



REGLAMENTO DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE AYOTLÁN JALISCO.

C.DR. JUAN CARLOS ESTRADA CÁZARES, Presidente del H. Ayuntamiento Constitucional de Ayotlán, Jalisco; a los habitantes de este municipio hago saber que por propuesta del **Regidor C. Gerardo Acosta Gómez**, en la sesión ordinaria del Ayuntamiento número XXXVIII, celebrada en día 10 (Díez) del mes de Agosto del año 2011 (Dos Mil Once), fue aprobado por mayoría absoluta de votos el presente **Reglamento de Desarrollo Urbano para el Municipio de Ayotlán, Jalisco**; el cual a continuación se describe.

INDICE

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES.**

**CAPITULO II
ORDENAMIENTOS URBANOS.**

**CAPITULO III
REGULARIZACION DE LA TENDENCIA DE LA TIERRA.**

**CAPITULO IV
DESARROLLO URBANO.**

TRANSITORIOS

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES.

ARTICULO 1o.- Las disposiciones de este reglamento son de interés público y de carácter obligatorio en el municipio, y tienen por objeto:

I.- Reglamentar la aplicación de los ordenamientos urbanos expresados en el Programa de Ordenamiento Urbano y los Planes Parciales de Desarrollo Urbano;

II.- Regular y controlar cualquier construcción, explotación de bancos naturales de materiales, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género que se ejecute en propiedad pública, de dominio privado, zonas urbanas, suburbanas y demás asentamientos humanos en el territorio municipal; así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o con construcciones;

III.-Reglamentar que las construcciones en propiedad pública o privada sean acordes con la imagen urbana del municipio;

IV.- Regular y supervisar todo tipo de anuncios y publicidad que se instalen en el municipio, así como la aplicación de medidas de seguridad y sanciones; regulando el control de las obras de instalación, conservación, modificación, ampliación, reproducción y retiro de los mismos, con el fin de dar seguridad y bienestar a los habitantes del municipio; y,

V.- Regular la construcción e instalación de las obras de infraestructura urbana que se realice por el Ayuntamiento y por los particulares;

ARTICULO 2o.- Para efectos de este reglamento, se entenderá por:

I.- Acotamiento: Área reservada que se deja en algún límite, ya sea interno o externo de una vía pública peatonal, que puede ser utilizado para otros fines de publicidad;

II.- Altura: Distancia vertical desde el nivel del suelo, la calle, fachada y/o techo del edificio, según sea aplicable, medido hasta el punto más alto del señalamiento y/o anuncio;

III.- Animación: Generación de movimientos o ilusión óptica de cualquier parte de la estructura, diseño o secuencia pictórica del anuncio, incluyendo cualquier variación de la iluminación. Se utiliza en las pantallas electrónicas y anuncios de movimiento sincronizado;

IV.- Anuncio: Cualquier cartel, identificación, descripción, ilustración, símbolo o trazo fijado directa o indirectamente a un edificio o que se encuentre soportado en estructuras, carteleras, paneles, o bien, en un terreno que identifique o dirija la atención a un producto o idea. Se considerará parte del anuncio la estructura o materiales que lo sostengan.

CAPITULO II ORDENAMIENTOS URBANOS.

ARTICULO 3o.- Las actividades de ocupación y utilización del suelo o la vía pública, eventual o con construcciones, requerirán para ser autorizadas del dictamen previo de trazos, usos y destinos emitido por la Dirección.

ARTICULO 4o.- Para los efectos del anterior artículo, la Dirección fijará las características de las diversas actividades en él mencionadas y las condiciones en que éstas puedan autorizarse, atendiendo a su naturaleza, a las disposiciones contenidas en el programa, en los planes, así como en los diversos ordenamientos urbanos.

ARTICULO 5o.- Cuando existan indicaciones vagas, incompletas o contradictorias en el Plan, la Dirección se apoyará en la Dirección General de Ordenamiento Urbano del Gobierno del Estado, y en su caso, de la Comisión Edilicia del Ramo, la cual resolverá de acuerdo con los siguientes criterios:

I.- La actividad de que se trate deberá armonizar y, si fuera posible, mejorar el entorno urbano y suburbano al que se incorpora;

II.- No deberá generar peligros o molestias para los habitantes de la zona;

III.- No deberá dañar los bienes patrimoniales del Ayuntamiento ni perturbar negativamente el sano equilibrio ecológico local o regional, a juicio de las dependencias federales, estatales y municipales responsables;

IV.- No deberá lesionar los legítimos intereses de los habitantes ni del Ayuntamiento;

V.- No causar daños a las construcciones vecinas o a la vía pública;

VI.- La participación de las autoridades municipales asegura que los procedimientos y criterios que se apliquen, así como las resoluciones que se tomen, atiendan al interés municipal; y,

VII.- La participación de la Dirección permitirá la coordinación de los planteamientos adoptados y su correspondencia con los lineamientos de carácter federal y estatal.

CAPITULO III

REGULARIZACION DE LA TENENCIA DE LA TIERRA.

ARTICULO 6o.- El Ayuntamiento y la Dirección, en coordinación con la Federación y el Estado en su caso, participarán en acciones de regularización de la tenencia de la tierra con el fin de:

I.- Vigilar, denunciar y detener la creación de asentamientos humanos irregulares e imponer las sanciones correspondientes, independientemente del tipo de propiedad en el que se asienten;

II.- Elaborar los trabajos técnicos y legales necesarios para el registro y cuantificación de esos asentamientos;

III.- Establecer convenios con los propietarios o legítimos poseedores de los predios ocupados por asentamientos humanos irregulares, para su regularización; y,

IV.- Garantizar que se ejecuten las obras de urbanización requeridas mediante la organización y cooperación de los involucrados.

ARTICULO 7o.- La regularización de la tenencia de la tierra, como una acción de mejoramiento urbano, deberá considerar la ejecución por cooperación y participación ciudadana de las obras de infraestructura, equipamiento y servicios públicos que requiera el asentamiento humano correspondiente. Cualquiera que sea el régimen de propiedad afectado, deberá sujetarse al presente reglamento y demás disposiciones legales aplicables en la materia.

ARTICULO 8o.- Las reservas territoriales son aquellas que se destinarán para habitarse, así como las previstas para el establecimiento de actividades específicas como el comercio, los servicios, el turismo, la industria y propósitos afines.

Para su señalamiento y demarcación se deberá reunir: aptitud territorial, factibilidad técnica y eficiencia funcional. En el caso de las reservas comerciales y de servicios Industriales o turísticos, los giros de las actividades que en ellas se desarrollen deberán ser compatibles con los asentamientos humanos circundantes.

ARTICULO 9o.- Con base en los ordenamientos urbanos se tendrán que respetar las áreas consideradas como reservas en los rubros de áreas de conservación, protección ecológica y preservación del patrimonio histórico, cultural y artístico; asimismo, a las zonas de protección a cauces y cuerpos acuíferos, las cuales se encuentran detalladas en el programa y los planes.

ARTICULO 10o.- Las reservas ecológicas podrán ser de conservación y preservación, restrictivas o de aprovechamiento productivo.

ARTICULO 11o.- El Estado y el municipio, en coordinación con el gobierno federal en su caso, llevarán a cabo acciones en materia de reservas, con el fin de:

I.- Considerar la creación de reservas territoriales administradas por el Ayuntamiento, aun cuando el origen de su adquisición provenga de la Federación o del Estado;

II.- Asegurar el ordenamiento de la expansión física de los asentamientos humanos, mediante la disponibilidad del suelo para los diferentes usos y destinos que se requieran y el incremento de la bolsa de suelo;

III.- Controlar la ocupación, el uso y el aprovechamiento de las reservas;

IV.- Elaborar los inventarios y conocer la disponibilidad de predios por tipo de reserva, conforme a los requerimientos previstos en los programas correspondientes y actualizar de manera continúa el Registro del Patrimonio Municipal;

V.- Presupuestar los recursos necesarios para la constitución, habilitación y desarrollo de las reservas; y,

VI.- El Ayuntamiento, con la aprobación del Cabildo podrá disponer a título oneroso o gratuito de las reservas territoriales incorporadas a su patrimonio, previo acuerdo y autorización de la Legislatura del Estado.

ARTICULO 12o.- El Ayuntamiento promoverá acciones para la constitución de reservas territoriales y el crecimiento habitacional del municipio, otorgando prioridad a las inversiones provenientes de diferentes medios, con el objeto de:

I.- Apoyar a la iniciativa privada para la obtención del territorio apto con densidades para sectores sociales de menores ingresos;

II.- Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios;

III.- Asegurar la oferta de suelo necesaria para el establecimiento de los programas de vivienda, de infraestructura y de equipamiento requeridos para evitar la especulación inmobiliaria; y,

IV.- Atender oportunamente las necesidades de suelo urbanizable, debidas a la reubicación de pobladores damnificados o asentados en áreas restringidas o de riesgo.

CAPITULO IV DESARROLLO URBANO.

ARTICULO 13o.- Para efectos de este reglamento, se entiende por vía pública, todo espacio destinado al libre tránsito y todos los inmuebles que se utilice para ese fin, ubicados en el territorio del municipio, dentro de los que se encuentran: las plazas, jardines, banquetas, calles, escalinatas, rampas, callejones, privadas, avenidas, bulevares, calzadas y, en general, todo espacio que tenga ese carácter o uso, de manera subterránea, superficial o aérea.

Es característica propia de la vía pública el servir para la ventilación, la iluminación y el asoleamiento de los edificios que la limiten, para dar acceso a los predios colindantes o para alojar cualquier instalación de una obra pública o de un servicio público. Las vías públicas, mientras no se modifique su destino del uso público por resolución de las autoridades municipales, tendrán carácter de inalienables e imprescriptibles.

Este espacio está limitado por la superficie engendrada por la generatriz vertical que sigue el alineamiento oficial o el lindero de dicha vía pública.

Corresponde a la Dirección autorizar el uso para tránsito, iluminación, ventilación, accesos, así como la conservación y promoción de los elementos

naturales forestales y la fisonomía y paisaje que conforman en la vía pública, conforme a los ordenamientos respectivos.

ARTICULO 14o.- Todo terreno que en los planos oficiales de la Dirección, en los archivos municipales, estatales o de la Nación, museo o biblioteca pública, aparezca como vía pública y destinado a un servicio público, se presumirá, por ese solo hecho, de propiedad municipal y como consecuencia, de naturaleza inalienable e imprescriptible, por lo que la carga de la prueba de un mejor derecho, corresponde al que afirme que dicho terreno es de propiedad particular.

ARTICULO 15o.- Corresponde a la Dirección, en coordinación con la Dirección de Obras, dictar las medidas necesarias para remover los impedimentos y los obstáculos para el amplio goce de los espacios de uso público, en los terrenos a que se refiere el artículo anterior, considerándose de orden público la remoción de tales impedimentos.

ARTICULO 16o.- Las vías públicas tendrán las especificaciones que fijen el programa y los reglamentos de la materia.

ARTICULO 17o.- Cuando para la ejecución de una obra se necesite ocupar y usar la vía pública, se requerirá de licencia o autorización por escrito de la Dirección, para lo cual se observarán las siguientes disposiciones:

I.- Los vehículos que carguen o descarguen materiales para una obra deberán hacerlo en los horarios que fije la autoridad municipal;

II.- Los materiales destinados a la ejecución de obras permanecerán en la vía pública sólo el tiempo autorizado, inmediatamente después de vencido el término serán retirados por la autoridad y el costo correrá a cuenta del propietarios.

III.- Los escombros, excavaciones y cualquier obstáculo para el tránsito en la vía pública originado por la ejecución de obras, serán señalados con banderas o letreros en el día, y con señales luminosas claramente visibles en la noche, por los propietarios o encargados de las obras, durante el término autorizado;

IV.- Los cortes de aceras y guarniciones para el acceso de vehículos a los predios, sólo podrán ejecutarse previa autorización de la Dirección. La realización de estas obras no deberá entorpecer, ni hacer molesta la circulación peatonal;

V.- La autoridad municipal dictará las medidas administrativas necesarias para obtener, mantener o recuperar la posición o libre disposición de las vías públicas y demás bienes de uso común o destinados a un servicio público y para remover los obstáculos, impedimentos y estorbos para el uso o destino de dichas vías o bienes; y,

VI.- Quienes estorben el aprovechamiento de las vías o de los bienes mencionados en la fracción anterior, además de las responsabilidades en que incurran, perderán las obras que hubiesen ejecutado y éstas serán destruidas por la autoridad municipal a costa de aquéllos.

ARTICULO 18o.- Queda igualmente prohibida la ocupación de la vía pública para algunos de los fines a que se refiere este reglamento, sin el previo permiso de la Dirección, la cual tendrá que fijar horarios para el

estacionamiento de vehículos para carga y descarga de materiales, en coordinación con la Dirección General de Tránsito y Vialidad.

La colocación de material en la vía pública utilizado para la construcción de obras, podrá ser autorizada por la Dirección, siempre y cuando el término no exceda de 24 horas y su utilización sea inmediata para la obra. En caso contrario, queda prohibida la colocación de materiales para la construcción sobre la vía pública. En caso de ser autorizada la ocupación de la vía pública, los materiales deberán permitir el libre tránsito vehicular y peatonal.

Queda prohibido el uso de las vías públicas en los siguientes casos:

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

Queda prohibido a toda persona física o moral ocupar con obras o instalaciones la vía pública, así como cancelar las áreas verdes que en banquetas y camellones son parte de la vía pública y como tal, patrimonio inalienable e imprescriptible del Ayuntamiento, por lo que estará obligada a restituirlas conforme a dictamen de la dependencia municipal, lo anterior aplica a los elementos forestales localizados en estas áreas.

ARTICULO 19o.- Las instalaciones subterráneas en la vía pública, tales como las correspondientes a teléfonos, alumbrado, semáforos, conducción eléctrica, gas u otras semejantes, deberán alojarse a lo largo de aceras o camellones y que no se interfieran entre sí, de conformidad a los trazos y niveles determinados por la Dirección. Por lo que se refiere a las redes de agua potable y alcantarillado, sólo por excepción se autorizará su colocación debajo de las aceras o camellones, debiendo por regla general colocarse bajo los arroyos de tránsito.

ARTICULO 20o.- Toda licencia invariablemente debe solicitarse y se expedirá, cuando proceda, por la Dirección. Se entenderá condicionada, aunque no se exprese, a la obligación de cualquier persona física o moral, institución pública o privada, de remover y/o restituir las instalaciones que ocupen las vías públicas u otros bienes municipales de uso común, sin costo alguno para el Ayuntamiento, cuando sea necesario para la ejecución de obras que requieran dicho movimiento.

ARTICULO 21o.- Es facultad de la Dirección, previa notificación por escrito a la Dirección de Obras, otorgar las licencias para la colocación de cualquier elemento provisional o permanente que deba colocarse en las vías públicas, así como la dictaminación del lugar de colocación y el tipo de material del elemento, con sujeción a las normas de este reglamento.

Sólo se autorizará, cuando exista razón plenamente justificada para su colocación, cualquier elemento provisional que deba permanecer instalado por un término menor de 15 días.

En caso de fuerza mayor, las instituciones de servicio público podrán colocar postes provisionales sin previo permiso, quedando obligadas, dentro de los cinco días hábiles siguientes al que se inicien las instalaciones, a obtener el permiso correspondiente.

ARTICULO 22o.- Cuando se modifique el ancho de las banquetas o se efectúe sobre la vía pública cualquier otra obra que exija el cambio de lugar de cualquier elemento, el retiro de ellos será obligatorio para los propietarios de los mismos, sin que esto pueda exigirse, por más de una vez cada tres años, a partir de la fecha de licencia concedida para la colocación del elemento; por lo que, sí hubiere necesidad de algún nuevo cambio para los efectos antes dichos, los gastos serán absorbidos por el Ayuntamiento. Todo permiso que se expida para la ocupación de la vía pública con cualquier elemento, quedará condicionado a lo dispuesto por este artículo aunque no se exprese.

ARTICULO 23o.- Cuando, según dictamen técnico fundado, sea necesario por razones de seguridad la reposición o el cambio de lugar de uno o más elementos, los propietarios están obligados a ejecutar el cambio o retiro y, en su caso, la sustitución. Para ello se hará la notificación correspondiente al propietario del elemento, fijando el plazo dentro del cual debe hacerse el cambio.

ARTICULO 24o.- Es responsabilidad de sus propietarios la conservación de los elementos colocados en la vía pública, sean temporales o permanentes, así como de los daños que puedan causar por negligencia.

ARTICULO 25o.- Es obligación de los propietarios de los elementos, la reparación de los pavimentos que se deterioren con motivo de la colocación o remoción de ellos, así como el retiro de escombros y material sobrante, dentro de los plazos que en la autorización para colocar los mismos se haya señalado. Es permanente la obligación de todo permisionario aportar a la Dirección los datos sobre el número de elementos localizados en la vía pública que tenga establecidos en el municipio, acompañado de un plano de localización de los mismos, actualizado cada seis meses.

ARTICULO 26o.- El patrimonio cultural de la ciudad, comprende, para efectos de este reglamento, los inmuebles incluidos dentro de las declaratorias federal y municipal, así como los lugares típicos e históricos y de belleza natural, con base en lo que establecen la Ley Federal, la Ley de Protección y el Programa de Ordenamiento y Revitalización del Centro Histórico y el presente reglamento, teniendo como fin un control para el desarrollo urbano.

ARTICULO 27o.- En caso de no existir la declaratoria federal de lugares típicos, monumentos históricos, edificios de valor arquitectónico, mediante acuerdo de Cabildo, el Ayuntamiento podrá, tomando en consideración el dictamen emitido por cuerpos colegiados de profesionales en la materia, hacer una declaratoria provisional, dando a dichos bienes el carácter de patrimonio cultural de la ciudad y cuya conservación correrá a cargo del mismo Ayuntamiento.

ARTICULO 28o.- Cuando se apruebe, mediante acuerdo de Cabildo, la conservación de determinadas zonas, la Dirección emitirá las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o el uso de bienes inmuebles.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación, lo cual deberá certificar el Secretario del H.

Ayuntamiento en los términos de lo dispuesto por la Ley del Gobierno y la Administración Pública Municipal.

ARTÍCULO SEGUNDO.- En todo lo no previsto en el presente Reglamento, se aplicará supletoriamente Código Urbano del Estado de Jalisco y/o el Reglamento Estatal de Zonificación.

ARTÍCULO TERCERO.- El presente Reglamento deroga todas las disposiciones sobre la materia que se opongan a lo contenido en el presente ordenamiento.

ARTÍCULO CUARTO.- Se faculta a los ciudadanos, presidente municipal y secretario general, a suscribir la documentación inherente al cumplimiento del presente acuerdo.

EN MERITO DE LO ANTERIOR, MANDO SE IMPRMA, PUBLIQUE, DIVULGUE Y SE DÉ EL DEBIDO CUMPLIMIENTO.

EMITIDO EN EL PALACIO MUNICIPAL. SEDE DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE AYOTLAN, JALISCO.

EL PRESIDENTE MUNICIPAL DEL H. AYUNTAMIENTO CONSTITUCIONAL DE AYOTLAN, JALISCO.

C. DR. JUAN CARLOS ESTRADA CAZARES.

EL SECRETARIO GENERAL

C.LIC. SILVIA GRISELDA GARCIA GARCIA.