

REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DEL POLÍGONO QUE COMPRENDE LA DENOMINACIÓN DE PUEBLO MÁGICO DE XOCHITEPEC, MORELOS.

OBSERVACIONES GENERALES. -

LICENCIADO ROBERTO GONZALO FLORES ZÚÑIGA, PRESIDENTE MUNICIPAL CONSTITUCIONAL DE XOCHITEPEC, MORELOS, A SUS HABITANTES SABED:

QUE EL AYUNTAMIENTO DE XOCHITEPEC, MORELOS, EN USO DE LAS FACULTADES QUE LE CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 115, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 112 Y 113, DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE MORELOS, 15, 30, FRACCIÓN I, Y 31 BIS, DE LA LEY ORGÁNICA MUNICIPAL DEL ESTADO DE MORELOS, Y;

CONSIDERANDO

Que atendiendo el principio de autonomía constitucional contemplado en el artículo 115, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, los municipios tienen la facultad para regular aspectos específicos municipales y adoptar las decisiones que las autoridades estimen congruentes conforme a los factores que integran el propio municipio.

Por su parte, el artículo 113 de la Constitución Local, establece que los Municipios están investidos de personalidad jurídica y cuentan con la facultad ejecutiva del régimen jurídico municipal y de las resoluciones tomadas por el ayuntamiento en



sesiones de Cabildo; asimismo, la ley determina la competencia y las facultades expresas del presidente municipal.

Para el caso particular, la Ley Orgánica Municipal del Estado de Morelos, específicamente en su artículo 38, fracción III, establece las facultades que tienen los ayuntamientos para dirigir el gobierno de los municipios, entre las que destaca la de expedir o reformar los bandos de policía y gobierno, reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general, en el ámbito de sus respectivas jurisdicciones.

Consecuentemente, es preciso destacar que el Municipio de Xochitepec, Morelos, en fecha veintisiete de junio del año veinte veintitrés resulto electo para la obtención de la denominación “Pueblo Mágico”, ya que se expuso como atributo simbólico, entre otras cosas, lo siguiente:

“... El municipio tiene una clara vocación turística, y pretende atraer a visitantes interesados en conocer la dulce historia y cultura de este valle cañero.

Quien decide visitar el Cerro de las Flores decide vivir toda una experiencia turística, la cual invita a realizar un recorrido por las antiguas haciendas de la zona para descubrir de primera mano el proceso de producción del azúcar de caña y vivenciar cómo este cultivo ha tenido el poder de transformar la vida de los habitantes.

...

En resumen, Xochitepec es un destino turístico único y auténtico en México, que destaca por su patrimonio histórico y cultural relacionado con la caña de azúcar. Los visitantes pueden disfrutar de hermosos paisajes de campos de caña, tradiciones arraigadas como los huentles y la arquitectura que ha sido influenciada por la producción de este cultivo. La riqueza histórica y cultural de Xochitepec lo convierte en un lugar perfecto para aquellos que buscan experiencias únicas y auténticas, llenas de tradiciones y sabores locales. Con su historia única y una cultura vibrante, Xochitepec es un destino ideal para cualquier viajero que quiera explorar las maravillas que ofrece México.”

Así pues, es necesario llevar a cabo diversas medidas de protección que aseguren la permanencia de sus elementos de valor histórico, cumpliendo con los elementos señalados en la Estrategia Nacional para el Fortalecimiento de los Pueblos Mágicos, que en su eje número 1 denominado “Planeación y Desarrollo Sostenible del Turismo”, dispone diversas líneas de acción, entre las que destacan:

“Contar con un portafolio de proyectos orientados a la preservación del patrimonio natural, cultural (tangible e intangible) e histórico.”



...

“Implementar un Manual de Imagen Urbana”.

Con motivo de preservar el patrimonio cultural e histórico se ha estimado conveniente emitir el presente Reglamento que se ocupará de regular los elementos que integran la imagen urbana, que es la impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas y urbanísticas de los edificios y los elementos que la integran, todo ello respecto del Polígono de Protección que abarca el nombramiento de Xochitepec como Pueblo Mágico.

Que la preservación de la imagen urbana de Xochitepec, es crucial para el mantenimiento de la arquitectura, el paisaje y la atmósfera característica del Municipio, lo que contribuye a darle identidad y encanto.

El presente ordenamiento promueve la conservación de la especificidad y originalidad de los elementos propios y característicos de Xochitepec, pero sin cuestionar su necesidad de evolución, sólo que en tal proceso de transformación o modernización lo que se busca es que se haga de manera planeada, controlada y principalmente sin atentar contra sus rasgos más esenciales que le dan carácter peculiar y atributo simbólico que lo llevó a ser reconocido como Pueblo Mágico.

Que los reglamentos son el instrumento jurídico que describe la estructura de las dependencias y unidades administrativas; donde se señalan las funciones a desempeñar por parte de las y los servidores públicos que las integran, dando a conocer las atribuciones que pueden desempeñar legalmente, garantizando que los actos de autoridad se lleven a cabo, bajo el principio de legalidad.

Por lo anteriormente expuesto, los integrantes del Ayuntamiento han tenido a bien aprobar el siguiente:

REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DEL POLÍGONO QUE COMPRENDE LA DENOMINACIÓN DE PUEBLO MÁGICO DE XOCHITEPEC, MORELOS.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. El presente Reglamento es de orden público, interés social y observancia general en el Municipio de Xochitepec, Morelos, y tiene por objeto regular los elementos que integran la imagen urbana del Polígono de Protección que abarca el nombramiento de Xochitepec como Pueblo Mágico.



Artículo 2. El Polígono de Protección que abarca el nombramiento de Pueblo Mágico de Xochitepec, Morelos, de cuya imagen urbana se ocupa el presente Reglamento, se encuentra contenido por las siguientes calles:

- I. República de Panamá esquina con República de Brasil;
- II. República de Brasil esquina con República de Nicaragua;
- III. República de Nicaragua esquina con Leopoldo Reynoso;
- IV. Calle Leopoldo Reynoso esquina Honduras;
- V. Calle del Estudiante esquina con Honduras;
- VI. Calle del Estudiante esquina con Benito Juárez;
- VII. Calle Benito Juárez esquina con República de Guatemala;
- VIII. República de Guatemala esquina con República del Salvador; y,
- IX. República del Salvador esquina con República de Panamá.

Artículo 3. Los fines del presente reglamento son:

- I. Regular el desarrollo urbano, construcciones, infraestructura y servicios, en el polígono de protección que abarca el nombramiento de Pueblo Mágico de Xochitepec, Morelos;
- II. Ordenar, regular, recuperar, conservar y preservar la imagen urbana en el polígono de protección;
- III. Recuperar la imagen urbana, utilizando los elementos tradicionales, derivados de los recursos naturales, materiales y cultura propios de Xochitepec, al tiempo de integrar los servicios turísticos y comerciales, de las edificaciones en un todo armónico;
- IV. Preservar el patrimonio arquitectónico y urbano en el polígono de protección, recuperando y mejorando los edificios con valor histórico, artístico, cultural y de conjunto, dentro del ámbito de competencia del Municipio de Xochitepec y conforme a la normativa aplicable;
- V. Regular el diseño, colocación, fijación, estructura e instalación que requieran los anuncios, toldos, cubiertas y mobiliario urbano, así como su mantenimiento y conservación, para preservar la imagen urbana, resguardándola de la contaminación visual, auditiva y ambiental;
- VI. Normar las particularidades sobre el otorgamiento de permisos y licencias de construcción en el polígono de protección;
- VII. Propiciar y fomentar el respeto y cumplimiento de la normativa en materia de Pueblos Mágicos; y,
- VIII. Determinar las sanciones correspondientes por violaciones a este reglamento.

Artículo 4. La aplicación y ejecución de este Reglamento corresponde al ayuntamiento, a través del presidente municipal, quien ejercerá las respectivas



funciones por conducto de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

Artículo 5. Para efectos del presente reglamento se entiende por:

- I. ACCIÓN URBANA. A toda obra, construcción, modificación o edificación que se realice en los espacios públicos y privados dentro del polígono;
- II. AYUNTAMIENTO. Al órgano de gobierno municipal de Xochitepec, Morelos;
- III. IMAGEN URBANA. A la impresión visual que producen las características físicas, arquitectónicas y urbanísticas de los edificios y los elementos que la integran;
- IV. INAH. Al Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- V. MANUAL. Al manual de imagen urbana, que es el documento en el cual se establecen lineamientos y criterios para el diseño y mantenimiento de los espacios públicos, arquitectónicos y urbanos;
- VI. MOBILIARIO URBANO. A cualquier elemento ubicado en el espacio público con fines de servicio u ornamentales;
- VII. POLÍGONO DE PROTECCIÓN. Al área señalada en el artículo 2 del presente Reglamento y que es el polígono que abarca la denominación de Pueblo Mágico de Xochitepec, Morelos;
- VIII. REGLAMENTO. Al presente ordenamiento;
- IX. REPARACIÓN. A las acciones que tienen por objeto corregir las deficiencias estructurales, funcionales o estéticas de las edificaciones, generadas por el deterioro natural o inducido, y
- X. RESTAURACIÓN. Al Conjunto de acciones realizadas en las construcciones, para el rescate y recuperación de su carácter y aspecto originales.

Artículo 6. Para lo no previsto en el presente Reglamento se aplicará supletoriamente la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos y la legislación en materia procesal civil.

CAPÍTULO II. DE LAS ATRIBUCIONES.

Artículo 7. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, tendrá las siguientes atribuciones:

- I. Conceder o negar las licencias de uso de suelo o de construcción para proyectos o edificaciones dentro del polígono que comprende la denominación de Pueblo Mágico de Xochitepec, de conformidad con la normativa aplicable;



- II. Realizar inspecciones de las obras y edificaciones para verificar el cumplimiento de las disposiciones contenidas en el presente Reglamento;
- III. Inspeccionar los medios publicitarios en comercios, así como la remodelación y pintura de fachadas;
- IV. Revocar las autoridades y permisos que no cumplan con las características especificadas en el presente Reglamento y demás normativa aplicable;
- V. Ordenar la suspensión o clausura de obras que no cuenten con las debidas autorizaciones o licencias, mediante la imposición de los respectivos sellos oficiales;
- VI. Ordenar, previo dictamen técnico, el retiro, modificación o demolición de la obra que incumpla las disposiciones de este Reglamento y demás normativa aplicable;
- VII. Aplicar y ejecutar las medidas necesarias o, en su caso, sancionar las infracciones cometidas en términos del presente Reglamento;
- VIII. Solicitar auxilio de la fuerza pública cuando sea necesario para el cumplimiento de sus funciones; y,
- IX. Las demás que le sean delegadas para el cumplimiento del presente Reglamento y las que le confieran otros ordenamientos legales.

CAPÍTULO III. DE LA PROTECCIÓN Y MEJORAMIENTO DE LA IMAGEN URBANA.

Artículo 8. Los propietarios y arrendatarios de predios e inmuebles situados dentro del polígono de protección, para realizar cualquier tipo de obra, reparación o modificación, pintura de fachada o colocación de anuncio, requieren de licencias de construcción o de anuncios emitidas por las Direcciones correspondientes conforme a la normativa aplicable.

Cuando se trate de lotes baldíos o inmuebles dañados, demolidos o derrumbados, será obligación del propietario construir o reconstruir de inmediato la barda perimetral, para lo cual la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, le fijará el plazo para la ejecución de las obras, debiéndose construir como primera etapa la fachada.

Artículo 9. Para cualquier intervención y arreglo de los servicios urbanos en el polígono de protección se observará lo siguiente:

- I. Las obras de pavimentación requerirán de la evaluación y solución previa de las deficiencias y carencias de las redes subterráneas de infraestructura;
- II. Los materiales que se utilicen en la pavimentación deberán ser congruentes con el entorno;



III. Las obras de mantenimiento y conservación de las carpetas y recubrimiento en vialidades, serán realizadas de manera que no interfieran con las actividades de la población local y el turismo; y,

IV. En vialidades y áreas peatonales se permite el uso de las losas o bien, la combinación de distintos materiales cuyas características propicien su integración con el entorno.

Artículo 10. Dentro del polígono de protección solo se permite la construcción de dos niveles como máximo, es decir, planta baja y un piso, contados desde el acceso principal al lote desde la vía pública.

Los tinacos, antenas, tanques estacionarios o cualquier otro equipamiento deberán quedar ocultos por un pretil o dentro de las techumbres inclinadas.

Las puertas, ventanas, herrería y cancelería deberán obedecer a lo establecido para su diseño en el Manual de Imagen Urbana.

Artículo 11. Todos los predios que sean utilizados para el estacionamiento público, ya sea parcial o totalmente, deberán mantener arbolados los predios.

El suelo de estos predios deberá ser de tierra, tezontle o empedrado seco, para permitir la permeabilidad del suelo y que el agua de lluvia se filtre en el subsuelo.

Artículo 12. En el caso de edificaciones del Siglo XVI al XIX, las azoteas tendrán preferentemente un recubrimiento a base de un entortado de cal en piedra apagada en obra, con arena de tezontle, usando como agregado baba de nopal, debiendo dárseles como acabado final, un bruñido, dejando las superficies lo más lisas posible. Posteriormente se impermeabilizarán con cinco capas de jabón y alumbre, comenzando y terminando esta operación con una capa de jabón.

CAPÍTULO IV. DE LAS PROHIBICIONES EN EL POLÍGONO DE PROTECCIÓN.

Artículo 13. Se prohíbe la alteración y transformación de la traza urbana original de los espacios abiertos, patrimonio edificado y entorno natural del polígono de protección, estando prohibido el ensanchamiento o realineamiento de las vialidades existentes. Dentro del polígono de protección queda prohibido:

I. Efectuar alguna obra, sin autorización escrita de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano;



II. Llevar a cabo construcciones que no estén de acuerdo con el estilo arquitectónico del centro histórico, dicho estilo se establecerá mediante las regulaciones que, para tal efecto, emita la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano;

III. Reparar o dar mantenimiento mayor a servicios públicos sin acatar las disposiciones sobre protección y conservación para la zona;

IV. Establecer o colocar kioscos, templete, puestos o cualesquiera otras construcciones permanentes o provisionales cuando por ellos se deteriore la apariencia típica o tradicional del centro histórico;

V. Reservar lugares de estacionamiento en la vía pública mediante la colocación de topes, maceteros o cualquier otro objeto fijo o semi-fijo;

VI. Instalar antenas verticales de radio comunicación o telefonía, al igual que toda estructura metálica, de madera, concreto o cualquier otro material construido para ese propósito o para cualquier otro destino y que sobrepase dos niveles de altura o que obstruya la vista de algún monumento histórico, desde cualquier propiedad o calle circundante;

VII. Construir volados de concreto hacia la vía pública para aumentar el área construida en un segundo nivel;

VIII. Usar las azoteas como almacén de materiales, de trebejos o tendedores; y,

IX. Construir cualquier edificación o estructura que impida la visibilidad de uno o más inmuebles considerados como monumentos históricos, ya sea que la obstrucción de la vista sea hacia el monumento, o del monumento hacia el paisaje circundante.

Artículo 14. Queda prohibido demoler o alterar parcial o totalmente cualquier inmueble considerado como monumento histórico. Quienes incurran en estas acciones se harán acreedores a las sanciones establecidas en la Legislación de la materia.

Por ello, antes de realizar cualquier tipo de obra, los propietarios o arrendadores de bienes inmuebles considerados como monumentos históricos deberán acudir a la Delegación INAH Morelos para obtener asesoría respecto al uso, restauración y acondicionamiento de estos inmuebles.

Artículo 15. En el caso de que se trate de un área declarada zona arqueológica, no se permite la construcción de ninguna edificación o estructura fija o semifija. Las edificaciones ya existentes en estas Zonas, deberán mantenerse como están, por lo que solo se podrá dar mantenimiento y conservación a tales propiedades, pero no podrá aumentarse el área construida.

Artículo 16. Los colores de las fachadas deberán ser en tonos acordes con el contexto arquitectónico del entorno, no podrán utilizarse colores brillantes. Para la



aplicación de pintura deberá tomarse de la paleta cromática autorizada por el INAH alguno de los siguientes colores:

- I. Verde, pantone #c5bed0;
- II. Lila, pantone #ddd1e6;
- III. Fucsia, pantone #94588e;
- IV. Amarillo, pantone #cdaa5c;
- V. Beige, pantone #b7ac96, y
- VI. Azul, pantone #86afc9.

Artículo 17. No se concederá autorización para obras que alteren el estilo arquitectónico de las fachadas en la zona. Sólo se permitirán aquellas que modifiquen el interior de los edificios cuando no constituyan una alteración fundamental en el estilo referido y haya razones técnicas para ejecutarlas.

CAPÍTULO V. DE LOS ANUNCIOS.

Artículo 18. El diseño, materiales, proporción y colocación de los anuncios en el polígono de protección deberá respetar las características propias de los inmuebles.

Artículo 19. Toda promoción comercial o de servicios deberá contener únicamente giro y razón social del establecimiento, no pudiendo exhibir ni mencionar relación de productos o directorios de servicios. En los casos en que se requiera un directorio de servicios o una relación de productos, estos deberán colocarse en el interior del inmueble.

Artículo 20. Se permite un solo anuncio por establecimiento, la tipografía de los anuncios debe ser sencilla en su trazo, de fácil lectura y deberá ser de preferencia en idioma castellano o en una lengua indígena. Se podrá utilizar la fuente ITC Cerigo Bold y Verdana.

Las dimensiones del anuncio y su diseño deberán respetar la proporción, homogeneidad, composición, color y armonía del inmueble, solo se podrán utilizar dos colores como máximo en cada anuncio y deberán estar en armonía con el color de los muros.

Artículo 21. Todo anuncio deberá ser removible, no podrá ser de carácter permanente y podrá ser retirado o modificado cuando las autoridades competentes lo consideren conveniente, cuando se requiera utilizar un sistema de fijación, éste no deberá atentar contra la integridad del inmueble o de cualquier elemento decorativo.



Los anuncios comerciales podrán pintarse directamente sobre los muros aplanados, excepto cuando los muros sean de cantera, piedra o adobe aparente, podrán colocarse sobre un soporte de madera o metal, siempre y cuando no dañen la estructura o los aplanados originales.

Artículo 22. Están prohibidos los anuncios luminosos de cualquier tipo, ya sean de acrílico, lona, giratorios, persianas, de neón, fluorescentes, láser, entre otros similares. La iluminación de los anuncios deberá efectuarse por medio de reflectores de luz indirecta incandescente, disimulada en la fachada.

Artículo 23. No se autorizan los anuncios en bandera, fijos, semifijos, ni móviles, colocados perpendicularmente en las fachadas o frente de los inmuebles.

Artículo 24. No se permite la colocación de anuncios sobre la vía pública, ya sea sobre el arroyo de la calle o las banquetas, ni en postes, columnas, árboles o cualquier otro elemento del mobiliario urbano.

Artículo 25. Están estrictamente prohibidos en el polígono de protección los anuncios espectaculares.

Artículo 26. En los edificios de más de una planta, solo se permite colocar anuncios en la parte de los muros correspondiente a la planta baja, en las plantas superiores no se permite ningún tipo de anuncio.

Artículo 27. No se permite el anuncio de productos o de establecimientos comerciales que no estén operando en el inmueble donde se pretenda poner el anuncio. Cada inmueble solo puede ostentar el letrero del establecimiento comercial que utiliza dicho inmueble.

Artículo 28. Para la instalación de anuncios, los particulares deberán obtener la autorización correspondiente otorgada en términos de la normativa aplicable por parte de las Direcciones de Protección Ambiental y de la de Industria, Comercio y Licencias de Funcionamiento del Municipio de Xochitepec.

CAPÍTULO VI. DE LAS VISITAS DE INSPECCIÓN.

Artículo 29. La Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, podrá realizar visitas de inspección a los edificios y construcciones del polígono de protección, a fin de que cualquier desperfecto que pueda afectar su valor histórico se conozca y subsane a tiempo.



Al advertir lo anterior, notificará al propietario o a quien legalmente lo represente, para que proceda a hacer las correcciones a que haya lugar, en un plazo que no exceda de treinta días hábiles. Si transcurrido el plazo, el propietario no hubiere efectuado la reparación, la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, impondrá las sanciones correspondientes.

CAPÍTULO VII. DE LAS INFRACCIONES, SANCIONES Y MEDIO DE IMPUGNACIÓN.

Artículo 30. Las sanciones por infracciones a este Reglamento podrán ser:

- I. Amonestación;
- II. Multa, de cinco a cien veces el valor diario de la Unidad de Medida y Actualización (UMA) que determine el Instituto Nacional de Estadística y Geografía;
- III. Demoliciones, reparaciones o reconstrucciones;
- IV. Suspensión temporal o clausura del establecimiento u obra, y
- V. Revocación de la concesión, licencia o permiso, según sea el caso.

Lo anterior será independiente de otras sanciones que procedan por infracciones a otros ordenamientos.

Artículo 31. Se considerarán como infracciones al presente Reglamento las siguientes:

- I. Llevar a cabo en el polígono de protección cualquier obra, restauración, reconstrucción, reparación o modificación de un edificio o construcción sin obtener previamente la autorización de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano;
- II. Fijar anuncios, avisos o carteles en lugares distintos a los permitidos;
- III. Colocar kioscos, templete y demás construcciones a que se refiere este Reglamento sin autorización;
- IV. Obstaculizar o impedir al personal autorizado ejecutar sus labores de supervisión y vigilancia conforme al presente Reglamento;
- V. Ocultar de la vista del espacio público, obras e intervenciones; y,
- VI. Cualquier otra infracción al presente Reglamento que no constituya un delito en los términos del Código Penal para el Estado de Morelos, en cuyo caso se realizará la denuncia correspondiente.



La sanción será impuesta previo desahogo del procedimiento administrativo correspondiente por la Dirección General de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, a través de la Dirección de Planeación del Desarrollo Urbano, dando la intervención que corresponda a la Consejería Jurídica, debiendo para ese efecto individualizarse la sanción, de modo que se ha de atender a la gravedad de la falta, las circunstancias que en ella concurren y la situación personal del infractor, y el grado de reincidencia.

Artículo 32. Para impugnar los actos y resoluciones dictados con motivo de la aplicación del presente Reglamento se podrá interponer el recurso a que refiere la Ley de Procedimiento Administrativo para el Estado de Morelos.

TRANSITORIOS.

PRIMERA. El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" del estado de Morelos.

SEGUNDA. Se derogan las disposiciones de idéntico o menor rango que se opongan a lo previsto en el presente reglamento.

