI. Patrimonio Cultural; Bienes muebles e inmuebles, valores tangibles; bienes culturales de valor: arqueológico, histórico o artístico; tradicional fisonómico, visual, de imagen, de protección a la fisonomía, espacio ambiental; socio económico, natural, del equilibrio ecológico y desarrollo sustentable, científico o técnico. Que por sus características: histórico documental, estético armónico, socio espacial, de identidad, animación costumbres, económicas, científicas o técnicas; revisten la relevancia, detectan valores o son una herencia espiritual o intelectual para Mascota y el Estado de Jalisco;
- XLVII. Plan de Centro de Población: al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mascota, vigente a la fecha,
- XLVIII. Plan Parcial: al plan parcial de urbanización, con su zonificación específica, declaratorias, disposiciones y normas técnicas, así como sus documentos gráficos o planos de la sub-zona o sub-distrito urbano correspondiente;
- XLIX. Preservar : acción especializada correspondiente a la acción oficial de conservación, que se realiza con los bienes del patrimonio cultural, a fin de prevenir y evitar cualquier proceso de deterioro ;
- L. Presidente: al Presidente Municipal de Mascota;
- LI. Procuraduría: Procuraduría de Desarrollo Urbano es la institución pública a quien corresponde la facultad de orientar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la Ley estatal y defender de oficio la integridad de los bienes afectos al patrimonio cultural del estado.
- LII. Protección : efecto de las acciones legales preventivas, que por medio de las leyes o reglamentos establecidos, conservan los elementos y bienes del patrimonio cultural Estatal y Municipal ;
- LIII. Reglamento Estatal: El Reglamento Estatal de Zonificación del Gobierno del Estado de Jalisco;
- LIV. Remodelación.- Conjunto de operaciones que modifican la disposición en la composición de los elementos de un edificio o conjunto urbano.
- LV. Restauración: Al conjunto de acciones realizadas en un monumento su conservación, de acuerdo a sus características arquitectónicas y a sus va históricos.
- LVI. Reutilización: A la aplicación de modalidades de uso en un monumento, alterar su estructura y su entorno.



- LVII. Reparación.- Las acciones que tienen por objeto corregir las deficiencias estructurales y funcionales de una edificación o de sus elementos, generado el deterioro natural o inducido.
- LVIII. Secretaria de Cultura: La Secretaria de Cultura del Gobierno del Estado de Jalisco;
- LIX. SEDEUR : La Secretaria de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Jalisco ;
- LX. LX. Sitios : Ámbito físico reconocible por su caracterización natural, histórica, cultural o tradicional.
- LXI. Traza Urbana.- Es la manera en que se encuentran dispuestas los paramentos y espacios abiertos, que conjuntamente conforman la localidad.
- LXII. Valores o bienes patrimoniales: Son todos los incluidos en el Patrimonio Cultural Urbano;
- LXIII. Valor Ambiental: Las características o condiciones que posee una comunidad determinada, aún sin contar con edificios de gran valor arquitectónico o monumental, pero sí una continuidad, armónica y uniformidad en sus construcciones.
- LXIV. Valor Arquitectónico.- Características de composición y forma de calidad que posee un edificio.
- LXV. Valor Histórico.- De sitios o edificios por estar relacionados en general con hechos sociales, con la comunidad o con el país
- LXVI. Zonificación o Areas zonificadas: La determinación de áreas que integran y delimitan un centro de población, sus aprovechamiento predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo, incluyendo las de conservación del patrimonio cultural urbano, conservación y mejoramiento a la fisonomía y protección fisonómica
- LXVII. Zonas Patrimoniales.- Al área con antecedentes históricos, edificios patrimonial e imagen homogénea.

### **1.3 Fundamentación Legal.**

**Artículo 4.-** La Constitución en su artículo 27 párrafo 3, manifiesta (considerando lo competente al tema) que la Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicta el interés público, en consecuencia dictará las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, a efecto de planear y regular la conservación y el mejoramiento de los centros de población, y evitar los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

Así también en su artículo 115, fracción V señala las facultades que tiene el municipio para formular, aprobar y administrar la zonificación, controlar y vigilar la utilización del suelo dentro de su jurisdicción territorial, así mismo a expedir los reglamentos y las disposiciones administrativas que sean necesarias.

Los instrumentos que contemplan dentro de sus ordenamientos acciones de protección y conservación del Patrimonio Histórico y Cultural en los centros de población como son los siguientes:

- Ley General de Asentamientos Humanos.
- Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y su correspondiente Reglamento.
- Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.
- Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, Ley Estatal de Cultura del Estado de Jalisco.

La Ley General de Asentamientos Humanos, en sus artículos 3 fr.XIV, 5,49 fr. VII, 51 fr. VI, entre otros artículos, hace señalamientos relativos a la protección del Patrimonio Cultural de los centros de población, artículos que de forma general contemplan lo siguiente: la preservación del patrimonio cultural de los centros de población en la acción del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, ser de utilidad pública dicha preservación, así como la participación de la sociedad en ello, y ser de la competencia de los diferentes órdenes de Gobierno: de la Federación de las Entidades Federativas y de los Municipios quienes fomentaran la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores públicos, social y privado.

La ley de Desarrollo Urbano del Estado contempla un capítulo exclusivamente a la defensa del Patrimonio Cultural (título III arts., 441 al 450), así como inmersos en otros capítulos, hay disposiciones relativas a los mismos. Caso así es lo que establece el artículo 79 fra. III, respecto a que son acciones del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, el establecimiento de normas y reglamentos para la Conservación del Patrimonio Cultural del Estado.

Así mismo en el capítulo relativo al Plan Parcial de Urbanización, el No. VII en su artículo 87, hace requerimientos de contenido especialmente aplicables en Centros Históricos. La ley de Desarrollo Urbano del Estado incluye una acción muy importante que es la Constitución de asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado (art.87 fr. VI, art. 42).

El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco destina igualmente un capítulo, el No. XXXVI, al rubro de la Conservación del Patrimonio Histórico Cultural y en el que se sientan disposiciones muy precisas al respecto, como por ejemplo: categoría de los edificios sujetos a conservación, criterios para la clasificación de los edificios, los niveles de intervención en los mismos, criterios para la restauración, entre otros más, los cuales pueden considerarse como una de las bases a implementar conjuntamente con lo que señale la demás normatividad competente en la materia para la elaboración de un Reglamento de Centro Histórico-Artístico.

**Artículo 5.-** El H. Ayuntamiento de Mascota tiene facultades para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, en los términos de los artículos 27 párrafo tercero y 115 fracción V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Artículo 75 de la Constitución del Estado de Jalisco, así como en los artículos 12 fracción V, 77, 78, 84 y 86 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco,

Con la aportación del presente reglamento se está cumpliendo como parte final con lo que estipulo respecto a zonas artísticas e históricas diversos instrumentos legislativos y normativos de los tres niveles de Gobierno: Federal, Estatal y Municipal, que se derivan directa o indirectamente de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

## **CAPITULO II. OBJETO DEL REGLAMENTO.**

**Artículo 7.-** Son objeto de protección del presente reglamento:

- I. Las áreas de conservación, protección y preservación del Patrimonio Cultural Urbano definidas en el plan de centro de población del municipio de Mascota y el Plan Parcial del Centro Histórico de Mascota.

- II. Los inmuebles considerados afectos al patrimonio cultural urbano, de acuerdo al Catálogo Municipal del Patrimonio Cultural Urbano de Mascota, de acuerdo a las disposiciones de este reglamento.

### **2.1 Descripción del perímetro de protección.**

**Artículo 8.-** El área de aplicación . Sus límites serán los siguientes: iniciando en el cruce de los ejes de la calle Manuel López Cotilla y Leona Vicario donde ubicamos el punto N°1, mismo que se indica en las coordenadas  $x = 521281,2859$  Y  $2270105,2963$ , siguiendo el eje de la calle Manuel López Cotilla en sentido de las manecillas del reloj en dirección sureste, en línea recta con rumbo  $65.6613$  con una distancia de  $359,9978$  mts. hasta el cruce de con la calle Primo Verdad donde se ubica el punto N° 2, línea que dobla hacia el sureste en  $45.9872$  tomando el eje de la misma calle Manuel López Cotilla con una distancia de  $76.36$  mts. y quebrando rumbo  $50.7536$  al sureste en una longitud de  $135.91$  mts hasta el punto N° 3, ubicado con el cruce de la calle Venustiano Carranza, línea que dobla hacia noreste en  $27.3105$  con una longitud de  $187.06$  mts. hasta la intersección de Francisco I. Madero , donde se ubica en punto N°4, siguiendo el eje de la calle Francisco I. Madero hacia el sureste con rumbo  $59.8726$ , con una longitud de  $262,4424$  mts. quebrando con rumbo  $62.7252$  con longitud  $129.75$  mts, quebrando al sureste con rumbo  $67.0059$  con longitud de  $133.68$  mts hasta el cruce con la calle Mariano Abasolo donde se ubica el punto N° 5, siguiendo hacia el noreste con rumbo  $18.6255$  con una longitud de  $91.70$  mts por la calle Mariano Abasolo quebrando con rumbo  $9.5498$  y una longitud  $104.82$  mts hasta el cruce con la calle Valentín Gómez Farías donde se ubica el punto N° 6, dando vuelta por la calle Gómez Farías hacia el sureste con rumbo  $70.8468$  y una longitud de  $136.61$  mts, hasta el cruce del eje de la calle Juan Álvarez donde se ubica el punto N °7, dando vuelta por el eje de la calle Juan Álvarez al suroeste con rumbo  $6.0124^\circ$  y una longitud de  $52.43$  mts.dando vuelta con rumbo  $7.8197$  al suroeste con longitud de  $47.09$  mts, quebrando al rumbo  $17.3093$  suroeste en longitud de  $24.36$  mts hasta el cruce con la calle General Arteaga donde se ubica el punto N° 8, siguiendo por el eje de la calle General Arteaga con rumbo  $68.4820^\circ$  al sureste con una longitud de  $214.47$  mts. hasta el cruce con el eje de la calle Hermeregildo Galeana donde se ubica el punto N° 9, siguiendo el eje de la misma calle Galeana con dirección suroeste en  $19.3435^\circ$  con una longitud de  $218.48$  mts. hasta el cruce con el eje de la calle Justo Sierra donde se encuentra el punto N° 10, siguiendo con dirección noreste en  $84.097^\circ$  con una longitud de  $53.36$  mts, hasta el cruce del eje de la calle Manuel L. Vallarta donde se ubica el punto N °11, siguiendo su eje hacia el suroeste en  $27.2055^\circ$  con una longitud de  $112.11$  mts. quebrando con rumbo  $22.8429$  suroeste en longitud de  $154.27$  mts. hasta el cruce de la calle Juan Díaz de Sandi donde se ubica el punto N° 12, siguiendo el eje de la misma con rumbo  $80.1397^\circ$  noroeste con una longitud de  $64.10$  mts. tomando rumbo por la misma calle  $76.5116$  noroeste en longitud de  $94.12$  mts hasta el cruce del eje de la calle Sebastián Lerdo donde se ubica el punto N° 13, siguiendo el eje rumbo  $2.5065^\circ$  suroeste con una longitud de  $146.50$  mts. hasta el cruce con la calle Porfirio Díaz donde se ubica el punto N° 14, siguiendo el eje de la misma con rumbo sureste en  $21.0836^\circ$  con una longitud de  $106.86$  hasta el cruce con la calle Vallarta donde se encuentra el punto N° 15, siguiendo el eje de la calle Vallarta con rumbo suroeste  $36.4195^\circ$  en una longitud de  $112.54$  mts. hasta el cruce con la calle Benito Juárez los donde se ubica el punto N° 16, siguiendo el eje de la calle Juárez con rumbo noroeste en  $37.4918^\circ$ , con una longitud de  $69.17$  mts. doblando rumbo noroeste a  $42.2493$  y longitud  $174.2464$  mts doblando al noroeste en  $37.5479$  y distancia de  $197.88$  hasta el cruce con la calle Independencia donde se ubica el punto N° 17, siguiendo el eje de la misma con rumbo suroeste en  $37.1622'$  en una longitud de  $83.25$  mts, hasta el cruce con la calle de Alcalde donde se encuentra el punto N° 18 siguiendo el eje con rumbo noroeste en  $82.6137^\circ$  ' y una

distancia de 121.19 mts. y quebrando con el eje de la misma calle 57.4221 y una distancia de 36.40 mts hasta el cruce con la calle Hilario Romero donde se encuentra el punto N 19 siguiendo rumbo noroeste a 41.8711 en una longitud de 32.39 mts dando un quiebre con rumbo noreste 15.9539 a una longitud de 18.29 mts hasta el cruce con la calle Prisciliano Sánchez donde se encuentra el punto N 20, tomando rumbo noreste 66.3825 a una longitud de 70.25 mts hasta el cruce con la calle Talamantes donde se encuentra el punto N 21 , siguiendo el rumbo noreste 30.3274 a una longitud de 118.52 mts hasta el cruce con la calle Miguel Hidalgo donde se encuentra el punto N 22, dando rumbo de 58.1654 noroeste con distancia de 78.13 mts quebrando por la misma calle con rumbo noroeste de 49.1980 con una distancia de 136.49 mts siguiendo por la misma calle en rumbo noroeste de 36.2986 y una longitud de 73.21 mts, quebrando la misma calle rumbo noroeste de 43.9756 y una longitud de 239.29 mts, siguiendo el eje de la misma calle con rumbo noroeste de 50.9803 y una longitud de 95.79 mts y siguiendo por la misma calle con rumbo noroeste de 53.3979 y una longitud de 185.10 con el cruce con la calle Pino Suárez donde se encuentra el punto N 23 siguiendo la línea el rumbo noroeste de 25.4202 y una longitud de 44.51 mts, siguiendo el eje de la calle misma que quiebra con rumbo noroeste 43.4648 y una longitud de 84.41 mts, doblando el rumbo noroeste en 38.2861 y a una longitud de 166.72 mts cerrando el polígono hasta el cruce del eje de la calle Emiliano Zapata y Manuel López Cotilla donde se ubica el punto N° 1. (gráfica G-3)

De conformidad con artículo 20 del reglamento de zonificación estos límites se señalan en el eje de calles, llegando su aplicación a los límites de los predios que hacen frente a la calle que señala el eje de referencia.

### **CAPITULO III COMPETENCIAS LEGALES**

**Artículo 9.-** La aplicación del presente Reglamento de ordenación y regularización de las construcciones y del desarrollo urbano en la zona de monumentos, del municipio de Mascota, y las atribuciones que en dicha materia tienen las diversas dependencias y autoridades, serán ejercidas de manera concurrente y coordinada en el ámbito de su jurisdicción y competencia

**Artículo 10.-** Son autoridades responsables de aplicar el presente reglamento, así como de vigilar su observancia, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- I. Las dependencias del Gobierno Federal a través de:
  - a) La Secretaría de Desarrollo Social ya que es competente en materia de monumentos declarados como Patrimonio Nacional.
  - b) El Instituto Nacional de Antropología e Historia es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos arqueológicos e históricos, declarados por el Ejecutivo Federal.
  - c) El Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura es competente en materia de monumentos y zonas de monumentos artísticos, declarados por el Ejecutivo Federal,

Estas dependencias son responsables de la expedición de dictámenes y licencias para la intervención en las zonas y monumentos Históricos y Artísticos de acuerdo a lo establecido en la Ley Federal.

- II. Las dependencias del Poder Ejecutivo del estado: competentes en materia de:
  - a) Secretaria de Cultura, en materia de conservación del Patrimonio
  - b) Secretaria de desarrollo Urbano en materia de ordenamiento y planeación de los asentamientos humanos;
  - c) Comisión Estatal de Ecología en materia de equilibrio ecológico y protección del ambiente, y

- d) La Procuraduría de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- III. Las dependencias municipales relacionadas con la materia.

Las autoridades estatales y municipales aplicarán las disposiciones de este reglamento, observando la concurrencia de la legislación federal en materia de patrimonio cultural.

**Artículo 11.-** Al Ayuntamiento corresponde formular, aprobar, administrar, ejecutar evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, y los Planes de Centros de Población los Planes Parciales de Urbanización, siendo estos los instrumentos para realizar acciones de construcción, mejoramiento y crecimiento, en las áreas de protección histórico patrimonial, definiendo sitios, fincas, monumentos, y en general los elementos que se declaren afectos al patrimonio cultural, de acuerdo a la Ley Federal, la Ley de Desarrollo Urbano, Reglamento de Zonificación, La Ley Estatal de Cultura y demás reglamentos federales y estatales de la materia y en especial, mediante la aplicación del presente reglamento.

**Artículo 12.-** Es Competencia del H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Obras Públicas Municipales:

- I. Vigilar el cumplimiento de lo establecido por este Reglamento, así como la aplicación de las sanciones a que sus infracciones dieran lugar:
- II. Promover la investigación en agrupaciones o sociedades civiles que auxilien a las autoridades competentes en la vigilancia y mantenimiento de los Monumentos y la Zona del Centro Histórico del Municipio de Mascota, Jalisco.
- III. Promover acciones y programas de recuperación, restauración y conservación de los Monumentos y mejoramiento de la Imagen Urbana del Municipio.
- IV. Es la dependencia municipal coordinadora y la autoridad responsable de los procedimientos para expedir dictámenes, autorizaciones y licencias previstas en la Ley Estatal

**Artículo 13.-** El Departamento de Planeación Municipal es la dependencia encargada de formular, administrar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Centros de Población y los Planes Parciales de Urbanización, siendo estos últimos los instrumentos para realizar acciones de construcción, mejoramiento y crecimiento, en las áreas de protección histórico patrimonial

**Artículo 14.-** Son organismos de consulta y de apoyo para la aplicación del presente reglamento:

- I. Los consejos y patronatos de colaboración estatal o municipal entre cuyos fines se encuentren la preservación del patrimonio cultural, conforme a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco;
- II. Las asociaciones vecinales o de colonos registrados ante el ayuntamiento, que entre sus fines, se constituyan para protección del patrimonio cultural edificado del estado;
- III. Los colegios y las asociaciones de profesionistas relacionadas con la materia del presente ordenamiento; ‘
- IV. Las cámaras, los sindicatos y similares que tengan relación estrecha con la materia, y
- V. Las instituciones de educación superior e investigación en el estado.

Para efectos del presente artículo, los organismos de consulta y de apoyo deberán registrarse ante la Secretaría o la dependencia municipal.

**Artículo 15.-** Con el fin de promover, vigilar y controlar la aplicación del presente Plan Parcial, se crea la Comisión Técnica del Centro histórico de Mascota, la cual se integrará en la forma siguiente:

- I. La Dirección de obras públicas a través de su titular;
- II. El Consejo de Colaboración Municipal a través de su representante
- III. Un representante de la Cámara de Comercio de Mascota
- IV. Un representante de la Cámara de la Industria Restaurantera de Mascota.
- V. Un representante del gremio de Arquitectos e ingenieros Civiles de Mascota
- VI. La asociación Civil con objetivo cultural a través de su representante,
- VII. Un representante de la Parroquia de Mascota.
- VIII. La Asociación Afecta a la Conservación de los Bienes Muebles e Inmuebles, reconocida por el H. Ayuntamiento.
- IX. Un representante de la Asociación de vecinos reconocida por el Ayuntamiento.

**Artículo 16.-** La Comisión Técnica del Centro histórico de Mascota tendrá las siguientes funciones:

- I. Emitir los dictámenes técnicos que se requerirán para la aprobación de las intervenciones en las fincas de valor patrimonial;
- II. Promover entre los propietarios de fincas el mejor aprovechamiento de sus bienes, conforme a los fines del presente Plan Parcial,
- III. Promover, conforme el orden de prioridad que determine, la celebración y ejecución de los convenios a fin de transferir los derechos de desarrollo que se generen en la zona determinada en el Plan Parcial así como determinar la procedencia de los estímulos a los poseedores de bienes culturales inmuebles.
- IV. Evaluar las acciones derivadas del presente Plan Parcial y en su caso, proponer a la Dependencia Municipal su adecuación o modificación y
- V. Promover reconocimientos a los propietarios de predios y fincas, así como a los actores, que se distingan por sus acciones de conservación y mejoramiento en la zona de aplicación del Plan Parcial.

**Artículo 17.-** Dicho Comité Técnico tendrá entre sus facultades las siguientes:

- I. Establecer, en congruencia con los programas de conservación patrimonial, las políticas generales y la definición de prioridades a las que deberá sujetarse el Fideicomiso;
- II. Aprobar los programas de inversión y reinversión del fideicomiso;
- III. Aprobar anualmente los estados financieros del fideicomiso; y
- IV. Proponer los criterios, políticas y estrategias para el establecimiento de acciones de mejoramiento urbano en las Zonas Generadores de Derechos de Desarrollo.

**Artículo 18.-** El comité funcionara bajo los siguientes lineamientos:

1. La expedición de dictámenes y autorizaciones serán de manera colegiada y de acuerdo al ámbito de competencia de cada uno de sus integrantes,
2. Sesionará de manera regular, de acuerdo al numero de solicitudes recibidas, pudiéndose manejar la documentación por pasos en cada una de las dependencia competentes.
3. Para solicitudes que por su magnitud o importancia se consideren de alto impacto en el patrimonio histórico cultural de la ciudad, el comité emitirá una recomendación de criterios de promoción emanada de un proceso de análisis y consulta,

4. Deberá someter a autorización de Cabildo, su reglamento interno de funcionamiento.

**Artículo 19.-** A solicitud del Comité Técnico del Centro Histórico, La Dirección de Obras Públicas realizara la revisión y en su caso actualización, de los Perímetros de las Áreas de Protección al Patrimonio Cultural Urbano marcados en el Plan Parcial de Centro Histórico, así como el Plan de Centro de Población del Municipio de Mascota y los Planes Parciales de urbanización, de acuerdo a lo indicado en la Ley Estatal; para lo cual deberá contar con la delimitación de las zonas de Monumentos presentadas por los gobiernos federal y estatal, a través de sus dependencias responsables, de acuerdo al ámbito de su competencia.

#### **CAPITULO IV INTERVENCION EN LA VIA PUBLICA DE LA OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA**

**Artículo 20.-** Los particulares, instituciones públicas o privadas que sin previo permiso de la dirección de obras públicas ocupen la vía pública con escombros o materiales, tapias, andamios, anuncios, aparatos o en cualquier forma; o bien ejecuten alteraciones de cualquier tipo de sistemas de agua potable, o alcantarillados, pavimentos, guarniciones, banquetas, postes o cableado del alumbrado público, están obligados al pago de las sanciones administrativas o penales que se hagan acreedores, y al pago de la licencia para su uso en caso procedente o a retirar los obstáculos y hacer las reparaciones a las vías y servicios públicos en la forma y plazos que al efecto le sean señalados por dicha dirección de obras públicas

**Artículo 21.-** En el caso de que, vencido el plazo que se les haya fijado al efecto no se haya terminado el retiro de los obstáculos o finalizado las reparaciones a que se refiere el párrafo anterior, la dirección de obras públicas procederá a ejecutar por su cuenta los trabajos relativos y pasara relación de los gastos que ello haya importado a la Tesorería del Municipal, con relación del nombre y domicilio del responsable, para que esta dependencia proceda coactivamente a hacer efectivo el importe de la liquidación presentada por la mencionada dependencia más la multa correspondiente según la Ley de Ingresos.

**Artículo 22.-** Queda igualmente prohibida la ocupación de la vía pública para algunos de los fines a que se refiere este Apartado, sin el previo permiso de la dirección de obras públicas la cual en consecuencia tendrá que fijar horarios para el estacionamiento de vehículos para carga y descarga de materiales.

**Artículo 23.-** La permanencia en vía pública de materiales o escombros por solo el tiempo necesario para la realización de las obras y la obligación del señalamiento por los propietarios o encargados de las obras de los obstáculos al expedito y seguro tránsito de las vías públicas en la forma que la misma dirección de obras públicas determine tomando al efecto las medidas y levantando las infracciones que en violación de sus disposiciones a este efecto sean cometidas, además no se autoriza el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

- I. Para aumentar el área de un predio o de una construcción;
- II. Para instalar comercios semifijos en vías primarias de acceso controlado; y
- III. Para aquellos otros fines que la dirección de obras públicas considere contrario al interés público.

**Artículo 24.-** Toda persona física o moral que ocupe con obras o instalaciones la vía pública, estará obligada a retirarlas por su cuenta cuando la dirección de obras públicas lo requiera.

#### **4.1 LA TRAZA URBANA**

**Artículo 25.-** Queda prohibido alterar la traza urbana de Mascota dentro de los límites áreas de conservación, protección y preservación del patrimonio cultural urbano descrita en el plan Parcial del Centro Histórico.

#### **4.2 LA NOMENCLATURA**

**Artículo 26.-** La nomenclatura dentro de las calles plazas y demás integrantes al espacio público se considera de valor patrimonial.

**Artículo 28.-** Cualquier modificación de esta nomenclatura deberá ser encaminada de recuperar alguno de sus nombres anteriores, de preferencia el más significativo.

**Artículo 29.-** La nomenclatura de calles y plazas se diseñará de tal manera que armonice con las características formales y contextuales de la zona, integrándose al diseño del mobiliario urbano, con una tipografía sencilla y de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Nomenclatura.

**Artículo 30.-** Es facultad del Ayuntamiento la denominación de las vías públicas, parques, plazas, jardines y demás espacios de uso común o bienes públicos dentro del Municipio, por lo que queda estrictamente prohibido y sujeto a sanción, el que los particulares alteren las placas de nomenclatura o pongan nombres no autorizados.

**Artículo 31.-** Los particulares podrán designar a vías y espacios de dominio privado destinados a dar acceso a propiedades privadas, nombres de calle, callejón, plaza, retorno u otro similar propios de las vías públicas previa autorización de la Autoridad correspondiente.

**Artículo 32.-** Es obligación de los Propietarios de fincas ubicadas en las esquinas permitir la colocación de placas de nomenclatura en lugar visible y en el caso de no ser así, en el lugar más adecuado.

**Artículo 33.-** Corresponde a la dirección de obras públicas previa solicitud de los interesados, indicar el número que corresponde a la entrada de cada finca o lote, siempre que éste tenga frente a la vía pública: y corresponderá a esta dependencia el control de la numeración y el autorizar u ordenar el cambio de un numero cuando este sea irregular o provoque confusión, quedando obligado el propietario a colocar el nuevo número en un plazo no mayor de diez días de recibido el aviso correspondiente, pero con derecho a reservar el antiguo hasta 90 días después de dicha notificación.

**Artículo 34.-** El número oficial debe ser colocado en parte visible cerca de la entrada a cada predio o finca y reunir las características que lo hagan claramente legible al menos a 20 metros de distancia.

**Artículo 35.-** Es obligación de la dirección de obras públicas el dar aviso a la Dirección de Catastro, al Registro Público de la Propiedad, a las Oficinas de Correos y de Telégrafos del Municipio y a cualquier otra Dependencia Federal, Estatal y Municipal que resulte



involucrada, de todo cambio que hubiere en la denominación de las vías y espacios públicos, así como en la numeración de los inmuebles.

#### **4.3 EL ALINEAMIENTO**

**Artículo 36.-** Toda edificación o proyecto deberá mantener y respetar el alineamiento correspondiente a la zona en que se ubique, evitando remetimientos, salientes o voladizos a manera de balcones. Únicamente se permitirá remetimientos cuando se trate de proyectos con el partido tipo «portal hacia la calle, no rebasando este portal del 50% del frente de la propiedad.

**Artículo 37.-** Cuando por causas de un Plan Parcial aprobado, quedare una construcción fuera del alineamiento oficial, no se autorizarán obras que modifiquen la parte de dicha construcción que sobresalga del alineamiento, con excepción de aquellas que a juicio de la dirección de obras públicas sean necesarias para la estricta seguridad de la construcción.

**Artículo 38.-** Los voladizos serán permitidos únicamente cuando se trate de aleros, consecuencia de una prolongación de las cubiertas inclinadas, y cuya finalidad es la protección del transeunte sobre las banquetas, tanto de la lluvia como del sol, su longitud no será mayor a 1.00 mt sobre el paño de construcción, y su tratamiento será en función de los aleros adyacentes a la finca en cuestión.

**Artículo 39.-** Un alineamiento oficial podrá ser modificado o anulado como consecuencia de nuevos proyectos aprobados en forma por los organismos competentes, sobre la planificación urbana del Municipio.

#### **4.4 ESPACIOS ABIERTOS.**

**Artículo 40.-** Para cualquier proyecto que se pretenda realizar en los espacios urbanos de las zonas de protección se respetará y en su caso rescatará la traza original de su etapa histórica más significativa.

**Artículo 41.-** Cualquier proyecto de restauración, rehabilitación o remodelación de espacios urbanos, incluidos en las zonas de protección que sea realizado por cualquier autoridad municipal, estatal o federal, deberá contar con la autorización del Comité Técnico del Centro Histórico.

**Artículo 42.** Dentro del perímetros de la zona de protección de Monumentos del Municipio el mobiliario urbano, se integrará a la imagen del contexto, deberán contar con la autorización del Comité Técnico, y de las demás Direcciones según sea la competencia, quienes determinarán sus lineamientos y características de conformidad con su reglamentación.

**Artículo 43.** Las áreas verdes públicas y privadas son parte integral de la zona del centro y los barrios históricos, constituyendo también parte del entorno de los inmuebles, como tal deberán protegerse y conservarse.

##### **4.4.1 LOS PAVIMENTOS.**

**Artículo 44.-** Terracerías, en rellenos y terraplenes se podrá utilizar material del lugar siempre y cuando el material cumpla con las especificaciones necesarias que un laboratorio de mecánica de suelos autorizado determine.

Los rellenos deberán hacerse en espesores que no excedan los 30 centímetros de espesor, compactando al mínimo 90% de su Peso de Volumen Seco Máximo (P.V.S. máx.).

**Artículo 45.-** En la sub-base se dejará la última capa de los rellenos y terraplenes como sub-rasante, con espesor mínimo de 15 centímetros. Compactando con un mínimo del 95% de su P.V.S. máx., la cual servirá como sub-base.

En los cortes se procesará ésta capa de 15 centímetros sobre el terreno natural compactado.

**Artículo 46.-** Base, sobre la sub-base compactada se formará la base, su espesor y su preparación será empleando una proporción determinada por el laboratorio de mecánica de suelos autorizado, esto es una parte con material del lugar y la otra parte con material de banco mejorado, compactado al mínimo del 95% P.V.S. máx. Finalmente se coloca el área de rodamiento a base de empedrado, de acuerdo a la textura que presente la superficie por tratar.

**Artículo 47.-** Corresponde a la dirección de obras públicas previo acuerdo del Comité Técnico del Centro Histórico la aprobación de algún diseño especial a base de empedrado

**Artículo 48.-** La dirección de obras públicas, aceptará o rechazará en cada caso particular la propuesta de las especificaciones que deberán cumplir los materiales a usarse en los espacios abiertos ( plazas y parques).

**Artículo 49.-** Para obtener mejor control de la supervisión de los trabajos de pavimentos en sus diferentes etapas, la dirección de obras públicas verificara para fines de recepción de calidad de los materiales utilizados y de la obra ejecutada, mediante resultados de los ensayos, que oportunamente realice el laboratorio de mecánica de suelos autorizado.

**Artículo 50.-** Se admitirán en las calles los pavimentos de:

- I. Empedrado; y
- II. Adoquín; para resaltar los pasos peatonales.

**Artículo 51.-** En todos los casos los pavimentos se deberán cuidar los niveles de piso y las pendientes tanto transversal como longitudinal.

**Artículo 52.** En los casos en que el Ayuntamiento autorice una pavimentación con adoquín o piedra de recinto, la dirección de obras públicas otorgará las especificaciones que esta deba llevar; dicha Dependencia tendrá a su cargo la estricta vigilancia para el debido cumplimiento de tales especificaciones.

**Artículo 53.-** Tratándose de pavimentos de empedrado que se autoricen tendrán las siguientes especificaciones:

TIPO	MINIMO	MAXIMO
Pendiente longitudinal	½ %	7 %
Pendiente transversal (bombeo)	2 %	
Compactación de terracerías	90 %	

**Artículo 54 .-** Las piezas de adoquín serán a base de concreto con una resistencia mínima  $f'c=250$  kilogramo por centímetro cuadrado y en medidas según diseño y será de acuerdo a necesidades la junta a hueso o bien se puede emplear el mismo material de la capa para relleno de las juntas.

#### **4.4.2.DE LAS CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES PROVISIONALES**

**Artículo 55 -** Es obligación de quien ejecute obras al exterior (demolición, excavación, construcción, reparación, pintura, colocación de anuncios, etc.), colocar dispositivos de protección o tapias sobre la vía pública, previa autorización de la dirección de obras públicas, la cuál al otorgarla fijará el plazo a que la misma quede sujeta conforme a la importancia de la obra y a la intensidad de tráfico.

**Artículo 56.-** En banquetas de dos o más metros de anchura la invasión máxima de la misma por el tapial será de un metro y cuando se trate de banqueta de menor anchura deberá dejarse libre de cualquier invasión cuando menos la mitad de esa anchura, en la

inteligencia de que cuando las condiciones lo permitan, la dirección de obras públicas obligará al ejecutante a ampliar en forma provisional la banquetta, de tal manera que esta nunca quede con anchura menor de un metro libre de toda invasión.

**Artículo 57.-** Tratándose de obras cuya altura sea inferior a 10 metros, los tapias podrán consistir en un paramento vertical con la altura mínima de 2.40 metros.

**Artículo 58.-** Los tapias pueden construirse de madera, lámina de fierro o de mampostería ligera a juicio de la dirección de obras públicas, quien cuidará que los mismos sean de construcción estable, debiendo presentar su paramento exterior superficies planas y onduladas y sin resaltes pongan en peligro la seguridad del peatón. Cuidará además esta Dependencia, que los constructores conserven los tapias en buenas condiciones de estabilidad y de aspecto y de que no sean empleados para la fijación de anuncios sin el previo permiso para el efecto expedido por el Ayuntamiento.

**Artículo 59.-** Los equipos, materiales destinados a la construcción o escombros que provengan de ella, deberán quedar invariablemente colocados dentro del tapial y de la cortina, de tal manera que en ningún caso se obstruya la vía pública protegida por los mismos, ni se contamine el medio ambiente con estos, salvo casos especiales a criterio de la dirección de obras públicas el tapial deberá tener solamente una puerta de entrada que deberá mantenerse cerrada bajo la responsabilidad del constructor, para controlar el acceso al interior de la obra.

**Artículo 60.-** Una vez concluida la construcción del primer piso, podrá retirarse el tapial, pero al continuarse la edificación de pisos superiores se hará obligatoria la protección del transeúnte mediante paso cubierto y la cortina.

**Artículo 61.-** Todo andamio deberá diseñarse para resistir su propio peso; una carga viva no menor de 100 kilogramos por metro cuadrado, más una carga concentrada de 200 kilogramos supuesta en la posición más desfavorable. Para los andamios sujetos a desplazamientos verticales se supondrá un factor de ampliación dinámica de 3.

**Artículo 62.-** Los andamios deben construirse y colocarse de manera que protejan de todo peligro a las personas que los usen y a las que pasen en las proximidades o debajo de ellos y tendrá las dimensiones y dispositivos adecuados para reunir las condiciones de seguridad necesarias a criterio de la dirección de obras públicas.

#### **4.4.4. DE LAS GUARNICIONES.**

**Artículo 63.-** Las guarniciones que se construyan para los pavimentos serán de concreto hidráulico u otro material de resistencia similar o superior, sin perjuicio de que excepcionalmente puedan aceptarse las llamadas rectas coladas en el lugar.

**Artículo 64.-** Las guarniciones de tipo integral deberán tener las medidas mínimas siguientes: 45 centímetros de ancho de los cuales 30 centímetros corresponden a losa y altura de 15 centímetros más el espesor de la losa. La resistencia del concreto en las guarniciones del tipo integral deberá ser igual o superior a la del usado en el pavimento de concreto hidráulico.

La sección de las guarniciones del tipo recto deberán tener como medidas mínimas 15 centímetros de base, 12 de corona y 35 centímetros de altura, debiendo invariablemente sobresalir 15 centímetros del pavimento.

La resistencia mínima será de  $F'c=250$  kilogramos por centímetro cuadrado y para cualquier diseño aprobado.

**Artículo 65.-** Queda estrictamente prohibido colocar junto a las guarniciones varillas, ángulos, tubos o cualquier otro objeto que aún con finalidad de protegerlas, constituya peligro para la integridad física de las personas y de los objetos.

#### **4.4.5 DE LAS BANQUETAS.**

**Artículo 66.-** Las banquetas deberán ajustarse en diseño, material y color que determine el proyecto aprobado para la zona, debiéndose cuidar el diseño de acuerdo a la Imagen urbana de la zona y de la finca en particular.

**Artículo 67.-** Las banquetas podrán construirse de concreto hidráulico con resistencia mínima de 150 kilogramos por centímetro cuadrado a los 28 días, espesor mínimo de 10 centímetros o materiales de resistencia equivalente antiderrapantes y cómodos para el peatón y pendiente transversal del uno y medio al dos por ciento con sentido hacia los arroyos de tránsito, el acabado deberá ser de textura antiderrapante y de color uniforme únicamente deben existir colores contrastantes en cambios de nivel.

**Artículo 68.-** Las rampas de tránsito vehicular en donde exista área jardinada entre el machuelo y la banqueta se podrán construir únicamente sobre el área destinada para tal efecto o área verde, sin rebasar el área destinada al tránsito peatonal.

Las rampas serán con machuelo integral cuando las banquetas sean menores de 1.50 metros la rampa deberá ser máximo de un tercio del ancho de la banqueta cuando esta sea mayor de 1.50 metros.

**Artículo 69.-** Se podrán rebajar las banquetas para hacer rampas de acceso de vehículos, y pudiendo solamente permitirse las rampas en las banquetas cuando sea para el acceso a personas con algún tipo de invalidez. El diseño de las rampas deberá ser de 90 centímetros de ancho con una pendiente de 10% como máxima, debiendo estar ubicadas en las esquinas de las calles. De igual manera quedan prohibidas las gradas y escalones que invadan las banquetas o hagan peligrosa o difícil la circulación sobre estas, por lo que será obligación de los propietarios o inquilinos en su caso, de inmuebles conservar en buen estado las banquetas de sus frentes.

**Artículo 70.-** Los pavimentos y niveles en la vía pública deben cumplir con las disposiciones contenidas en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Mascota, quedando prohibido modificar los niveles, las texturas y el ancho de las banquetas,

#### **4.4.6. EL MOBILIARIO URBANO.**

**Artículo 71.-** El Consejo técnico del Centro Histórico promoverá la reintegración del mobiliario de valor histórico o estético, que haya sido retirado o dañado, y promoverá la colocación de rampas, y mobiliario para servicio de las personas discapacitados.

**Artículo 72.-** En el diseño y la ubicación de cualquier estructura o elemento del mobiliario urbano, se deberá someter a dictamen del El Consejo técnico del Centro Histórico, quien velará porque armonice en materiales, forma, textura, color e imagen con el contexto, procurando conservar el mobiliario urbano tradicional.

**Artículo 73.-** El Ayuntamiento conservará el mobiliario Urbano tradicional.

**Artículo 75.-** Se prohíbe fijar propaganda en el mobiliario urbano, salvo en los espacios diseñados específicamente para ello.

**Artículo 76.-** El diseño de sistemas y elementos de iluminación, deberá cumplir con los requisitos indispensables para obtener niveles adecuados de visibilidad nocturna, que favorezcan la vigilancia y la seguridad; además de ello, y de manera muy especial, deberá atender, a todos aquellos factores vinculados con las cualidades estéticas de los componentes del espacio público.

**Artículo 77.-** Cuando la iluminación tenga por objeto hacer notar o destacar un elemento dentro del ámbito de percepción de espacio público, deberá considerarse la siguiente jerarquización:

- I. Edificios patrimoniales públicos.
- II. Estructuras de arte urbano, ornato y elementos de vegetación.
- III. Edificios patrimoniales de propiedad particular.

**Artículo 78.-** Toda instalación de luminarias en fachadas en edificaciones catalogadas, deberá ser sometida a dictamen del Consejo técnico del Centro Histórico, quedando prohibidas las luces de neón, las intermitentes y estroboscópicas

**Artículo 79.-** Lo relativo a sistemas de iluminación para eventos o temporadas especiales, deberá ser revisado en coordinación con el Consejo técnico del Centro Histórico, con el fin de optimizar diseños y resultados, como de evitar que los elementos para la iluminación ocasionen deterioro físico o perceptual en los espacios públicos.

**Artículo 80.-** La dirección de obras públicas, por medio del dialogo y la celebración de convenios con los particulares, promoverá la eliminación de marquesinas que se hayan añadido a edificios de alto valor histórico, arquitectónico o contextual en épocas posteriores a su construcción, según estudio del Consejo técnico del Centro Histórico.

#### **4.5 LAS ACTIVIDADES EN EL ESPACIO PÚBLICO.**

**Artículo 81.-** Todo lo necesario para las actividades propias de los locales comerciales, incluyendo, instalaciones, mercancías, accesorios y objetos diversos del giro respectivo, debe mantenerse dentro del mismo local, a excepción de restaurantes y cafés al aire libre y similares, que cuenten con previa autorización del Ayuntamiento.

**Artículo 82.-** Con objeto de preservar las condiciones de seguridad y limpieza del espacio público, los predios y edificaciones en que se efectúe cualquier tipo de obras deberán ajustarse a lo establecido en el Reglamento de Construcción para el Municipio de Mascota

**Artículo 83.-** Queda prohibido arrojar aguas residuales o desechos a la vía pública.

**Artículo 84.-** Las emisiones sonoras utilizadas por comerciantes no deberán ser mayores a 65 decibeles.

##### **4.5.1.DE LAS FERIAS CON APARATOS MECÁNICOS.**

**Artículo 85.-** Una vez otorgado por la Oficialía Mayor de Padrón y Licencias un permiso para la instalación de una feria con aparatos mecánicos, corresponderá a la dirección de obras públicas la vigilancia para que los mismos estén cercados debidamente para protección del público, contando con adecuados espacios para circulación y servicios sanitarios que la misma dirección de obras públicas estime indispensables.

**Artículo 86.-** Corresponde a la dirección de obras públicas la revisión de los aparatos mecánicos para comprobar las condiciones de seguridad satisfactoria de ellos; esta revisión deberá hacerse cuando menos anualmente cada que cambie la ubicación de la feria, coactivamente y previo el pago de los derechos correspondientes por el propietario, sin perjuicio de que la misma dirección de obras públicas pueda hacer otras revisiones cuando lo juzgue conveniente, pero en este caso sin mediar el pago de derechos.

**Artículo 87.-** Será facultad de la dirección de obras públicas el impedir el uso de alguno o algunos aparatos mecánicos que a su juicio no reúnan las condiciones de seguridad para los usuarios hasta que no sean reparados en la forma que satisfaga estos requerimientos a juicio de la misma Dependencia Municipal.

#### **4.6 LA INFRAESTRUCTURA E INSTALACIONES PÚBLICAS.**

##### **4.6.1 DE LAS INSTALACIONES SUBTERRÁNEAS Y AÉREAS EN AL VÍA PÚBLICA.**

**Artículo 88.-** Las instalaciones subterráneas en la vía pública tales como las correspondientes a teléfonos, alumbrado, semáforos, conducción eléctrica, gas u otras semejantes, deberán alojarse a lo largo de aceras o camellones y en tal forma que no se interfieran entre sí de conformidad a los trazos y niveles determinados por la dirección de obras públicas. Por lo que se refiere a las redes de agua potable y alcantarillado, sólo por

excepción se autorizará su colocación debajo de las aceras o camellones debiendo por regla general colocarse bajo los arroyos de tránsito.

**Artículo 89.-** Toda licencia invariablemente debe solicitarse y ser expedida cuando proceda por la dirección de obras públicas, se extenderá condicionando, aunque no se exprese, a la obligación de cualquier persona física o jurídica de índole privada o pública, de remover y/o restituir las instalaciones que ocupen las vías públicas u otros bienes municipales de uso común sin costo alguno para el Ayuntamiento, cuando sea necesaria para la ejecución de obras que requieran dicho movimiento.

#### **4.6.2 DEL AGUA POTABLE.**

**Artículo 90.-** Todos los proyectos y la construcción de las redes de agua potable y alcantarillado dentro del área de protección deberán ser revisados y aprobados por la dirección de obras públicas en coordinación con el organismo operador.

**Artículo 91.-** La supervisión y recepción de las obras de construcción de las redes municipales se harán en forma conjunta por la dirección de obras públicas y el Organismo Operador.

**Artículo 92.-** Queda estrictamente prohibido autorizar y hacer conexiones domiciliarias directas a las tuberías de conducción, impulsión.

**Artículo 93.-** La construcción de los marcos y deberán tener la preparación para la colocación del o los medidores al ingreso en un lugar visible y accesible para la supervisión, mantenimiento y toma de lecturas de acuerdo con los lineamientos del Organismo Operador.

#### **4.6.4 DEL ALCANTARILLADO**

**Artículo 94.-** Los proyectos de redes deberán constar en planos a escala que contengan las memorias técnicas y descriptivas correspondientes para su revisión y aprobación por parte de la dirección de obras públicas a través del Organismo Operador, y conforme a lo establecido en el Reglamento de Zonificación.

**Artículo 95.-** Será obligatoria la construcción de pozos de visita o caída en todos aquellos puntos donde las líneas cambien de dirección diámetro, pendiente o exista entronque y en tramos rectos, aún sin darse estas circunstancias, estos pozos de visita o registro no se espaciarán entre sí a distancias mayores que los lineamientos del Organismo Operador marquen.

**Artículo 96.-** Las bocas de tormenta que debe llevar todo sistema de alcantarillado para la captación de las aguas pluviales que escurran por la superficie de las vías públicas, serán de tipo dimensiones y tendrán la localización que determine la dirección de obras públicas y los lineamientos del Organismo Operador, debiendo existir un registro obligatoriamente en los puntos de donde estas bocas viertan su aporte a la red de drenaje.

#### **4.6.5. DEL ALUMBRADO PÚBLICO.**

**Artículo 97.-** La dirección de obras públicas será responsable de que todas las obras de Alumbrado Público que sean ejecutadas por organismos del Gobierno o por particulares y que cumplan con las disposiciones establecidas en el presente Apartado.

**Artículo 98.-** En el caso de nuevas instalaciones, o sustitución de las ya existentes, se promoverá su colocación en forma oculta en la zona centro

**Artículo 99.-** Dentro del perímetros de la Zona de protegida por este reglamento las líneas de electricidad, alumbrado público, teléfonos y otros servicios de infraestructura así como todos los elementos complementarios de preferencia serán subterráneos y todos los elementos complementarios como consolas, registros, transformadores, etc., deberán

colocarse de tal manera que no deterioren la imagen de los inmuebles, de preferencia se ubicarán en las azoteas procurando ocultarlos lo mejor posible.

Artículo 100.- Toda instalación de luminarias en fachadas en edificaciones catalogadas, deberá ser sometida a dictamen del Consejo técnico del Centro Histórico, quedando prohibidas las luces de neón, las intermitentes y estroboscópicas.

#### **4.6.6 DE LAS INSTALACIONES TELEFÓNICAS.**

**Artículo 101.-** Construcción de instalaciones telefónicas nuevas, del tipo aéreo con postes de madera: Se proyectaran estas instalaciones tomando la acera contraria a la que ocupa o se tienen proyectadas las instalaciones eléctricas de la Comisión Federal de Electricidad, cumpliendo con las normas emitidas por Secretaría de Comunicaciones y Transportes (SCT).

**Artículo 102.-** Construcción de instalaciones telefónicas tipo subterráneas: En donde existan servicios de agua, drenaje o instalaciones subterráneas de alumbrado, se deberá consultar con quien corresponda acerca de la ubicación y profundidad de estas instalaciones, apegado a las especificaciones aplicables para el caso por la Secretaría de Comunicaciones y Transportes.

#### **4.7 ESTACIONAMIENTOS**

**Artículo 103.-** En lo relativo a estacionamientos se deberá observar lo establecido en el Reglamento de Zonificación, además de lo indicado en este Capítulo.

**Artículo 104.-** Para fines operativos el estacionamiento o espacio para la detención temporal de vehículos deberá considerarse como parte de la vialidad, ya sea que este se encuentre en la vía pública, dentro o fuera del arroyo de circulación, o dentro de los predios o edificaciones.

**Artículo 105.-** Para los edificios de estacionamientos se podrán autorizar dos, vanos de entrada y salida de vehículos de no más de 3.00 mts. de ancho cada uno si se requieren de puertas para peatones se ubicarán en cualquiera de las hojas de los portones de entrada de vehículos.

**Artículo 106.-** La posibilidad de establecer estacionamientos dentro de las áreas de aplicación del presente Plan se procurarán sobre corazones de manzana y deberá estar fundamentada en estudios e investigaciones supervisados y evaluados por el Ayuntamiento, previo dictamen del Consejo técnico del Centro Histórico que habrá de indicar lo conducente con base en tales estudios, así como en las asesorías especializadas que se requieran.

**Artículo 107.-** Queda prohibido la construcción, instalación y operación de estacionamientos en predios en los que existan fincas que hayan sido registradas por el Ayuntamiento en el Catálogo Municipal del patrimonio Cultural Urbano.

**Artículo 108.-** Los accesos a estacionamientos estarán sujetos al cumplimiento de las siguientes normas:

- I. Las entradas y salidas de los estacionamientos deberán estar ubicadas preferentemente sobre calles secundarias y lo más lejos posible de las intersecciones;
- II. Las entradas y salidas de los estacionamientos deberán permitir que todos los movimientos de los automóviles se desarrollen con fluidez, sin cruces ni entorpecimientos al tránsito en la vía pública;
- III. Toda maniobra para el estacionamiento de un automóvil deberá llevarse a cabo en el interior del predio, sin invadir la vía pública, tratando de evitar que salgan vehículos en reversa a la calle y buscando como condición fundamental la protección al peatón;

- IV. En caso de existir caseta para control en los estacionamientos, deberá estar situada dentro del predio, como mínimo a 4.50 metros del alineamiento de la entrada. Su área deberá tener un mínimo de 2.00 metros cuadrados;
- V. En edificios para estacionamiento cuya planta no exceda de 30 cajones de estacionamiento, se podrá admitir que cuenten con un solo carril de entrada y salida. Si el número de cajones es mayor de 30 deberá obligatoriamente de contar con dos carriles para entrada y salida; y
- VI. La anchura mínima de cada carril de circulación de las entradas y salidas será de 2.50 metros.

**Artículo 109.-** En los casos en que un edificio requiera un solo cajón de estacionamiento, este invariablemente será del tipo grande o mediano, según el Reglamento de Zonificación.

**Artículo 110.-** Todas las edificaciones deberán tener estacionamiento propio o garantizar el espacio en un predio no mayor a 200 mts. de distancia.

**Artículo 111.-** Para edificios comerciales y de oficinas, se exigirá como mínimo, un cajón de estacionamiento por cada setenta y cinco metros cuadrados construidos.

**Artículo 112.-** Para edificios habitacionales, se exigirá como mínimo un cajón de estacionamiento por cada unidad

**Artículo 113.-** Cuando el propietario de un edificio no pueda cumplir con estas disposiciones; deberá pagar al Ayuntamiento el monto de la inversión que resulte de multiplicar el número de metros cuadrados de cajón de estacionamiento, además del valor de la parte proporcional de terreno que debió destinar a este propósito, referido a tablas catastrales.

Para estos propósitos se considera, que el cajón mínimo de estacionamiento por automóvil es de 25 metros cuadrados. El fondo que resulte de estas aportaciones, será aplicado por las autoridades, a la construcción de áreas de estacionamiento.

**Artículo 114.-** El propietario del edificio podrá construir o adquirir la superficie que se le requiere para destinarla a estacionamientos, en un lugar cercano a su propiedad, que no sobrepase los 200 mts. de distancia.

**Artículo 115.-** Las áreas para carga y descarga de los edificios se realizarán en el interior de los mismos, para no entorpecer la circulación de los vehículos.

#### **4.8 VEGETACIÓN Y ARBORIZACION**

**Artículo 116.-** Es obligación de los propietarios e inquilinos de inmuebles cuyos frentes tienen espacios para prados o árboles en las banquetas, sembrarlos, cuidarlos y conservarlos en buen estado.

**Artículo 117.-** Es facultad de la dirección de obras públicas vigilar que los particulares planten en los prados de la vía pública solamente árboles de las especies convenientes que marca y que no constituyan obstáculos o problemas para las instalaciones ocultas de Servicios Públicos y privados, quedando prohibido a éstos derribar o podar árboles sin la previa autorización de la autoridad competente.

**Artículo 118.-** Cuando se establezcan ferias, carpas u otros espectáculos cerca de algún jardín o prado, éstos deberán ser protegidos mediante alambrados o malla metálica, quedando prohibido el uso de alambre de púas, siendo responsabilidad de su instalación los empresarios de dichos espectáculos, acatando las indicaciones que al efecto le sean señaladas por la dirección de obras públicas. En el caso de que se provocaran daños a los jardines y prados, será responsabilidad de los empresarios la reparación de los daños en un plazo máximo de 5 días, pudiendo la dirección de obras públicas exigir la garantía legal para su cumplimiento.



**Artículo 119.-** Las áreas verdes públicas y privadas son parte integral de la zona del centro y los barrios históricos, constituyendo también parte del entorno de los inmuebles, como tal deberán protegerse y conservarse.

#### **4.9 CUERPOS DE AGUA.**

**Artículo 120.-** Es obligación del Ayuntamiento y la ciudadanía cuidar de no contaminar los cuerpos de agua, quienes así lo hagan serán sancionados de conformidad con lo señalado por la Ley Estatal de Ecología.

#### **4.10 USOS DEL SUELO**

**Artículo 121.-** En la zona regulada por este apartado, el uso del suelo se clasifica en predominante, complementario y tolerable.

**Artículo 122.-** Se considera uso predominante el destino de inmuebles para el establecimiento de edificios comerciales, de oficinas, profesionales, recreativos, de prestación de servicios, de espectáculos, hoteles, restaurantes y estacionamientos en condiciones especiales.

**Artículo 123.-** Se considera uso complementario del suelo de esta zona, cuando se destine para estaciones de transporte colectivo, parques y plazas, zona para exhibiciones y eventos culturales, y edificios de vivienda multifamiliar.

**Artículo 124.-** Se considera uso tolerable el destino de los inmuebles comprendidos en este perímetro para instalaciones escolares, hospitales, bibliotecas, bodegas comerciales y templos.

**Artículo 125.-** Los usos y destinos del patrimonio edificado, deben ser adecuados a las características de los edificios designados en la clasificación estipulada en capítulo IV del plan y compatibles con los usos designados en el Plan parcial del Centro Histórico de Mascota.

**Artículo 126.-** Los usos del suelo en zonas patrimoniales, serán determinados por el Ayuntamiento, aplicando el presente plan, e incentivando de manera prioritaria, tanto en obra nueva como en adaptaciones de edificios existentes, el género habitacional y aquéllos que lo complementen. Igualmente, se favorecerán los usos relativos a turismo y a la promoción de la cultura, en horarios diurnos y nocturnos.

**Artículo 127.-** La Dirección de Obras públicas del H. Ayuntamiento en coordinación con las dependencias estatales en materia de ordenamiento, cultura, planeación de los asentamientos humanos y de equilibrio ecológico y protección al ambiente, dictará las políticas referentes al patrimonio cultural estatal.

**Artículo 128.-** Las determinaciones, usos y destinos de bienes inmuebles afectos al patrimonio cultural y las acciones en áreas, sitios, predios y edificaciones considerados en este reglamento, deberán ser congruentes con sus antecedentes y sus características peculiares.

**Artículo 129.-** Los bienes inmuebles, propiedad del estado y de los municipios determinados como afectos al patrimonio cultural del estado, deberán sujetarse estrictamente a los usos y destinos congruentes con su naturaleza.

**Artículo 130.-** Para la determinación de los usos y destinos del suelo y de los coeficientes de ocupación y de utilización del suelo de todos los predios comprendidos dentro del área de aplicación del presente Plan, se tomarán las normas y valores establecidos en el Plan de Centro de Población,

**Artículo 131.-** Dentro de la zona de monumentos del Municipio no se autorizarán instalaciones, comercios y servicios que:

- I. Provoquen contaminación ambiental con residuos y desechos por líquidos, humos y polución que afecten o deterioren la imagen de los edificios de la zona de monumentos y barrios históricos.

- II. Provoquen conflictos viales a causa de circulación de grandes vehículos, trailers o camiones que afecten la estabilidad e imagen de los edificios.
- III. Requieran espacios, volúmenes e instalaciones incompatibles con la imagen, tipología, proporciones y el entorno de la zona de protección, tales como gasolineras y expendios de combustibles, estaciones de servicio, locales de exhibición de vehículos y maquinaria industrial, almacenes y distribución de materiales agropecuarios, de construcción e industriales, así como lo relacionado al equipamiento urbano. Estos usos deberán ajustarse al coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) y al coeficiente de utilización del suelo (C.U.S.), así como a los demás lineamientos dispuestos por el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo.
- IV. Por su actividad requieren de instalaciones, depósitos, antenas, o elementos visibles desde su exterior de los inmuebles que por sus dimensiones o volumetría rompan con la armonía y las características formales de la zona de protección.

#### **4.10.1 DE LAS CONSIDERACIONES GENERALES DE PROYECTO**

**Artículo 132.-** Todo proyecto arquitectónico de una edificación deberá contar con los espacios indispensables y elementos constructivos delimitantes, necesarios para su correcto desempeño, de acuerdo al programa arquitectónico específico avalado por los Peritos Urbanos, debidamente acreditados.

**Artículo 133.-** Toda edificación deberá cumplir como mínimo con las normas específicas para el género arquitectónico respectivo señaladas en el presente Título, así como las Normas Técnicas Complementarias, además de observar las disposiciones siguientes:

- I. Las relativas al emplazamiento y la utilización del suelo, señaladas en los Planes de Desarrollo Urbano, de conformidad a lo establecido en el Reglamento de Zonificación;
- II. Las relativas al control de la densidad de la edificación, en lo referente a los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; alturas máximas y restricciones, señaladas también en el Plan Parcial correspondiente;
- III. Las relativas a la provisión de estacionamientos dentro del predio, según el giro específico de que se trate, de acuerdo al Reglamento de Zonificación
- IV. Las relativas a las facilidades para personas con problemas de discapacidad, de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Zonificación;
- V. Que el sistema de agua potable de donde se abastecerá el edificio sea suficiente para darle servicio, de acuerdo a las Normas Técnicas Complementarias;
- VI. Que la red de alcantarillado público tenga la capacidad suficiente para desfogar las aguas residuales; y
- VII. Que propicie una adecuada armonía y mejoramiento en el paisaje urbano en que se inserta.

#### **4.11. DE LAS PROHIBICIONES.**

**Artículo 134.-** Sé prohíbe el comercio ambulante y la instalación de toda clase de puestos fijos o semifijos en banquetas y arroyo de calles, salvo los casos de excepción previstos en este Título.

**Artículo 135.-** Sé prohíbe el empleo de anuncios de colores rojo, verde o ámbar, en sitios en los que puedan coincidir visualmente con semáforos y por lo tanto originar confusiones.

**Artículo 136.-** Queda prohibida la colocación de cualquier tipo de anuncios en monumentos, mercados, escuelas, templos, azoteas, fachadas laterales de fincas o,

edificios, excepto cuando se trate de esquinas, sobre, mantas o papeles, o en remates visuales que interfieran con la fácil observación de los semáforos, o se confundan con sus luces, en general en el mueble urbano, y demás sitios que así lo determine fundadamente el Ayuntamiento.

## **CAPITULO V INTERVENCION EN EL CONTEXTO URBANO.**

### **5.1 FACHADAS**

**Artículo 137.-** Todas las construcciones nuevas que se realicen dentro de la Zonas de Monumentos deberán integrarse y armonizar con las características tipológicas de sus colindantes, en dimensiones y proporciones: y deberán sujetarse a los lineamientos contenidos en este Reglamento; además para la construcción de estacionamientos públicos, deberán sujetarse a lo señalado en el Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo, para las Licencias de las dependencias competentes para la autorización de los mismos.

**Artículo 138.-** Cada proyecto o edificación nueva, tendrá que sujetarse a los parámetros de referencia marcados por los edificios patrimoniales, determinados por sus alturas, proporciones, materiales y elementos compositivos, dentro del contexto en que se encuentran y a lo estipulado en el presente plan parcial.

**Artículo 139.-** La existencia de edificios, cuyas características no concuerdan con el parámetro de referencia no podrá tomarse en ningún caso como justificación para pretender edificar o modificar obra alguna contraviniendo lo dispuesto en el Artículo previo; antes bien se deberán rectificar, dentro de lo posible, las anomalías de las obras irregulares existentes.

**Artículo 140.-** Todos los predios baldíos, independientemente de su uso y ocupación, deberán estar delimitados hacia el espacio público por medio de muros, a fin de conservar y mejorar la imagen urbana de la zona

**Artículo 141.-** En edificios patrimoniales, se prohíbe suprimir y alterar elementos constructivos, decorativos y espacios originales concebidos durante su construcción original. Así mismo deberá buscarse la recuperación de los mismos que hayan sido alterados posteriormente a la edificación del inmueble.

**Artículo 142.-** Toda finca debe mantener su unidad arquitectónica en la configuración de sus paramentos exteriores e interiores, incluyendo todos sus elementos constitutivos, alturas, proporciones, materiales texturas, y colores, quedando prohibida la subdivisión aparente de fachadas, independientemente del régimen de propiedad bajo el que se encuentre.

**Artículo 143.-** Dentro del perímetro de la zona de protección se procurará que todas las fachadas de los edificios que no se integran a su contexto inmediato, deberán modificarse para lograrlo siguiendo los lineamientos que se marcan para las nuevas construcciones; no se permitirá el predominio de los vanos sobre los macizos. Los vanos deben ser verticales con proporciones similares a las que guarden los monumentos catalogados en la calle respectiva; las fachadas deberán rematarse por cornisas con molduras y proporciones similares a las de su entorno inmediato. Donde haya edificios modernos remetidos, se permitirá recuperar el paramento original de la calle.

**Artículo 144.-** Cuando en un mismo inmueble se establezcan varios comercios estos se diferenciarán por su anuncio exclusivamente, no se permitirá que se rompa la unidad cromática ni la textura con cambios de colores o aplanados en la fachada.

**Artículo 145.-** En fincas patrimoniales, queda prohibida la existencia de estructuras, aparatos, tubos, cables y cualesquiera otros elementos, sistemas o partes de instalaciones mecánicas, eléctricas, pluviales, sanitarias y demás, adosados o

superpuestos a la fachada, a excepción de aquellos producidos en la época original de la construcción y que sean parte integrante de la misma.

**Artículo 146.-** Las nuevas construcciones que se realicen dentro de los perímetros de las Zonas de Monumentos, deberán conservar su paño a todo lo largo de la fachada sin dejar ningún espacio entre las construcciones colindantes; además todos los estacionamientos deberán tener fachadas.

**Artículo 147.-** Cuando una construcción nueva se inscriba dentro del campo visual de algún monumento o edificio catalogado, deberá realizarse conjunto al proyecto arquitectónico, un estudio de composición y remate visual para determinar el impacto visual de la nueva construcción dentro del entorno urbano existente.

**Artículo 148.-** Dentro de la Zona de aplicación de este reglamento no se autorizará ningún tipo de construcciones o volumen, permanente o temporal en azoteas que sean visibles desde la vía pública a cualquier distancia, tales como tanques de gas, tendedores, bodegas, cuartos de servicios o cualquier otro elemento ajeno al perfil urbano, a condición de que se logre una integración con los elementos arquitectónicos existentes.

**Artículo 149.-** En la zona de aplicación de este reglamento no se autorizará la construcción de pórticos o terrazas en planta baja o alta sobre los paramentos de la calle.

**Artículo 150.-** Dentro del perímetro de la zona de aplicación, se autorizará un solo portón para paso de automóviles en cocheras con un ancho no mayor de 3.00 mts. , en predios de más de 20.00 mts. de frente se podrán autorizar dos portones separados, dependiendo del proyecto total; La altura de los portones no sobrepasará a la de los cerramientos de los portones de los edificios históricos vecinos.

**Artículo 151.-** Cuando a juicio de la dirección de obras públicas el proyecto de una fachada ofrezca contraste notorio desfavorable para el entorno urbano circunvecino, se someterá la propuesta a la consideración del Comisión Técnica del Centro Histórico, quien dictaminará lo correspondiente, siendo obligatorio para el Perito y propietario modificar el proyecto propuesto si fuera necesario.

**Artículo 152.-** En las fachadas de un edificio todas las instalaciones y equipo como tanques, ductos, canalizaciones, transformadores, unidades de aire acondicionado etc., deberán quedar ocultas o incorporadas dentro de la edificación.

**Artículo 153.-** Las bardas o muros que se autoricen construir en área de aplicación, tendrán un máximo de 3.00 metros sobre el nivel de la banqueta, previo dictamen de la dirección de obras públicas.

**Artículo 154.-** Se entiende por balcón, una plataforma a nivel de piso en las plantas altas de un edificio con barandal o resguardo que sobresalga en la fachada.

**Artículo 155.-** Quedan prohibidos los balcones en el área protegida.

**Artículo 156.-** Quedan prohibidos los toldos en el área protegida.

#### **5.1.1. DE LAS CONSTRUCCIONES PELIGROSAS O RUINOSAS**

**Artículo 157.-** Se concede acción popular para que cualquier persona pueda gestionar ante la dirección de obras públicas para que esta Dependencia ordene o ponga directamente en práctica las medidas de seguridad para prevenir accidentes por situaciones peligrosas de una edificación, construcción o estructura y que además se aboque a poner remedio radical a esta situación anormal.

**Artículo 158.-** Al tener conocimiento la Dirección de obras públicas de que una edificación o instalación presenta peligro para personas o bienes, ordenará al propietario de esta llevar a cabo de inmediato las obras de aseguramiento, reparaciones o demoliciones necesarias, conforme a dictamen técnico, fijando plazos en que debe de iniciar los trabajos que le sean señalados y en el que deberán quedar terminados los mismos.

**Artículo 159.-** En caso de inconformidad contra la orden a que se refiere el párrafo anterior, el propietario podrá oponerse a todas o parte de las medidas que le sean

exigidas, mediante escrito que, para ser tomado en cuenta, deberá estar firmado por Perito Responsable y dentro de los tres días siguientes a la presentación de la inconformidad, la dirección de obras públicas resolverá en definitiva si ratifica, modifica o revoca la orden.

Transcurrido el plazo fijado al interesado para iniciar las obras de aseguramiento, reparaciones o demoliciones necesarias, sin que el propietario haya procedido como corresponde, o bien en caso de que fenezca el plazo que le señaló, sin que tales trabajos estén terminados, la dirección de obras públicas podrá proceder a la ejecución de estos trabajos a costa del propietario.

**Artículo 160.-** En caso de inminencia de siniestro, la dirección de obras públicas, aun sin mediar la audiencia previa del propietario o interesado, podrá tomar las medidas de carácter urgente que considere indispensables para prevenir su acontecimiento y hacer desaparecer aun cuando sea momentáneamente el peligro, así como notificar a los ocupantes del inmueble y pedir el auxilio de las Autoridades competentes para lograr la inmediata desocupación. En estos casos de mayor urgencia, no obstante, se seguirá el mismo procedimiento de audiencia a que se refiere el artículo anterior, pero los términos deberán acortarse a la tercera parte y en el caso de las necesidades de desocupación, total o parcial, también se involucrará, tratándose de necesidades no apremiantes, en el procedimiento señalado por el artículo anterior debiendo notificar además a la persona o personas que deban efectuar la desocupación.

## 5.2 MATERIALES DE FACHADAS

**Artículo 161.-** En la zona de aplicación del presente reglamento, los recubrimientos de fachada, serán de acuerdo a las características originales del inmueble, o que se presente proyecto a revisión para su autorización no se permitirán recubrimientos de materiales cerámicos vidriados, precolados de cementos, plásticos o metálicos, chapa de cualquier tipo de piedra, ni de cualquier otro material ajeno a los materiales característicos del entorno inmediato.

**Artículo 162.-** En la zona de aplicación del presente reglamento no se permitirá la colocación de celosías en balcones pretilos o en otros elementos de fachadas exteriores.

**Artículo 163.-** En todo proyecto u obra, y muy especialmente en sus paramentos exteriores, deben utilizarse procedimientos constructivos de acuerdo a los períodos históricos de que se trate o acorde a los manuales técnicos que las autoridades competentes desarrollen para el caso, quedando prohibidos elementos materiales ajenos al contexto urbano histórico.

**Artículo 164.-** No se permitirá el uso de vidrios y materiales reflejantes en las fachadas de las edificaciones.

## 5.3 COLOR

**Artículo 165.-** La comisión Técnica del Centro histórico propondrá una gama de colores aplicables a las distintas zonas históricas y sus componentes, dentro de la cual, los propietarios podrán elegir, los tonos y matices convenientes a los exteriores de sus fincas.

**Artículo 166.-** Los particulares interesados podrán presentar a la comisión Técnica del Centro Histórico las propuestas diversas para aplicación de gamas cromáticas sustentadas en los respectivos estudios cromáticos y contextuales, de manera que contribuyan mejoramiento de la imagen del espacio público.

**Artículo 166.-** Dentro de los monumentos de gran valor no podrán subdividirse los predios y las fachadas de los inmuebles serán tratadas como una unidad en cuanto a colores, acabados, elementos decorativos, puertas y ventanas, carpintería y herrería.

#### **5.4 VANOS Y MACIZOS**

**Artículo 167.-** La relación entre vanos y macizos y sus proporciones sobre los paramentos de la calle serán las que predominen en las construcciones del entorno, catalogadas como monumentos o en su defecto con los edificios de valor ambiental.

**Artículo 168.-** Todos los vanos de puertas y ventanas deberán desplantarse y terminar a un mismo nivel, tomando como base el nivel que predomine en los paños de la calle, de igual manera las proporciones de los vanos serán las predominantes en los edificios de mayor valor arquitectónico de la calle de donde se ubique el inmueble.

#### **5.5 ALTURAS Y NIVELES**

**Artículo 169.-** Dentro del perímetro de la zona de aplicación del presente reglamento, las alturas de las nuevas construcciones no rebasarán la altura de dos niveles o 7 mts. , respetando el límite de las líneas de remate visuales de los edificios históricos.

**Artículo 170.-** La altura de las edificaciones nuevas y los muros a que se refiere el artículo anterior, se obtendrá en algunos casos de acuerdo a los criterios establecidos en este reglamento, y serán aplicados en el orden siguiente:

- I. La altura promedio de los edificios civiles patrimoniales colindantes, no menor a 3.20 metros.
- II. La mayor altura de cerramiento de vanos hacia la vía pública, existentes o propuestos en el predio en cuestión, más una cuarta parte de la misma.
- III. En caso de que las fachadas laterales sean visibles desde la vía pública, se deberán resolver estas con acabados apropiados por parte del promotor dentro del proyecto propuesto.

**Artículo 171.-** En casos que no se ajusten a artículo anterior el análisis lo realizará la Comisión Técnica del Centro Histórico considerando cada caso en particular, en función de los edificios patrimoniales vecinos y condiciones de cada contexto.

**Artículo 172.-** Dentro del perímetro de la zona de aplicación del presente reglamento, el hecho de existir construcciones con altura superiores al promedio en la calle o manzana no justificará la solicitud para construir edificios con alturas superiores al promedio existentes.

#### **5.6 CUBIERTAS**

**Artículo 173.-** Dentro de los perímetros de la zona de aplicación del presente reglamento no se autorizarán techumbres inclinadas en edificios neoclásicos y eclécticos o bien cuando domine el porcentaje de cubierta plana sobre la inclinada, y en caso de nuevas construcciones estas tendrán cubiertas inclinadas en un 60%

**Artículo 174.-** En la zona, las cornisas no sobresaldrán más de 0.50 mts. del paño de fachadas exteriores.

**Artículo 175.-** Dentro del perímetro de la zona de protección no se permitirá la construcción de marquesinas, solamente aleros de cubiertas inclinadas utilizando materiales regionales, siempre y cuando no oculten elementos arquitectónicos, como cornisas, remates, jambas o dinteles.

#### **5.7 ANUNCIOS**

**Artículo 176.-** Para efectos de aplicación del presente Título, anuncio es la superficie, volumen, estructura o cartel que contenga gráficos, símbolos, y/o escritura cuyo fin primario sea identificar o hacer publicidad de cualquier establecimiento, producto, bienes o servicios para su comercialización y/o difusión social.

**Artículo 177.-** La superficie de un anuncio es la considerada como la integradora de los elementos, símbolos, figuras o palabras que lo componen; y el total de la superficie

deberá sumar todas las caras que tenga el anuncio para hacer cualquier tipo de publicidad.

**Artículo 178.-** Queda prohibido el uso de la vía pública para la instalación de cualquier tipo de anuncio o elemento portante del mismo; siendo vía pública las banquetas, los arroyos de las calles, los camellones, las glorietas, las plazas públicas y sus áreas verdes, los jardines públicos y todos los accesos públicos peatonales o vehiculares, a excepción de los anuncios contenidos en las placas de nomenclatura cuando éstas por razones especiales deban colocarse en postes para que con este único fin se instalen en las esquinas de las aceras y en los términos del artículo

**Artículo 179.-** La ubicación, diseño y forma de los anuncios deberá considerar el conjunto urbano donde se inscriban, respetar la armonía del entorno o apoyarse en proyectos integrales que ofrezcan una imagen propia y uniforme; y será mediante la comisión técnica del Centro Histórico como se diriman y resuelvan las discrepancias y posturas que pudieran presentarse en la aplicación de este artículo.

**Artículo 180.-** Todos los anuncios deberán utilizar correctamente el idioma español y no se podrán utilizar palabras en cualquier idioma extranjero, a menos que correspondan a la razón social de la empresa o a la marca registrada de sus productos.

**Artículo 181.-** Para instalar o colocar anuncios regulados por este Título deberá obtener su licencia o permiso, previo dictamen emitido por la dirección de obras públicas, en los términos dispuestos por este Título y demás disposiciones aplicables y cubrir las cuotas que especifique la Ley de Ingresos.

**Artículo 182.-** Están exentos de cualquier pago o permiso para su colocación todos los anuncios que no rebasen de 1.00 metros cuadrados. de superficie, elaborados con cualquier material, que se refieran exclusivamente a la identificación domiciliar, que sean avisos eventuales o anuncios de emergencias o Servicio Social o profesionales, solo se permite uno por finca en un solo elemento.

**Artículo 183.-** Los anuncios estructurales tienen las siguientes limitaciones generales:

- I. Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncios en los inmuebles que por sus características arquitectónicas se encuentran o puedan encontrarse inventariados como monumentos históricos, según la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas e Históricas,
- II. Las carteleras sobre azotea no podrán colocarse en las construcciones cuyos predios correspondan a las zonas delimitadas como áreas de protección al Patrimonio Histórico (Centro Histórico), áreas de protección al patrimonio cultural y artístico. Ni en las zonas especiales que lo prohíba expresamente. Así mismo, la comisión técnica del Centro Histórico hará consideraciones particulares en los casos de anuncios que pudieran obstruir la perspectiva o deteriorar la imagen urbana del primer cuadro de la ciudad o de algún edificio de valor Histórico;

**Artículo 184.-** Los anuncios de toldo están prohibidos

**Artículo 185.-** Los anuncios rotulados deben llenar los siguientes requisitos además de los aplicables en forma general por este Título:

- I. La superficie total del anuncio no deberá exceder del 20 por ciento de la superficie total de la fachada donde se ubique incluyendo los vanos del inmueble, en el caso de régimen condominal solo se podrá rotular el 20 por ciento de la superficie de la fachada de su local;
- II. Solo se permitirá rotular la razón social del establecimiento comercial o de servicio y su actividad principal como consta en el registro de giro correspondiente y deberá estar contenido en un solo elemento rotulado;
- III. La altura mínima desde el nivel de la banqueta deberá ser de 2.10 metros;

- IV. No se permitirán en muros laterales; y
- V. En cortinas metálicas solo se permitirá rotular la razón social del establecimiento sin exceder del 20 por ciento de la superficie de la cortina rotulando a partir del centro de la cortina.

**Artículo 186.-** Los anuncios colgantes como mantas, mallas y otros materiales ligeros se consideran provisionales o eventuales y deben llenar los siguientes requisitos, además de los aplicables en forma general por este Título:

- I. Sólo pueden permanecer 30 días como máximo;
- II. El máximo permisible para este tipo de anuncios será de 2.00 metros de ancho por 10.00 metros de largo;
- III. Su colocación podrá ser en forma horizontal o vertical;
- IV. En ningún caso se permitirá su colocación en forma perpendicular sobre la vía pública; y
- V. En todo caso, será responsabilidad del propietario del anuncio el mantenimiento del mismo y retirarlo llegado el plazo por el que se autorizó su colocación.

**Artículo 187.-** La comisión Técnica del Centro Histórico resolverá los casos especiales de anuncios que por sus características contravienen el presente Título, pero que pueden ser considerados como parte del entorno urbano, como referencia de desarrollos, edificios singulares o como elementos de valor histórico reciente.

**Artículo 188.-** Se prohíbe la colocación de anuncios de cualquier clase o material, en los siguientes sitios:

- I. A una distancia de 170.00 metros medida a partir del centro del monumento o sitio de valor histórico, los anuncios que demeriten la imagen de los monumentos públicos, sitios de valor Histórico y Zonas Especiales establecidas por este Título y sitios de Valor Histórico para la cual la Comisión Técnica del Centro Histórico tendrá la responsabilidad de emitir dictamen definitivo;
- II. En postes, pedestales, caballetes arriates, bancas, árboles y demás mobiliario urbano de la vía pública que no contenga un lugar expreso para tal uso;
- III. A una distancia menor de 1.50 metros en cualquier dirección de las placas de nomenclatura de las calles y de las indicaciones de tránsito, pudiendo dichas placas tener insertos con propaganda comercial siempre que se respeten los siguientes lineamientos:  
El Cabildo se reserva el derecho de autorizar los anuncios; y  
El anuncio no deberá sobrepasar un 20% de la superficie total de la misma.
- IV. En los lugares que interfieran la visibilidad para el tránsito y para señales del mismo; y
- V. Queda prohibida la colocación al exterior de anuncios de productos comerciales que ahí se expendan.

**Artículo 189.-** Ningún anuncio tendrá semejanza o tipo de los signos o indicaciones que regulan el tránsito, ni en la forma ni en las palabras, ni tendrán superficies reflectoras parecidas a las que usa la Dirección de Tránsito en sus señales.

**Artículo 190.-** Los anuncios permitidos en zonas habitacionales son las siguientes:

- I. Todos los permitidos en el artículo anterior;



- II. Un anuncio de identificación, por cada frente de predio, fraccionamiento o desarrollo habitacional, que no exceda de 1.20 metros cuadrados;
- III. Un anuncio domiciliario por inmueble habitacional, cuya superficie no exceda de 1.20 metros cuadrados;
- IV. Un anuncio domiciliario por inmueble institucional, ubicado en zona habitacional (como escuelas, iglesias, servicios de salud pública etc.) cuya superficie no exceda de 1.20 metros cuadrados; y
- V. En los casos de uso comerciales en estas zonas se podrá utilizar hasta el 10% de superficie del frente para un anuncio.

**Artículo 191.-** En las zonas habitacionales se prohíbe la instalación de cualquier anuncio clasificado como estructural o semiestructural de los tipos pantalla electrónica o superpuesta o clasificadas con o sin estructura soportante de los tipos mampostería y voladizo.

**Artículo 192.-** Se permitirá únicamente la instalación de anuncios referidos a la razón social del establecimiento comercial o de servicios como consta en el registro del giro correspondiente y de acuerdo a las siguientes características:

- I. La superficie total de los anuncios deberá cubrir un máximo del 10 por ciento de la planta baja, de la fachada frontal del edificio y estar contenidos en un solo elemento;
- II. Solamente se permitirán anuncios de gabinete letras individuales y paralelos al frente de los inmuebles, su iluminación deberá ser en forma indirecta. La altura máxima de los anuncios no podrá ser mayor del 12 por ciento de la altura de los inmuebles que tengan hasta 3 niveles o 10.00 metros de altura. En el caso de inmuebles más altos, la altura máxima de los anuncios será el 10 por ciento de la altura de los inmuebles siempre y cuando se coloquen en el tercio superior de estos;
- III. Los anuncios en gabinetes individuales no podrán sobresalir más de 0.35 metros del alineamiento oficial o paño de construcción;
- IV. El límite máximo para la altura de letras y cifras será de 0.60 metros; y
- V. Para la colocación de toldo luminoso en esta zona deberá recabar el visto bueno de la comisión Técnica del Centro Histórico.

**Artículo 193.-** En la zona de monumentos quedan prohibidos todos los tipos de anuncios clasificados como estructurales y semiestructurales y los de tipo gabinete corrido y voladizo

**Artículo 194.-** Los anuncios de tipo bandera no deberán ser mayores de 0.90 mts. de ancho por 1.20 mts. de largo. estos no podrán ser luminosos ni de gabinete.

**Artículo 195.-** Queda prohibida la instalación o pintura de cualquier tipo de anuncio en los siguientes sitios:

- I. En edificios y espacios urbanos públicos de valor patrimonial como monumentos, escuelas, templos o cualquier otro que a juicio de la comisión Técnica del Centro Histórico así lo considere;
- II. En los remates visuales de las calles, en las azoteas, en las fachadas laterales de los inmuebles sin frente a calle, y en muros de lotes baldíos;
- III. En toldos, postes, mobiliario urbano e interior y exterior de los portales públicos; y

- IV. En ventanales o aparadores de los inmuebles colocados en el interior o exterior de los mismos.

**Artículo 196.-** La solicitud de permiso para la colocación de un anuncio deberá estar acompañada de un proyecto que indique las medidas del anuncio propuesto en relación con el inmueble, las servidumbres, las banquetas y los anuncios ya establecidos en la misma propiedad.

**Artículo 197.-** El diseño y colocación de la señalización deberá integrarse al contexto.

**Artículo 198.-** El Ayuntamiento conservará la señalización de carácter histórico existente en la localidad, registrada en el Catálogo de Señalización Histórica del Catálogo Municipal.

**Artículo 199.-** Los colores, signos o cualesquiera elementos gráficos que simbolizen o identifiquen a un giro, una marcada actividad comercial, productos de consumo y similares, podrán utilizarse en anuncios que respeten las especificaciones contenidas en el artículo previo, pero nunca aplicándolos a la totalidad de los perímetros o contornos de una fachada ni un parámetro o delimitante perceptible desde la vía pública.

**Artículo 200.-** Con objeto de consolidar y mantener una imagen digna del espacio público, e la Comisión Técnica del Centro Histórico realizará estudios y evaluaciones de diversos ámbitos urbanos, en los cuales se fundamentará el Ayuntamiento para autorizar o negar el permiso necesario para la instalación de cualquier anuncio, así como exigir el retiro o la modificación de los ya existentes cuando por sus dimensiones, forma, iluminación o cualesquiera, otras características destaquen o resalten excesivamente, o bien afecten, disminuyan o deformen la composición original, esencia expresiva, armonía, o percepción de conjuntos o elementos de arquitectura, vegetación, pavimentos, mobiliario urbano, nomenclatura y otros, que deben tener preeminencia sobre los mensajes comerciales y publicitarios.

**Artículo 201.-** La colocación, en paramentos exteriores de edificios de parteluces, o similares, deberá contar con la autorización de la comisión Técnica del Centro Histórico el cual fundamentará su dictamen en los puntos siguientes:

- I. Qué su diseño, materiales e instalación, sean de carácter reversible.
- II. Qué sea indispensable proteger del asoleamiento mercancías, objetos o espacios dentro de los edificios,
- III. Que los elementos para tal protección, no afecten o degraden, la imagen del espacio público y de ser posible, que contribuyan a su realce, armonía y no se utilicen como anuncios excepto en el caso de toldos, en los que se podrá exponer solo la razón social del negocio, ocupando no más del 10% de este.

**Artículo 202.-** Todos los anuncios colocados en un mismo edificio deben integrarse en un solo elemento, adosado y paralelo al frente del inmueble, las dimensiones y áreas máximas de dicho elemento serán como sigue:

- I. Superficie máxima del 10% de la planta baja, de la fachada frontal del edificio.
- II. La altura máxima de letras y cifras será de 0.60 metros.

## **5.8 DEMOLICIONES. DE LAS MEDIDAS PREVENTIVAS EN DEMOLICIONES**

**Artículo 203.-** Cualquier demolición en zonas de Patrimonio Histórico y Artístico, requerirá previamente a la Licencia de Demolición de la Autorización correspondiente por parte de las Autoridades Federal y Estatal que correspondan, así como lo observado por la dirección de obras públicas municipales.

**Artículo 204.-** Queda prohibida la demolición de fincas catalogadas como Monumentos.

**Artículo 205.-** Cualquier solicitud para demolición en las áreas de aplicación del presente reglamento, en caso de dictaminarse procedente, deberá contar con el nuevo proyecto autorizado por la comisión técnica del Centro Histórico y será requisito el garantizar mediante fianza la realización de la obra en un plazo máximo de 12 meses.

**Artículo 206.-** En caso de ser colindante de fincas catalogadas, deberá garantizar que las obras a realizar no afecten a estas y en caso de existir muros medianeros considerar un tratamiento especial para evitar su debilitamiento o la donación del área que ocupen los mismos en beneficio de las fincas que se conservan.

## **CAPITULO VI INTERVENCION EN INMUEBLES PATRIMONIALES**

### **6.1 CLASIFICACIÓN.**

**Artículo 207.-** Para la clasificación de un inmueble deberá consultarse el Catálogo Municipal de Monumentos de valor ambiental, con la finalidad de tener un conocimiento fiel y objetivo del patrimonio monumental de Mascota y poder llevar el control de su estado de conservación. Este catálogo incluirá todos los inmuebles ubicados en las zonas de protección del Centro y los Barrios Históricos y Comunidades Rurales de Mascota, además de los Monumentos Históricos y Artísticos, así como espacios urbanos relevantes, y zonas Arqueológicas existentes en el Municipio. La Dirección de obras públicas, será la encargada de la difusión del Catálogo Municipal de Monumentos. Para clasificar los edificios que señala el capítulo anterior, se tomaron en cuenta los criterios establecidos en el Artículo 416 del reglamento de zonificación;

- I. Categorías A y B: Arquitectura de relevante valor artístico. Inmuebles notables por sus características constructivas, detalles ornamentales, técnicas de manufactura o partido arquitectónico, así como los realizados por autores reconocidos, los que pertenezcan a una determinada corriente arquitectónica, un género específico o sean representativos de una época determinada. Estos inmuebles poseen valor por sí mismos, independientemente del contexto.
- II. Categoría C. Arquitectura de relevante valor armónico; edificaciones que sin presentar las características anteriores, revistan particular importancia para el contexto que conformen y presenten buena manufactura o alguna peculiaridad en el diseño de alguno de sus elementos. Estos inmuebles poseen valor por el contexto en que se encuentran y del cual forman parte relevante.
- III. Categoría D. Arquitectura de valor ambiental; los inmuebles que posean características formales y de altura acordes con el contexto, que colinden con un inmueble de valor relevante y contribuyan a su lucimiento o conformen un ambiente digno de conservarse y enriquecerse. Estos edificios tienen valor directamente en relación con su entorno.

IV. Categoría E. Edificaciones de escaso o nulo valor y predios baldíos. Inmuebles que no contribuyen a valorar el contexto en que se encuentran.

**Artículo 208.-** Según sus características y valor arquitectónicos las construcciones patrimoniales se clasificarán en las siguientes categorías:

Monumento histórico por determinación de ley.-

Monumento históricos civil relevante.-

Monumento artístico

Arquitectura de valor ambiental

Edificación armónica

Edificación no armónica.

**Artículo 209.-** Monumentos Catalogados son todos aquellos inmuebles que se encuentran inscritos dentro del Registro de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas dependientes del INAH y del INBA, y que son importantes por sus características arquitectónicas o por estar vinculados a algún hecho histórico relevante para el Municipio. Se incluyen en esta categoría los edificios de los estilos Art-Decó y Neocolonial, que se conserven en buen estado, y que sean representativos de esa etapa arquitectónica en la ciudad.

**Artículo 210.-** El Ayuntamiento contará con el Inventario y Catálogo Municipal de Inmuebles de Valor Patrimonial, mismos que deberán considerar los propuestos por las instituciones competentes; dichos inventario y Catálogo estarán referidos a la clasificación especificada en este Título.

**Artículo 211.-** La comisión Técnica del Centro Histórico promoverá y coordinará la integración del inventario municipal, debiendo tomar en cuenta los inventarios de competencia del INAH y el Gobierno del Estado y lo someterá a aprobación del Ayuntamiento.

**Artículo 212.-** Cualquier institución o persona podrá proponer al Ayuntamiento la inclusión al Catálogo Municipal, algún inmueble o zona que considere de valor patrimonial. Las propuestas deberán ingresarse a la comisión Técnica del Centro Histórico, el cual emitirá un dictamen en el cual se recomendará al Cabildo la inclusión o no, del inmueble o zona propuesta.

#### **6.1.1. MONUMENTO HISTÓRICO POR DETERMINACIÓN DE LEY:**

**Artículo 213.-** Los Monumentos históricos por determinación de ley: Son los que establece la Ley Federal y que se refieren a edificaciones realizadas entre los siglos XVI y XIX, destinados al uso público, y son los considerados en el Reglamento Estatal como Categoría "A".

#### **6.1.2. MONUMENTO HISTÓRICOS CIVIL RELEVANTE:**

**Artículo 213.-** Los Monumentos históricos civil relevante: Son los que establece la Ley Federal, y que se refiere a los inmuebles considerados arquitectura civil relevante, realizados entre los siglos XVI y XIX, y son los considerados en el Reglamento Estatal como categorías "A" v "B".

#### **6.1.3. MONUMENTO ARTÍSTICO**

**Artículo 214.-** Los Monumentos artísticos son los que establece la Ley Federal y que se refieren a edificaciones de valor estético relevante, y son los considerados en el Reglamento Estatal como categorías "A" y "B"

#### **6.1.4. ARQUITECTURA DE VALOR AMBIENTAL:**

**Artículo 215.-** La Arquitectura de valor ambiental se refiere a las edificaciones que posean un valor ambiental y que constituyan una zona patrimonial y son las consideradas en el Reglamento Estatal como categoría “C”.

#### **6.1. 5. EDIFICACIÓN ARMÓNICA:**

**Artículo 216.-** La Edificación armónica se refiere esta categoría a las edificaciones, que aunque no están consideradas de valor patrimonial, no son factor de deterioro a la imagen urbana.

#### **6.1.6. EDIFICACIÓN NO ARMÓNICA:**

**Artículo 217.-** La Edificación no armónica se ubican en este rubro los inmuebles que no son considerados de valor patrimonial y que son factor de deterioro a la imagen urbana.

**Artículo 218.-** En caso de que la Ley Federal o el Reglamento Estatal, sufran modificaciones, en cuanto a la clasificación del artículo anterior, este reglamento hará las adecuaciones respectivas.

### **CAPITULO VII NIVELES DE INTERVENCIÓN**

**Artículo 219.-** En los edificios de valor contextual, antiguos y modernos, deberán respetarse la fachada en sus características originales, en todos sus elementos. Podrán realizarse modificaciones en el interior, siempre y cuando no afecten las características de integración con los otros inmuebles colindantes especialmente tratándose de un monumento catalogado. Para la realización de cualquier obra en su interior y fachada, deberá contarse con la autorización respectiva, por parte de las autoridades municipales correspondientes. Si colinda con un monumento catalogado, histórico o artístico, deberá tener la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia o del Instituto Nacional de Bellas Artes, respectivamente.

**Artículo 220.-** Los proyectos arquitectónicos y obras que se pretendan ejecutaren monumentos catalogados, históricos o artísticos, deberán ser realizados y avalados técnicamente por profesionistas registrados en el padrón de peritos de la dirección de obras públicas, para integrar este padrón Municipal de peritos en restauración, se requiere que el solicitante esté inscrito en el padrón de la dirección de obras públicas Municipal, y que además cuente con estudios profesionales en restauración y conservación de monumentos, o que demuestre una amplia experiencia y capacidad en este campo. Será obligación de los peritos en restauración y procurar la conservación integral de los monumentos y de los edificios con valor contextual, así como de los elementos urbanos que integran el patrimonio monumental.

**Artículo 221.-** Para determinar el nivel de intervención de los edificios a que se refiere el capítulo anterior, se tomaron en cuenta los criterios establecidos en el Artículo 416 del reglamento de zonificación;

- I. Categorias A y B: El nivel de intervención permisible será únicamente su restauración integral, mantenimiento y conservación, realizados por especialistas con experiencia en edificios patrimoniales, para su

- aprovechamiento en usos permitidos por el Plan y bajo autorización y control de la Comisión Técnica del Centro Histórico.
- II. Categoría C. El nivel de intervención permisible será su restauración integral, mantenimiento y conservación, así como su rehabilitación, por especialistas con experiencia en edificios patrimoniales, para su aprovechamiento en usos permitidos por el Plan y bajo autorización y control de la Comisión Técnica del Centro Histórico.
  - III. Categoría D. El nivel de intervención permisible será su restauración, conservación, rehabilitación o adaptación a un nuevo uso, con integración de nuevos elementos, bajo autorización y control de la Comisión Técnica del Centro Histórico.
  - IV. Categoría E. El nivel de intervención permisible será promover su regeneración e integración al contexto, ya sea mediante adaptaciones o nueva construcción, bajo autorización y control de la Comisión Técnica.

**Artículo 222.-** Para realizar cualquier tipo de obra o intervención en los inmuebles de la zona de monumentos y edificios catalogados se debe contar con las licencias de uso del suelo, de construcción y alineamiento, de la dirección de obras públicas municipales, así como de las autoridades competentes según el caso lo requiera.

**Artículo 223.-** La Comisión Técnica del Centro Histórico es el organismo competente para emitir el dictamen en el que se establece el tipo de obra que podrá realizarse en cada inmueble, dentro de las áreas de protección del patrimonio cultural urbano.

**Artículo 224.-** De acuerdo al Catálogo Municipal del Patrimonio Cultural Urbano, previo dictamen de la Comisión Técnica del Centro Histórico, autorizará el tipo de obra que se permite en cada finca de acuerdo a su clasificación, y los niveles de intervención permisibles son los siguientes:

- I. Monumento Histórico por Determinación de Ley: Estos inmuebles deben ser objeto único de obras de mantenimiento y restauración en los términos que establezca el INAH, mediante el Comité de Dictaminación de Centro Histórico;
- II. Monumento Civil Relevante: Se podrán autorizar obras de mantenimiento y restauración, en los términos que establezca el INAH a través del Comité de Dictaminación de Centro Histórico;
- III. Monumento Artístico: Este tipo de inmueble debe ser objeto de acciones de mantenimiento y restauración, en los términos que establezca el INBA y el Gobierno del Estado por medio de su Dependencia Responsable, y el Ayuntamiento a través del Consejo Técnico del Centro Histórico.
- IV. Arquitectura de Valor Ambiental: Se podrá autorizar obras de mantenimiento rehabilitación restauración, así como de adecuación a nuevas funciones;
- V. Edificación Armónica: Se puede realizar en ellos obras de mantenimiento, rehabilitación y sustitución parcial o total por otra edificación, que contribuya a la imagen urbana en los términos en que establezca el Consejo Técnico del Centro Histórico; y
- VI. Edificación No Armónica: . Se podrán realizar obras de regeneración, sustitución parcial y nueva edificación en los términos que establezca el Consejo Técnico del Centro Histórico

**Artículo 225.-** Los usos y destinos del patrimonio edificado, deben ser adecuados a las características de los edificios designados en la clasificación estipulada en el título anterior y compatibles con los usos designados en los Planes Parciales de la zona.

**Artículo 226.-** Los inmuebles con valor histórico, artístico o arqueológico que se encuentran fuera de los perímetros referidos en este plan parcial se regularán por los ordenamientos legales conducentes, procurando en todo momento su conservación.

**Artículo 227.-** En caso de que el titular de un bien inmueble afecto al patrimonio cultural resulte obligado a realizar acciones de conservación, restauración y mejoramiento y no las haya realizado, a fin de evitar la imposición de cualquier sanción administrativa derivada de los reglamentos de desarrollo urbano, de ordenamiento ecológico y protección al patrimonio cultural, podrá celebrar convenio con la Secretaría de Finanzas del Estado o la dependencia municipal que corresponda, a efecto de realizar las obras que se requieran, para lo cual se acordará un programa de trabajo, mismo que se ejecutará bajo la supervisión y asesoría de la autoridad.

**Artículo 228.-** Si el interesado demuestra fehacientemente que no cuenta con recursos económicos para llevar a cabo los trabajos, la autoridad podrá optar por cualquiera de las siguientes opciones:

- I. Realizar de manera extraordinaria la adquisición del bien y los gastos de obras de restauración, previa autorización de la Secretaría de Cultura o aprobación del cabildo en su caso, según la competencia, cuando los bienes afectados ostenten cualidades artísticas o históricas relevantes para el patrimonio cultural del estado o sus municipios y éstos corran peligro de pérdida o deterioro irreversible, y
- II. Llevar a cabo la obras constituyendo un crédito fiscal a cargo del infractor, cuya forma de pago lo establecerá la autoridad fiscal estatal o municipal competente.

**Artículo 277.-** La imposición de sanciones administrativas no exime de la responsabilidad penal por los probables delitos en los que se hubiere incurrido.

## **CAPITULO VIII PERMISOS Y LICENCIAS**

### **8.1 REQUERIMIENTOS**

**Artículo 229.-** Toda obra requerirá de la intervención de un perito responsable a excepción de lo señalado en el artículo 283 del presente reglamento

**Artículo 230.-** En función a sus responsabilidades, facultades y áreas de competencia existen dos clases de Peritos: los Peritos de Proyectos y Obras; y los Peritos de Supervisión Municipal, pudiendo clasificarse a su vez en Perito de Urbanización y de Edificación.

**Artículo 231.-** Los Peritos de Proyectos y Obras, tendrán una función de asesor o representante técnico, actuando siempre a petición de parte de los particulares; y los Peritos de Supervisión Municipal, tendrán una función de orden normativo, actuando siempre a petición de la Autoridad Municipal.

**Artículo 232.-** Los Peritos corresponsables son los profesionales con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Perito de Proyectos y Obras, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos a la Seguridad Estructural, Diseño Urbano y Arquitectónico, Instalaciones, u otros.

**Artículo 233.-** Los trabajos menores de edificación podrán realizarse sin permiso de construcción siempre y cuando no se trate de fincas ubicadas en zonas patrimoniales, de protección o fincas protegidas por el INAH, tratándose solo de alguno de los siguientes casos:

- I. Construcción y reparación de banquetas;
- II. Reparaciones, reposiciones, trabajos de mantenimiento o mejoramiento llevados al cabo en el interior de una edificación, siempre y cuando no impliquen modificaciones estructurales, de espacios interiores, del estado original de la edificación o de cambios de uso de suelo; y
- III. Los trabajos de mantenimiento, reparación, reposición de fachadas menores a 2 niveles, bardas, rejas o marquesinas que no modifiquen el estado original de la edificación.

La exención de la licencia de construcción no libera a los propietarios de la responsabilidad de la ejecución de los trabajos, ni de la obligación de respetar las normas técnicas de construcción de la legislación vigente, además de que los mismos trabajos, estarán sujetos a la supervisión de la Autoridad Municipal para efectos de su verificación y cumplimiento.

**Artículo 234.-** La expedición de Licencia de Edificación no requerirá responsiva de Perito de Proyectos y Obras cuando se trate de los siguientes casos:

- I. Edificaciones nuevas y ampliaciones con área máxima de 30.00 metros cuadrados. Siempre y cuando se trate de plantas bajas;
- II. Remodelaciones menores donde las modificaciones de espacios interiores o del estado original de la edificación, se realice con cambios mínimos o elementos ligeros que no impliquen modificaciones en apoyos, aumento de cargas o refuerzos estructurales;
- III. Amarre de cuarteaduras, arreglo de techos de azoteas o entresijos sobre vigas de fierro, cuando en la reposición se emplee el mismo tipo de construcción y siempre que el claro no sea mayor de cuatro metros ni se afecten miembros estructurales importantes en planta baja; esto para obras en un solo nivel;
- IV. Apertura de claros de un metro cincuenta centímetros como máximo, en construcciones hasta de dos pisos, si no se afectan elementos estructurales;
- V. Construcción de bardas interiores o exteriores, con altura máxima de 2.5 metros o hasta una longitud máxima de 30 metros en línea recta;
- VI. Construcción de albañales y registros;
- VII. Canchas deportivas a nivel de piso; y
- VIII. Banquetas en zonas o fincas patrimoniales

**Artículo 235.-** La expedición de Licencia de Edificación que requerirá responsiva de Perito de Proyectos y Obras cuando se trate de los siguientes casos:

- I. Edificaciones nuevas o ampliaciones que no excedan a 20.00 metros cuadrados;
- II. Cualquier ampliación o bardeo en planta alta;
- III. Demoliciones;
- IV. Reestructuraciones o remodelaciones mayores que impliquen modificaciones de espacios interiores o del estado original de la edificación, donde los elementos modificados motiven cambios de puntos de apoyo, de cargas por nuevos elementos o muros, que obliguen a revisar o reforzar estructura;



- V. Bardas mayores a 2.5 metros de altura o con longitud mayor a 30 metros lineales en línea recta;
- VI. Construcción de albercas con profundidad mayor a 1.25 metros y con capacidad mayor a 50 metros cúbicos;
- VII. Aljibes con profundidad mayor a 2 metros y/o capacidad mayor a 8 metros cúbicos;
- VIII. Construcciones subterráneas; y
- IX. Marquesinas.

**Artículo 236.-** Para efectos de información o para iniciar cualquier acción urbanística será indispensable el trámite, según el caso, de lo siguiente:

- I. Dictamen de Usos y Destinos;
- II. Dictamen de Trazos, usos y Destinos; y
- III. Alineación y Número Oficial.

Este trámite, a juicio de la Autoridad Municipal, podrá implicar la previa inspección en campo del predio a fin de verificar y validar las condiciones del mismo, así también, podrá obviarse cuando su información sea parte integral del Dictamen de Trazos, Usos y Destinos.

**Artículo 237.-** El Dictamen de Trazos, Usos y Destinos o Alineamiento oficial tendrán vigencia de un año y deberá ratificarse después de éste plazo, siempre y cuando no se obtenga la licencia correspondiente.

**Artículo 238.-** Será condición indispensable para otorgar una licencia de construcción, el contar con Dictamen de Trazos, Usos y Destinos o Alineamiento Oficial, con lo cual se fijarán los parámetros y las restricciones que sobre las edificaciones deben respetarse los Ordenamientos Urbanos, salvo en los casos tolerables a criterio de la dirección de obras públicas municipales.

**Artículo 239.-** No se concederá permiso para la ejecución de ampliaciones o reparaciones ni de nuevas construcciones, en fincas ya existentes que invadan el alineamiento oficial, a menos que se sujeten de inmediato al mismo demoliendo la parte de la finca situada dentro de la vía pública y regularizando su situación, en base a la resolución de la dirección de obras públicas municipales.

**Artículo 240.-** Las licencias deberán solicitarse por escrito en los formatos expedidos por la Autoridad Municipal y deberán estar firmadas por el propietario y por el Perito de Proyectos y Obras cuando se exija, con ello aceptan ser solidariamente responsables de las obligaciones económicas y de las sanciones pecuniarias en que incurran por transgresiones a este reglamento

**Artículo 241.-** El otorgamiento de las licencias causará los derechos a que se refieran la Ley de Ingresos; en caso de que habiéndose solicitado el otorgamiento hubiere quedado pendiente de expedirse la licencia por falta de pago de tales derechos por un término mayor de 30 días hábiles. Se entenderá, por parte de la dirección de obras públicas, por desistido el interesado de la solicitud de licencia de construcción, para todos los efectos legales.

**Artículo 242.-** Sólo hasta que el propietario o Perito de Proyectos y Obras hayan obtenido y tengan en su poder la licencia, y los planos aprobados, deberá iniciarse la construcción.

**Artículo 243.-** Toda edificación efectuada con invasión del alineamiento oficial o bien de las limitaciones establecidas en los Ordenamientos Urbanos, conocidas como restricciones o servidumbres, deberán ser demolidas por el propietario del inmueble invasor dentro del plazo que señale la dirección de obras públicas. En caso de que llegado este plazo no se hiciera esta demolición y liberación de espacios, la dirección de obras públicas efectuara la misma y pasara relación de su costo a la Tesorería Municipal, para que este proceda coactivamente al cobro que esta haya originado.

Son responsables por la transgresión a este artículo y como consecuencia al pago de acuerdo a la Ley de Ingresos de las sanciones que se impongan y de las prestaciones que se reclamen, tanto del propietario como el Perito responsable de la obra y en caso de que sean estos varios, serán solidariamente responsables todos ellos.

**Artículo 244.-** En fincas ya construidas donde hubiese existido un cambio entre el alineamiento original y el actual, y donde se compruebe que su construcción original fue realizada en norma, no deberá obligarse a cambiar su situación original y podrá tramitar modificaciones respetando el alineamiento original, aunque deberá cumplir con el resto de los parámetros según la reglamentación actual o la que designe la dirección de obras públicas

**Artículo 245.-** En fincas ya construidas que tengan necesidad de modificaciones, ampliaciones o remodelaciones, donde se compruebe que las condiciones del entorno urbano hayan creado situaciones de hecho, diferentes a las manifestadas en el Dictamen de Trazos, Usos y Destinos, podrán mediante estudio de justificación procedente, solicitar un tratamiento especial a la dirección de obras públicas, debiendo acatar en su caso, las disposiciones, normas y restricciones ahí señaladas, así como el pago de los derechos por regularización en su caso.

**Artículo 246.-** Para hacer modificaciones al proyecto original, éstas se podrán ejecutar siempre y cuando sea el mismo uso y superficie del proyecto autorizado y durante el tiempo de vigencia de la licencia, debiendo presentarse el proyecto autorizado y sus modificaciones antes de la habitabilidad. Todo cambio deberá respetar el presente Apartado y las restricciones y especificaciones del Dictamen y Alineamiento y en caso de no cumplirse se aplicarán las sanciones correspondientes.

**Artículo 247.-** Los cambios en proyectos que impliquen aumento de superficie, no deberán efectuarse en tanto no se tramite el cambio de proyecto y el pago de los derechos correspondientes. Todo cambio deberá respetar el presente Apartado y las restricciones y especificaciones del Dictamen y Alineamiento y en caso de no cumplirse se aplicarán las sanciones correspondientes.

**Artículo 248.-** Toda intervención en fincas inventariadas, catalogadas o no deberán contar con la autorización de la Comisión Técnica del Centro Histórico, además de los requisitos normales para la obtención de la licencia correspondiente.

**Artículo 249.-** Las solicitudes para las intervenciones referidas en el artículo anterior deberán estar acompañadas de los siguientes documentos.

- I. Croquis de localización, que contenga la manzana en la que se encuentra la finca a intervenir y el nombre de las calles perimetrales.
- II. Planos del estado actual de la finca, conteniendo por lo menos plantas y la (s) fachada (s) de la misma.

- III. Fotografías de la fachada, tanto de la finca involucrada como de las fincas vecinas, así como de los interiores y detalles relevantes.
- IV. Planos de deterioros de la finca.
- V. Planos de la propuesta de intervenciones que se pretenden realizar en la finca, conteniendo fachada con detalles y especificación de materiales.
- VI. En su caso los estudios históricos de la finca.

**Artículo 250.-** Cuando el caso lo amerite, la Comisión Técnica del Centro Histórico podrá requerir estudios o proyectos adicionales o especiales.

**Artículo 251.-** En los bienes afectos al patrimonio cultural del municipio, y que son objeto de medidas de restauración, se deberán observar las siguientes medidas:

- I. La elaboración del proyecto de restauración que deberá estar precedida por un cuidadoso estudio del bien patrimonial;
- II. El estudio a que se refiere la fracción anterior deberá ser llevado desde distintos puntos de análisis, entre los cuales se contemplarán los relativos a la obra original y a las eventuales adiciones o modificaciones. Los datos bibliográficos, iconográficos y de archivo serán parte integrante de este estudio para conocer todo dato histórico
- III. El proyecto de restauración deberá basarse en un levantamiento topográfico, planimétrico, gráfico y fotográfico completo, y
- IV. La restauración deberá tener por objeto únicamente el de respetar y salvaguardar la autenticidad de los elementos constitutivos del bien afecto al patrimonio cultural.

**Artículo 252.-** Además de solicitudes de autorización de proyectos, la Comisión Técnica del Centro Histórico atenderá consultas previas, cuyos requerimientos y documentación, se limitarán a lo necesario para una clara y explícita identificación del sitio, el proyecto y la propuesta.

**Artículo 253.-** Cuando se trate de edificación nueva y en intervenciones en edificaciones existentes en los que se haga cambio de uso de suelo, este debe ser compatible en las áreas de aplicación del presente reglamento, deberán presentar el proyecto acompañado de un estudio de fachadas del edificio nuevo y su relación con las construcciones vecinas.

**Artículo 254.-** Referente a los anuncios corresponde a la dirección de obras públicas el disponer que los anuncios queden instalados en estructuras de madera, fierro u otro material aconsejable según el caso, para la cual el solicitante deberá presentar a esta Dependencia, junto con su solicitud, un proyecto detallado del anuncio a colocarse y los demás elementos que le sean requeridos para el otorgamiento del permiso.

**Artículo 255.-** Recibida la manifestación de terminación de obra en un plazo no mayor de diez días hábiles, la dirección de obras públicas ordenara una inspección para verificar el cumplimiento de los requisitos señalados en la licencia respectiva, y si la construcción se ajustó a los planos de proyecto y demás documentos que hayan servido de base para el otorgamiento de la licencia, verificando el cumplimiento de los requisitos establecidos. Se otorgara la autorización de uso y ocupación, constituyéndose desde este momento el propietario, el responsable de la operación y mantenimiento de la obra a fin de satisfacer sus condiciones de seguridad e higiene, la dirección de obras públicas, permitirá diferencias en la obra ejecutada con respecto al proyecto aprobado, siempre que no se afecten las condiciones de seguridad establecida, destino, uso, servicio y salubridad se

respeten las restricciones indicadas en la constancia de alineamiento, las características autorizadas; el número de niveles especificados y las tolerancias que fija este Apartado y sus Normas Técnicas Complementarias; y se permitirá un 5% de excedencia del área original sin infracción, si fuera mayor se pagara la diferencia de metros cuadrados construidos a costo vigente al día de la tramitación de la habitabilidad si el resultado de la inspección y el cotejo de la documentación correspondiente apareciera que la obra no se ajustó a la licencia o a las modificaciones al proyecto. La dirección de obras públicas ordenara al propietario efectuar las modificaciones que fuesen necesarias, y en tanto estas no se ejecuten a satisfacción de la propia Dependencia, no autorizará el uso y ocupación de la obra.

**Artículo 256.-** Toda construcción nueva deberá tramitar su licencia de habitabilidad dentro de los quince días siguientes a la terminación de la vigencia de su licencia de construcción, de no ser así deberá refrendar la licencia, hasta el tiempo que tramite su habitabilidad y cubrirá los costos de acuerdo a la Ley de Ingresos.

## **CAPITULO IX VIGILANCIA Y APLICACION DEL REGLAMENTO**

### **9.1 COLABORACIÓN**

#### **9.1.1.-INSPECCIÓN Y VIGILANCIA**

**Artículo 257.-** La inspección a fincas y zonas patrimoniales, se hará con fines eminentemente preventivos, para coadyuvar en el buen mantenimiento de todos los componentes del espacio público, por ello, no se limitará a obra en proceso, sino que se hará extensiva a cualquier finca, con objeto de supervisar su estado de conservación, especialmente cuando existan riesgos por su seguridad o integridad.

**Artículo 258.-** Todas las tareas de supervisión, inspección y vigilancia, tanto preventivas como de seguimiento de las obras autorizadas, serán responsabilidad de la Dirección de obras públicas, que deberá atender cualquier denuncia ya sea de alguna dependencia o persona física para evitar irregularidades que afecten al patrimonio.

**Artículo 259.-** En beneficio de la preservación del patrimonio histórico cultural de Mascota y de una vinculación más estrecha y comprometida entre éste y la ciudadanía, se concede acción popular para que cualquier persona denuncie ante el Ayuntamiento y/o la Procuraduría de Desarrollo Urbano todo tipo de irregularidades que afectan dicho patrimonio.

**Artículo 260.-** La Procuraduría de Desarrollo Urbano de acuerdo con el artículo 433 de la Ley Estatal de desarrollo urbano, es un organismo a quien compete la vigilancia del presente reglamento y estará en posibilidad de gestionar ante la dependencia estatal o municipal competente, y en su caso, ante los tribunales administrativos, a fin de solicitar las medidas de seguridad y la nulidad de licencias o permisos relativos a intervenciones de bienes inmuebles integrantes del patrimonio cultural conforme a este reglamento, quien además podrá solicitar con base a dictamen técnico y como medida de salvaguarda, la suspensión de obras o acciones de intervención en bienes integrantes del patrimonio cultural que no reúnan las condiciones requeridas o que se ejecuten o traten de ejecutar sin las autorizaciones y requisitos establecidos por el presente reglamento, la Ley Estatal de Cultura y los programas Estatales y municipales de Protección del Patrimonio Cultural, así como la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**Artículo 261.-** Para la realización de las inspecciones y la verificación de su correcta ejecución, apegadas a los lineamientos que establece este Reglamento, se deberán tener en cuenta las siguientes normas:

- I. Se Llevaran a cabo por orden escrita de la Dirección de Obras Públicas, que expresará:
  - A) El nombre de la persona con quien se desahogará la diligencia, así como el lugar donde debe efectuarse.
  - B) El nombre de las personas que practicarán la diligencia.
- II. Al inicio de la diligencia se entregará la orden respectiva, al particular ó a quien la supla en su ausencia, o el representante legal en su caso.
- III. La Orden, deberá especificar la obra que habrá de verificar, así como la documentación requerida para su proceso.
- IV. El Propietario poseedor, Arrendatario, será requerido para que se propongan dos testigos y en su ausencia o negativa, serán designados por el personal que practique la diligencia, quien asentará en el acta, en forma circunstanciada los hechos u omisiones observados, la persona con quien se atiende la diligencia, los testigos y el personal autorizado por la Dirección de Obras Públicas, formarán el acta si el interesado o los testigos se niegan a firmar, así lo hará constar el personal autorizado, deberá entregar un ejemplar a la persona con quien se atiende la diligencia.

**Artículo 262.-** Una vez que se levante el Acta circunstanciada, se notificará por los medios que establece el Código Civil, para llevarse a cabo una Audiencia, en la que el infractor expresará sus derechos. ,

**Artículo 263.-** La Dirección de Obras Públicas con base en el resultado de la inspección, dictará las medidas necesarias para, corregir las irregularidades encontradas, notificando por escrito al interesado.

**Artículo 264.-** La comunidad en general, es depositaria e igualmente responsable de todas las implicaciones de la protección y conservación del patrimonio edificado y la imagen, así que podrá vigilar, alertar y denunciar a la Dirección de Obras Públicas, o a la Procuraduría de Desarrollo urbano, las evasiones y violaciones a lo que establece este Reglamento, lo que la determina como supervisora permanente del cumplimiento de lo mencionado anteriormente.

## **9.2 PARTICIPACIÓN**

### **9.2.1. DE LA COMISION TÉCNICA DEL CENTRO HISTÓRICO.**

**Artículo 265.-** De acuerdo a las facultades establecidas en este reglamento de conformidad con el artículo 15 que determina la creación de la Comisión técnica del Centro Histórico de Mascota quien coordinara y apoyara todas en las acciones de promoción y fomento que sobre el Centro Histórico se planteen.

**Artículo 266.-** La comisión técnica pugnará por destacar y difundir los aspectos históricos y arquitectónicos más relevantes de edificios patrimoniales y elementos urbanos, diseñando y colocando placas, signos y otros elementos que contengan información al respecto y enriquezcan la imagen del espacio público.

**Artículo 267.-** La Dirección de Obras Públicas, coadyuvará a la formación de organizaciones populares, con fines comunes en lo referente a la protección y conservación de la imagen y el patrimonio edificado.

- I. Las agrupaciones y organizaciones populares adoptarán un carácter honorífico.
- II. Podrá agruparse por barrios o sectores de la localidad.
- III. Se creará un registro de agrupaciones y organismos populares.

## **CAPITULO X DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES**

**Artículo 268.-** Se consideran infractores a lo que dispone este Reglamento, las acciones siguientes;

- I. Falsifiquen algunos de los datos que establece la solicitud de autorización o permiso.
- II. Los que inicien cualquier obra sin previa autorización o permiso.
- III. Causar daño, alteración, perturbaciones o deterioro a fincas patrimoniales ya sea total o parcialmente.
- IV. La demolición total o parcial de una finca catalogada como monumento en cualquiera de sus categorías, sin haber obtenido la licencia correspondiente y el visto bueno del Comité Técnico del Centro Histórico.
- V. Modifiquen, alteren o cambien el contenido de los proyectos y especificaciones autorizadas, así como la realización de modificaciones o cambios que no hayan sido revisados y avalados por las dependencias correspondientes, ya sea parcial o total.
- VI. Se nieguen a proporcionar información al personal autorizado que lo requiera.
- VII. Obstaculicen e impidan al personal autorizado ejecutar sus labores de supervisión y vigilancia.
- VIII. Oculten de la vista al espacio público, obras e intervenciones.
- IX. Continúen las obras e intervenciones cuando haya expirado su autorización o permiso.
- X. Extravíen, alteren o modifiquen los comprobantes y licencias expedidas por la Dirección.
- XI. Los propietarios o responsables de obra, que no se presenten ante la Dirección, cuando se les requiera.
- XII. Falta de mantenimiento en fincas catalogadas.

**Artículo 269.-** La Dirección de Obras Públicas impondrá sanciones tomando en cuenta, lo siguiente:

- I. Los daños, deterioros y alteraciones que se hayan causado o que puedan producirse en inmuebles patrimoniales.
- II. La gravedad de la infracción.
- III. El grado de reincidencia del infractor.

**Artículo 270.-** Cuando se viole cualquier disposición que establece este Reglamento, se procederá a la cancelación de la licencia o permiso y a la suspensión o clausura del inmueble.

**Artículo 271.-** Cuando se realicen obras en inmuebles patrimoniales, que se contraponga a lo que establece este Reglamento, se procederá a la demolición restauración o reconstrucción según sea el caso.

**Artículo 272.-** Cuando se incurra en lo que establece el artículo 268, serán sancionados: el director responsable de la obra, el corresponsable, el propietario o depositario legal, ó cualquier persona que resulte responsable.

**Artículo 273.-** La aplicación de las sanciones del presente reglamento serán las mismas que contemplan las leyes de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, Estatal de Cultura, Estatal del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente y los reglamentos que al efecto expidan los ayuntamientos.

**Artículo 274.-** La imposición de sanciones económicas para el presente reglamento se establecerá en las leyes de ingresos estatal y municipal. Las sanciones podrán ser hasta por el doble del valor de la restitución del daño, previo dictamen de la dirección de Obras Públicas de Mascota.

**Artículo 275.-** Asimismo, toda sanción deberá contemplar las medidas de restauración necesarias cuando el bien haya sido modificado en su estructura original, sin la previa autorización.

**Artículo 276.-** Además de las sanciones previstas en el Reglamento las infracciones serán sancionadas según la gravedad de cada caso con:

- I. Suspensión de las obras involucradas
- II. La demolición y el retiro de elementos, objetos o estructuras que no formen parte de la estructura y la fisonomía original de la finca, y que no cuenten con la licencia correspondiente, concediéndose un plazo de 30 a 60 días para realizar los trabajos de retiro, y si en este plazo los trabajos no se han realizado, el Ayuntamiento a través de la Dirección de Obras Públicas los realizará, con costo al propietario de la finca.
- III. La limpieza, reparación, restitución o reconstrucción de lo afectado, a costa del propietario y responsable de la obra.
- IV. La suspensión del registro del perito de la obra por tres meses, pudiéndose aumentar este periodo según el daño causado a la finca, de acuerdo al dictamen del Consejo Técnico del Centro Histórico, así como por reincidencia.

**Artículo 277.-** Las sanciones estipuladas en este Capítulo se impondrán sin perjuicio de la aplicación de otras sanciones previstas en la Ley de Ingresos del Municipio de Mascota demás leyes, códigos y reglamentos aplicables.

**Artículo 278.-** Cuando se afecte intencionalmente cualquier componente o conjunto de monumentos históricos o artísticos de San Juan de los Lagos, el Ayuntamiento aplicará y promoverá las más altas y severas sanciones previstas por la Ley Federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricos y por todo tipo de documentos legales que existan sobre la materia.

## **CAPÍTULO XI DE LOS RECURSOS DE LOS PARTICULARES**

**Artículo 279.-** En contra de las resoluciones y dictámenes emitidos en la aplicación del presente Reglamento, se podrá interponerse los recursos previstos en la Ley Orgánica Municipal, los que se substanciarán en la forma de términos señalados en la propia Ley.

**Artículo 280.-** Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este Reglamento y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarla, las personas que

resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los siguientes recursos: El de reconsideración; y El de queja.

**Artículo 281.-**En cuanto al procedimiento para tramitar los recursos de reconsideración y de queja, en relación con su presentación, la naturaleza de las pruebas, su ofrecimiento, admisión desahogo, y su resolución, se observarán las disposiciones de este capítulo y las normas que establece la Ley de Procedimiento Contencioso Administrativo.

**Artículo 282.-**Procede el recurso de reconsideración:

**A.** Contra los actos de autoridades que impongan las sanciones a que este Reglamento se refiere y que el interesado estime indebidamente fundadas y motivadas;

**B.** Contra los actos de autoridades que determinasen y ejecuten las medidas de seguridad previstas en este Reglamento y que el afectado estime improcedentes o inadecuadas;

**C.** Contra los actos de autoridades administrativas que los interesados estimen violatorias de este Reglamento.

**D.** De conformidad a las disposiciones de la Ley del Procedimiento Contencioso Administrativo, es optativo para el particular agotar el recurso de reconsideración o promover el juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

**Artículo 283.-** El recurso de reconsideración deberá interponerse ante la Dirección de Obras Públicas, dentro del término de diez días, computado a partir de la fecha en que fuere notificada la sanción o la medida de seguridad; o de la fecha en que la resolución se notifique o se haga del conocimiento de los interesados, conforme a las disposiciones establecidas en el presente Reglamento.

**Artículo 284.-** El recurrente puede optar, conforme a lo previsto la Ley de Desarrollo Urbano, por solicitar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano que lo represente en la tramitación de este recurso. En tal caso, el término señalado en el párrafo anterior, se irrumpirá con la presentación de la solicitud del recurrente ante la Procuraduría, para que conozca los hechos y participe en su tramitación como su representante.

**Artículo 285.-** El recurso de reconsideración deberá presentarse por escrito, firmado por el recurrente o por su representante debidamente acreditado, El escrito deberá indicar:

**A.** El nombre y domicilio del recurrente y en su caso, de quien promueva en su nombre. Si fueren varios recurrentes, el nombre y domicilio del representante común;

**B.** El interés específico que le asiste;

**C.** La autoridad o autoridades que dictaron el acto recurrido;

**D.** La fecha en que, se le notifico al recurrente el acto reclamado o en su defecto la fecha en que bajo protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que tuvo conocimiento de la resolución que impugna;

**E.** La mención precisa del acto de autoridad que motiva la interposición del recurso;

**F.** Los conceptos de violación o, en su caso, las objeciones a la resolución o del acto que se impugna, facilitando copia del acuerdo al recurrente;

**G.** Las pruebas que ofrezca; y

**H.** El lugar y fecha de la promoción.

En el mismo escrito se acompañarán los documentos fundatorios.

**Artículo 286.-** Las autoridades encargadas de resolver el recurso de reconsideración, una vez que lo hayan admitido, proveerán desde luego al desahogo de las pruebas. Al efecto



se señalara un término de quince días que podrá ser ampliado hasta treinta días, si por la naturaleza de las pruebas ofrecidas, la autoridad considera insuficiente el primer plazo.

**Artículo 287.-** Transcurrido el término para el desahogo de las pruebas, si las hubiere, se dictará resolución en un plazo no mayor de quince días, en la que se confirme, modifique o revoque la resolución recurrida. Dicha resolución se notificará al interesado.

**Artículo 288.-** En contra de la resolución dictada por la autoridad al resolver el recurso de reconsideración, procederá el juicio ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo.

**Artículo 289.-** Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos, en los plazos previstos, los afectados podrán interponer el recurso de queja.

**Artículo 290.-** El recurso de queja se presentará:

- A. Ante el superior inmediato de la autoridad administrativa que no resuelva en el plazo legal previsto los asuntos a su cargo; y
- B. Ante la propia autoridad, cuando la resolución corresponda al Cabildo.

**Artículo 291.-** El recurso de queja deberá formularse por escrito y firmado por el recurrente o su representante debidamente acreditado. Los escritos deberán indicar:

- A. El nombre y domicilio del recurrente y en su caso, de quien promueva en su nombre. Si fuere varios los recurrentes, el nombre y domicilio del representante común;
- B. El interés específico que le asiste;
- C. La autoridad o autoridades responsables;
- D. La mención precisa del acto de autoridad omitido que motiva la interposición del recurso;
- E. La fecha en que bajo, protesta de decir verdad, manifieste el recurrente que presentó su solicitud a la autoridad y el día en que venció el plazo legal para resolver; y,
- F. El lugar y fecha de promoción.

**Artículo 292.-** Presentando ante la autoridad competente el recurso de queja, esta deberá resolver en el término de seis días hábiles, disponiendo perentoriamente se expida la resolución omitida.

## **CAPITULO XII APOYOS E INCENTIVOS**

### **12.1. DE LAS TRANSFERENCIAS DE DERECHOS DE DESARROLLO.**

**Artículo 293.-** De conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, que establece el procedimiento para realizar las transferencias de derechos de desarrollo, siendo facultad exclusiva del Ayuntamiento su aplicación, así como la gestión del fideicomiso respectivo.

**Artículo 294.-** Cuando los derechos de desarrollo se vean restringidos a causa de situaciones de carácter ambiental o cultural, por ser estas de interés social, pueden ser transferibles los derechos siempre que el predio y la edificación estén insertos en áreas de protección histórico patrimonial.

**Artículo 295.-** Las transferencias de los derechos de desarrollo, solo se podrán realizar sujetas a los lineamientos expresados en el Reglamento de Zonificación y a lo expresado en el presente plan.

**Artículo 296.-** El listado de los predios generadores de derechos, obedecerá a las prioridades que establezca el Ayuntamiento, de acuerdo al inventario y catálogo municipal y a los programas de conservación emprendidos.

**Artículo 297.-** El Fideicomiso para la transferencia de derechos de desarrollo será presidido por el Presidente Municipal o su representante y contará con un Comité Técnico integrado por dos miembros del Consejo de Colaboración Municipal, dos representantes de la asociación de vecinos de la zona generadora, y que cuente con el reconocimiento del Ayuntamiento, dos miembros de la Asociación civil que para la conservación del Centro histórico se constituya, un representante de la dirección de Obras Públicas y, dicho comité tendrá entre sus facultades las siguientes:

- I. Establecer, en congruencia con los programas de conservación patrimonial, las políticas generales y la definición de prioridades a las que deberá sujetarse el Fideicomiso;
- II. Aprobar los programas de inversión y reinversión del fideicomiso;
- III. Aprobar anualmente los estados financieros del fideicomiso; y
- IV. Proponer los criterios, políticas y estrategias para el establecimiento de acciones de mejoramiento urbano en las Zonas Generadores de Derechos de Desarrollo.

## **12.2 ESTÍMULOS FISCALES**

**Artículo 298.-** Con el fin de incentivar la regeneración del entorno urbano la comisión Técnica del Centro Histórico de Mascota promoverá ante el Ayuntamiento la aplicación de incentivos fiscales a fincas patrimoniales localizadas en zonas prioritarias.

**Artículo 299.-** La comisión Técnica del Centro Histórico de Mascota realizará anualmente una propuesta al Ayuntamiento, de estímulos fiscales para ser incluida en la ley de ingresos.

## **CAPITULO XIII TRANSITORIOS**

**Primero.-** Se establece un plazo de seis meses a partir de la publicación de este reglamento, para la integración del Inventario y Catálogo Municipal, y los Manuales Técnicos de intervención, periodo dentro del cual la labor del el Consejo Técnico del Centro Histórico de Mascota se hará en base al criterio de los organismos miembros, acorde a los objetivos del presente reglamento, en el ámbito de su respectiva competencia.

**Segundo.-** Se derogan todas las normas y disposiciones que se contrapongan al presente Reglamento

**Tercero.-** El presente Reglamento entrará en vigor a los 5 días de su publicación en la Gaceta Municipal.

**Cuarto.-** La integración del fideicomiso para la transferencia de derechos de desarrollo se hará efectiva en el momento en que el H. Ayuntamiento lo determine.

Aprobado en Salón de Sesiones del Cabildo del H. Ayuntamiento de Mascota Jalisco; el 27 de Noviembre del 2000 y publicado en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco, edición 34 sección V, de fecha 17 de Febrero del 2001.