

# Gobierno del Estado de Puebla

## Secretaría General de Gobierno

### Orden Jurídico Poblano

---

*Reglamento de Imagen Urbana de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas”, del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla*



**REFORMAS**

---

<b>Publicación</b>	<b>Extracto del texto</b>
28/agosto/2015	ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Andrés Cholula, de fecha 7 de mayo de 2015, por el que aprueba el REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DE LOS POLÍGONOS “ZONA MONUMENTAL”, “PUEBLO MÁGICO” Y “ZONAS TÍPICAS”, DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA.

---

## CONTENIDO

REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DE LOS POLÍGONOS “ZONA MONUMENTAL”, “PUEBLO MÁGICO” Y “ZONAS TÍPICAS” DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA.....	4
CAPÍTULO I .....	4
DISPOSICIONES GENERALES .....	4
ARTÍCULO 1 .....	4
ARTÍCULO 2 .....	5
ARTÍCULO 3 .....	8
ARTÍCULO 4 .....	8
ARTÍCULO 5 .....	9
ARTÍCULO 6 .....	9
ARTÍCULO 7 .....	9
CAPÍTULO II .....	10
DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES, VOLÚMENES Y ALINEAMIENTOS .....	10
ARTÍCULO 8 .....	10
ARTÍCULO 9 .....	15
CAPÍTULO III .....	19
DEL TRATAMIENTO URBANO Y LA IMAGEN DE LA ZONA.....	19
ARTÍCULO 10 .....	19
ARTÍCULO 11 .....	21
ARTÍCULO 12 .....	22
ARTÍCULO 13 .....	23
ARTÍCULO 14 .....	23
ARTÍCULO 15 .....	23
ARTÍCULO 16 .....	24
CAPÍTULO IV .....	25
DEL USO DEL SUELO .....	25
ARTÍCULO 17 .....	25
ARTÍCULO 18 .....	25
ARTÍCULO 19 .....	25
ARTÍCULO 20 .....	26
ARTÍCULO 21 .....	26
ARTÍCULO 22 .....	26
CAPÍTULO V .....	27
DE LA VIALIDAD, TRANSPORTE, TRÁNSITO Y SEGURIDAD VIAL .....	27
ARTÍCULO 23 .....	27
ARTÍCULO 24 .....	27
ARTÍCULO 25 .....	28
ARTÍCULO 26 .....	29
CAPÍTULO VI .....	29
USO DE LA VÍA PÚBLICA .....	29

ARTÍCULO 27 .....	29
ARTÍCULO 28 .....	29
ARTÍCULO 29 .....	30
CAPÍTULO VII .....	30
DE LOS ANUNCIOS UBICADOS EN LA ZONA.....	30
ARTÍCULO 30 .....	30
ARTÍCULO 31 .....	31
ARTÍCULO 32 .....	32
CAPÍTULO VIII.....	34
DE LA INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS URBANOS Y PROTECCIÓN CIVIL .....	34
ARTÍCULO 33 .....	34
ARTÍCULO 34 .....	34
ARTÍCULO 35 .....	34
ARTÍCULO 36 .....	34
ARTÍCULO 37 .....	35
ARTÍCULO 38 .....	36
ARTÍCULO 39 .....	36
ARTÍCULO 40 .....	37
ARTÍCULO 41 .....	37
ARTÍCULO 42 .....	37
ARTÍCULO 43 .....	37
ARTÍCULO 44 .....	38
ARTÍCULO 45 .....	38
ARTÍCULO 46 .....	38
ARTÍCULO 47 .....	38
CAPÍTULO IX.....	39
DE LOS TRÁMITES PARA LLEVAR A CABO PROYECTOS DE OBRA EN LA ZONA DE MONUMENTOS.....	39
ARTÍCULO 48 .....	39
CAPÍTULO X.....	40
DE LOS BENEFICIOS FISCALES.....	40
ARTÍCULO 49 .....	40
ARTÍCULO 50 .....	40
ARTÍCULO 51 .....	40
CAPÍTULO XI.....	41
DE LA DIFUSIÓN.....	41
ARTÍCULO 52 .....	41
ARTÍCULO 53 .....	41
CAPÍTULO XII.....	41
DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL.....	41
ARTÍCULO 54 .....	41
ARTÍCULO 55 .....	41

ARTÍCULO 56 .....	41
CAPÍTULO XIII.....	42
DEL PROCEDIMIENTO DE SUPERVISIÓN .....	42
ARTÍCULO 57 .....	42
ARTÍCULO 58 .....	43
ARTÍCULO 59 .....	43
ARTÍCULO 60 .....	43
CAPÍTULO XIV.....	43
DE LAS SANCIONES .....	43
ARTÍCULO 61 .....	43
ARTÍCULO 62 .....	44
ARTÍCULO 63 .....	44
ARTÍCULO 64 .....	45
CAPÍTULO XV.....	45
DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD.....	45
ARTÍCULO 65 .....	45
TRANSITORIOS .....	46
DICTAMEN .....	46

**REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DE LOS POLÍGONOS “ZONA MONUMENTAL”, “PUEBLO MÁGICO” Y “ZONAS TÍPICAS” DEL MUNICIPIO DE SAN ANDRÉS CHOLULA**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1**

Para efectos de protección, mejoramiento y custodia de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula; son objetivos fundamentales de este Reglamento:

I. Establecer y definir el conjunto de normas técnicas, funciones, procedimientos y responsabilidades del Ayuntamiento, en la conservación, protección y preservación del patrimonio cultural; así como la conservación y mejoramiento de la imagen y fisonomía urbana, la comunicación de los espacios y elementos urbanos de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula;

II. Preservar el patrimonio edificado arquitectónico y urbano dentro de la “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas”, recuperando y mejorando los edificios con valor histórico, artístico y cultural y de conjunto dentro del ámbito de competencia municipal;

III. Establecer las regulaciones urbanísticas para el uso del suelo y las construcciones en la “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas”;

IV. Regular las obras de construcción, conservación, restauración, adecuación, integración, liberación y cualquier tipo de intervención que se realice en el ámbito urbano y en los inmuebles de propiedad pública o de particulares ubicados en la “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas”;

V. Regular y especificar el contenido del Programa de Desarrollo Urbano aplicables en la “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas”, para determinar adecuadamente los usos del suelo en la misma, señalándolos en las licencias correspondientes;

VI. Regular la colocación, fijación y diseño de anuncios y mobiliario urbano, así como su mantenimiento y conservación a fin de preservar la fisonomía e imagen urbana de la “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas”, preservándola de la contaminación visual, auditiva y ambiental;

VII. Establecer las normas y principios básicos conforme a los cuales se llevarán a cabo las acciones de protección civil en la “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas”, a través de los organismos federales, estatales y municipales, así como los organismos sociales y académicos competentes en la materia;

VIII. Normar la ubicación y prestación de los servicios urbanos y de equipamiento en la “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas”;

IX. Normar el otorgamiento de permisos y licencias;

X. Determinar las sanciones correspondientes por violaciones a este apartado, y

XI. Normar la participación de los directores responsables y corresponsables de obra que intervengan en la “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas”.

## **ARTÍCULO 2**

Para efectos de este Reglamento se entenderá por:

I. Adecuación: Modificaciones reversibles, mediante las cuales se logra la actualización del edificio, con usos que permitan satisfacer necesidades actuales, bajo el más riguroso respeto de los valores histórico-artísticos del mismo, y sin modificar el partido arquitectónico y su contexto urbano;

II. Anastilosis: Reintegración de un elemento o estructura, contando con la mayoría de todas las partes originales colocadas en su sitio original;

III. Anuncio: Todo elemento publicitario colocado en los inmuebles y áreas urbanas, que cumpla con la normatividad;

IV. Arquitectura de integración: Edificación de nuevos elementos y construcciones que se van insertando a la arquitectura y al urbanismo histórico con el objeto de lograr una armonía en el contexto;

V. Conservación: Conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los bienes culturales. Abarca todas aquellas que incluyen desde las previas a la restauración, hasta las posteriores a dicha intervención;

VI. Consolidación: Recuperación de la capacidad portante de materiales y sistemas constructivos recobrando su cohesión estructural;

VII. Cultura: Sistema exclusivamente humano, de hábitos y costumbres que se adquieren por medio de un proceso extrasomático, realizado por el hombre en sociedad, como recurso fundamental para adaptarse al medio ambiente;

VIII. Decreto: DECRETO de fecha 6 de diciembre de 1993, por el que se declara zona de monumentos arqueológicos el área conocida como Cholula, ubicada en los Municipios de San Andrés Cholula y San Pedro Cholula, ambos del Estado de Puebla;

IX. Espacio Público: Territorio físico conformado por la vía pública, plazas y jardines del dominio público municipal;

X. Fisonomía urbana: Conjunto de rasgos distintivos de la ciudad que se identifican por características particulares: entorno geográfico, medio ambiente, trazo, formas arquitectónicas y por la presencia de monumentos o edificios singulares;

XI. Imagen Urbana: Correcta integración entre los elementos naturales y los artificiales que logran una armonía visual. Fachadas de los edificios, su volumen, no olvidando que la ciudad cuenta con segundos y terceros planos visualizados desde las elevaciones (cerros), las bardas, cercas y frentes de los predios baldíos, cuando estos sean visibles desde el nivel de la calle o desde otro ángulo importante, a los elementos que las integran, al mobiliario urbano conformado por: postes, arbotantes, arriates, bancas, basureros, fuentes, monumentos conmemorativos, paradas de autobuses, casetas telefónicas y de informes, arbolado, jardinería y otros;

XII. INAH: Instituto Nacional de Antropología e Historia;

XIII. Integración: Aportación de elementos claramente nuevos y visibles que armonicen con los contextos históricos, pasando desapercibidos a simple vista pero claramente diferenciados del original, para asegurar la conservación del bien cultural;

XIV. Ley Federal: Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;

XV. Liberación: Retiro de elementos agregados en el transcurso del tiempo, que alteran el aspecto formal, estructural o funcional del inmueble y que carecen de valor histórico o artístico;

XVI. Macizo: Es todo paramento cerrado en su totalidad;

XVII. Mantenimiento: Realización de obras menores y en forma continua con el objeto de evitar deterioros;

- XVIII. Monumento Artístico: Los inmuebles ubicados dentro del Municipio de San Andrés Cholula y que se ajusten a las características señaladas en el artículo 33 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- XIX. Monumento Histórico: Los que establece la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas;
- XX. Patrimonio Cultural: El constituido por todos los bienes que tengan valor para la cultura, para el hombre, sus usos y costumbres y los aspectos intangibles desde el punto de vista del arte, la historia, la tradición, la ciencia o la técnica y la cultura universal;
- XXI. Polígono Pueblo Mágico: Área definida en el acta de reconocimiento de Pueblo Mágico a la zona comprendida en los municipios de San Andrés Cholula y San Pedro Cholula, superficie que se detalla más adelante;
- XXII. Preservar: Acción especializada para conservar el patrimonio cultural previniendo y evitando cualquier deterioro;
- XXIII. Prevención: Todas las actividades destinadas a evitar que se produzcan situaciones de desastre, causadas por fenómenos naturales o acciones del hombre;
- XXIV. Protección: Efecto de las acciones legales preventivas, que por medio de leyes o disposiciones jurídicas vigentes, conserven los elementos o bienes del patrimonio cultural;
- XXV. Reciclaje: Dar un nuevo uso a los materiales y elementos arquitectónicos en el mismo inmueble del que proceden;
- XXVI. Reglamento de la ley: Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- XXVII. Restauración: Intervención directa en los inmuebles que presentan problemas de deterioros, considerando diferentes niveles de intervención como: mantenimiento, reintegración, anastilosis, liberación, consolidación, adecuación y revitalización, determinados por el grado de deterioro y destino del inmueble;
- XXVIII. Revitalización: Intervención a un inmueble subutilizado, destinado a desarrollar un uso compatible a sus características arquitectónicas y condiciones estructurales;
- XXIX. Secretaría: Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Honorable Ayuntamiento de San Andrés Cholula;
- XXX. Sustitución: Colocación de materiales o elementos nuevos claramente identificables, en lugar de los originales;

XXXI. Traza urbana: La disposición y el orden de calles y espacios públicos de acuerdo con el alineamiento oficial de los predios, producto del desarrollo histórico y que constituye el principal patrimonio urbano de la zona;

XXXII. Vía Pública: Espacio de uso común de acuerdo al presente reglamento;

XXXIII. Vano: Es todo aquel hueco o vacío que se ubique sobre el macizo;

XXXIV. Vitalización: Uso de los inmuebles acorde con las características arquitectónicas, históricas y artísticas que se deberán conservar;

XXXV. Zonas: Los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula;

XXXVI. Zona Monumental: La superficie comprendida en el Decreto, y

XXXVII. Zona Típica: Son áreas peculiares creadas por el hombre, las que a través del tiempo han desarrollado una serie de valores: arquitectónicos, históricos, artísticos, estéticos, etnográficos, literarios, legendarios, ambientales y de diversa índole, lo que justifica su protección y mejoramiento.

### **ARTÍCULO 3**

Los componentes urbano-arquitectónicos que conforman el patrimonio cultural de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula comprenden:

- a) Inmuebles catalogados por el INAH.
- b) Inmuebles que por su fisonomía arquitectónica se integran al contexto urbano de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula.
- c) Inmuebles contemporáneos fuera de contexto histórico e imagen urbana.
- d) Las plazas, calles y jardines.

### **ARTÍCULO 4**

El patrimonio cultural inmueble de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, comprende, a los monumentos catalogados como a los históricos no catalogados de los siglos XVI al XIX y los modelos

arquitectónicos representativos de la arquitectura del siglo XX como son Art Nouveau, Art Decó, Neocolonial, Neocaliforniano, Funcionalista y Orgánico; en los que las intervenciones estarán determinadas por el estado de deterioro que presenten y sus posibilidades de uso, mismas que serán supervisadas y aprobadas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología con el objeto de conservarlos o recuperarlos con propuestas de actualización. Los criterios de intervención para cada uno de los inmuebles se establecerán sobre el plano base de unidades mínimas de intervención, asignando criterios para cada uno de los inmuebles.

#### **ARTÍCULO 5**

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología es la dependencia municipal coordinadora y la autoridad responsable de los procedimientos para expedir dictámenes, autorizaciones y licencias previstos en este apartado, así como para ejecutar sus resoluciones e imponer sanciones en el ámbito de su competencia.

#### **ARTÍCULO 6**

Para la realización de cualquier tipo de obra de conservación, restauración, construcción, adecuación, excavación, cimentación, demolición o colocación de anuncios en los inmuebles y área urbana de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, se requerirá de la autorización y licencia correspondiente, emitidas por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, independientemente de las que corresponda al INAH otorgar.

#### **ARTICULO 7**

Para la realización de cualquier tipo protección, conservación y mejoramiento en los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, la Secretaría tendrá las siguientes facultades:

- I. Fijar los requisitos técnicos a que deberán sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vías públicas a fin de que se satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, comodidad y buen aspecto, y se protejan los valores históricos y artísticos;
- II. Fijar las condiciones a que deberán sujetarse las edificaciones y los elementos tales como fuentes, esculturas, arcos, columnas, rejas, balcones, patios, portones, puertas talladas, cornisas, barandales forjados, de madera tallada y escalones que invadan la vía pública;

- III. Establecer de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano, los fines para los que se pueda autorizar el uso de terrenos y determinar el tipo de construcciones que se pueden levantar en ellos en los términos dispuestos por la ley y este Capítulo;
- IV. Otorgar o negar licencias y permisos para la ejecución de las obras y el uso de las edificaciones o predios y en caso de negarlas, proporcionar alternativas;
- V. Proporcionar asesoría a quien lo solicite;
- VI. Llevar un registro calificado de directores responsables de obras y corresponsables;
- VII. Realizar Inspecciones en las obras en proceso de ejecución o terminadas;
- VIII. Practicar inspecciones para verificar que el uso que se haga de un predio, estructura, instalación, edificio o construcción se ajuste a las características previamente registradas;
- IX. Acordar las medidas que fueren procedentes en relación con las edificaciones peligrosas o malsanas que causen molestia o pongan en peligro el valor histórico o artístico de los inmuebles;
- X. Autorizar o negar la ocupación o uso de una estructura, instalación, edificación o construcción;
- XI. Ejecutar con el apoyo de la Dirección de Obras Públicas y con cargo al propietario, las obras que se hubieren ordenado realizar y que por rebeldía no las haya llevado a cabo, y
- XII. Ordenar la suspensión temporal o definitiva de las obras de acuerdo con el daño que se haya ocasionado.

## **CAPÍTULO II**

### **DE LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES, VOLÚMENES Y ALINEAMIENTOS**

#### **ARTÍCULO 8**

Dentro de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, no podrá realizarse ninguna obra arquitectónica o urbana nueva sin la debida autorización del INAH y de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, siendo las siguientes:

- I. “**Zona Monumental**” que comprende el polígono que se localiza en las siguientes coordenadas UTM: N 2107250 metros y E 573500

metros con una superficie total de 154 hectáreas, 72 áreas y 56 centiáreas, acotada por los siguientes linderos: Se inicia la poligonal en el vértice 1, localizado en la esquina noreste del cruce de las calles 5 poniente y 3 sur de la ciudad de Cholula, teniendo unas coordenadas UTM: N 2107582.75 y E 572667.59. A partir de este punto, a una distancia de 175.71 metros y con el azimut de 115°30'49" se localiza el vértice 2, en la esquina noreste del cruce de la calle 5 poniente y avenida Lic. Miguel Alemán. A 433.38 metros de este punto y con el azimut de 205°40'40" se localiza el vértice 3, correspondiente a la esquina noreste del cruce de la calle 13 poniente y avenida Lic. Miguel Alemán. A partir de este punto, a 179.09 metros y con el azimut de 115°43'26", se localiza el vértice 4, en la esquina noreste del cruce de las calles 13 oriente y 2 sur. A partir de este punto, a 228.90 metros y con el azimut de 205°27'01", se localiza el vértice 5, en la esquina noreste del cruce de las calles 17 oriente y 2 sur. A 866.53 metros de este punto, con el azimut de 116°27'18", se localiza el vértice 6, correspondiente a la esquina noroeste del cruce de las calles 17 oriente y 12 sur. A partir de este punto, con el azimut de 25°03'50" y una distancia de 110.18 metros, se localiza el vértice 7, en la esquina noroeste del cruce de las calles 15 oriente y 12 sur. A partir de este punto, a 186.57 metros y con el azimut de 115°58'41", se localiza el vértice 8, en la esquina noroeste del cruce de las calles 15 oriente y 14 sur. A partir de este punto, a 1,006.73 metros y con el azimut de 24°35'52", se localizan los vértice 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 Y 16, sobre el lado poniente del cruce de las calles 14 norte, 12 oriente y la ruta de Quetzalcóatl. El azimut del vértice 9 al vértice 10 es 22° 16'23" Y la distancia de 42.36 metros; del vértice 10 al vértice 11, el azimut es 16°21'56" y la distancia de 15.31 metros; del vértice 11 al vértice 12 el azimut es de 01°50'14" y la distancia de 6.23 metros; del vértice 12 al vértice 13, el azimut es 342°34'30" y la distancia de 8.24 metros; del vértice 13 al vértice 14 el azimut es de 328°53'54" y la distancia de 22.64 metros; del vértice 14 al vértice 15, el azimut es de 333°45'47" y la distancia es de 22.27 metros; del vértice 15 al vértice 16, el azimut es de 339°22'49" y la distancia de 119.42 metros. A partir de este punto, a 198.18 metros y con el azimut de 334°17'09", se localiza el vértice 17, correspondiente a la esquina poniente del cruce de la vía férrea, con la calle 12 oriente. A partir de este punto, con el azimut de 243°08'11" y la distancia de 99.96 metros, se localiza el vértice 18, del lado norte de la vía férrea. A partir de este punto, a 34.55 metros y con el azimut de 311°26'45" se localiza el vértice 19, del lado sur de la calle 10 oriente, a unos metros al poniente de la esquina con la calle 10 norte. A partir de este punto, a 325.99 metros y con el azimut de 295°49'14", se localiza el

vértice 20, en la esquina sureste del cruce de las calles 5 norte y 10 oriente. A partir de este punto, a 199.76 metros y con el azimut de 205°19'47", se localiza el vértice 21, en la esquina sureste del cruce de las calles 5 norte y 6 oriente. A partir de este punto, a 678.40 metros y con el azimut de 295°42'15", se localiza el vértice 22, en la esquina sureste del cruce de las calles 6 poniente y 3 norte. A partir de este punto, a una distancia de 474.89 metros y con el azimut de 205°44'35", se localiza el vértice 1, punto donde se cierra el trazo de la poligonal;

II. **"Pueblo Mágico"**, que comprende el polígono que se forma en los municipios de San Pedro Cholula y San Andrés Cholula:

En el Municipio de San Pedro:

- Al Norte: Avenida 6 Poniente: entre Calles 11 Norte y 3 Norte.
- Avenida 12 Poniente – Oriente entre Calles 3 Norte y 10 Norte.
- Al Sur: Avenida 2 Poniente entre Calles 5 Sur y Calzada Guadalupe.
- Avenida 3 Poniente entre Calle 5 Sur y Avenida Miguel Alemán.
- Avenida 7 Oriente entre Avenida Miguel Alemán y Diagonal del Ferrocarril.
- Al Oriente, Diagonal del Ferrocarril entre Avenida 7 Oriente y Avenida 12 Oriente.
- Calle 10 Norte entre Avenida 10 Oriente y Avenida 12 Oriente.
- Al poniente: Calle 3 Norte entre Avenida 12 Ponientes y Avenida 6 Poniente.
- Calle 11 Norte entre Avenida 6 Poniente y Avenida 2 Poniente.
- Calle 3 Norte – Sur entre Avenida 2 Poniente y Avenida 3 Poniente.
- Avenida Miguel Alemán entre Avenida 3 Poniente – Oriente y 7 Poniente - Oriente.

En el Municipio de San Andrés:

- Al Norte: con Calle Morelos – 14 Oriente Poniente entre la Vía del Ferrocarril y la calle 2 Norte.
- Al Sur: en cinco tramos:
  - El primero de Oriente a Poniente con calle 8 poniente entre la Vía del Ferrocarril y calle 9 Norte;
  - El segundo tramo quiebra al Sur con 9 Norte entre 8 Poniente y 6 Poniente;

- El tercer tramo quiebra de poniente a oriente con calle 6 poniente entre 9 Norte y 3 Norte;
- El cuarto tramo quiebra de norte a sur con calle 3 Norte Sur entre 6 Poniente y 3 Poniente y
- El quinto tramo con calle 3 Poniente Oriente entre 3 Sur y 2 Sur.
- Al Oriente: con Calle 2 Norte – Sur entre calle 14 Oriente y 3 Oriente.
- Al Poniente: con Vía del Ferrocarril entre calle 8 Poniente y Calle Morelos.

III. Las zonas típicas de las Juntas Auxiliares de San Rafael Comac, San Francisco Acatepec, San Bernardino Tlaxcalancingo, San Antonio Cacalotepec y San Luis Tehuiloyocan, cuyas poligonales quedarán conformadas como se describen a continuación:

<b>ZONA TÍPICA DE LA JUNTA AUXILIAR DE SAN RAFAEL COMAC</b>			
<b>DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO</b>			
<i>VÉRTICE</i>	<i>DISTANCIA</i>	<i>UBICACIÓN</i>	<i>DIRECCIÓN DEL SEGMENTO</i>
<b>1-2</b>	489.19	NORTE	AL SURESTE SOBRE LA CALLE REFORMA - M. AVILA CAMACHO
<b>2-3</b>	286.4277	NORTE	AL NORESTE SOBRE LA CALLE 16 DE SEPTIEMBRE
<b>3-4</b>	423.1286	ESTE	AL SUR SOBRE LA CALLE 2 NORTE
<b>4-5</b>	355.977	ESTE	AL SUROESTE SOBRE LA CALLE 2 SUR
<b>5-6</b>	505.3187	SUR	AL NOROESTE SOBRE LA CALLE AL PANTEON
<b>6-1</b>	477.683	OESTE	AL NORTE SOBRE LA CALLE EMILIANO ZAPATA
<b>LONG. TOTAL</b>	<b>2537.725</b>	<b>M</b>	
<b>AREA</b>	<b>27.0433</b>	<b>HA</b>	

<b>ZONA TÍPICA DE LA JUNTA AUXILIAR DE SAN FRANCISCO ACATEPEC</b>			
<b>DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO</b>			
<i>VÉRTICE</i>	<i>DISTANCIA</i>	<i>UBICACIÓN</i>	<i>DIRECCIÓN DEL SEGMENTO</i>
<b>1-2</b>	282.49	NORTE	AL NORESTE SOBRE LA CALLE CHIGNAHUAPAN
<b>2-3</b>	231.2686	NORTE	AL SURESTE SOBRE LA CALLE PIAXTLA

<b>3-4</b>	104.1234	NORTE	AL NORTE SOBRE LA CALLE HUAUCHINANGO
<b>4-5</b>	317.0104	ESTE	AL SURESTE SOBRE LA CALLE TEPEACA
<b>5-6</b>	277.3546	ESTE	AL ESTE SOBRE LA CARRETERA FEDERAL A ATLIXCO
<b>6-7</b>	305.9827	SUR	AL SUROESTE SOBRE LA CARRETERA FEDERAL A ALTIXCO 9.5
<b>7-8</b>	482.8202	SUR	AL SUROESTE SOBRE LA CALLE IZUCAR DE MATAMOROS
<b>8-9</b>	321.3715	SUR	AL SUROESTE SOBRE LA CARRETERA FEDERAL A ALTIXCO KM 10
<b>9-10</b>	601.0531	OESTE	AL NORESTE SOBRE LA CARRETERA FEDERAL A ALTIXCO KM 11
<b>10-1</b>	279.5344	OESTE	AL NOROESTE SOBRE LA AV. MIGUEL HIDALGO
<b>LONG. TOTAL</b>	<b>3203.0089</b>	<b>M</b>	
<b>ÁREA</b>	<b>22.8104</b>	<b>HA</b>	

<b>ZONA TÍPICA DE LA JUNTA AUXILIAR DE SAN BERNARDINO TLAXCALANCINGO</b>			
<b>DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO</b>			
<i>VÉRTICE</i>	<i>DISTANCIA</i>	<i>UBICACIÓN</i>	<i>DIRECCIÓN DEL SEGMENTO</i>
<b>1-2</b>	530.8151	NORTE	AL NORESTE SOBRE LA CARRETERA FEDERAL PUEBLA - ATLIXCO
<b>2-3</b>	441.9301	ORIENTE	AL SUR SOBRE LA PROLONGACION DE LA PRIV. CORPORACION Y LA CDA. REVOLUCION
<b>3-4</b>	341.6247	ORIENTE	ALSURESTE SOBRE LA CALLE REVOLUCION
<b>4-5</b>	175.563	ORIENTE	AL SUROESTE SOBRE LA 1A. PRIV. INDEPENDENCIA
<b>5-6</b>	141.9204	ORIENTE	AL NOROESTE SOBRE LA AV. INDEPENDENCIA
<b>6-7</b>	664.4161	SURESTE	AL SUROESTE SOBRE LA PRIV. NICOLAS BRAVO
<b>7-8</b>	401.7365	SUROESTE	AL NOROESTE SOBRE LA CALLE CONSTITUCION
<b>8-9</b>	330.7141	OESTE	AL NOROESTE SOBRE LA CALLE FRANCISCO I MADERO
<b>9-1</b>	739.8273	NOROESTE	AL NORESTE SOBRE LA CALLE CUAUHTEMOC
<b>LONG. TOTAL</b>	<b>3768.5473</b>	<b>M</b>	
<b>AREA</b>	<b>57.58</b>	<b>HA</b>	

*Reglamento de Imagen Urbana de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico”  
y “Zonas Típicas”, del Municipio de San Andrés Cholula, Puebla*

<b>ZONA TÍPICA DE LA JUNTA AUXILIAR DE SAN ANTONIO CACALOTEPEC</b>			
<b>DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO</b>			
<i>VÉRTICE</i>	<i>DISTANCIA</i>	<i>UBICACIÓN</i>	<i>DIRECCIÓN DEL SEGMENTO</i>
<b>1-2</b>	138.3661	NORTE	AL NORTE SOBRE LA CALLE MORELOS
<b>2-3</b>	172.2899	NORTE	AL NORTE SOBRE LA CALLE COLON
<b>3-4</b>	471.7265	ESTE	AL NORORIENTE SOBRE LA CALLE 27 SE SEPTIEMBRE
<b>4-5</b>	122.4293	ESTE	AL ORIENTE SOBRE LA CALLE CHAMIZAL
<b>5-6</b>	901.8684	ESTE	AL ORIENTE SOBRE LA CALLE NIÑOS HEROES
<b>6-7</b>	828.262	SUROESTE	AL SUR Y SURORIENTE SOBRE LA CALLE LAS ANIMAS
<b>7-8</b>	489.4211	NOROESTE	AL PONIENTE SOBRE LA CALLE MIGUEL HIDALGO
<b>8-1</b>	635.7481	NOROESTE	AL NORPONIENTE SOBRE LA AV. MEXICO
<b>LONG. TOTAL</b>	<b>3760.1114</b>	<b>M</b>	
<b>AREA</b>	<b>42.5662</b>	<b>HA</b>	

<b>ZONA TÍPICA DE LA JUNTA AUXILIAR DE SAN LUIS TEHUILOYOCAN</b>			
<b>DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO</b>			
<i>VÉRTICE</i>	<i>DISTANCIA</i>	<i>UBICACIÓN</i>	<i>DIRECCIÓN DEL SEGMENTO</i>
<b>1-2</b>	94	SUROESTE	AL NORESTE SOBRE LA AV. IGNACIO ZARAGOZA
<b>2-3</b>	1274.4059	NORESTE	AL NORESTE SOBRE LA AV. 5 DE MAYO
<b>3-4</b>	40	NORESTE	AL SURESTE SOBRE LA CALLE PASO DE CORTES
<b>4-5</b>	1340.388	SUROESTE	AL SUROESTE SOBRE LA AV. 5 DE MAYO
<b>5-6</b>	441.7548	SUROESTE	AL SUROESTE SOBRE LA AV. HIDALGO
<b>6-1</b>	203.1804	SUROESTE	AL NOROESTE SOBRE LA CALLE GUADALUPE VICTORIA
<b>LONG. TOTAL</b>	<b>3393.7291</b>	<b>M</b>	
<b>ÁREA</b>	<b>10.697</b>	<b>HA</b>	

## **ARTÍCULO 9**

Además de lo establecido en el artículo que antecede, se deberá observar lo siguiente:

La traza urbana no debe ser alterada por nuevas edificaciones o por nuevas vialidades, y por ningún motivo se alterará la traza original de la ciudad, salvo en los casos en que se recupere la misma.

Toda obra pública o privada que incida en cualquiera de los componentes de la fisonomía urbana, deberá dejarlos en buen estado y libres de escombros; para tal efecto se observará lo siguiente:

- a) La Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología, podrá requerir o autorizar que se realicen construcciones o bardas con el fin de restituir alineamientos de la traza histórica que haya sido modificada.
- b) Se recuperará el alineamiento histórico de todas las edificaciones, plazas y espacios que hayan sido alteradas y/o modificadas, a través de programas diseñados para ello.
- c) Se recuperará el nivel histórico de calles y banquetas, se respetará la altura de las guarniciones con respecto de las calles para evitar una renivelación de éstas.
- d) Se restituirá hasta donde sea posible el espacio libre destinado a patios, jardines o huertos, en el interior de los edificios y predios.
- e) Las nuevas construcciones deberán sujetarse a los alineamientos de la traza original, conservando el paño a todo lo largo de la fachada, sin dejar ningún espacio libre entre construcciones colindantes, de acuerdo a lo estipulado en el presente Capítulo de Construcciones, o en su caso deberá ser analizado por la Secretaría.
- f) Los alineamientos se expedirán tomando en consideración lo anterior y apegándose a lo dispuesto en el presente Capítulo de Construcciones.
- g) Todo inmueble considerado como equipamiento urbano en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable se presumirá, salvo prueba lo contrario, que es propiedad del Municipio de San Andrés Cholula.

No se considera que se altere la traza urbana, cuando se realicen construcciones subterráneas de nueva infraestructura, de equipamiento urbano u obras para recuperar vestigios históricos o arqueológicos subyacentes.

#### I. Respecto al proyecto y obra arquitectónica:

- a) Los proyectos arquitectónicos, estructurales, de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas y especiales, así como la construcción de los mismos, se regirán por el presente Capítulo de Construcciones, en todo lo que no se oponga a lo prescrito en el presente documento.

- b) Las nuevas edificaciones que se construyan dentro del perímetro de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, deberán ser de altura y proporciones armónicas al promedio de altura de los edificios históricos civiles existentes.
- c) La arquitectura de integración buscará una mayor armonía y diálogo formal con el conjunto, sin negar la contemporaneidad de la nueva intervención, tanto de la obra de conservación, como de la nueva arquitectura.
- d) Cuando la nueva construcción se inscriba dentro del campo visual de algún monumento, el nuevo edificio deberá someterse a la supervisión y autorización de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. La altura de las nuevas edificaciones no deberá alterar el perfil o silueta del paisaje urbano de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula.
- e) Las cubiertas y azoteas deberán ser planas, con una pendiente inferior al cinco por ciento, y con el pretil horizontal y recto, en el caso de cúpulas y bóvedas, no deberá sobresalir del edificio más cercano existente.
- f) En el caso de los predios ya ocupados por alguna construcción o baldíos en los que se vaya a edificar, se deberá conservar al menos veinte por ciento del área libre, y en la fachada deberá quedar una proporción mínima de uno a tres, en su relación vano-macizo.
- g) La relación de entresijos entre la obra nueva y los monumentos o inmuebles del entorno deberá ser semejante.
- h) En el caso de inmuebles específicamente dedicados a estacionamientos, se podrán autorizar dos vanos, para acceso y salida de vehículos, de no más de dos metros ochenta centímetros de ancho, en función de cada proyecto en particular, predominando el macizo sobre el vano.
- i) Se autorizarán demoliciones de edificios contemporáneos construidos con sistemas modernos, cuando existan estudios integrales que definan el destino del espacio en cuestión, así como la solución formal y su integración con el contexto.
- j) Se autorizará la construcción de obra nueva en áreas adyacentes a los inmuebles señalados en el ARTÍCULO 4, cuando éstas se propongan como elementos que se integran a la unidad de su entorno.

- k) Las fachadas de las nuevas edificaciones deberán ser proyectadas tomando en consideración el contexto, para lo cual los volúmenes deberán armonizar con la arquitectura del entorno.
- l) El criterio respecto a la volumetría será el que permita una configuración urbana homogénea, en concordancia con los edificios existentes.
- m) Los edificios nuevos ya ejecutados, de altura superior al promedio de los existentes en los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, no justificarán la solicitud de levantar edificios de altura superior al promedio existente, sujetándose a revisión de la Secretaría.
- n) Se podrán construir niveles adicionales en edificios contemporáneos siempre y cuando la altura resultante no rebase a la de los monumentos o edificios ni la del perfil general del entorno, sujetándose a revisión de la Secretaría.
- o) No se deberán introducir elementos arquitectónicos fuera de escala, que perturben monumentos o ambientes monumentales.
- p) No se autorizan nuevos volados, marquesinas o toldos fijos en planta baja.
- q) Las cornisas, balcones y rejas de ventanas no deberán sobresalir del paño de fachada más de treinta centímetros en planta baja, y más de sesenta centímetros en niveles superiores.
- r) Las instalaciones y los servicios deberán quedar ocultos desde cualquier ángulo visual del entorno.
- s) Es obligación de quien ejecute obras colindantes en la vía pública, colocar dispositivos de protección o tapiales sobre la misma vía, para proteger de peligros, daños o perjuicios a terceros, previa autorización de la Secretaría, la cual al otorgarla, fijará el plazo y las condiciones a que los mismos quedan sujetos.
- t) Los tapiales deberán construirse de madera, lámina u otro material que sirva para los mismos efectos y que a juicio de la Secretaría ofrezca garantías de seguridad, proporcione una estabilidad adecuada y un aislamiento de ruido, polvo u otros desechos de construcción.
- u) Los tapiales se construirán de manera que no impidan la vista de la nomenclatura de calles, señales de tránsito u obstruir tomas para incendio, alarma o aparatos de servicio público. En caso necesario se solicitará a la Secretaría su traslado provisional a otro lugar.

II. Se requerirá la autorización previa de la Secretaría para efectuar retiro o liberaciones parciales, tanto de elementos en el interior, como en fachadas o volúmenes hacia la vía pública. También se requerirá de la autorización correspondiente, en caso de liberar algún elemento agregado que no sea original del inmueble histórico, y cuya liberación sea benéfica para la revalorización del mismo;

III. Las antenas y elementos emisores o receptores de centrales de radio, televisión y teléfono, deberán situarse fuera de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, en puntos retirados de edificios y conjuntos históricos, y cuando ya existan estas instalaciones en el interior de dicha zona, no se permitirá su ampliación y se fomentará su reubicación fuera de la zona;

IV. Toda obra colindante con un monumento histórico quedará sujeta al estudio y análisis de posibles perjuicios estructurales que pudiera causarle, y

V. Un inmueble o parte del mismo se podrá demoler dentro de las Zonas, previa autorización de la Secretaría con base en el dictamen que emita la Dirección de Protección Civil Municipal. En el caso de monumentos históricos catalogados deberán también contar con la autorización del INAH.

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL TRATAMIENTO URBANO Y LA IMAGEN DE LA ZONA**

##### **ARTÍCULO 10**

Todo lo relacionado con el mantenimiento y conservación de la vía pública, y lo relativo al entorno urbano, considerándose toda intervención en fachadas, modificaciones en las vialidades, plazas, jardines, y áreas públicas, y en general toda obra que altere la perspectiva y la unidad de dichos espacios, se regirá por los siguientes lineamientos:

- a) Se privilegiará al peatón sobre los vehículos, buscando dar mayores facilidades a los primeros.
- b) La Secretaría podrá determinar las formas físicas y los diseños de la nomenclatura oficial.
- c) La nomenclatura de las calles y plazas se considera de valor patrimonial, por lo que cualquier modificación deberá ser encaminada a recuperar alguno de sus nombres anteriores, de preferencia el más significativo.

- d) Se procurará conservar la nomenclatura existente que contiene los nombres históricos de las calles y avenidas.
- e) Se podrán realizar o reparar los pavimentos de las banquetas, arroyo de calles o plazas, después de autorizarse los proyectos correspondientes por la Secretaría con el objeto de mantener la armonía del conjunto urbano y arquitectónico.
- f) Para cualquier obra de pavimentación, se requerirá de la evaluación y solución previa de las deficiencias y carencias de las redes de infraestructura, así como la planeación de futuras obras de canalización subterráneas.
- g) La colocación de pavimentos, sean éstos nuevos o de restitución, deberán realizarse sin alterar los accesos de los inmuebles; asimismo deberán acatar las disposiciones de la Secretaría, respecto de los niveles de pavimentos y banquetas, se promoverá la colocación de la pavimentación tradicional, como: piedra laja, piedra bola recortada y otros. Los escalones y rampas de acceso, en caso de ser autorizados, se construirán con el mismo material que el resto de las aceras o banquetas, no deberán obstaculizar el tránsito de peatones, promoviendo la incorporación de elementos que faciliten el tránsito de personas con capacidades diferenciadas.
- h) Se restaurarán los pavimentos de las plazas, calles y andadores, así como el adoquinado y carpeta asfáltica en donde sea necesario, para dar la calidad adecuada al tránsito y contribuir a mejorar el ambiente.
- i) Se podrá permitir la instalación de elementos móviles, como mesas, sillas o sombrillas y templetos, así como la colocación temporal de puestos o instalaciones tradicionales, únicamente para los festejos cívicos y fiestas patronales, se instalarán la víspera y el día de la celebración y en ningún momento podrán ser actividades de comercio informal que afecte o compita deslealmente con los comercios establecidos en las Zonas, contando para su instalación, con el permiso temporal correspondiente de acuerdo a las disposiciones legales vigentes y emitido por la Autoridad Municipal.
- j) Los proyectos de jardinería, pavimentación, urbanización, alumbrado público, mobiliario urbano y ornato que se realicen en los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula deberán ser autorizados por la Secretaría.
- k) Las áreas verdes públicas en los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés

Cholula, se conservarán como tales y será necesaria la autorización de la Secretaría para modificarlas.

l) Las plazas y áreas verdes de relevancia histórica deberán conservarse, solamente se permitirán en éstas el uso y destino que no las afecte.

m) Se promoverá la preservación y protección de las áreas verdes y las calles arboladas, plazas y plazuelas, velando por la conservación, buen mantenimiento de la vegetación y la ecología en general.

n) Se eliminarán de las áreas verdes cualquier añadido que altere o desvirtúe el paisaje.

o) Se dará tratamiento adecuado a la vegetación existente, buscando el equilibrio con los servicios, equipamiento y ornato público, que serán acordes a las características artísticas de las Zonas.

p) Se procurará respetar la existencia de árboles tanto en vías y áreas públicas, así como en el interior de los predios, y sólo en caso de que afecte la estabilidad de las construcciones existentes o la integridad física de las personas, se autorizará la sustitución de árboles cuya suma de diámetro de troncos sea igual al que sustituya, previa autorización de las autoridades competentes.

q) En el caso de predios donde se pretenda realizar nuevas construcciones, se conservarán los árboles existentes, autorizándose únicamente en casos justificados, el trasplante de árboles, o su sustitución en los términos del inciso anterior.

r) No se permitirá dentro de las plazas públicas, la construcción de edificios, casetas e inmuebles para servicio de sanitarios públicos o puestos.

s) No se autorizarán instalaciones fijas de mobiliario y equipo, que sean extensiones de edificios al exterior de los mismos, adosadas o separadas de ellos.

t) No se permitirá la colocación de altares sobre los paramentos de las fachadas de las edificaciones, salvo autorización de la Secretaría.

u) En las fachadas se prohíbe la copia o reproducción exacta de los elementos ornamentales del patrimonio edificado.

## **ARTÍCULO 11**

Los propietarios y los poseedores de los inmuebles de las zonas, en forma solidaria, son responsables de dar el mantenimiento necesario, rescatar y conservar dichos inmuebles.

## **ARTÍCULO 12**

Los propietarios y los poseedores de los inmuebles ubicados dentro de las Zonas, al dar mantenimiento a los inmuebles, deberán pintarlos, de acuerdo a la gama de colores autorizados por la Secretaría, bajo los siguientes lineamientos:

- a) Los colores que se utilicen, tanto en los paños de muros visibles desde el exterior, como en los enmarcamientos de vanos, jambas, carpintería, herrería, apoyos y elementos de ornato, deberán ajustarse a la gama de colores que se especifican en particular para esta zona de monumentos.
- b) Se autorizarán únicamente pinturas con acabado mate.
- c) En los edificios catalogados, la pintura para las fachadas será del tipo "a la cal" preferentemente o vinilica, permitiéndose utilizar hasta tres colores, uno para los macizos, otro para los enmarcamientos y uno más para las ornamentaciones, respecto a los colores autorizados, quedando excluido el negro y materiales esmaltados.
- d) Podrá utilizarse un cuarto tono en rodapiés o guardapolvos, siempre y cuando no se establezca un contraste que desvirtúe la continuidad armónica de la fachada del edificio y sus colindantes.
- e) En caso de existir edificios de valor histórico, con fachadas subdivididas por colores diversos, se deberá restablecer la composición cromática de la fachada en su conjunto.
- f) La pintura exterior de los inmuebles históricos se sujetará a las características de la "época colonial" comprendida del siglo XVI al XVIII y principios del XIX, tonos de tierras, vegetales, animales, ocre, rojo, óxido, azul añil, así como los tonos derivados de los primeros con el blanco, de la gama de colores autorizada por el INAH.
- g) Quedan excluidas las fachadas "barrocas", recubiertas con petatillo a base de ladrillo y talavera "simple o combinada", sólo se pintarán los enmarcamientos y ornamentaciones en color blanco. Para el ladrillo en paramentos se recomienda el lavado con agua y jabón neutro no iónico.
- h) Para el color de los inmuebles de la época "independiente", siglo XIX y principios del XX, se presenta una variada gama cromática, destacando principalmente los tonos pastel, derivados de los colores primarios y sus múltiples combinaciones, de la gama de colores autorizada por el INAH, como: tierras, azules, verdes, rosas, grises, entre otros.

- i) Los inmuebles mencionados en el artículo 3, serán sujetos a calas, con el fin de determinar los colores precedentes, ante la posibilidad de encontrar vestigios de pintura mural, como frescos.
- j) Los inmuebles deberán mantener unidad de color en sus fachadas.
- k) Los zócalos conservarán preferentemente el color del paramento en que se ubican sin diferenciarlos.
- l) El color de las fachadas de los inmuebles que se construyan, se elegirá tomando en cuenta su integración con los inmuebles colindantes, y buscando la armonía en el conjunto.
- m) La pintura de murales deberá ser sometida a la aprobación de la Secretaría.
- n) No se autoriza la rotulación en bardas, éstas deberán pintarse de color acorde al lugar donde se localizan.
- o) No se permitirá ningún dibujo, figura, alegoría, escudo, rotulación, logotipo u otros, realizados con pintura de esmalte, vinílica, al temple u otros, en los paramentos de fachadas.

### **ARTÍCULO 13**

Las obras de restauración, construcción, modificación o intervención que se pretendan realizar en los inmuebles de las manzanas adyacentes a la delimitación de la Zonas, quedarán sujetas a estudios y lineamientos especiales de integración al conjunto urbano - arquitectónico.

### **ARTÍCULO 14**

Por mobiliario urbano deberá entenderse el conjunto de instalaciones muebles utilizadas para prestar servicios urbanos y poder desarrollar las diferentes actividades características de la ciudad.

### **ARTÍCULO 15**

El mobiliario urbano destinado a las vialidades, plazas, parques y jardines localizados en los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, será diseñado buscando la integración al contexto histórico y el máximo aprovechamiento funcional; el mobiliario que podrá ser autorizado por la Secretaría es el siguiente:

- a) Puestos de servicio público:
  - Puesto de periódicos

- Módulo de información turística
- Infomon
- Guardapeatonos
- b) Señalización:
  - Nomenclatura vial
  - Guiadores
  - Carteles municipales
  - Anuncios comerciales
- c) De descanso:
  - Bancas
  - Jardineras
- d) De iluminación:
  - Arbotantes
  - Reflectores
  - Luminarias
- e) Otros:
  - Basureros
  - Teléfonos públicos
  - Servicios higiénicos
  - Parquímetros
  - Arriates
  - Aparcabicis

## **ARTÍCULO 16**

El mobiliario urbano que se pretenda instalar en los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, deberá tener las siguientes características:

- a) El mobiliario será diseñado para ser funcional, de tal manera que no compita formalmente con su contexto, evitando su colocación frente a los inmuebles históricos más relevantes.
- b) La ubicación e instalación de los puestos de periódico se hará en las plazas, parques, jardines y calles peatonales de manera adecuada,

de tal forma que no alteren la funcionalidad y estética de los monumentos.

c) Se autoriza instalar mesas de restaurantes en la vía pública, previo permiso de la autoridad municipal competente para normar los giros comerciales, definiendo el límite máximo a ocupar, considerando que no se deberá afectar el tránsito peatonal; así mismo, los propietarios de los restaurantes están obligados a mantenerlos en perfecto estado de higiene y presentación, así como al pago de derechos que establezca la Ley de Ingresos que se encuentre vigente.

d) Se prohíbe ubicar en los espacios públicos, elementos estorbosos que interfieran con la actividad urbana.

## **CAPÍTULO IV**

### **DEL USO DEL SUELO**

#### **ARTÍCULO 17**

En la Zonas, la formulación, aprobación y administración de la zonificación y planes de desarrollo urbano, la autorización, control y vigilancia del uso de suelo son de competencia exclusiva del Municipio de San Andrés Cholula.

#### **ARTÍCULO 18**

El uso del suelo para cada uno de los inmuebles en los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, será de conformidad con lo establecido en el Plan de Desarrollo Urbano y sus modificaciones, de acuerdo con las demandas de la ciudad en el sector antiguo y la capacidad espacial de los edificios históricos para ser actualizados y albergar nuevas actividades.

No se autoriza la ocupación comercial de los accesos, zaguanes y cubos de los mismos dentro de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula.

#### **ARTÍCULO 19**

En la planeación y regulación que se haga de los usos del suelo, deberán definirse, cuando menos, los siguientes aspectos:

I. Géneros;

II. Densidades;

III. Coeficientes, y

IV. Usos autorizados, prohibidos y condicionados.

### **ARTÍCULO 20**

Toda modificación al uso del suelo de las Zonas, así como el otorgamiento de los permisos que marque el presente Capítulo de Construcciones, con respecto al uso de suelo de dicha zona, requerirá previamente la autorización de la Secretaría.

### **ARTÍCULO 21**

En los predios y construcciones ubicados dentro de la “Zona Monumental”, no se autorizan los siguientes usos:

a) Talleres, fábricas y gasolineras que produzcan vibraciones, ruidos o emanaciones que sean incompatibles con la salubridad, seguridad y bienestar de la población, o sean inconvenientes para el ambiente general, de acuerdo con las disposiciones legales en cada caso.

b) Instalaciones que impliquen el paso regular y obligado de camiones o grandes vehículos dentro de la zona, para tal efecto, se otorgarán horarios específicos para la entrada de vehículos de carga y descarga en comercios, bancos o similares.

c) Grandes locales para mueblerías, tiendas de autoservicio, almacenes, bodegas, depósitos, cines, teatros, auditorios o cualquier otro semejante que requieran tal amplitud o altura de espacios incompatibles con las estructuras urbanas y arquitectónicas antiguas.

d) Construcciones que requieran grandes chimeneas, antenas o depósitos visibles desde el exterior, y que por sus dimensiones o volúmenes sean incompatibles en el aspecto y la armonía general de las Zonas.

e) La construcción de estacionamientos públicos en edificios catalogados.

f) Las construcciones o edificios para estacionamientos públicos, sólo podrán ser autorizados por la Secretaría.

### **ARTÍCULO 22**

Respecto al uso del suelo en espacios públicos de la “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas”, se observarán los siguientes lineamientos:

- a) Se mantendrá íntegra la traza urbana, no permitiéndose alteración alguna.
- b) Se autorizará la peatonización de algunas calles, como resultado de proyectos específicos que contribuyan a mejorar la calidad de vida y servicios en la zona, siendo importante el consenso de los propietarios de los inmuebles involucrados y del comercio formal, previa autorización de las autoridades municipales.
- c) El estacionamiento en la vía pública, será restringido promoviendo el uso de estacionamientos públicos.
- d) No se autoriza la ocupación de espacios públicos como parques, plazas, plazuelas, atrios, calles o banquetas por el comercio ambulante de manera permanente.

## **CAPÍTULO V**

### **DE LA VIALIDAD, TRANSPORTE, TRÁNSITO Y SEGURIDAD VIAL**

#### **ARTÍCULO 23**

Las normas constituidas en el presente apartado, están referidas a los aspectos de vialidad, transporte y tránsito, para mejorar la circulación de personas y vehículos, así como la seguridad de usuarios y peatones, planteando posibles soluciones viales para asegurar la recuperación, actualización e integración de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, con el resto de la ciudad, mediante programas con las autoridades de vialidad, tránsito y transporte.

#### **ARTÍCULO 24**

El programa vial vigente deberá ser actualizado periódicamente, logrando solucionar así las fallas y carencias que presenta, en correspondencia con la ciudad histórica, para tal efecto, se promoverá la semaforización sincronizada de las vías en las zonas y la instalación de semáforos peatonales donde sea necesario.

Las propuestas de planeación de la vialidad y transporte en las Zonas, mismas que serán remitidas a la autoridad competente para su examen e implementación, estarán sujetas a los siguientes principios:

- I. Se establecerán medidas para regular el acceso de los vehículos automotores a las zonas conforme a las condiciones y limitaciones estructurales urbanas que presente la misma;
- II. Se establecerán medidas para el desvío del tránsito de paso;

III. Se establecerán horarios para la circulación de los vehículos pesados, de carga y distribución cuya función esté debidamente justificada para servir a las Zonas;

IV. Se fomentará e implementarán medidas para facilitar el uso de vehículos que no contaminen, de dimensiones menores para servir y distribuir bienes a los sitios en cita;

V. Se restringirá el paso de vehículos a través de las Zonas, que transporten materiales peligrosos en los términos de las disposiciones aplicables en la materia, tales como combustibles, ácidos, corrosivos, explosivos, entre otros;

VI. Se privilegiará la circulación de vehículos que presten servicios públicos de emergencia y de asistencia; definiendo áreas de estacionamiento para los mismos. En ningún caso dichos estacionamientos podrán ser ocupados con otros fines;

VII. Se instrumentarán medidas para promover la instalación de estacionamientos fuera del perímetro de las Zonas, garantizando el acceso seguro y cómodo de los peatones;

VIII. No se autorizará el estacionamiento en espacios abiertos en las Zonas, tales como atrios, plazas, plazuelas, jardines, rinconadas, portales y aceras a fin de conservarlos, y

IX. Se promoverá la conservación de las Zonas mediante la realización de estudios regionales respecto al impacto que las instalaciones, establecimientos y demás construcciones provoquen sobre la vialidad y estacionamientos en esta área urbana.

## **ARTÍCULO 25**

Con relación al transporte público en las Zonas, se aplicarán los siguientes lineamientos, sin detrimento de la competencia estatal y en ejercicio de la facultad municipal de intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público:

a) Se promoverá el mejoramiento y calidad del transporte público.

b) Se desconcentrará el transporte público para no sobrecargar algunas vías céntricas.

c) Se regulará la cantidad de líneas que ingresan o cruzan los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula.

d) Se establecerá una red de paradas que permitan realizar transferencias técnicamente ubicadas y correctamente equipadas.

e) Las líneas de transporte colectivo deberán contar con paradas y señalamientos estratégicamente colocados.

## **ARTÍCULO 26**

Para regular el tránsito y garantizar la seguridad vial, se tendrán en cuenta las siguientes normas:

a) La ejecución de obras en vía pública requiere de la participación especializada de diferentes organismos públicos y de servicios, se harán previo acuerdo con la autoridad municipal, dejando la vía en óptimo estado de acuerdo a las normas técnicas existentes.

b) Toda obra que impida el desarrollo normal del tránsito en las vías públicas, deberá establecer soluciones alternativas para la circulación vehicular y peatonal.

c) La autoridad, las empresas de servicios públicos y los constructores de una obra vial, son solidariamente responsables de dichas obras, por los daños a terceros, causados por la falta de señalamiento que advierta la ejecución de las mismas.

d) El abastecimiento del comercio en los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, ó en el horario comprendido de las veintiún horas a las siete horas del día siguiente.

e) En caso de concentraciones masivas espontáneas que alteren la circulación vehicular o peatonal, se deberán considerar alternativas lógicas para el funcionamiento del sistema vial.

## **CAPÍTULO VI**

### **USO DE LA VÍA PÚBLICA**

## **ARTÍCULO 27**

El Ayuntamiento garantizará que el uso de la vía pública no afecte la imagen urbana y los valores arquitectónicos de las Zonas.

## **ARTÍCULO 28**

Todo uso de la vía pública que represente la realización de obras de edificación, la instalación de puestos o el mantenimiento de servicios, mobiliario e infraestructura urbanos, deberá cumplir con los requerimientos contemplados en las disposiciones federales, estatales y municipales aplicables.

## **ARTÍCULO 29**

El Ayuntamiento a través de la autoridad competente no autorizará aquellas actividades que impliquen el uso de la vía pública de las Zonas, en cualquiera de los siguientes casos:

- I. Cuando se perturbe la paz pública;
- II. Cuando se pretenda aumentar la superficie de un predio o de una construcción;
- III. Cuando se emitan, fuera de los lineamientos establecidos por las normas ecológicas aplicables, humo, polvo, ruido, malos olores, luz intensa o reflejos molestos a la vista;
- IV. Cuando se provoquen trastornos o interferencias a la libre circulación de peatones o vehículos;
- V. Cuando produzcan, directa o indirectamente, deterioro físico, alteración o afectación de cualquier naturaleza a las Zonas o alguno de sus componentes, así como a la imagen urbana de los mismos;
- VI. Cuando se trate de lugares representativos de potencial riesgo a la seguridad de terceros, sean insalubres o bien por no depositar adecuadamente los desechos líquidos o sólidos producto de su actividad, y
- VII. Cuando no se cumpla con lo señalado en las disposiciones aplicables a establecimientos mercantiles;

## **CAPÍTULO VII**

### **DE LOS ANUNCIOS UBICADOS EN LA ZONA**

## **ARTÍCULO 30**

La colocación de anuncios deberá respetar la fisonomía del inmueble, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) El anuncio tendrá como medidas cuarenta y cinco centímetros de altura máxima por el ancho de la misma y se colocará en la parte superior dentro del marco de la(s) puerta(s).
- b) Cuando el cerramiento sea en forma de arco, el anuncio se adaptará a la forma del mismo y con una altura máxima de cuarenta y cinco centímetros.
- c) Podrá sobresalir del paño de la fachada, máximo siete centímetros.
- d) No podrá ser iluminado exteriormente.
- e) No se colocará sobre azoteas.

- f) No se rotulará sobre los muros.
- g) No podrá ser en forma de bandera, salvo en casos excepcionales que deberán ser autorizados por la Secretaría.
- h) Se podrá presentar un proyecto de anuncio integral con fierro fundido u otro que se integre al conjunto arquitectónico, según condiciones del inciso a) de este artículo.
- i) Las cortinas metálicas existentes, deberán pintarse en color café oscuro, en tono marrón, chocolate o cacao, y sin ningún tipo de rotulación sobre las mismas.

### **ARTÍCULO 31**

La colocación de anuncios en los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, no podrá realizarse en o mediante:

- a) Vidrieras y aparadores.
- b) Carpas y toldos mayores.
- c) Inflables.
- d) Banderas y banderolas.
- e) Tableros y gabinetes.
- f) Fachadas rotuladas.
- g) Cortinas metálicas.
- h) Muros laterales.
- i) En pisos.
- j) Bardas rotuladas.
- k) Azoteas.
- l) Publicidad en mástil urbano.
- m) Colgante.
- n) Tipo paleta.
- o) Espectacular.
- p) Espectacular unipolar.
- q) Espectacular estructural.
- r) Espectacular persianas.
- s) Electrónico espectacular.

- t) Espectacular proyectado.
- u) Cenefas luminosas.
- v) En gabinete sobrepuesto en la fachada.
- w) Distintivos apoyados en piso.
- x) Guiadores unidad de señalamiento municipal.

### **ARTÍCULO 32**

Los anuncios se deberán apegar a las siguientes condiciones:

- a) Los textos de los anuncios se limitarán a mencionar la naturaleza o giro del establecimiento comercial; así como el nombre o razón social y el domicilio del mismo.
- b) Se deberán regularizar todos los anuncios que se encuentran fuera de normatividad.
- c) En los edificios destinados a vivienda u oficinas, se permitirá la colocación de un directorio en el cubo del zaguán de entrada o en el vestíbulo, y una placa en las puertas de las oficinas o locales interiores; queda estrictamente prohibido colocar placas publicitarias en la fachada.
- d) Los anuncios podrán ser en forma de bandera exclusivamente, para los hoteles y estacionamientos con las siguientes medidas: para hoteles de sesenta centímetros horizontal por noventa centímetros vertical. Y para estacionamientos de sesenta por sesenta centímetros., conteniendo únicamente el fondo blanco y la letra H en rojo, y fondo blanco y la letra E en azul, según corresponda, quedando adosados al paramento sin elementos extensivos.
- e) Se autoriza la colocación de toldos flexibles de lona o similar, de un solo color, de acuerdo a las características del edificio en planta baja, y en planta alta flexibles o fijos, deberán ser en color y diseño iguales para un mismo inmueble.
- f) Los anuncios deberán ser de diseño acorde al inmueble y a la imagen urbana de la zona.
- g) El Ayuntamiento renovará la licencia del anuncio siempre y cuando el anuncio se apegue a la normatividad y a las fachadas se les dé mantenimiento.
- h) Se sugiere que los materiales que se utilicen para los anuncios comerciales, sean preferentemente de madera, lámina natural, lámina pintada, latón, cobre, bronce, concreto, piedra, talavera, fierro forjado o hierro fundido.

- i) Durante la realización de cualquier obra en los inmuebles, se deberán colocar las placas que amparan las autorizaciones de la Secretaría y en su caso, del INAH, debiendo retirarlas al término de la obra.
- j) Los anuncios temporales para renta o venta de inmuebles deberán ser los reglamentarios, cuarenta centímetros por sesenta centímetros máximo.
- k) Los anuncios en escenografía urbana se permiten, previa autorización de la Secretaría.
- l) Anuncio integrado en fachada, se autoriza este tipo de anuncio dentro de la “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” sólo en edificios modernos y contemporáneos, bajo la autorización de la Secretaría.
- m) No se autorizan anuncios en idioma extranjero, con excepción de nombres de marcas registradas o sus frases publicitarias que las caractericen.
- n) Queda estrictamente prohibido pegar o pintar propaganda comercial, política, sindical o de cualquier otra naturaleza en los paramentos, puertas y ventanas de los inmuebles.
- o) Queda estrictamente prohibido rotular cualquier elemento arquitectónico: muros de fachada, muros laterales, puertas y ventanas, marquesinas, marcos de puerta, jambas, vidrios de ventana, vidrieras, aparadores, cortinas metálicas, cornisas y rodapié.
- p) Los avisos de dependencias oficiales, para fines de utilidad general, no deberán contener propaganda comercial, ni situarse de tal forma que afecte la apreciación de los edificios de valor histórico.
- q) No se autoriza la colocación de toldos fijos y luminosos.
- r) No se autoriza la colocación de mantas o lonas provisionales horizontales tanto en los paramentos ni que crucen las vialidades, ni aquellas en forma de pendón.
- s) No se autoriza la colocación de vitrinas o aparadores extras adosadas a muros exteriores u otras instalaciones.
- t) En caso de que las dimensiones originales de los vanos hayan sido alteradas con ampliaciones, los anuncios no deberán ocupar una superficie mayor a un metro cuadrado, cuyas dimensiones máximas serán de dos metros con treinta centímetros de largo por cuarenta y cinco centímetros de alto.

u) No se autorizan anuncios inflables en la zona, ni en un perímetro de trescientos metros fuera de los límites de la “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas”.

v) No se permitirá ningún tipo de anuncios de propaganda política en la Zona de Monumentos.

w) Se permitirá la colocación de pendones verticales en forma transversal para museos exclusivamente.

## **CAPÍTULO VIII**

### **DE LA INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS URBANOS Y PROTECCIÓN CIVIL**

#### **ARTÍCULO 33**

Toda obra destinada a dotar, ampliar y mantener la infraestructura y servicios urbanos en la Zona, deberá ser autorizada por el Ayuntamiento, a través de la Secretaría.

#### **ARTÍCULO 34**

Para la autorización de las obras a que se hace referencia en este Capítulo, el promovente deberá acompañar un programa de contingencias para el caso del hallazgo de vestigios arqueológicos, históricos y culturales a fin de garantizar su rescate, salvaguarda e investigación.

#### **ARTÍCULO 35**

En el caso de hallazgo de monumentos arqueológicos, el responsable de la obra y el Ayuntamiento darán cumplimiento a lo estipulado en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

En apoyo al INAH con respecto al hallazgo reportado, el Ayuntamiento, a través de la Secretaría, tomará las medidas necesarias para asegurar provisionalmente la integridad de los vestigios.

#### **ARTÍCULO 36**

Se promoverá la correcta ubicación de estacionamientos para la conservación y desarrollo de Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula dirigidas a satisfacer el déficit de demanda actual, considerando los siguientes criterios:

- a) Se podrá contemplar la ampliación de los estacionamientos existentes, en función a la capacidad espacial que guardan los inmuebles, ya sean históricos o de construcción reciente, considerando su correspondencia con el entorno.
- b) La ampliación de estacionamientos ubicados en edificios históricos, siempre y cuando la construcción no rebase la altura de la fachada y se respete la integridad del inmueble o lo que actualmente quede de él.
- c) La ampliación de estacionamiento en predios que carecen de construcción o que solamente existe la caseta, siempre y cuando la construcción no sea más alta que los edificios históricos que la rodean.
- d) Estacionamientos subterráneos.
- e) Los estacionamientos en las vialidades serán definidos por el reglamento en la materia.
- f) Las paradas de vehículos de transporte público, los sitios de vehículos de alquiler y las áreas de estacionamiento, no deberán situarse de tal forma que perjudique la apreciación y conservación de los elementos arquitectónicos y su entorno.
- g) No se autorizará la demolición de inmuebles históricos para crear nuevos estacionamientos.
- h) No se autorizarán nuevos estacionamientos en edificios catalogados.
- i) No se permitirá el estacionamiento de camiones de carga, mudanzas, autobuses foráneos y suburbanos en las calles o plazas; deberán tener su propio estacionamiento fuera de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula y sólo se permitirá el estacionamiento de autobuses escolares y de promoción turística, durante el ascenso y descenso del pasaje.

### **ARTÍCULO 37**

Se complementarán las obras de recuperación, con un alumbrado público adecuado en plazas, calles y edificios; suprimiendo éstas donde sea posible, los tendidos aéreos de líneas de Comisión Federal de Electricidad, Teléfonos de México y Televisión por cable, preferentemente bajo la dirección de proyectos de iluminación para los monumentos, coordinadamente con la iluminación pública aprobados por la Secretaría, bajo los siguientes lineamientos:

a) Se hará una revisión integral, de todas las redes, instalaciones eléctricas y cableado de la “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas”.

b) Se dará especial atención al alumbrado público, dotando a la totalidad de la Zona de Monumentos de este servicio, favoreciendo de esta forma la seguridad pública y mejoramiento de la imagen urbana.

c) Los cables y conductos visibles o aéreos deberán tratarse cuidando la integridad de los edificios y el entorno.

d) Las instalaciones y cableados deberán ser subterráneas en calles peatonales y espacios abiertos.

e) La iluminación de los anuncios, letreros, aparadores y vitrinas que sean visibles desde la vía pública, para inmuebles históricos o de reciente construcción, para ser autorizados deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. La iluminación funcionará sólo de noche y las fuentes luminosas, focos, lámparas o tubos, no deberán estar expuestos directamente a la vista.

2. La luz emitida por estas fuentes será continua y no intermitente, ni estroboscópica.

3. En caso de requerirse elementos exteriores, como cables o soportes, éstos deberán ser por su forma, color y colocación poco visibles en el día.

4. La iluminación para eventos especiales o de temporada deberá ser coordinada por la autoridad competente, para evitar que los elementos de iluminación ocasionen deterioro físico o de percepción en la imagen urbana.

### **ARTÍCULO 38**

Las autoridades competentes promoverán como prioritarias la ejecución de un proyecto integral, que favorezca el desalojo de las aguas torrenciales y así evitar inundaciones periódicas, contribuyendo de esta manera a la recuperación de los inmuebles que por este motivo se encuentran desocupados y en avanzado estado de deterioro.

### **ARTÍCULO 39**

El servicio de limpieza pública deberá tener horarios fuera de las horas pico del tránsito vehicular, la limpieza deberá efectuarse con el equipo idóneo para su buena operación y conservación.

#### **ARTÍCULO 40**

Se deberán realizar, en materia de siniestros, medidas de prevención por parte de las autoridades competentes, de manera permanente en el marco de las actividades normales y de los planes aplicables; para tal efecto se promoverá la colocación correcta de instalaciones hidráulicas, eléctricas, sanitarias, de gas y especiales, de tal modo que no perjudiquen la integridad de los inmuebles y no pongan en peligro la vida de sus usuarios.

Todas aquellas instalaciones o elementos que por su uso o características de riesgo representen un peligro para los usuarios, deberán ser retiradas una vez detectado el problema, cumpliendo con las normas de seguridad.

Los monumentos históricos y su contexto deberán ser evaluados, tomando en cuenta las medidas necesarias de protección y seguridad.

#### **ARTÍCULO 41**

Las autoridades competentes promoverán la acción de un plan de emergencia para los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, que establecerá un centro de operaciones, el cual funcionará durante toda la etapa de emergencia, con todas las facultades y facilidades para la prevención, evacuación, defensa contra incendios, contra inundaciones, sismos, rescate y protección de damnificados, evaluación de daños con objeto de minimizar éstos.

#### **ARTÍCULO 42**

Las autoridades competentes promoverán que se efectúe el estudio de micro zonificación sísmica de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, para determinar los tipos de suelo, máximas intensidades esperadas, periodos predominantes y aceleraciones máximas del suelo.

#### **ARTÍCULO 43**

Las autoridades competentes promoverán la recuperación integral de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, de acuerdo a un programa integral, que se elaborará en colaboración y coordinación con las instancias correspondientes.

#### **ARTÍCULO 44**

Para fines de este apartado, son materiales, equipos e instalaciones de alto riesgo, aquellos que en forma normal o accidental, y por mano del hombre, puedan producir un derrame, escape, incendio o explosión que afecte los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula y el área circundante a éstos, en un radio de trescientos metros y que ponga en peligro la vida humana o pueda producir daños materiales.

#### **ARTÍCULO 45**

Con el fin de prevenir daños a los inmuebles, ocasionados por siniestros, localizados en los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, se deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Todos los nuevos proyectos de construcción o adecuación en los edificios existentes, o bien de restauración en los edificios históricos, deberán cumplir con las normas de seguridad contra incendios para que puedan ser aprobados.
- b) Queda prohibida la instalación y funcionamiento de establecimientos destinados a la venta de gasolina y otros combustibles de naturaleza similar derivados del petróleo.
- c) Queda prohibido el transporte de materiales y equipos de alto riesgo dentro de los límites de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, salvo las vías autorizadas para tal fin, en el horario y con las medidas de seguridad determinadas por la autoridad competente.
- d) Queda prohibida la instalación provisional de tanques de gas en el área pública, sin la autorización de la autoridad competente.

#### **ARTÍCULO 46**

No se autorizará el acceso a los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula a vehículos de carga pesada, salvo en los casos que las autoridades competentes lo permitan en horarios específicos.

#### **ARTÍCULO 47**

Se autorizará el ingreso de vehículos-cisterna a la Zonas para transportar agua potable y gas doméstico, en los horarios específicos que las autoridades competentes estipulen.

## **CAPÍTULO IX**

### **DE LOS TRÁMITES PARA LLEVAR A CABO PROYECTOS DE OBRA EN LA ZONA DE MONUMENTOS**

#### **ARTÍCULO 48**

Para el trámite de solicitud de autorización o licencia de cualquier obra regulada en este apartado, el interesado deberá cumplir ante la Secretaría, con los requisitos establecidos en el presente Capítulo de Construcciones para el Municipio de San Andrés Cholula, presentando para tal efecto solicitud de acuerdo a lo siguiente:

- a) Escrito en el que se establezca nombre y domicilio del solicitante, del propietario y corresponsable en restauración, así como su aceptación para la realización de inspecciones por parte de la Secretaría.
- b) Planta de localización del predio en la manzana correspondiente a escala uno a quinientos, incluyendo número oficial, superficie, linderos e indicaciones de las áreas libres y construidas.
- c) Planos del estado actual del inmueble en el que se propone la intervención. En el caso de predios baldíos se deberán presentar perfiles arquitectónicos y constructivos de las colindancias.
- d) En el caso de predios ya construidos, presentar levantamientos de las plantas arquitectónicas incluyendo la localización de árboles, alzados y cortes generales, así como un corte detallado de la fachada.
- e) Fotografías del inmueble, tales como: fachada e interiores, así como del predio, incluyendo fotografías de las colindancias y perfiles de la calle.
- f) Planos del proyecto que incluya: plantas arquitectónicas, alzados, cortes generales y cortes detallados de la fachada a la vía pública, especificando acabados y colores visibles desde el exterior.
- g) En el caso de construcciones nuevas, la Secretaría, podrá solicitar estudios de composición y armonía del edificio proyectado y su entorno, estudios de mecánica de suelo, estudios de perfiles urbanos, expresados mediante fotografías y fotomontajes, geometales y perspectivas. Y cuando el caso lo amerite, se deberá presentar uso del suelo y estudio vial.
- h) Autorización por parte del INAH en su caso, y cumplir con los requisitos establecidos en el Reglamento de Construcción para el Municipio de San Andrés Cholula.

## **CAPÍTULO X**

### **DE LOS BENEFICIOS FISCALES**

#### **ARTÍCULO 49**

Los propietarios o poseedores de inmuebles ubicados en el Polígono “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas”, que decidan realizar obras de revitalización, restauración, reintegración; reconstrucción, para acceder a los beneficios fiscales establecidos en este apartado, deberán acreditar los puntos siguientes:

- I. Contar con toda la documentación, permisos y licencias requeridos por la normatividad aplicable, y
- II. Cumplir con las disposiciones señaladas en las Leyes federales aplicables, cuando:
  - a) El inmueble de referencia sea un Monumento Histórico o Artístico.
  - b) Sea un inmueble colindante a cualquiera de los señalados en el inciso anterior.
  - c) Se encuentre localizado dentro de las Zonas.

#### **ARTÍCULO 50**

La autoridad competente promoverá el otorgamiento de beneficios fiscales, a los propietarios o poseedores de los bienes inmuebles catalogados en las Zonas que realicen las obras descritas en el artículo anterior, consistentes en:

- I. Exención del 100% del importe de los derechos derivados de la tramitación de las licencias y autorizaciones de construcción, y
- II. Exención del 50% del importe de los demás derechos y contribuciones que se deriven del uso de dichos inmuebles que le correspondan cobrar a las autoridades municipales.

#### **ARTÍCULO 51**

En caso de incumplimiento por parte del interesado a cualquiera de las disposiciones relativas a los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, el Ayuntamiento podrá revocar los beneficios otorgados, procediéndose en consecuencia a la determinación de los créditos fiscales a que haya lugar.

Toda resolución de revocación de beneficios fiscales deberá notificarse por escrito al propietario o poseedor.

## **CAPÍTULO XI**

### **DE LA DIFUSIÓN**

#### **ARTÍCULO 52**

El Ayuntamiento podrá instrumentar campañas de concientización respecto a la importancia de proteger y conservar los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula. Para tal efecto, el Ayuntamiento a través del área competente, se coordinará con las autoridades educativas correspondientes, a efecto de organizar actividades para que la población pueda acceder al pleno conocimiento de sus Sitios Culturales.

#### **ARTÍCULO 53**

El Ayuntamiento a través de la dependencia competente, impulsará programas de investigación destinados a analizar y dar a conocer los monumentos históricos localizados en las Zonas.

## **CAPÍTULO XII**

### **DE LA PARTICIPACIÓN SOCIAL**

#### **ARTÍCULO 54**

El Ayuntamiento establecerá convenios de colaboración con instituciones educativas, colegios profesionales, asociaciones académicas, cámaras empresariales y organizaciones sociales en proyectos destinados a conservar y proteger los monumentos históricos.

El Ayuntamiento se encargará de gestionar todas aquellas autorizaciones y actos jurídicos necesarios para llevar a cabo los proyectos a que se refiere este artículo.

#### **ARTÍCULO 55**

Todo proyecto de conservación y restauración promovidos por el Gobierno Municipal podrá considerar e incorporar las propuestas ciudadanas que cualquier particular u organización pueda aportar.

#### **ARTÍCULO 56**

Cualquier persona podrá presentar ante la Secretaría, quejas por la realización de actos que produzcan daño a alguno o varios inmuebles ubicados en los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y

“Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, así como el incumplimiento de cualquiera de las disposiciones señaladas en este Capítulo.

Las quejas deberán presentarse por escrito, o por cualquier otro medio que el H. Ayuntamiento de San Andrés Cholula establezca para tal efecto y deberán ser atendidas por la Secretaría en un plazo no mayor a tres días hábiles contados a partir de la fecha de recepción del aviso.

La Secretaría avisará por escrito al promovente de las acciones realizadas una vez que hayan sido tomadas.

### **CAPÍTULO XIII**

#### **DEL PROCEDIMIENTO DE SUPERVISIÓN**

##### **ARTÍCULO 57**

Para la realización de las inspecciones y la verificación de la correcta ejecución de las obras y en cumplimiento a lo establecido este reglamento, se deberá tomar en cuenta lo siguiente:

Se llevarán a cabo por orden escrita de la Secretaría, en la que se expresará:

- a) El nombre de la persona o su representante legal con quien se desahogará la diligencia, así como el lugar donde debe efectuarse.
- b) El nombre de las personas que practicarán la diligencia.

Al inicio de la diligencia, se entregará la orden respectiva al propietario o su representante legal, en su caso.

La orden deberá especificar la obra que habrá de verificar, así como la documentación requerida para su proceso.

El propietario o representante legal, 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, firmarán el acta. Si el interesado o los testigos se niegan a firmar, así lo hará constar el personal autorizado, el cual deberá entregar un ejemplar a la persona con quien se atiende la diligencia.

En caso de no encontrarse el interesado en el domicilio señalado se estará a lo establecido en el Código de Procedimientos Civiles para el

Estado Libre y Soberano de Puebla, por lo que se refiere a las notificaciones que deban ser personales.

#### **ARTÍCULO 58**

A través de la Secretaría, de las instancias federales respectivas (INAH, INBA, SECTUR, SEDESOL) se llevará a cabo un proceso de inspección y con base en el resultado, se dictarán las medidas necesarias para corregir las irregularidades encontradas, notificándolas por escrito al interesado.

#### **ARTÍCULO 59**

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 presentar queja a la Secretaría sobre posibles violaciones a lo que establece este Reglamento, lo que la determina como supervisora permanente del cumplimiento de lo mencionado anteriormente.

#### **ARTÍCULO 60**

La Secretaría coadyuvará a la formación de organizaciones comunitarias, con fines comunes en lo referente a la protección y conservación de la imagen y del patrimonio edificado.

### **CAPÍTULO XIV**

#### **DE LAS SANCIONES**

#### **ARTÍCULO 61**

Son infracciones a lo dispuesto en este Reglamento:

- I. Realizar cualquier obra sin contar con la autorización correspondiente;
- II. Modificar, alterar o cambiar el contenido de los proyectos y especificaciones autorizadas, ya sea parcial o totalmente;
- III. Negar información al personal de la Secretaría cuando esta sea requerida en estricto apego al procedimiento establecido en el presente Reglamento;
- IV. Impedir al personal autorizado de la Secretaría ejecutar sus labores de supervisión y vigilancia;
- V. Continuar las obras o intervenciones cuando haya expirado su autorización o permiso;

VI. Alterar o modificar los comprobantes y licencias expedidos por la Secretaría, y

VII. Incurrir en cualquier otro acto u omisión distinta de los enumerados en las fracciones anteriores, que de alguna forma infrinjan las disposiciones de este Reglamento.

## **ARTÍCULO 62**

Las infracciones que no se encuentren expresamente contempladas en la reglamentación municipal aplicable y que no constituyan un delito en los términos de la legislación penal vigente, se sancionará administrativamente mediante la imposición de cualquiera de las siguientes medidas:

I. Suspensión de obras;

II. Demolición, o

III. Multa de doscientas hasta mil veces el salario mínimo general diario vigente en el Estado al momento en que se cometió la infracción.

Para la determinación de las sanciones, la Secretaría deberá considerar los siguientes aspectos:

I. Los daños y alteraciones que se hayan causado o que puedan producirse en el inmueble;

II. Los daños, deterioros y alteraciones que se hayan causado o que puedan producirse a inmuebles patrimoniales y la imagen, y

III. La reincidencia del infractor.

## **ARTÍCULO 63**

Procederá la suspensión de obras cuando, tratándose de un inmueble, la ejecución de la obra no cumpla con las especificaciones establecidas en la autorización respectiva, o bien, no se cuente con la misma. Procederá la demolición cuando el propietario o poseedor agregue o construya adicionalmente y sin la autorización respectiva, elementos arquitectónicos en un inmueble localizado en los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” o “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula. Los gastos derivados de las obras de demolición se harán a través de la autoridad municipal y constituirá un crédito fiscal a cargo del infractor, en los términos de la legislación aplicable.

Para la ejecución de cualquiera de estas sanciones, las autoridades municipales, podrán solicitar el auxilio de la fuerza pública.

## **ARTÍCULO 64**

En caso de que el infractor desee evitar la imposición de la sanción derivada de la violación a cualquiera de los preceptos señalados en el presente apartado, podrá celebrar un convenio de coordinación con el Ayuntamiento, a efecto de realizar las obras que se requieran. Para tal efecto, se acordará un programa de trabajo, mismo que se ejecutará bajo la asesoría de la Secretaría.

Si el infractor demuestra fehacientemente que no cuenta con las condiciones económicas para llevar a cabo los trabajos, la autoridad podrá optar, a su entera discreción, por cualquiera de las siguientes opciones:

I. Realizar por su cuenta las obras, si el bien en cuestión ostenta cualidades culturales de gran importancia para el Patrimonio Cultural de la Ciudad de San Andrés Cholula, o

II. Llevar a cabo las obras, constituyendo un crédito fiscal a cargo del infractor, cuyo pago se pactaría, previo acuerdo con las autoridades fiscales correspondientes, no pudiendo exceder de un año, su cumplimiento de pago.

Si el infractor se negara a aceptar la propuesta señalada en la fracción II de este artículo, el Municipio podrá proceder a realizar los trabajos correspondientes, constituyéndose un crédito fiscal a cargo del infractor, en los términos de la legislación tributaria aplicable.

## **CAPÍTULO XV**

### **DEL RECURSO DE INCONFORMIDAD**

## **ARTÍCULO 65**

Contra cualquier acto de la Secretaría se podrá interponer el Recurso de Inconformidad conforme a lo señalado en la Ley Orgánica Municipal.

### **TRANSITORIOS**

(Del ACUERDO de Cabildo del Honorable Ayuntamiento del Municipio de San Andrés Cholula, de fecha 7 de mayo de 2015, por el que aprueba el REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DE LOS POLÍGONOS “ZONA MONUMENTAL”, “PUEBLO MÁGICO” Y “ZONAS TÍPICAS”, DE SAN ANDRÉS CHOLULA, PUEBLA; publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla el día viernes 28 de agosto de 2015, Número 20, Cuarta Sección, Tomo CDLXXXIV).

**PRIMERO.** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Puebla.

**SEGUNDO.** Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en el presente Reglamento.

**TERCERO.** En tanto se expidan o modifiquen los manuales administrativos, el Secretario está facultado para resolver las cuestiones de procedimiento y operación que se originen por la aplicación del presente ordenamiento legal para los fines de orden administrativo.

Por todo lo antes expuesto y debidamente fundado, sometemos a la consideración de este Cuerpo Edilicio, para su discusión y aprobación, el siguiente:

### **DICTAMEN**

**PRIMERO.** Se aprueba en todos sus términos el Reglamento de Imagen Urbana de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula, en términos de lo establecido en el Considerando XI del presente Dictamen.

**SEGUNDO.** Se instruye al Secretario del Ayuntamiento para que en la forma legal correspondiente realice los trámites necesarios ante la Secretaría General de Gobierno del Estado de Puebla y sea publicado por una sola vez en el Periódico Oficial del Estado el Reglamento de Imagen Urbana de los Polígonos “Zona Monumental”, “Pueblo Mágico” y “Zonas Típicas” del Municipio de San Andrés Cholula.

Dado en el H. Ayuntamiento de San Andrés Cholula, Pue., a los 7 días del mes de mayo de 2015. El Presidente Municipal. CIUDADANO LEONCIO PAISANO ARIAS. Rúbrica. Regidor de Gobernación, Justicia, Seguridad y Transporte. CIUDADANO FAUSTO ROJAS ROMERO. Rúbrica. Regidora de Patrimonio y Hacienda Pública. CIUDADANA PASCUALA IRENE HUITLE DE AQUINO. Rúbrica. Regidor de Desarrollo Urbano, Ecología, Medio Ambiente y Obras. CIUDADANO ANDRÉS TECPANECATL GÓMEZ. Rúbrica. Regidora de

Industria, Comercio, Protección Civil y Participación Ciudadana. CIUDADANA MARÍA SAMANTA NAVARRO PEREA. Rúbrica. Regidor de Salubridad y Asistencia Pública. CIUDADANO ESTEBAN SILVINO MIXCOATL CHIQUITO. Rúbrica. Regidor de Educación Pública y Actividades Culturales, Deportivas y Sociales. CIUDADANO CELESTINO NAVA AGUILAR. Rúbrica. Regidora de Desarrollo Social, Grupos Vulnerables, Juventud y Equidad entre Géneros. CIUDADANA MA. DOLORES GABIÑO SALAZAR. Rúbrica. Regidor de Desarrollo Económico, Agricultura, Ganadería y Servicios Públicos. CIUDADANO JOSÉ REYES TLACHI TLACHI. Rúbrica. Regidor de Tradiciones y Costumbres. CIUDADANO JOSÉ JORGE LUIS GALLEGOS HUIXTLACATL. Rúbrica. Regidor de Migración. CIUDADANO JOSÉ ALFONSO RODRÍGUEZ PERIAÑES. Rúbrica. Síndico Municipal. CIUDADANO PAULINO PEDRO LOZADA CUAYA. Rúbrica. Secretario del Ayuntamiento. CIUDADANO DANIEL ANTELIZ MAGAÑA. Rúbrica.