

**PLAN PARCIAL DE
DESARROLLO
URBANO PARA LA
CONSERVACIÓN DEL
CENTRO
HISTÓRICO**

TEOCALTICHE, JAL.

**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA CONSERVACIÓN DEL
CENTRO HISTORICO DE TEOCALTICHE, JALISCO**

INDICE.

CAPITULO I.	Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche,
Jalisco	
	Disposiciones generales.
	I.1 Ubicación del Municipio
	I.2 Objetivos Generales
	I.3 Delimitación del área de aplicación del Plan
CAPITULO II	Marco jurídico y de Planeación.
	II.1 Fundamentación Jurídica
	II.2 Objetivos específicos
CAPITULO III.-	Inventario
	III.1. –Los inmuebles catalogables
	III.2. - Valoración del inventario
	III.2.1.Datos generales
	III.2.2.Propiedad
	III.2.3 Habitabilidad
	III.2.4 Estado constructivo
	III.2.5 Uso del suelo
	III.2.6 Clasificación
	III.2.7 Carácter
	III.2.8 Corriente estilística
	III.2.9 Datación
	III.2.10 Transferencia de derechos de desarrollo
	III.2.11 Alteraciones
	III.2.12 Niveles de edificación
	III.2.13 Nivel máximo de intervención permitido
	III.2.14 Resumen del inventario general del patrimonio edificado
	III.2.15 Diagnóstico-Pronóstico
CAPITULO IV.-	De la Zonificación del Plan Parcial
	IV.1 Zonificación
	IV.2 Clasificación de áreas
	IV.3 Del control de usos y destinos de predios y fincas
CAPITULO V.-	V.1. - Reglamento para la acción de conservación del patrimonio edificado e imagen urbana del Centro Histórico de la población de Teocaltiche, Jalisco.
CAPITULO VI	De las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al patrimonio cultural del estado
TRANSITORIOS	
CAPITULO VII.-	Anexo gráfico
	VII.1 Clasificación de áreas
	VII.2 Utilización del suelo
	VII.3 Propiedad
	VII.4Habitabilidad
	VII.5 Uso del suelo
	VII.6 Clasificación
	VII.7 Carácter
	VII.8 Nivel de intervención
	VII.9 Corriente estilística
	VII.10 Alteraciones
	VII.11 Conservación

VII.12 Fincas catalogables
VII.13 Clasificación de niveles de intervención
VII.14 Fincas catalogables

CAPITULO I

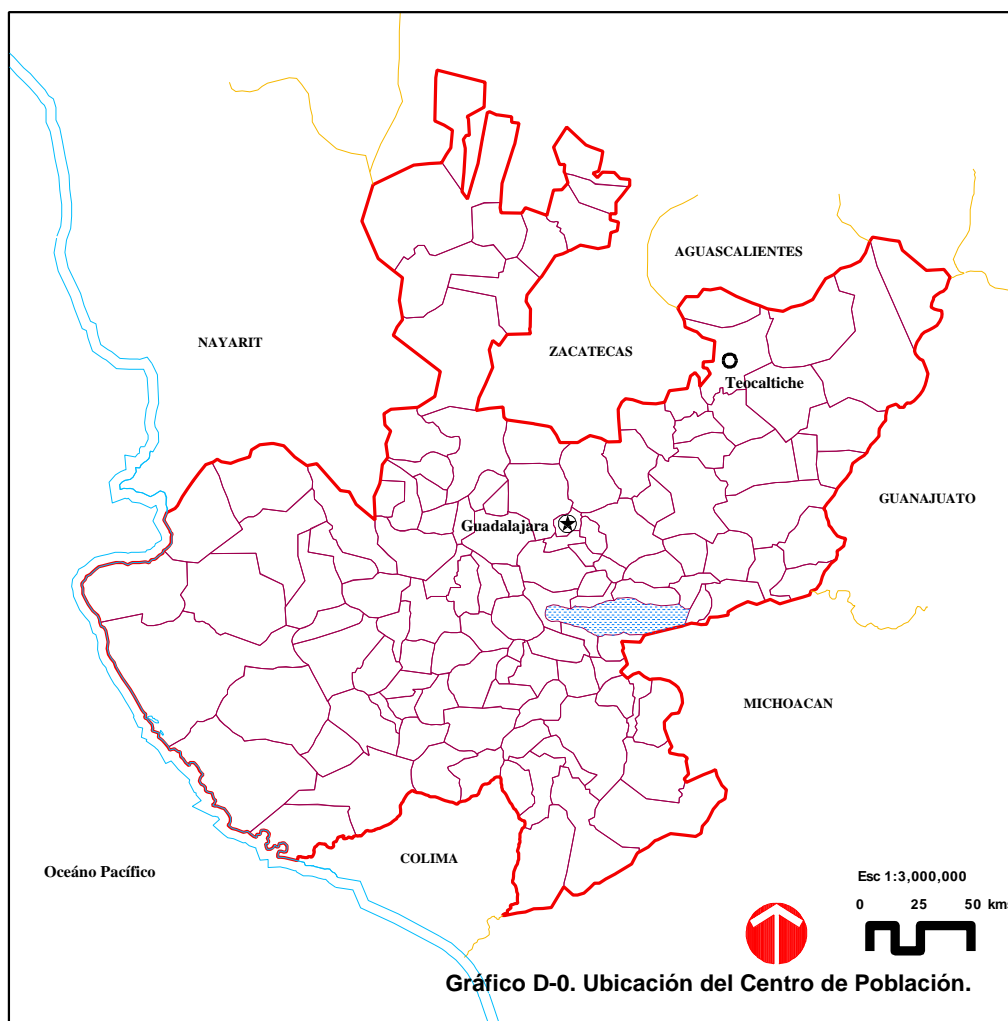
Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche, Jal.

Disposiciones Generales.

I.1 Ubicación del Municipio

El Municipio de Teocaltiche se localiza al nordeste del Estado de Jalisco; correspondiendo a la Región Altos Norte de acuerdo a la regionalización del Plan Jalisco 1984-1988. Colinda al norte con el municipio de Villa Hidalgo y el Estado de Aguascalientes; al oriente, con los municipios de Encarnación de Díaz y San Juan de los Lagos; al sur, con los municipios de Jalostotitlán y Mexxicacan y, al poniente con el Estado de Zacatecas.

La localidad de Teocaltiche se ubica en el Municipio del mismo nombre. Se localiza a los 21° 26' de latitud Norte y a los 102°34' de longitud Oeste, a una altura de 1,750 m sobre el nivel del mar



I.2 Objetivos Generales

- Alentar la radicación de la Población en su medio, mejorando las condiciones del habitat.
- Salvaguardar el Patrimonio Cultural del Estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico - cultural o fisonómicos del lugar.
- Propiciar el desarrollo integral para que el centro histórico mantenga la calidad de la imagen visual característica del lugar;
- Regular y controlar la edificación y, en general, el aprovechamiento de sus predios y fincas en su área de aplicación, y
- Todos aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población a condiciones óptimas.

I.3 Delimitación del área de aplicación del Plan parcial

El límite del área de aplicación que comprende las áreas que integran al mismo, cuyo polígono a continuación se describe:

- I. **Al norte: el lindero posterior de los lotes con frente a las calles: Hidalgo y prolongación La Cruz** (tramo comprendido entre los vértices 11 al 2).
- II. **Al oriente: el lindero posterior de los lotes con frente a las calles: Constitucionalista, Donato Guerra, Lerdo de Tejada, Herrera y Cairo, Zaragoza, Gómez Orozco y Moctezuma Sur** (tramo comprendido entre los vértices 2 al 5).
- III. **Al sur: el lindero posterior de los lotes con frente a las calles: Allende Oriente y Pedro Ogazón** (tramo comprendido entre los vértices 5 al 6).

Al poniente: la servidumbre de la zona federal del río (tramo entre los vértices 6,7 y 8), continuando por el lindero posterior de los lotes con frente a las calles: Emiliano Zapata, Alberto Orozco Romero, Pino Suárez y Abismo (tramo comprendido entre los vértices 9 al 11)

CAPITULO II

Marco Jurídico y de Planeación.

II.1 Fundamentación Jurídica

La fundamentación jurídica del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche, parte de los preceptos constitucionales establecidos en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, en sus artículos 27, párrafo tercero; 73, fracción XXIX-C; y 115 fracciones II, III, V, y VI, reformados el 3 de febrero de 1983, en los cuales se establece la participación de la Nación en la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el país, la concurrencia de los tres niveles de gobierno en la materia, la facultad de los estados para expedir las leyes relativas al desarrollo urbano y de los municipios para expedir los reglamentos y disposiciones administrativas de observancia general que se requieran. Estos preceptos se ratifican en el artículo 80 de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*, expedida mediante decreto N° 15424 del 20 de marzo de 1997.

De conformidad con estos mandatos, la *Ley General de Asentamientos Humanos* aprobada el 9 de julio de 1993, y publicada en el *Diario Oficial de la Federación* con fecha del 21 de julio de 1993, así como sus adiciones publicadas el 5 de agosto de 1994, fijan las normas básicas para planear los centros de población y definen los principios para determinar las áreas y predios urbanos y sus correspondientes usos y destinos, así como las reservas para el futuro crecimiento, que integran su zonificación.

Por su parte la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, publicada en el *Periódico Oficial "El Estado de Jalisco"* correspondiente al 11 de julio de 1993, así como sus reformas mediante decreto 17128 de fecha 17 de enero de 1998, en su artículo 12, fracción I, faculta a los Ayuntamientos para "formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y revisar el Programa Municipal de Desarrollo Urbano, los Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población y los Planes Parciales de urbanización que de ellos se deriven". Así mismo en el Título II, Capítulo V, *Del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población*, artículos 76 a 83, y Capítulo VI *De los Planes Parciales*, artículos 88 y 89 se establecen las bases y lineamientos para la formulación y aprobación de este tipo de planes.

Derivado de la Ley anterior, el *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*, en su Capítulo XXXVI *De la Conservación del patrimonio histórico cultural*, señala cuatro categorías para los edificios sujetos a conservación de acuerdo a su importancia. Dispone que esta clasificación persiste aún cuando el inmueble cambie de propietario. Abunda que toda clasificación se inscribirá en el registro público de la propiedad. Y que cualquier intervención llevada al cabo con la finalidad de conservar o restaurar inmuebles histórico - artísticos debe realizarse por especialistas, quienes deberán contar con la autorización del INAH, previo dictamen técnico, el cual debe observar las disposiciones de la UNESCO y el ICOMOS.

Asimismo, la *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*, además de su *Reglamento*, emitidos por el INAH en 1995, refiere en su artículo 4, que las autoridades de los Estados y Municipios, tendrán, en la aplicación de esta Ley, la intervención que la misma y su Reglamento señalen.

Por último, la *Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y sus Municipios*, de fecha 17 de diciembre de 1997, indica claramente en su artículo 3 que el Poder Ejecutivo del Estado de Jalisco y los Gobiernos Municipales, velarán

por la protección del patrimonio cultural del Estado y de la nación. Cabe mencionar que su Reglamento se encuentra actualmente en proceso.

El Cabildo del H. Ayuntamiento de Teocaltiche, Jalisco,

Considerando:

Primero: Que por mandato de la fracción V del artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, que se reitera en el artículo 80 de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*; en los artículos 39, fracción I, inciso 27, 109 y 110 de la *Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco*; y en particular por las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

Segundo: Que conforme el principio establecido en la fracción XXIX-C del artículo 73 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, las atribuciones del Municipio en materia de asentamientos humanos se ejercen en forma concurrente con los gobiernos Federal y Estatal, concurrencia que se precisa en la *Ley General de Asentamientos Humanos* y la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

Tercero: Que conforme a los artículos 84, 85, 86 y 87 de la *Ley de Desarrollo Urbano del estado de Jalisco*, con el objeto de determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos (para el centro histórico de la población) y regular el deterioro del patrimonio cultural en general y el edificado en particular, el aprovechamiento de los predios y fincas en el Área de Aplicación, hacen necesario expedir el Plan de Desarrollo del Centro Histórico de Teocaltiche, Jalisco.

Cuarto: Que para proceder a formular el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche, se dispuso realizar estudios para determinar los usos, destinos y reservas, a efecto de ordenar y regular la utilización del suelo, con fundamento en las facultades constitucionales del Ayuntamiento, conforme a lo dispuesto en el artículo 12, fracción I, II Y III de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, asumiendo su responsabilidad en la promoción del desarrollo urbano.

Quinto: Que el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche se elaboró en conformidad a lo dispuesto en el Título II, Capítulo VI, Artículo 84, 85 y 87 fracción I, II y III y título V, Capítulo II, Artículo 193 y 221 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco* y conforme a lo dispuesto en el procedimiento señalado en el Título V, Capítulo II, Artículo 219 y 223 de la misma *Ley*.

Sexto: Que en particular, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche, Jalisco, es congruente con el Plan de Desarrollo Urbano de centro de población de Teocaltiche.

Séptimo: Que observando las disposiciones del artículo 225 de la *Ley de Desarrollo Urbano*, se verificó la consulta pública del proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche, integrándose al mismo las recomendaciones recibidas que se dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

Octavo: Que las Comisiones del Cabildo relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación, con fundamento en la fracción VI del artículo 74 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, analizaron el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche y dictaminaron procedente su autorización por este Ayuntamiento.

Noveno: Que para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica en el artículo 75 de la *Constitución Política para el Estado de Jalisco*; conforme las disposiciones del inciso 27 de la fracción I del artículo 39 de la *Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco*; y en particular, en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos* y en los artículos 12, 13, 71 al 99 y 100 al 107 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*; en sesión de fecha ___ de _____ de 199___, se expide el:

Artículo 1. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche, Municipio de Teocaltiche, Jalisco, establece:

I. Las normas de control del aprovechamiento o utilización del suelo en las áreas y predios que lo integran y delimitan; y

II. Las normas aplicables a la acción urbanística, a fin de regular y controlar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento que se proyecten y realicen en el mismo.

Artículo 2. Las normas de ordenamiento y regulación que se integran en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche, son de orden público e interés social. Se expiden para dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en los artículos 42, 86 y 87 de la *Ley de Desarrollo urbano del Estado de Jalisco* y los relativos del Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

Artículo 3. Para los efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche se designará como:

- I. Ley General:** la *Ley General de Asentamientos Humanos*;
- II. Ley Municipal:** la *Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco*;
- III. Ley Estatal:** la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*;
- IV. Reglamento:** el *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*;
- V. Municipio:** el *Municipio de Teocaltiche, Jalisco*.
- VI. Centro de Población:** el *centro de población de Teocaltiche*;
- VII. Plan de Desarrollo Urbano:** el *Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de Teocaltiche, Municipio de Teocaltiche, Jalisco*;
- VIII. Plan:** el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche, Municipio de Teocaltiche, Jalisco*.
- IX. Documento técnico:** el conjunto de estudios, análisis y lineamientos que integran la información, conclusiones, recomendaciones y propuestas, relativos a los elementos del medio físico natural y transformado, así como los aspectos socioeconómicos y jurídicos, que constituyen las bases reales de la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico del Plan;
- X. Anexo gráfico:** el conjunto de planos impresos o en archivos digitalizados, que forman parte de este Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche;
- XI. Documento básico:** el conjunto de disposiciones reglamentarias que precisan el área de aplicación del Plan, las normas de zonificación urbana, las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, así como las obligaciones a cargo de las autoridades y de los particulares derivadas del mismo;
- XII. Secretaría:** la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, en este caso la *Secretaría de Desarrollo Urbano*; y
- XIII. Dependencia Municipal:** la dependencia técnica y administrativa competente para expedir los dictámenes, autorizaciones y licencias en materia de urbanización y edificación, en este caso la Teocaltiche de este Ayuntamiento, como se precisa en el artículo 31 del presente ordenamiento.

Artículo 4. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche, del que forman parte integral los anexos gráficos y archivos de datos, contienen la expresión de los resultados de los estudios técnicos, físicos, geográficos, medio natural y socioeconómicos, relativos a la planeación, programación, ordenamiento y regulación para el desarrollo ecológico y urbanístico su área de aplicación, mismos que constituyen los instrumentos para proveer soluciones viables a la problemática de los asentamientos humanos, actividades productivas y acciones de conservación y mejoramiento del medio ambiente, así como para la consecución de los objetivos que se determinan en el mismo Plan.

Artículo 5. El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche queda inserto en la Cabecera Municipal y forma parte del Programa Municipal de Desarrollo Urbano del Centro de Población y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con:

- I.** El Plan Nacional de Desarrollo;
- II.** El Programa Nacional de Desarrollo Urbano;
- III.** El Plan Estatal de Desarrollo; y
- IV.** El Programa Estatal de Desarrollo Urbano.

Artículo 6. El área de aplicación del Plan constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios. Para los efectos de la fracción III del artículo 221 de la Ley Estatal, comprende:

- I.** Las áreas que integran el centro de histórico de la localidad.

Artículo 7. El área de aplicación del Plan se ubica al centro de la localidad, tiene una superficie aproximada de 475,994.64 M2. y su polígono lo forman los siguientes vértices:

Vértice	Latitud	Longitud
1.	2373285.9299	751502.4597
2.	2373039.0599	751635.8997
3.	2372662.949 9	751651.8397
4.	2372594.2499	751470.3397
5.	23720.62.4499	751473.7497
6.	2371984.0166	750928.8930
7.	2372101.8286	750859.3721
8.	2372508.5536	751000.2051
9.	23722515.9199	751112.3397
10.	2372987.1844	751285.4196
11.	2372966.4599	751352.7997
12.	2372966.4599	751456.1897

*El área de aplicación se determina y precisa en los Planos D-1 y E-1 del Anexo Gráfico

Artículo 8. El límite del área de aplicación que comprende las áreas que integran al mismo, cuyo polígono a continuación se describe:

- IV. **Al norte:** el lindero posterior de los lotes con frente a las calles: Hidalgo y prolongación La Cruz (tramo comprendido entre los vértices 11 al 2).
- V. **Al oriente:** el lindero posterior de los lotes con frente a las calles: Constitucionalista, Donato Guerra, **Lerdo de Tejada**, Herrera y Cairo, Zaragoza, Gómez Orozco y Moctezuma Sur (tramo comprendido entre los vértices 2 al 5).
- VI. **Al sur:** el lindero posterior de los lotes con frente a las calles: Allende Oriente y Pedro Ogazón (tramo comprendido entre los vértices 5 al 6).
- VII. **Al poniente:** la servidumbre de la zona federal del río (tramo entre los vértices 6,7 y 8), continuando por el lindero posterior de los lotes con frente a las calles: Emiliano Zapata, Alberto Orozco Romero, Pino Suárez y Abismo (tramo comprendido entre los vértices 9 al 11)

II.2 Objetivos Específicos

- I. Garantizar la integración de las construcciones existentes y nuevas, así como las modificaciones o alteraciones de ambas en el contexto urbano;
- II. Realizar acciones paralelas a las obras de conservación del centro histórico, como son: La rehabilitación de redes de infraestructura básica, la vialidad y las banquetas;
- III. Propiciar acciones tendientes a introducir en forma subterránea las redes aéreas de electrificación, alumbrado, telefonía y demás que se requieran para mejorar la imagen visual;
- IV. Proponer normas que regulen la implementación de aquellos componentes del paisaje urbano como mobiliario urbano, señalización, arbolado y jardinería, que contribuyan a una imagen visual armónica,
- V. Establecer la jurisdicción, competencia y en su caso concurrencia, de los organismos oficiales, descentralizados o privados que deban aplicar estas normas y
- VI. Demás que se requieran para lograr la conservación del centro histórico en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con las funciones de habitación, trabajo y esparcimiento.

CAPITULO III

Inventario

III.1 Los Inmuebles Catalogables

La determinación de los inmuebles catalogables se basó en la interrelación de los aspectos del inventario, fundamentalmente: la clasificación, el carácter, la corriente estilística, el estado constructivo y las alteraciones en la edificación, y en menor escala la época, el uso y la propiedad.

Así, se tiene dentro del área de aplicación del Plan un total de 356 inmuebles catalogables, cuya ubicación se especifica en el Plano D-7a del anexo gráfico. Así mismo, estas edificaciones se encuentran registradas en las fichas del Inventario General del Patrimonio Edificado, cuyo levantamiento se efectuó durante el mes de octubre de 1998.

La catalogación de los inmuebles patrimoniales se definió basándose principalmente en el análisis de las siguientes categorías clasificación, carácter, corriente estilística, estado constructivo y alteraciones en las edificaciones y, en segundo término: la propiedad, el uso y la datación.

De las 1098 fincas inventariadas en el área de aplicación del Plan, sólo 356 corresponden a inmuebles catalogables, representando un 32% del total.

Cualquier intervención que se pretenda realizar en estos bienes tendrá que ser a través de un especialista, previo dictamen de las autoridades competentes. Corresponde al H. ayuntamiento de Teocaltiche la estricta vigilancia y cumplimiento de las disposiciones del presente ordenamiento.

III.2 Valoración del Inventario

Para el levantamiento del inventario general en el área de aplicación del Plan se utilizó la ficha de inventario antes descrita, la cual señala los aspectos de: la propiedad, la habitabilidad, el uso del suelo, etc., así como aquellos específicamente relacionados con el patrimonio edificado: la clasificación, el carácter, el estilo, la datación, las alteraciones, etc.

Para efecto de valorar los edificios inventariados, además de las características señaladas en la ficha, se consideró explícitamente las disposiciones de los Artículos 414 al 431 del *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*.

III.2.1 Datos generales.

El área de aplicación del Plan comprende 64 manzanas para un total de 1147 predios, de los cuales 1098 están construidos y 49 están baldíos. A la fecha de realizar el levantamiento del inventario se tiene la posibilidad de acceso al interior de 955 fincas, que representan un 87% de ellas.

III.2.2 Propiedad

Este aspecto se subdivide en seis formas: federal, estatal, municipal, privada, ejidal o comunal y otros. Corresponden respectivamente, a la primera: 15 edificaciones, a la segunda: ninguna, a la tercera: 9 edificios, a la cuarta: 1044, a la quinta y sexta ninguna.

III.2.3 Habitabilidad

Este aspecto se refiere a la permanencia de los moradores de la finca. En este sentido se encontró que la mayor parte de ellas están habitadas. El inventario dio por resultado 865 fincas habitadas, 81 no habitadas, 144 parcialmente habitadas y 14 parcialmente deshabitadas.

III.2.4 Estado constructivo

La catalogación de los inmuebles patrimoniales se definió basándose principalmente en el análisis de las siguientes categorías clasificación, carácter, corriente estilística, estado constructivo y alteraciones en las edificaciones y, en segundo término: la propiedad, el uso y la datación.

De las 1098 fincas inventariadas en el área de aplicación del Plan, sólo 356 corresponden a inmuebles catalogables, representando un 32% del total.

El estado constructivo de las edificaciones es reflejo de la situación socioeconómica de sus propietarios, ó de que éstas se encuentren habitadas o no, o hayan sido destinadas para otros usos y los arrendadores no conserven en buen estado el edificio.

El resultado obtenido en esta categoría es: 10 fincas en estado ruinoso, 42 en estado malo, 209 en regulares condiciones y 829 en buenas condiciones.

III.2.5 Uso del Suelo

En este rubro se consideraron dos variables: el uso original al que fueron destinadas las edificaciones y el uso actual que hoy presentan debido a situaciones principalmente económicas o de ubicación respecto al resto de la localidad.

El uso original de las edificaciones en el área de estudio era principalmente habitacional con algunos comercios dentro del primer cuadro de la localidad, mientras que el resto de éstos estaba disperso en el área urbana. En este aspecto se detectaron 993 edificaciones con uso habitacional, 33 comercios, 3 edificios destinados a servicios, 13 con fines institucionales, ninguno para industria, 14 con otros usos y 40 de uso mixto, es decir vivienda y comercio.

El uso actual del suelo en el área de aplicación denota cambios en la concentración de comercios alrededor de la plaza principal y el mercado y sobre las vías principales, particularmente la que da acceso a la localidad. En la actualidad el uso está representado por 651 fincas habitacionales, 121 comerciales, 7 de servicios, 15 institucionales, 1 industrial, 4 a otros usos, otras 76 se encuentran sin uso y 205 con uso mixto, ya sea habitación - comercio o habitación - servicio (en menor porcentaje).

III.2.6 Clasificación

En este aspecto se consideraron dos factores: la ficha aprobada para el levantamiento del Inventario General del Patrimonio Edificado y el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco.

Por una parte, la ficha señala la siguiente agrupación: monumento por determinación de ley, monumento histórico relevante por determinación de ley, edificación arquitectónica - histórico - ambiental, edificación arquitectónica - artístico - relevante, edificación arquitectónica - artístico - ambiental, edificación actual armónica, edificación no armónica y baldío. Esta agrupación incluye categorías establecidas en la legislación vigente e incorpora otras propuestas por la Secretaría de Cultura.

Por otro lado, el Reglamento, en su artículo 415, define las siguientes categorías de acuerdo a su importancia:

"Categoría A: los edificios de indiscutible valor, que además son elementos de significación máxima en el carácter

urbano";

"Categoría B: los edificios de indiscutible valor, aún cuando sean elementos menores";

"Categoría C: los edificios que carecen de valor individual pero complementan algún monumento o forman un conjunto armónico"; y

"Categoría D: los edificios antiguos que carecen de un alto valor individual y no forman ningún conjunto."

Y continua, en su artículo 416, "Para clasificar los edificios se tomarán en cuenta los siguientes criterios:"

"Valor histórico: Se consideran sujetos a valor histórico, todo edificio con una antigüedad superior a 50 años, o relacionado con algún acontecimiento histórico, para lo cual se clasificarán en la siguiente forma:"

"Arquitectura Mesoamericana "

"Arquitectura periodo Colonial (1550-1820)"

"Arquitectura periodo Post-independencia (1820-1875)"

"Arquitectura periodo Porfiriano (1875-1915)"

"Arquitectura Post-revolucionario (1915-1950)"; y

"Arquitectura Contemporánea (1950- a la fecha)".

"Valor arquitectónico: En función a sus valores espacio-estructurales. La arquitectura del área representa para su clasificación un grave problema, en términos generales no corresponde a estilos o tendencias definidos, sino que son mezcla o variante de muchos estilos, además de tener fuertes raíces culturales vernáculas populares (no académicas)"

"Valor artístico: En función a cierto valor artístico artesanal contenido en su diseño o construcción.

"Valor tradicional: En función a tradiciones populares, leyendas o valor emotivo social relacionado a su estructura, entra en esta categoría la arquitectura popular."

"Valor urbanístico: El valor de un edificio o agrupamiento en función a su papel dentro del tejido urbano, ya sea como elemento de significación, punto focal o generador de carácter."

"Se consideran además ciertos criterios como valor documental o rareza."

Como se observa el Reglamento resume las clasificaciones de la ficha, por lo cual hay una concordancia entre los valores que ambos documentos plantean. En este sentido, se tienen: 8 monumentos por determinación de ley, 28 monumentos histórico relevante por determinación de ley, 266 edificaciones arquitectónicas - histórico - ambiental, 5 edificaciones arquitectónicas - artístico - relevante, 179 edificaciones arquitectónicas - artístico - ambiental, 593 edificaciones actual armónica, 16 edificaciones no armónicas y 49 baldíos urbanos.

III.2.7 Carácter

En este rubro se evaluaron seis variables en los edificios comprendidos dentro del área de estudio, registrándose: 6 excepcionales, 40 relevantes, 366 representativos, 590 modestos, 22 típicos y 72 atípicos.

III.2.8 Corriente estilística

La corriente estilística corresponde, en términos generales, a los diversos tipos de arquitectura con valor artístico o histórico en determinada época que se presentan en la mayoría de las localidades. En Teocaltiche es difícil encontrar edificaciones que contengan un estilo puro; sin embargo es factible determinar la corriente estilística mediante la identificación de ciertos elementos que componen la finca.

De acuerdo a lo anterior, en el área de aplicación se localizaron 250 construcciones de tipo colonial, 454 de corriente popular o vernácula, 12 neoclásicas, 1 neogótica, 3 eclécticas, 1 neomudejar, 2 neocolonial y 424 modernas o internacionales.

III.2.9 Datación

Para la datación se consideró fundamentalmente la tipología arquitectónica resultante de las corrientes estilísticas. Además de la presencia o no de elementos formales pertenecientes a un estilo arquitectónico.

En este sentido en la localidad se localizaron solo 1 edificación del siglo XVI, 2 del siglo XVII y 42 del siglo XVIII. A partir de esta época la datación se agrupa en los siguientes períodos: 1800 a 1850, de 1850 a 1900, de 1900 a 1920, correspondiendo respectivamente 212, 46, 176 y 621 de estas edificaciones a los períodos mencionados.

III.2.10 Transferencia de Derechos de Desarrollo

En particular para el poblado de Teocaltiche, el presente documento no prevé la utilización del sistema de transferencia de derechos de desarrollo para el área de aplicación del Plan por los siguientes motivos:

1. El *Reglamento de Zonificación*, en su artículo 303, fracción II, dispone para las áreas de protección histórico patrimonial establecer valores en las siguientes características: Coeficiente de utilización del suelo permisible, potencial de derechos de desarrollo y potencial transferible de derechos de desarrollo. Además, establece que a cada una de las propiedades se le asignará su potencial transferible sobre la base de la superficie de cada predio, pudiéndose incrementar según el valor histórico o artístico del inmueble. Este aspecto no se lleva a cabo en el área de aplicación del Plan debido a la falta de cartografía catastral actualizada, lo cual generaría errores de aproximación en el cálculo del COS y CUS. Aunado a que los alcances del estudio no contemplan una medición detallada de los predios y edificaciones.

2. Si bien, dentro del área de aplicación del Plan puede haber predios generadores de derechos de transferencia, también puede haber predios receptores de los mismos. Para la aplicación de este mecanismo se requiere, además, que también exista un plan fuera del perímetro del centro histórico que señale los posibles predios receptores y su posible potencialidad.

Cabe mencionar que en el presente estudio se identificaron 347 edificaciones con posibilidad de ser generadoras de derechos de transferencia. Las áreas receptoras, se consideró, deben señalarse en el Plan de Centro de Población fuera del perímetro del Centro Histórico con la finalidad de conservar el contexto urbano actual de la zona patrimonial.

III.2.11 Alteraciones

Como parte de un proceso de desarrollo tecnológico, de situaciones económicas o de ubicación estratégica respecto a los usos del suelo permitidos en la localidad, las edificaciones son modificadas por sus propietarios o arrendatarios con la autorización de los primeros.

Esto no es excepción en Teocaltiche, ya que de 1098 fincas del área de aplicación solo 424 (38%) se encuentran íntegras, 544 han sido modificadas y 117 están muy modificadas.

III.2.12 Niveles de Edificación

El área de aplicación del Plan se identifica por tener un gran porcentaje de edificaciones de un solo nivel; sin embargo se detectaron fincas originales a las cuales se les ha agregado un segundo nivel y algunas de más reciente construcción alcanzan de 2 a 4 niveles. En este aspecto los datos obtenidos son: 721 edificios de 1 nivel, 406 de 2 niveles, 58 de 3 niveles y 5 de cuatro niveles.

III.2.13 Nivel máximo de intervención permitido

Esta categoría se subdivide en 5 acciones: conservación, restauración especializada, adaptación controlada, adecuación a la imagen urbana y sustitución controlada. Las acciones permisibles dependerán de un estudio minucioso que sea realizado por especialistas, quienes deberán analizar factores como: el estado constructivo, la pérdida o alteraciones en sus componentes arquitectónicos, la susceptibilidad a su mejoramiento e integración al contexto, la transformación de la imagen urbana, los serios problemas de conservación o la pérdida sustancial de su estructura original.

El nivel máximo de intervención se definió basándose en la interrelación de las variables determinadas en cada una de las edificaciones inventariadas. Con la interpolación de estos datos fue posible definir cual es el grado de intervención al que un propietario o promotor puede acceder para la realización de una obra en el área de aplicación del Plan.

Cabe mencionar que tanto en la ficha de inventario para cada inmueble en particular como en el resumen general del patrimonio edificado aparece más de un grado de intervención, sin embargo en la expresión gráfica solo se representa el correspondiente al nivel máximo permitido.

Del procesamiento de los datos contenidos en las fichas se obtuvo el siguiente resultado: 358 acciones de conservación, 244 de restauración especializada, 901 de adaptación controlada, 40 de adecuación a la imagen urbana y solo 1 de sustitución controlada.

III.2.14 Resumen del inventario general del patrimonio edificado

A continuación se presenta, en el mismo formato de la ficha utilizada para el levantamiento del Inventario General del Patrimonio Edificado de Teocaltiche, el resumen del inventario en el área de aplicación del Plan.

RESUMEN DEL INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO EDIFICADO

Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de TEOCALTICHE, Jalisco.

1.- Datos Generales

Localización		Propiedad		Habitada		Uso Original		Uso Actual	
64	MANZANA	15	FEDERAL	865	SI	993	HABITACIÓN	651	HABI
1147	LOTE	0	ESTATAL	81	NO	33	COMERCIO	121	COMI
Na	EDIFICIO	9	MUNICIPAL	144	PARCIALMENTE HAB.	3	SERVICIO	7	SERV
955	POSIBLE ACCESO	1044	PRIVADA	14	PARCIALMENTE DESHAB.	13	INSTITUCIONAL	15	INSTI
		0	EJIDAL/COMUNAL	na	POBLACIÓN P/VIVIENDA	0	INDUSTRIA	1	INDU
		0	OTROS	na	No. FAMILIAS	14	OTROS	4	OTRC
						40	USO MIXTO	76	SIN L
								205	USO M

2.- Variables a Evaluar

Clasificación		Carácter		Corriente Estilística		Datación	
8	MON. POR DET. DE LEY	6	EXCEPCIONAL	250	COLONIAL	1	SIGL
28	MON. HISTÓRICO RELEV. POR DET. DE LEY	40	RELEVANTE	394	POPULAR VERNÁCULA	2	SIGL
		366	REPRESENTATIVA	12	NEOCLÁSICA	42	SIGL
266	ARQ+HISTOR+AMBIENTAL	590	MODESTO	1	NEOGÓTICA	212	1800-
5	ARQ+ARTIST+RELEVANTE	22	TIPICO	3	ECLÉCTICA	46	1850-
179	ARQ+ARTIST+AMBIENTAL	72	ATÍPICO	0	ART NOVEAU	176	1900-
593	EDIF.ACTUAL ARMONICA			1	NEOMUDEJAR	621	1920 ADELA
16	EDIF.NO ARMONICA			2	NEOCOLONIAL		
49	BALDIO			0	NEOINDIGENISTA		
				0	REGIONALISTA		
				0	ART DECO		
				0	FUNCIONALISMO		
				424	MODERNO O INTERN.		

Transferencia:

347	GENE
Na	RECE

Nivel Máximo

DOCUMENTO TÉCNICO

Alteraciones		Estado Constructivo		Niveles de Edificación			
117	MUY MODIFICADA	10	RUIOSO	721	1	358	CON:
5444	MODIFICADA	42	MALO	406	2	244	REST
424	INTEGRA	209	REGULAR	58	3	901	ADAF
		829	BUENO	5	4	40	ADEC
						1	SUST
3.- Evaluación Previa							
356	CATALOGABLE						
Fecha: Diciembre 1999				4.- Observaciones: na = no aplica			

No. de Manzana	Calle	No. Oficial
04007	HIDALGO	367 y 367-A
04007	HIDALGO	373
04007	HIDALGO	381
04007	HIDALGO	387
01151	HIDALGO	376
01151	HIDALGO	358 y 356-A
01151	HIDALGO	350
01151	J. PÉREZ CASTRO	13
01026	CONSTITUCIONALISTAS	68
01026	CONSTITUCIONALISTAS	66
01026	CONSTITUCIONALISTAS	64
01028	LERDO DE TEJADA	151
01028	LERDO DE TEJADA	185
01028	LERDO DE TEJADA	195 y 199
03015	GIL MENDOZA	3
03015	MANUEL DOBLADO	9
03015	MANUEL DOBLADO	13
03015	MATAMOROS (Entre calles Comonfort y Caballitos) (Templo)	s/n
03015	MATAMOROS	40
03015	MATAMOROS	22
03015	MATAMOROS	4
04011	IGNACIO L. VALLARTA	51 y 75
04011	5 DE MAYO (Entre calles Madero y V. Carranza)	Al W 88, 80, 78, 74 y 64. Al S 24A, 24 y 22. Al E 1, 3, 15 y 27.
04003	IGNACIO L. VALLARTA	Al E 143, 145 y 149. Al N 7 y 13.
04003	IGNACIO L. VALALRTA	25
04003	IGNACIO L. VALLARTA	37
04003	IGNACIO L. VALLARTA	Al N 50 y 50 ^a . Al W 42 y 44.
04003	VENUSTIANO CARRANZA	32
04003	VENUSTIANO CARRANZA	10
04003	5 DE MAYO	18, 18A y 16
04003	5 DE MAYO	12
04003	5 DE MAYO	8, 8A, 8B Y 8C
04003	5 DE MAYO	50, 46 y 45
04003	5 DE MAYO	20 y 14
04003	5 DE MAYO	8 y 6
04017	IGNACIO L. VALLARTA	Al E 97 y 99 Al N 109, 113 y 119.
04017	IGNACIO L. VALLARTA	133
04017	ORÓZCO ROMERO	Al W 116, 114, 112, 108 y 106. Al S 50
04017	FCO. I. MADERO	39, 45, 46 y 47
04017	FCO. I. MADERO	55 y 69

04017	FCO. I. MADERO	71
04017	FCO. I. MADERO	73, 75 y 77
04017	FCO. I. MADERO	79, 85A y 85b

01020	HERRERA Y CAIRO	182
01020	HERRERE Y CAIRO	178
01020	HERRERA Y CAIRO	168
01020	HERRERA Y CAIRO	166
01020	HERRERA Y CIRO	162
01020	HERRERA Y CIRO	160 y 160A
01020	HERRERA Y CAIRO	152
01020	LERDO DE TEJADA	139
01020	LERDO DE TEJADA	149
01020	CONSTITUCIONALISTAS	35
01020	CONSTITUCIONALISTAS	39
01020	CONSTITUCIONALISTAS	49 y 51
01020	CONSTITUCIONALISTAS	61
01020	CONSTITUCIONALISTAS	65
01020	CONSTITUCIONALISTAS	67
01020	CONSTITUCIONALISTAS	75

01006	J. PÉREZ CASTRO	44
01006	J. PÉREZ CASTRO (Entre calles Herrera y Cairo E Hidalgo; junto al No.44)	s/n
01006	J. PÉREZ CASRTO	30
01006	J. PÉREZ CASTRO	10 y 18
01006	HIDALGO	290, 282 y 282A.
01006	HIDALGO	280
01006	HIDALGO	266
01006	HIDALGO	260, 256 y 252
01006	MELCHOR OCAMPO	5
01006	MELCHOR OCAMPO	11
01006	MELCHOR OCAMPO	25
01006	HERRERA Y CAIRO	155
01006	HERRERA Y CAIRO	157
01006	HERRERA Y CAIRO	159
01006	HERRERA Y CAIRO	161
01006	HERRERA Y CAIRO	173
01006	HERRERA Y CAIRO	175
01006	HERRERA Y CAIRO	179
01006	HERRERA Y CAIRO	181
01006	HERRERA Y CAIRO	187

01005	MELCHOR OCAMPO	48
01005	MELCHOR OCAMPO	36 y 36A
01005	MECHOR OCAMPO	28 y 34
01005	LERDO DE TEJADA	45
01005	LERDO DE TEJADA	49
01005	LERDO DE TEJADA	51
01005	LERDO DE TEJADA	61
01005	LERDO DE TEJADA	74 y 74A
01005	LERDO DE TEJADA	73

01011	LERDO DE TEJADA	50
01011	LERDO DE TEJADA	Al W 16, 14 y 12
01011	DONATO GUERRA	1
01011	DONATO GUERRA	33
01011	LERDO DE TEJADA	100 y 88
01011	LERDO DE TEJADA	62
01011	PRIVADA	Al S 10 y 12
01011	DONATO GUERRA	99
01011	HERRERA Y CIRO	77

01011	HERRERA Y CIRO	89
01019	LERDO DE TEJADA	136
01019	LERDO DE TEJADA	104
01019	HERRERA Y CIRO	88
01019	HERRERA Y CIRO	76
01019	HERRERA Y CAIRO	64
01019	DONATO GUERRA	111
01019	DONATO GUERRA	131
01019	DONATO GUERRA	143
01019	DONATO GUERRA	149
01016	ZARAGOZA	128
03037	COMONFORT	68
03037	MANUEL DOBLADO	48
03016	GUILLERMO PRIETO (Entre calles Manuel Doblado y Callejón de la Hormiga), Paramento W	s/n
03016	GUILLERMO PRIETO	17
03016	GUILLERMO PRIETO	29
03016	CALLEJON DE LA HORMIGA	36
03016	MANUEL DOBLADO	28
03022	MANUEL DOBLADO	1
03022	GIL MENDOZA	49
04033	IGNACIO L. VALLARTA	160
04033	PINO SUÁREZ	5
04033	PINO SUÁREZ	7
04033	PINO SUÁREZ	11
04033	PINO SUÁREZ	19
04033	PINO SUÁREZ	23
04033	PINO SUÁREZ	27 y 31
04033	PINO SUÁREZ	45A
04035	PINO SUÁREZ	55
04035	PINO SUÁREZ	75
04006	PINO SUÁREZ	54
04006	PINO SUÁREZ	50
04006	PINO SUÁREZ	40
04006	PINO SUÁREZ	30
04006	PINO SUÁREZ	2 y al S 150
04006	FRANCISCO I. MADERO (Templo)	101
04006	FRANCISCO I. MADERO	103
04006	FRANCISCO I. MADERO	105
04006	FRANCISCO I. MADERO	109
04006	FRANCISCO I. MADERO	111
04006	FRANCISCO I. MADERO	149
04006	FRANCISCO I. MADERO	151
04006	FRANCISCO I. MADERO	185
04006	VENUSTIANO CARRANZA	167
04006	VENUSTIANO CARRANZA	171
04006	VENUSTIANO CARRANZA	179
04006	VENUSTIANO CARRANZA	191
04006	VENUSTIANO CARRANZA	199
04006	VENUSTIANO CARRANZA	301
04005	VENUSTIANO CARRANZA	192 Y 190
04005	VENUSTIANO CARRANZA	184
04005	VENUSTIANO CARRANZA	176

04005	VENUSTIANO CARRANZA	174
04005	VENUSTIANO CARRANZA	164
04005	VENUSTIANO CARRANZA	162
04005	VENUSTIANO CARRANZA	158
04005	VENUSTIANO CARRANZA	152
04005	VENUSTIANO CARRANZA	150
04005	VENUSTIANO CARRANZA	124 y 122
04005	DEGOLLADO (Entre calles V. Carranza e Hidalgo). Paramento S	s/n
04005	DEGOLLADO	20
04005	DEGOLLADO	14 y 8
04005	HIDALGO	225A Y 225
04005	HIDALGO	237 Y 237A
04005	HIDALGO	251 y 251A
04005	HIDALGO	263
04005	HIDALGO	283
04005	HIDALGO	289

04022	EMILANO ZAPATA	116
04022	EMILIANO ZAPATA	104

04019	ORÓZCO ROMERO	121 y 125
04019	ORÓZCO ROMERO	147

01029	DONATO GUERRA	142
-------	---------------	-----

01017	PRIVADA HERRERA Y CIRO (Al fondo de la privada)	s/n
01017	HERRERA Y CAIRO	34
01017	HERRERA Y CAIRO	18
01017	HERRERA Y CAIRO	6
01017	HERERA Y CAIRO	1 y 2

01003	DONATO GUERRA	52
01003	DONATO GUERRA	30
01003	DONATO GUERRA	14
01003	DONATO GUERRA	10 y 8
01003	DONATO GUERRA	6
01003	HIDALGO	134
01003	ZARAGOZA	11, 11A y 13
01003	ZARAGOZA	31
01003	ZARAGOZA	37
01003	ZARAGOZA	43 y 49
01003	HERRERA Y CAIRO	1
01003	HERRERA Y CAIRO	9
01003	HERRERA Y CAIRO	17
01003	HERRERA Y CAIRO	19
01003	HERRERA Y CAIRO	29
01003	HERRERA Y CAIRO	35

04004	DEGOLLADO	15 Y 17
04004	DEGOLLADO	21
04004	VENUSTIANO CARRANZA	92
04004	VENUSTIANO CARRANZA	84
04004	VENUSTIANO CARRANZA	58
04004	VENUSTIANO CARRANZA	50
04004	IGNACIO L. VALALRTA	40

04047	MADERO	150
04047	FRANCISCO I. MADERO	102
04047	VENUSTIANO CARRANZA	S/n y 53

01015	GÓMEZ ORÓZCO	80
-------	--------------	----

01015	GÓMEZ ORÓZCO	72A
01015	GÓMEZ ORÓZCO	70
01114	GÓMEZ ORÓZCO	50
01114	GÓMEZ ORÓZCO (Entre calles Abasolo y Aristeo Ruíz R.)	s/n
01114	GÓMEZ ORÓZCO (Plaza de Toros)	s/n
02023	MOCTEZUMA SUR	61 y 75
02023	MOCTEZUMA SUR	81
02023	MOCTEZUMA SUR	95 ^a
02023	MOCTEZUMA SUR	95 y 99
01012	MAZUCA	100, 92, 72 y 62
01012	MAZUCA	52
01212	GÓMEZ ORÓZCO	145
01013	MAZUCA	50y 48
01013	MAZUCA	28
01013	MAZUCA	22
01013	MAZUCA	16
01013	MAZUCA	12
01013	MAZUCA	4 y 2
01013	GÓMEZ ORÓZCO	47
02021	ARISTEO RUÍZ RUÍZ	98, 76 y 60
02019	PABLO RAMÍREZ (Entre calles Moctezuma Sur y Niños Héroes)	s/n
02019	PABLO RAMÍREZ (Entre calles Moctezuma Sur y Niños Héroes)	s/n
02019	PASBLO RAMÍREZ	52
02019	NIÑOS HÉROES	63
02019	NIÑOS HÉROES	69
02019	NIÑOS HÉROES	81
02019	NIÑOS HÉROES	87
02019	NIÑOS HÉROES	91 y 91A
02019	NIÑOS HÉROES	97 y 97A
02019	MOCTEZUMA	70
02018	ALLENDE	76
02018	ALLENDE ORIENTE	58
01001	HIDALGO	48
01001	HIDALGO	42
01001	HIDALGO	40
01001	HIDALGO	36 y 34
01001	PROF. RUÍZ RUÍZ	15, 17 y 19
01001	PROF. RUÍZ RUÍZ	49
01001	MAZUCA	25
01001	MAZUCA	24
01001	MAZUCA	49
02001	JUÁREZ (Entre calles Aristeo Ruíz y Pablo Ramírez)	s/n
02001	JUÁREZ	15 Y 17
02001	MAZUCA (Templo)	s/n
02001	MAZUCA	8, 6 y 6A
02002	PABLO RAMÍREZ	30
02002	PABLO RAMÍREZ	20A, 20B Y 20
02002	PASBLO RAMÍREZ	16 y 10
02002	PABLO RAMÍREZ	2
02002	ALLENDE	39
02002	NIÑOS HÉROES	98 y 94
02002	NIÑOS HÉROES	86, 84 y 80

02003	ALLENDE ORIENTE	50
02003	ALLENDE ORIENTE	38
02003	ALLENDE ORIENTE	26

04002	5 DE MAYO	5 y 15
04002	5 DE MAYO	25, 35, 39 y 49
04002	PRISCILIANO SÁNCHEZ	50
04002	PRISCILIANO SÁNCHEZ	36
04002	RAMÓN CORONA	40
04002	RAMÓN CORONA	30 y 20
04002	HIDALGO	61

04001	RAMÓN CORONA	9 y 15
04001	RAMÓN CORONA	9 y 15
04001	RAMÓN CORONA	39
04001	PRISCILIANO SÁNCHEZ	50A y 50
04001	PRISCILIANO SÁNCHEZ	30
04001	PRISCILIANO SÁNCHEZ	s/n, 10 y 8
04001	PRISCILIANO SÁNCHEZ	30, 28 Y 28A
04001	HIDALGO	35, 37A Y 37
04001	HIDALGO (Entre calles Morelos y Ramón Corona)	s/n
04001	MORELOS (Auditorio Municipal)	27

03001	MORELOS	45 y 49
03001	SALADO ALVAREZ	47
03001	SALADO ALVAREZ	87
03001	PEDREO MORENO	30
03001	PEDRO MORENO	28A
03001	PEDRO MORENO	20
03001	PEDRO MORENO	14 y 14A
03001	PEDRO MORENO	40
03001	JUÁREZ	32
03001	JUÁREZ	20

03002	PEDRO MORENO	22
03002	PEDRO MORENO (Templo)	s/n
03002	JUÁREZ	100
03002	JUÁREZ	60

04011	EDIFICIO FRENTE A PLAZA PRINCIPAL	No. 58 de Calle Ramón Corona
04011	EDIFICIO FRENTE A PLAZA PRINCIPAL	38
04011	EDIFICIO FRENTE A PLAZA PRINCIPAL	30, 30A, 31 y 28

04013	RAMÓN CORONA	95
04013	SALADO ALVAREZ	15 y 19
04013	SALADO ALVAREZ	43, 47, 49 y 49A
04013	PRISCILIANO SÁNCHEZ	29

04014	CALLE S/N, PORFIRIO DEL CAMPO, MORELOS Y SALADO ALVAREZ (Templo)	125
-------	--	-----

03009	MORELOS	51 y 65
03009	MORELOS	99 y 99A
03009	PORFIRIO DEL CAMPO	71
03009	PEDRO MORENO	100 y 76
03009	SALADO ALVAREZ	82

03008	PEDRO MORENO	63 y 63A
03008	PEDRO MORENO	75
03008	PEDRO MORENO	13

03008	PEDRO MORENO	93
03008	PORFIRIO DEL CAMPO	109
03008	PORFIRIO DEL CAMPO	147
03008	PEDRO OGAZÓN	46
03008	PEDRO OGAZÓN	42
03008	PEDRO OGAZÓN	12
03008	MANUEL M. DIEGUEZ	24

03004	PEDRO OGAZÓN	33
03004	PEDRO OGAZÓN	43 y 43A
03004	PEDRO OGAZÓN	45
03004	PEDRO OGAZÓN (Entre calles Juárez y Porfirio del Campo)	s/n

04016	CALLE SIN NOMBRE (Templo)	140
-------	---------------------------	-----

03010	MATAMOROS	33
03010	MATAMOROS	37 y 39
03010	PORFIRIO DEL CAMPO	100 y 88
03010	PORFIRIO DEL CAMPO	74
03010	PORFIRIO DEL CAMPO	84 y 52

03011	PEDRO MORENO	101, 101A, 115 y 115A
03011	MATAMOROS	71
03011	MATAMOROS	77, 83A, 83 Y 87
03011	MATAMOROS	91
03011	MATAMOROS	95, 97 y 99
03011	PORFIRIO DEL CAMPO	142
03011	PORFIRIO DEL CAMPO	126

03012	PEDRO OGAZÓN	No. 152 de la calle Porfirio del Campo
03012	PEDRO OGAZÓN	75

04020	GIL MENDOZA	84
04020	GIL MENDOZA	68
04020	GIL MENDOZA	56
04020	GIL MENDOZA	52
04020	GIL MENDOZA	26
04020	CABALLITOS	4
04020	ORÓZCO ROMERO	51

03014	MATAMOROS	100
03014	MATAMOROS	86
03014	MATAMOROS	84
03014	MATAMOROS	74

04021	GIL MENDOZA	75
04021	GIL MENDOZA	89
04021	GIL MENDOZA	95
04021	EMILIANO ZAPATA	147

03019	GUILLERMO PRIETO	80 y 74
-------	------------------	---------

03018	COMONFORT	77
03018	GUILLERMO PRIETO	77 y 79
03018	PEDRO OGAZÓN	200 y 170

03013	PEDRO OGAZÓN	101
03013	PEDRO OGAZÓN	105
03013	PEDRO OGAZÓN	109
03013	PEDRO OGAZÓN	123
03013	PEDRO OGAZÓN	137

III.2.15 Diagnóstico - Pronóstico

Aún cuando el Plan de Centro de Población de Teocaltiche dispone entre sus objetivos generales "Salvaguardar el Patrimonio Cultural del Estado, preservando los edificios y conjuntos arquitectónicos de valor histórico - cultural o que identifiquen la fisonomía del lugar", establece el límite del área de protección a la fisonomía (PP-PF1) y señala las zonas de uso comercial, por lo que es indispensable su publicación en El Periódico Oficial "El Estado de Jalisco" y su inscripción en el Registro Público de la Propiedad para que adquiera carácter de Ley con la finalidad de que la autoridad municipal pueda ejercer las disposiciones que de él emanan.

Actualmente el plan arriba señalado está aprobado por el H. Cabildo del Ayuntamiento; en tanto se concluye su instrumentación jurídica es necesario que las dependencias municipales involucradas en la materia vigilen estrictamente y apliquen correctamente las normas urbanas.

En general, la localidad de Teocaltiche y en particular su zona centro ha venido transformándose a causa de la imposición de costumbres urbanas nacionales e internacionales como símbolo de "progreso". Lo cual ha ocasionado deterioro en las edificaciones originales en perjuicio del contexto urbano con consecuencias irreversibles en algunos casos, como es el caso de fincas que hoy solo conservan el muro de la fachada principal. Aunado a esto, como en la mayoría de los habitantes del país, se carece de una cultura de conservación del legado histórico y patrimonial de nuestros ancestros.

Se puede decir que la traza urbana de la localidad aún conserva sus características originales, adaptándose a la topografía del terreno; sin embargo hacia el poniente de la población el crecimiento urbano ha rebasado el río, el cual podría haberse considerado como una barrera física, acarreado como resultado altos costos en la dotación de los servicios públicos municipales.

En el área de aplicación del Plan, la densidad de construcción es alta, de 1147 predios solo 49 son baldíos, es decir el 4.27% del total. Por ende también lo es la densidad de ocupación del suelo, ya que un alto porcentaje de las fincas existentes se desplantan en la totalidad del terreno. En ella, la propiedad del suelo es privada. Por lo anterior, se deduce que existe un alto costo por metro cuadrado de superficie ya sea vendible o rentable en Teocaltiche.

La localidad se distingue por una dinámica actividad comercial principalmente dedicada a al sector primario. Algunas de estas actividades se localizan en zonas no previstas para tal fin. Por otra parte, el incremento de comercios en ambos lados de la calle Juárez - Hidalgo, vía de acceso a la localidad, y la ubicación del mercado principal han venido ocasionando un grave deterioro a las edificaciones existentes modificando el uso original de viviendas a comercios.

Otro factor que contribuye a la degradación del contexto urbano es la instalación aérea de líneas de infraestructura, energía eléctrica, alumbrado y teléfonos, entre otros. Además de la instalación de postes de diversos materiales.

Con respecto a la vialidad en el área de aplicación, las secciones de las calles son reducidas y se carece de un ordenamiento de circulación vial. Además, en el primer cuadro de Teocaltiche se observa un congestionamiento vial, por causa del uso comercial y la falta de estacionamientos y áreas de maniobras. En el resto de la zona, el tránsito vehicular es lento, pero continuo.

Por último, en el primer cuadro, en la zona del mercado y sobre la calle Juárez - Hidalgo existen numerosos anuncios publicitarios, elaborados con materiales diversos, en su mayoría adosados a las construcciones de fincas dedicadas al comercio y servicios que perjudican notablemente la imagen visual de la localidad.

De no publicarse ni inscribirse el Plan de Centro de Población seguirá existiendo un vacío en la legislación urbana de Teocaltiche, el cual merma su instrumentación legal que apoye a las autoridades de las dependencias involucradas en ordenar el crecimiento armónico de la localidad.

De no considerar el presente estudio como instrumento legal específico que servirá de apoyo a las autoridades municipales, estatales y federales en las tareas de conservación del patrimonio edificado y de la imagen urbana, Teocaltiche irá perdiendo su patrimonio edificado y por consecuencia parte valiosa de su identidad.

De continuar el auge de actividades comerciales, formales o informales debido a la situación de constricción económica generalizada en el país, seguramente repercutirá más en la alteración de los inmuebles patrimoniales y paulatinamente a la degradación de la imagen visual de la localidad.

De seguir adoptando patrones y modelos urbanos no convenientes como signo de un progreso mal entendido, y por otro lado de no fomentar una cultura de conservación del patrimonio edificado continuará el proceso de pérdida de inmuebles valiosos en lo histórico, artístico y fisonómicos de Teocaltiche.

CAPITULO IV

De la Zonificación del Plan Parcial

IV.1 Zonificación

Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los artículos 193, 195, 199, 203 y 209, fracción II de la Ley Estatal. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

- a) La *Ley General de Asentamientos Humanos*;
- b) La *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*;
- c) El *Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco*;
- d) La *Ley Federal de Reforma Agraria*;
- e) Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;
- f) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materia de aguas;
- g) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos;
- h) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
- i) Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;
- j) Los reglamentos y disposiciones de observancia general que expida este H. Ayuntamiento, para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;
- k) Las normas y disposiciones de los decretos, acuerdos y convenios, expedidos con participación de las autoridades federales, estatales y municipales, para establecer y administrar reservas territoriales; y
- l) Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

IV.2 Clasificación de Areas

Conforme lo establecido en los artículos 4^o, fracción IV, y 35 de la Ley General, las disposiciones aplicables a la Ley Estatal y a su Reglamento, se aprueban como elementos de la zonificación urbana:

I. La clasificación de áreas contenida en el **Plano E-1** del Anexo Gráfico, y

II. La determinación de zonas y utilización general del suelo, establecida en el **Plano E-2** del Anexo Gráfico; y

III. Los inmuebles catalogables que se definen en el **Plano D-7a** del Anexo Gráfico.

Artículo 14. La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme los Planos E-1, E-2 y D-7a son las normas de *Zonificación Urbana y determinación de Usos, Destinos y Reservas e Inmuebles Catalogables*, respectivamente, que corresponden a las áreas y predios especificados en los mismos y se autorizan con los efectos de las declaratorias que establece la *Ley*.

Artículo 15. La **clasificación de áreas** se establece en función de las condicionantes que resultan de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción urbanística que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas establecidas en el presente Plan corresponden a fracciones de las ya definidas en el Plan de Centro de Población de Teocaltiche y se identifican gráficamente en el Plano E-1, (anexo) con las mismas claves, en acuerdo a las disposiciones del artículo 9 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen.

I. Areas Urbanizadas (AU): (Plano E-1)

- a) Areas incorporadas (AU):

AU2. Barrio de los Tanques

Superficie aproximada de 104,370.3624 m2.

Límites: al Norte el límite del área de aplicación del Plan, al Oriente el área urbana AU4-RN, al Sur el límite del área de aplicación del Plan y al Poniente el área urbana AU10-RN y el área de reserva urbana RU-CP2.

AU3. Barrio salida a Villa Hidalgo.

Superficie aproximada de 14,089.0369 m2.

Límites: al Norte el área urbana AU10-RN y el área de reserva urbana RU-CP2, al Oriente el área urbana AU-2, al Sur y Poniente el límite del área de aplicación del Plan.

b) Áreas de renovación urbana (RN): (Plano E-1)

AU4-RN. Zona Central.

Superficie aproximada de 314,917.3679 m2.

Límites: al Norte el límite del área de aplicación del Plan, al Oriente el área de renovación urbana AU5-RN, al Sur el límite del área de aplicación del Plan y al Poniente el área urbana AU-2.

AU5-RN. Barrio de la Prepa.

Superficie aproximada de 80,713.3335 m2.

Límites: al Norte, Oriente y Sur el límite del área de aplicación del Plan y al Poniente el área de renovación urbana AU4-RN.

AU10-RN. Col. Colinas de la Cruz.

Este polígono comprende los predios actualmente urbanizados e integra la parte central de la manzana catastral No. 01151.

Superficie aproximada de 42,617.8763 m2.

Límites al Norte el límite del área de aplicación del Plan, al Oriente el área urbana AU-2 y al Sur el área urbana AU-3.

c) Áreas receptoras de transferencia de derechos de desarrollo (RTD):

Para efectos del presente documento no se señalan las áreas receptoras de derechos de transferencia para el área de aplicación del Plan. Por ende no se prevé la utilización del sistema de transferencia por los siguientes motivos:

3. El *Reglamento*, en su artículo 303, fracción II, dispone para las áreas de protección histórico patrimonial establecer valores en las siguientes características: Coeficiente de utilización del suelo permisible, potencial de derechos de desarrollo y potencial transferible de derechos de desarrollo. Además, establece que a cada una de las propiedades se le asignará su potencial transferible sobre la base de la superficie de cada predio, pudiéndose incrementar según el valor histórico o artístico del inmueble. Este aspecto no se aplica en el Plan debido a la falta de cartografía catastral actualizada, lo cual generaría errores de aproximación en el cálculo del COS y CUS.
4. En la aplicación de este mecanismo se requiere que el Plan de Centro de Población señale los predios receptores y su potencialidad con la finalidad de conservar el contexto urbano actual de la zona patrimonial.

II. Áreas de protección histórico-patrimonial (PP): (Plano E-1)

a) Áreas de protección al patrimonio histórico (PH):

Comprende la zona considerada como Centro Histórico de Teocaltiche descrita anteriormente (artículos 7 y 8).

b) Áreas generadoras de transferencia de derechos de desarrollo (GTD):

En el área de aplicación del Plan se identifican 347 edificaciones patrimoniales con posibilidad de ser generadoras de derechos de transferencia.

III. Áreas de reserva urbana (RU): (Plano E-1)

a) Áreas de reserva urbana a corto plazo (CP):

RU-CP2. Área de reserva urbana al corto plazo.

Superficie aproximada de 42,617.8763 m2.

Comprende el corazón de la manzana catastral No. 01151 y 3 polígonos urbanizados localizados dentro de la colonia Colinas de la Cruz.

IV. Areas protección a cauces y cuerpos de agua (CA): (Plano E-1)

a) Areas de protección a cauces:

CA1 Comprende el río Teocaltiche que es parte del límite Poniente del área de aplicación, debiendo respetarse la servidumbre de la zona federal dictaminada por la Comisión de Aguas Nacionales.

Artículo 16. La **utilización general del suelo** establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes. Para efectos del presente documento se precisan los límites de las zonas comprendidas en el área de aplicación del Plan, basándose en la cartografía existente a la fecha.

Las zonas establecidas en este Plan corresponden a fracciones de las ya definidas en el Plan de Centro de Población de Teocaltiche y se identifican con las mismas claves en el Plano E-2 del anexo gráfico, en acuerdo a las disposiciones del artículo 9 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen.

Artículo 17. Las zonas que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas de las mismas, de conformidad a la distribución prevista en el artículo 17 del Reglamento, son:

I. Habitacional (H): (Plano E-2)

a) Habitacional densidad baja (H2):

H2-2.

Superficie aproximada de 180,603.9963 M2.

Límites: al Norte la zona de comercio central CC1, al Oriente, Sur y Poniente el límite del área de aplicación.

H2-4.

Comprende 3 polígonos ubicados dentro del área de aplicación del Plan, los cuales forman parte de la zona del mismo nombre descrita en el Plan de Centro de Población de Teocaltiche.

Superficie aproximada de 80,119.2758 m2.

Polígono 1. Límites: al Norte y Oriente el límite del área de aplicación del Plan, al Sur con la zona mixto central MC2 y al Poniente con la zona comercial central CC1.

Polígono 2. Límites: al Norte y Oriente el límite del área de aplicación del Plan, al Sur y Poniente con la zona mixto barrial MB1.

Polígono 3. Límites: al norte la zona mixto barrial MB1, al Oriente la zona comercial central CC1, al Sur la zona mixto central MC1 y al Poniente el límite del área de aplicación del Plan.

II. Mixto barrial (MB): (Plano E-2)**MB1.**

Superficie aproximada de 136,054.5178 m2.

Límites: al norte el polígono 2 de la zona habitacional de densidad baja H2-4 y el límite del área de aplicación del Plan, al oriente este límite y la zona comercial central CC1, al sur el polígono 3 de la zona habitacional de densidad baja H2-4 y al poniente el límite del área de aplicación del Plan.

III. Mixto central (MC): (Plano E-2)**MC1.**

Superficie aproximada de 48,362.8451 m2.

Límites: al norte el límite del área de aplicación del Plan y el polígono 3 de la zona habitacional de densidad baja H2-4, al oriente la zona comercial central CC1, al sur la zona habitacional de densidad baja H2-2 y al poniente el límite del área de aplicación del Plan.

MC2.

Superficie aproximada de 17,728.38 m2.

Límites: al norte el polígono 1 de la zona habitacional de densidad baja H2-4, al oriente el límite del área de aplicación del Plan, al sur la zona habitacional de densidad baja H2-2 y al poniente la zona comercial central CC1.

IV. Comercial y de servicios central (CC): (Plano E-2)**CC1. Zona Comercial Central.**

Ubicada en el área central de la localidad.

Límites: al Norte el límite del área de aplicación del Plan, al oriente el polígono 1 de la zona habitacional H2-4 y la zona mixto central MC2, al sur la zona habitacional de densidad baja H2-2 y al poniente la zona habitacional de densidad baja H2-2, la zona mixto central MC1, el polígono 3 de la zona habitacional de densidad baja H2-4 y la zona mixto barrial MB1.

Superficie aproximada de 7.97 hectáreas. observancia obligatoria para los siguientes aspectos

Artículo 18. La zonificación definida en el Plan que se establece en los planos correspondientes, son de La demarcación de las zonas, subzonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;

II. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme las normas de zonificación; y

III. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana.

Las demarcaciones y límites de áreas y predios específicos en este Plan, se establecen con base en la información territorial disponible, sin implicar un reconocimiento o decisión sobre el régimen de propiedad y la titularidad de sus propietarios o poseedores específicos.

IV.3 Del control de usos y destinos en predios y fincas

Artículo 20. La utilización de las áreas y predios comprendidas dentro de los límites del área de aplicación del Plan, sea cual fuere su régimen de tenencia de la tierra, están sometidas a sus disposiciones, respetando las jurisdicciones establecidas en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*.

Artículo 21. En toda obra de urbanización y edificación que emprendan dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan, como condición necesaria para aprobar los proyectos definitivos y expedir las licencias correspondientes, según se dispone en los artículos 193 al 201, 305, 306 y 396 de la *Ley*.

Artículo 22. La Dependencia Municipal es la autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad con las disposiciones de la legislación federal, estatal y municipal vigente, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

Artículo 23. Para proveer al mejor cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme la demarcación, los lineamientos y modalidades a que se refieren la fracción II del artículo 19 de este ordenamiento y los artículos 116 y 138 de la *Ley*, a través de la Dependencia Municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios y fincas incluidos en la zonificación que se aprueban, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros, en referencia con :

- I. Delimitación de las áreas de protección histórico - patrimonial y determinación de predios y fincas identificados por su fisonomía y valores culturales y naturales, y
- II. Determinación de destinos para elementos de la infraestructura, La vialidad y obras específicas de e equipamiento urbano.

Artículo 24. Para la demarcación de los usos y destinos del suelo, dentro del área de aplicación del Plan, se tomaron las normas y valores establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano.

Artículo 25. Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

Artículo 26. Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal.

Artículo 27. Conforme a lo dispuesto en los artículos 4º, 18, 19, 27, 28 y 37 al 39 de la Ley General, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan.

Asimismo, como disponen los artículos 193 al 195 y 199 al 206 de la Ley Estatal, son obligatorias las disposiciones del Plan, en cuanto a la planeación y regulación de los asentamientos humanos para todas las personas físicas o morales y las entidades públicas y privadas cuyas acciones influyan en el desarrollo urbano del centro de población.

Artículo 28. Para proveer a la aplicación del Plan, este Ayuntamiento a partir de las propuestas que se formulen, celebrará acuerdos de coordinación con las autoridades federales y estatales, como también celebrará convenios de concertación con grupos, personas y entidades de los sectores social y privado, para establecer compromisos y realizar acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, previstas en los artículos 7º; 9º, fracción VII; 10; 12, último párrafo; y 41 de la Ley General.

Artículo 29. Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de veinte días posteriores a la publicación del presente Plan, conforme al procedimiento previsto en el artículo 45 de la Ley Estatal.

CAPITULO V

V.1 Reglamento para la conservación del Patrimonio Edificado e imagen urbana del Centro Histórico de la Población de Teocaltiche, Jalisco

Considerando

Que la localidad de Teocaltiche posee un patrimonio cultural importante, para la identidad cultural local, regional y para el estado de jalisco, basado en los antecedentes históricos conocidos y en los objetos y prácticas culturales existentes.

Que las características formales, espaciales, simbólicas, etc., de los hechos arquitectónicos y urbanos de la localidad son una prueba de la transformación sociocultural del estado de jalisco y de la nación mexicana.

Que dado los valores histórico culturales y de las condiciones actuales en las que se encuentra este patrimonio, es uno de los más factibles en el estado de jalisco que pueda ser declarado patrimonio de la nación.

Que para atender convenientemente a la preservación del legado histórico que tiene este centro de población y en particular la zona patrimonial se incorpora un Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche, según lo previsto por la ley de desarrollo urbano del estado de jalisco y el reglamento de zonificación del Estado de jalisco, la ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricos, la ley de patrimonio cultural del estado de jalisco y las posturas teóricas investigativas contemporáneas acerca de la conservación, restauración, protección, etc., de los monumentos que integran el patrimonio cultural del estado y la nación.

Que es indispensable, dentro del plan de centro de población, la conservación, la restauración y la protección de los hechos urbanos y arquitectónicos de los pueblos, puesto que este conjunto de manifestaciones creadas por el hombre a lo largo de su establecimiento en un lugar, evidencia las transformaciones y expectativas de los grupos que se conformaron, entre otros aspectos más, todo lo que justifica la permanencia de estos hechos.

Que el plan de desarrollo urbano de centro de población de Teocaltiche prevé la conservación de su centro tradicional.

Que el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche deberá especificar el contenido y las acciones dentro de los límites del área a proteger.

El honorable ayuntamiento de Teocaltiche, jalisco, consciente de que es depositario y corresponsable de la protección de las expresiones urbanas y arquitectónicas legadas por nuestros antepasados que forman parte del patrimonio cultural, en uso de las facultades que le confieren los artículos 115, fracciones II y V de la constitución política de los estados unidos mexicanos, 80 de la constitución política del estado y del inciso 27 de la fracción I del artículo 39 de la Ley Orgánica Municipal, ha tenido a bien expedir el anterior:

Capítulo primero

Disposiciones generales

Artículo I. Es de orden público e interés general el cumplimiento y la observancia de las disposiciones de este reglamento y de las disposiciones legales reglamentarias, en materia de desarrollo urbano, planificación, seguridad, estabilidad e higiene, así como las limitaciones y modalidades que se impongan al uso de los terrenos o de las edificaciones de propiedad pública o privada, en los planes parciales y las declaratorias correspondientes.

Las obras de construcción, modificación, ampliación, restauración, demoliciones, a sí como el uso de las edificaciones y los usos y destinos y reservas de los predios ubicados en centro histórico, se sujetarán a la ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricos y su reglamento, a la ley de patrimonio cultural del estado de jalisco y sus municipios, a la ley de desarrollo urbano del estado de jalisco y su reglamento, a las disposiciones de este reglamento y demás aplicables.

Artículo 2º. Para efectos de las presentes disposiciones se entenderá por:

- I. *centro histórico:* al área que queda inscrita y detallada en el polígono descrito en el artículo 3º.
- II. *ley federal:* a la ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricos.
- III. *ley estatal:* a la ley de patrimonio cultural del estado de jalisco y sus municipios.

Ley: a la ley de desarrollo urbano del estado de jalisco.

- IV. *Reglamento Estatal:* al reglamento de zonificación del estado de jalisco.

- *Reglamento*: al reglamento para la conservación del patrimonio edificado e imagen urbana del Centro histórico de la población de Teocaltiche.
- Estado*: al gobierno del estado de jalisco.
- V. *Municipio*: al ayuntamiento municipal de Teocaltiche, jalisco
- VI. *Ciudad*: a la localidad de Teocaltiche, jalisco.
- VII. *INAH*. al instituto nacional de Antropología e Historia.
- VIII. *SEDEUR*: a la secretaría de desarrollo urbano del estado de jalisco.
- IX. *S.C.*: a la secretaria de cultura del gobierno del estado de jalisco.
- X. *Patronato*: al patronato del centro histórico de la población de Teocaltiche.
- XI. *Comisión técnica*: a la comisión, integrada por autoridades federales, estatales y municipales competentes en la materia y por miembros del patronato, encargada de autorizar cualquier tipo de acción en el centro histórico.
- XII. *Plan de centro de población*: al plan de desarrollo urbano de la localidad de Teocaltiche.
- XIII. *Plan*: al Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche.
- XIV. *Inventario*: al inventario general del patrimonio edificado del centro histórico de Teocaltiche.
- XV. *Histórico*: a todo bien, cuyos valores radiquen en relación con la historia nacional o estatal o que conserve las características propias de los siglos XVI al XX inclusive.
- XVI. *Conservación*: conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los bienes culturales
- XVII. *Restauración*: toda acción para la conservación de un monumento con el fin de mantener y restituir sus valores históricos preservando sus características espaciales, constructivas, funcionales, formales y ambientales.
- XVIII. *Rehabilitación*: intervención que restablece a un inmueble las condiciones estructurales, ambientales y de funcionalidad, no alterando su estructura y espacios exteriores.
- XIX. *Adecuación*: intervención que permite cubrir las necesidades espaciales y de servicio, inherentes al uso actual.
- XX. *Reparación*: intervención encaminada a subsanar las deficiencias tanto estructurales y funcionales de un elemento ocasionadas por el deterioro natural o inducido.
- XXI. *Liberación*: retiro de elementos arquitectónicos o de acabados que fueron agregados a un inmueble de valor histórico o artístico por efecto del tiempo, que carezcan de mérito y que su presencia dañe al inmueble en su estructura, funcionalidad o unidad de monumento.
- XXII. *Consolidación*: obras para restablecer las condiciones de solidez y trabajo de los elementos de un inmueble.
- XXIII. *Restitución*: reposición total o parcial de elementos arquitectónicos o extraviados de un inmueble o parte del mismo.
- XXIV. *Reintegración*: acción de colocar en un sitio original los elementos arquitectónicos, e históricos que no se localicen en su lugar.
- XXV. *Rediseño*: acción de integrar los elementos contemporáneos inarmónicos a las características peculiares de la zona.
- XXVI. *Adaptación*: toda obra a realizar con el fin de recuperar las características de la zona.

Capítulo Segundo

de la delimitación del centro histórico

Artículo 3. se establece una zona de protección al patrimonio histórico de Teocaltiche, jalisco comprendido en un área de 614,503.96 m², dentro del polígono que a continuación se describe:

- VIII. **Al norte**: el lindero posterior de los lotes con frente a las calles: hidalgo y prolongación la cruz (tramo comprendido entre los vértices 11 al 2).
- IX. **Al oriente**: el lindero posterior de los lotes con frente a las calles: Constitucionalista, Donato Guerra, Herrera y Cairo, Zaragoza, Gómez Orozco y Moctezuma sur (tramo comprendido entre los vértices 2 al 5).
- X. **Al sur**: el lindero posterior de los lotes con frente a las calles: allende oriente y Pedro Ogazón (tramo comprendido entre los vértices 5 al 6).
- XI. **Al poniente**: la servidumbre de la zona federal del río (tramo entre los vértices 6,7 y 8), continuando por el lindero posterior de los lotes con frente a las calles: Emiliano Zapata, Alberto Orozco romero, pino Suárez y abismo (tramo comprendido entre los vértices 9 al 11)

Capítulo tercero

De las políticas de conservación

Artículo 4º. son objetivos generales del reglamento:

- I. Garantizar a través del h. ayuntamiento que la imagen, el carácter y el ambiente circundante en edificios y espacios abiertos con valor patrimonial se conserven e incrementen en cuanto sea posible.
- II. Promover la creación de un patronato integrado por miembros del h. ayuntamiento, universidades, colegios y asociaciones civiles.
- III. Generar la comisión técnica del centro histórico integrada por miembros de obras públicas municipales, SEDEUR e INAH para la autorización de permisos dentro de esta zona.
- IV. Fomentar la operación del sistema de transferencia de derechos de desarrollo en fincas, predios, áreas de protección, conjuntos fisonómicos y monumentos con valor patrimonial de acuerdo a leyes y reglamentos aplicables.

Artículo 5. son objetivos particulares del reglamento:

- I. Establecer el conjunto de normas técnicas, funciones, procedimientos y responsabilidades de las dependencias municipales, estatales y federales, organismos descentralizados de consulta pública y demás instancias de participación social en la conservación, protección y preservación del patrimonio cultural; así como la conservación y mejoramiento de la fisonomía, imagen visual, ambiente y comunicación de los espacios y elementos urbanos dentro del polígono del centro histórico.
- II. Establecer el inventario general del patrimonio edificado, así como la identificación, forma, clasificación, contenidos, concurrencias, coordinación y autorizaciones requeridas de acuerdo a leyes, reglamentos y convenios aplicables.
- III. Definir y coordinar los procedimientos para formalizar la protección y preservación de las fincas afectas al patrimonio edificado, mediante la elaboración del catalogo correspondiente.

Artículo 6. El presente documento regula toda acción y obra en el centro histórico de Teocaltiche, jalisco con el interés de conservar y preservar, y en su caso recuperar las características históricas, urbano y arquitectónicas de la misma.

Artículo 7. Toda iniciativa que tenga por objeto preservar, recuperar, las características históricas urbanas y arquitectónicas del centro histórico, y cualquier obra nueva deberán estar sujetas a lo establecido en el reglamento.

Artículo 8. Las disposiciones contenidas en el presente documento y su cumplimiento serán ejercidas por la autoridad municipal, apoyándose en SEDEUR, S.C. e INAH.

Capítulo cuarto

de la clasificación

Artículo 9. Es tarea del patronato elaborar, complementar y actualizar el inventario general del patrimonio edificado de la localidad.

El inventario se hará clasificando los inmuebles en función de los criterios establecidos en las normas aplicables bajo la supervisión de las autoridades competentes.

Artículo 10. La intervención en las edificaciones patrimoniales se hará de acuerdo a su importancia y al estado en que se encuentren, en la siguiente prioridad:

- I. Edificios de indiscutible valor, que además de ser elementos de gran valor histórico y patrimonial con personalidad propia y única en el ambiente urbano en que se encuentran, revisten un especial significado.
- II. Edificios sin valor individual que complementan y forman parte de un conjunto armónico equilibrado.
- III. Edificios sin valor individual ni complementario en el ambiente en que se encuentran.

Artículo 11. Se consideran elementos patrimoniales aún cuando no se encuentran inventariados:

- I. Los conjuntos o agrupaciones urbanas de una o varias épocas.
- II. Los edificios de gran valor urbanístico, histórico, arquitectónico, artístico, tradicional y documental.
- III. Los detalles arquitectónicos que complementan el edificio.
- IV. Los accesorios que siendo originales son representativos de alguna época.

Artículo 12. la clasificación se hará basándose en los siguientes criterios de edificios:

- I. urbanístico: valor de un agrupamiento que dentro del tejido urbano es elemento significativo, punto focal o generador de carácter.
- II. histórico: edificios con más de 50 años de antigüedad relacionados con algún evento histórico o con estilo y tendencias bien definidas.
- III. Artístico: con algún valor artístico o artesanal contenido en su diseño o construcción.
- IV. Tradicional o documental: en función de tradiciones populares leyendas o valores emotivos sociales y de arquitectura popular.

Artículo 13. Los inmuebles cuya regeneración, conservación y desarrollo descritos anteriormente, clasificados total o parcialmente por la comisión, previa notificación del acuerdo respectivo al propietario afecto y al registro público de la propiedad para que en término de 30 días manifieste su inconformidad con derecho a demostrar en un plazo acordado, que el inmueble no tiene la calidad patrimonial que se le atribuye y una vez calificado "no podrá ser modificado o destruido, ni usarse para fines que menoscaben su valor".

Los efectos de la clasificación permanecerán aun cuando el inmueble cambie de propietario. , quedando la obligación de informar sobre la situación legal al adquirente y dar aviso de operaciones de compraventa que efectué al patronato en término de 30 días.

Artículo 14. En la resolución de la clasificación se expresará con toda precisión: la ubicación, superficie, linderos, colindancias y trabajos que se requieren de acuerdo a los criterios mencionados y que a juicio de la comisión deben elaborarse, por lo que el propietario no podrá efectuar obra alguna sin autorización previa por escrito.

Artículo 15. Un edificio podrá ser declarado bien patrimonial cuando:

- I. Tenga una antigüedad de 30 años.
- II. Cuando sea solicitado de manera fundada y se complemente con información gráfica que justifique los lineamientos requeridos para su clasificación ya sea por: una dependencia oficial, asociación civil, colegio de profesionales o Institución Académica.

Capítulo quinto

De los Niveles de Intervención en Edificios y Áreas con Valor Patrimonial

Artículo 16. Para lograr un juicio homogéneo, es necesario confiar la valoración histórico- crítica a la comisión con un alto sentido de responsabilidad. Asimismo tener certidumbre en las propuestas de técnicos especialistas integrados en la comisión para desarrollar y salvaguardar el ordenamiento de la localidad, considerando principalmente las fincas y espacios abiertos de valor patrimonial.

Artículo 17. el reglamento tomará en cuenta los siguientes niveles de intervención

- I. Decorativos.
- II. Promoción y desarrollo, : proceso consistente en la construcción de inmuebles que se integran al ambiente circundante, considerando los valores patrimoniales de la zona en que se ubican, y que debido a la falta de conciencia o información, tuvieron que ser demolidos o transformados considerablemente y no pueden recuperarse a su estado original.

Capítulo sexto

Del uso del suelo

Artículo 18º. Aplicarán las normas establecidas en el plan de centro de población, en el reglamento estatal, en el plan y este reglamento.

Artículo 19. Sólo podrán autorizarse subdivisiones prediales en aquellos lotes baldíos que tengan frente a dos calles. Se prohíbe la subdivisión de predios baldíos ubicados en esquinas.

Artículo 20. Los predios baldíos, huertas, corrales podrán ser edificados en cumplimiento con lo estipulado por el plan y este reglamento.

Capítulo Séptimo

De las calles

Artículo 21. a fin de conservar y recuperar las características históricas de la zona, sé prohíbe:

- I. Alterar o modificar la traza históricas, modificar el alineamiento de los paramentos, subdividir o fusionar manzanas o eliminar espacios abiertos.

- II. Cambiar el material del pavimento de las circulaciones y espacios públicos abiertos cuando sean baldosas, excepto para su restitución, utilizando material de las mismas características y previo estudio que lo sustente.
- III. Toda obra o instalación que tienda a dañar o modificar las características históricas de los espacios urbanos.

Capítulo octavo

De las obras y el contexto urbano

Artículo 22. Es objeto de este reglamento buscar la protección, la conservación y apariencia de la traza urbana y los inmuebles contenidos en el centro histórico, por lo que se autorizaran y recomendaran todas aquellas obras que tiendan a preservar las integridad, estabilidad y salubridad de los inmuebles de valor histórico y ambiental, así como la ordenada construcción de nuevas edificaciones dentro de ésta.

Artículo 23. En el centro histórico queda prohibido autorizar la construcción de edificios con forma, materiales, texturas y colores ajenos al paisaje urbano de la localidad. Deberá respetarse las tipologías arquitectónicas existente en la zona.

Sección Primera.- Del alineamiento.

Artículo 24. el alineamiento deberá ser respetado en la traza histórica tanto en planta baja como en niveles superiores. Asimismo se podrá recuperar el alineamiento histórico de plazas, edificios, atrios o vialidades que pudieron ser modificados o alterados; previo estudio y análisis que lo sustente.

Artículo 25. a modo de mantener todo alineamiento en la zona de monumentos históricos, no sé podrá:

- I. Variar o alterar el alineamiento de los paramentos que conforman la traza histórica.
- II. Construir barda y/o elementos similares con el fin de alterar el paramento del edificio.
- III. Dejar espacio entre las colindancias, por tanto la construcción, deberá ocupar todo el frente del predio.

Sección Segunda.- De los vanos y macizos

Artículo 26. En toda edificación deberá predominar el macizo sobre el vano en relación similar a la de las edificaciones históricas del paramento o entorno.

Artículo 27. todo vano deberá cumplir con lo siguiente:

- I. La separación entre vano y vano será siguiendo el ritmo establecido en las construcciones históricas.
- II. La separación mínima del vano con respecto de las colindancias será como mínimo igual al vano mas cercano a estas.
- III. El desplante de los vanos en la nueva construcción será similar al desplante ya existente en los monumentos históricos del paramento o entorno.
- IV. Los vanos contarán con un cerramiento a base de dintel o arco rebajado similar al existente en las edificaciones del entorno.

Artículo 28. Los vanos no podrán ser en proporción horizontal, ni representar alguna otra forma: triangular, redonda, poligonal; y tampoco podrá ocupar mas de un nivel.

Sección Tercera.- De los niveles

Artículo 29. Los niveles en edificación nueva no rebasaran en altura y numero a los existentes en las edificaciones de valor histórico colindantes.

Artículo 30. No sé podrán modificar los niveles de los inmuebles de valor histórico, ni construir al frente un nivel adicional.

Sección Cuarta.- De las alturas.

Artículo 31. Para nuevas construcciones la altura deberá ser igual a la predominante en los monumentos del perfil de la calle, donde se ubique la obra.

Artículo 32. En las nuevas edificaciones el perfil deberá ser similar al establecido por edificaciones históricas del contexto circundante, queda prohibido ejecutar un perfil que no corresponda a la tipología del paramento o contexto.

Sección quinta.- De los estacionamientos.

Artículo 33. Podrán establecerse estacionamientos en corazones de manzana, previo estudio que lo sustente, siempre y cuando no se afecte a edificios históricos ni sus elementos y que las circulaciones de acceso no alteren la fisonomía y características de la zona.

Artículo 34. No se permite la construcción de estacionamientos de mas de un nivel y no deberá sobrepasar la altura de edificios colindantes.

Artículo 35. No se permiten estacionamientos subterráneos en ningún caso.

Artículo 36. el acceso y salida de estacionamientos deberán estar separados a una distancia de 1.50 m. a excepción de estacionamientos de un solo vano, con una altura máxima de 3.00 m.

Capítulo noveno

De la infraestructura.

Artículo 37. Toda obra de renovación e introducción de infraestructura tales como tendido de instalaciones, iluminación, pavimentos y banquetas deberán apoyar a la conservación de valores históricos de los espacios y materiales.

Artículo 38. Toda obra de mantenimiento, reparación o reposición de pavimentos y baldosas de piedra en circulaciones peatonales o vehiculares sé deberán integrar a lo existente, sin alterar y conservando los niveles originales.

Artículo 39. Las instalaciones de energía eléctrica, alumbrado, teléfono, cable tv. y similares deberán ser ocultas con el fin de no afectar visual y mantener la imagen del centro histórico.

Artículo 40. Por ninguna circunstancia se podrá eliminar embaldosados existentes en circulaciones y espacios abiertos que aun se conserven.

Capítulo décimo

Del proyecto arquitectónico

Sección primera.- De la obra nueva

Artículo 41º. toda ejecución de obra nueva deberá:

- I. Respetar el alineamiento establecido históricamente en la zona de monumentos tanto en planta baja como en nivel superior.
- II. No sobrepasar las alturas y niveles que marque la zona de monumentos históricos colindantes o del entorno a la obra.
- III. Respetar la relación de entresijos entre la obra nueva y los monumentos históricos, debiendo ser semejante como mínimo en la primer crujía con una profundidad no menor a 5.00 m.; a partir de este punto podrá construirse un nivel mas, siempre y cuando no se rebase la altura permitida para la primer crujía.
- IV. Se podrá construir un nivel adicional en edificios contemporáneos de una sola planta, siempre y cuando no se altere el perfil del paramento y la altura de las construcciones históricas localizadas en la zona.
- V. Construir las cubiertas en similar material, perfil, diseño y color a los existentes en los monumentos del entorno a la obra al menos en la primer crujía.
- VI. Podrá utilizar cornisuelo como remate del muro de fachada, integrándose a las características de la zona.
- VII. Ocultar todo servicio o instalación desde cualquier visual del entorno.
- VIII. Se permite el uso de materiales y técnicas contemporáneas en la estructura portante; siempre y cuando los materiales de acabado se adecuen a los existentes en la zona de monumentos históricos.
- IX. Adecuar el uso y diseño de elementos ornamentales a los existentes en los monumentos históricos.
- X. Respetar el ritmo y proporciones en vanos similares a los existentes en los paramentos de la zona de monumentos.
- XI. Utilizar en balcones, rejas y barandales preferentemente la herrería, en proporciones y secciones similares a los existentes en edificios históricos.
- XII. Emplear en puertas y ventanas paneles de madera de dos hojas. en sus tableros sé podrán usar vidrio o cristal transparente, y para protección el uso de herrería similar a la existente.
- XIII. Colocar la manguetería de la fachada a la vía pública en vanos del muro a una profundidad máxima de 0.30 m y mínima de 0.10 m; medidas a partir del paño exterior.

- XIV. Colocar los números oficiales en una superficie de proporción cuadrada, cuyas medidas serán de 0.175 m por 0. y en material de cantera.
- XV. Estar sujeto a un estudio y análisis de las posibles repercusiones estructurales que esta pueda causar al monumento histórico colindante.

Artículo 42º. en caso de edificación de obra nueva se prohíbe:

- I. Edificar con alturas mayores a las del entorno inmediato o la de los monumentos históricos, rompiendo con la proporción y escala de los monumentos circundantes.
- II. Construir edificios con portales.
- III. Colocar cortinas metálicas en vanos hacia la vía pública.
- IV. Emplear en la edificación hacia la vía pública materiales contemporáneos: como laminados plásticos, pétreos o metálicos, mampostería o tabique aparente, aplanados imitando sillares o mampostería u otros que alteren la fisonomía de la zona.
- V. Dejar los muros de colindancia sin aplanar cuando estos sean visibles desde la vía pública.
- VI. Construir marquesinas hacia la vía pública en cualquier nivel del inmueble.
- VII. Construir fachadas cuya composición no tenga una proporción mayoritaria del macizo sobre el vano.
- VIII. Edificar cubiertas inclinadas o cualquier otra que no sea plana u horizontal.
- IX. Realizar ninguna construcción remetida o interior, alterando el alineamiento del terreno.
- X. El uso de cristales reflejantes o de colores hacia la vía pública

Sección Segunda.- de los permisos y licencias.

Artículo 43. Toda acción a realizarse en el centro y monumentos históricos, referentes a restauración, rehabilitación, remodelación, ampliación, obra nueva, demolición, y reparación a infraestructura y servicios, deberá ser autorizada por la comisión.

Artículo 44º. Para efectos del artículo anterior el interesado deberá presentar: solicitud oficial, acompañada de la documentación que a continuación se detalla según la licencia de que se trate:

- I. obra nueva
 - Tres juegos de planos debidamente autorizados por obras públicas, SEDEUR e INAH.
 - Firmas del propietario y perito (s) responsable (s).
 - Juego de planos arquitectónicos con fachadas colindantes dibujadas.
 - Planta de conjunto que incluya edificios colindantes. Planos y memoria de cálculo, planos y memoria de instalaciones hidráulicas, sanitarias, el eléctricas, de gas y especiales.
 - Plano del estado actual del predio.
- II. Ampliación, modificación, restauración, rehabilitación.
 - Dictamen de demolición autorizado por el INAH según artículo 56º de la ley federal.
 - Autorización del nuevo proyecto por parte del INAH según artículo 56º de la ley federal.
 - Juego de planos arquitectónicos del estado actual del inmueble.
 - Fotografías mostrando el estado de conservación del inmueble.
- III. demolición
 - Dictamen de demolición autorizado por el INAH según artículo 56º de la ley federal.
 - Autorización del nuevo proyecto por parte del INAH según artículo 56º de la ley federal.
 - Juego de planos arquitectónicos del inmueble a demoler.
 - Fotografías mostrando el estado de conservación del inmueble.
 - No se autorizara la demolición sin la garantía de la autorización de la nueva construcción previamente aprobada por la comisión.
- IV. Anuncios y otros.
 - Solicitud de licencia de obra con toda la información requerida, firmas del responsable y del propietario.
 - Tres juegos de planos del proyecto a realizar, con sus dimensiones, materiales, y especificaciones.

Artículo 45. En caso de que INAH lo estime conveniente, puede solicitar adicionalmente la entrega de documentación complementaria para los casos especiales que así lo requieran.

Sección tercera.- De las fachadas

Artículo 46 en la zona se conservarán todos los monumentos históricos y en su caso los monumentos artísticos, tanto en su interior como el exterior, de acuerdo con lo dispuesto en la ley federal y la ley estatal; recuperándose cuando sea posible la fachada y/o la primera crujía si éstos se encuentran alterados basándose en la información documental de los mismos.

Las nuevas construcciones y modificaciones a los edificios contemporáneos deberán integrarse a la imagen históricas urbana.

Artículo 47. a efectos del artículo anterior sé prohíbe:

- I. Demoler o alterar fachadas o partes de las mismas cuando se trate de inmuebles históricos o artísticos.
- II. Integrar a las fachadas elementos contemporáneos que alteren la composición del contexto de la calle y zona circundante.
- III. Alterar la imagen urbana o vía pública con elementos visibles como: terrazas, marquesinas, volúmenes, toldos, tanques de agua o gas, bajadas pluviales, instalaciones eléctricas y antenas.
- IV. Afectar la fisonomía del entorno y sus características con elementos colgantes adosados o empotrados a las fachadas de inmuebles en la zona.
- V. Fijar o adosar estructuras para el comercio fijo o ambulante que dañen materialmente a monumentos históricos o al mobiliario urbano con valor histórico.

Sección cuarta: De las cubiertas

Artículo 48. Las cubiertas en nuevas edificaciones deberán ser planas con un pretil que alcance la altura predominante y permitida en el paramento, así será también en edificaciones localizadas en esquina según la tipología existente.

Artículo 49. Se prohíbe realizar construcciones sobre las cubiertas tales como: terrazas, ventanales, instalaciones de agua, gas, luz, antenas, jaulas para tendedores, bodegas y buhardillas cuando sean visibles a la vía pública o perspectivas cercanas importantes.

Capítulo décimo primero De los monumentos históricos.

Artículo 50. Son monumentos históricos para efectos de este reglamento:

"Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX destinados a templos y sus anexos: arzobispados, obispados y curatos, seminarios, conventos o cualesquiera otro dedicado a la administración, divulgación, enseñanza o practica de un culto religioso; así como a la educación, a fines asistenciales o beneficios; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. los inmuebles y las obras civiles y militares, los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en el interior de dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas en los siglos XVI al XIX inclusive."

Corresponde a los propietarios de estos inmuebles conservarlos y en su caso restaurarlos en coordinación con la autoridad municipal y el INAH.

Artículo 51. También son monumentos históricos, los inmuebles representativos por sus materiales, sistemas constructivos decoración y ornamentación, partido arquitectónico, concepción espacial y por ser el primero o último ejemplo de una corriente arquitectónica; además de la relación que guardan con los acontecimientos históricos o personajes importantes.

Corresponde a los propietarios de dichos inmuebles conservarlos y en su caso restaurarlos en coordinación con el municipio, la SEDEUR, la S.C. y el INAH.

Artículo 52. La intervención de los monumentos históricos solo podrá efectuarse previa elaboración de un proyecto integral de restauración con la normatividad técnica existente y la especificidad del caso.

Sección primera.- de la intervención en los monumentos históricos

Artículo 53. Toda intervención en los monumentos históricos deberá tender a conservar y recuperar las características históricas de los mismos.

Artículo 54. Toda obra de restauración y rehabilitación deberá garantizar la estabilidad del inmueble y no alterar el comportamiento estructural de sus elementos, además de mantener y recuperar la ornamentación del mismo.

Artículo 55. La adecuación de espacios no deberá alterar o modificar el esquema compositivo del inmueble, incluyendo azoteas, patios y fachadas.

Artículo 56. Las acciones de mantenimiento, limpieza o deshierbe de pisos, cubiertas, muros, obras de consolidación o reposición de pisos existentes y restitución de las piezas faltantes en muros y techos se realizarán sin menoscabo de lo estipulado en las fracciones anteriores.

Artículo 57. Se deberán restituir los elementos e instalaciones que permitan la preservación del inmueble y mejoren sus condiciones de funcionamiento.

Artículo 58. Los aplanados desprendidos o deteriorados del monumento histórico deberán ser restituidos con las características similares existentes.

Artículo 59. Las partes faltantes en herrería y carpintería, así como de sillares y piezas pétreas, deberán reponerse con elementos de características similares en dimensión, resistencia, textura y color a los originales.

Artículo 60. Los vanos originales del monumento histórico cegados, tapiados o modificados deberán recuperarse.

Artículo 61. La limpieza y protección de la herrería, de elementos pétreos y la limpieza, desinfección y protección de madera existente deberá realizarse de acuerdo a las especificaciones en la materia.

Artículo 62. La restitución del color o colores históricos del monumento deberá realizarse previas calas o pruebas en los mismos.

Artículo 63. Las obras de adecuación deberán realizarse contemplando la estructura y aspectos formales exteriores.

Artículo 64. En caso de aprobarse algún tipo de cubierta para los patios interiores en los inmuebles, deberá adecuarse constructivamente y formalmente a las características del edificio.

Artículo 65. Se prohíbe afectar estructuralmente ni de manera formal a un inmueble, en su caso, se deberán liberar elementos sin valor histórico-arquitectónico como estructuras, instalaciones anexas y agregados.

Artículo 66. la demolición, ya sea en inmuebles o partes del mismo dentro de la zona de monumentos históricos, solo se podrá efectuar en caso de: que el inmueble carezca de valor histórico o artístico y/o se encuentre en condiciones ruinosas, previo dictamen del inah. así, el nuevo proyecto deberá adaptarse a las características de la zona de monumentos históricos cumpliendo con todo lo que establece el presente reglamento, para su debida aprobación.

Artículo 67. se prohíbe realizar en los monumentos históricos las siguientes acciones:

- I. Intervenir un monumento con materiales y técnicas contemporáneas que no respete o se adapte a la estructura del mismo.
- II. Realizar una consolidación o tratamiento con técnicas o materiales contemporáneos cuya calidad y resultado no haya sido probada.
- III. Modificar las dimensiones de vanos originales hacia la vía pública o cegar con cualquier material dichos vanos.

Capítulo Decimosegundo

De la arquitectura de escaso valor y predios baldíos.

Artículo 68. Se autoriza la demolición de fincas de escaso valor, cuando este proceso dé lugar a otra construcción que contribuya a enriquecer la fisonomía urbana del centro histórico.

Artículo 69. La altura del inmueble a construir deberá corresponder a la de los edificios de la zona.

Artículo 70. Las construcciones deberán respetar el paño original del alineamiento.

Artículo 71. El tratamiento de las fachadas deberá corresponder a las tipologías formales existentes en la zona.

Artículo 72. La proporción de vanos en puertas y ventanas deberá ser vertical, principalmente rectangular, pudiendo ser hasta cuadrada.

Artículo 73. La separación mínima entre colindancias y vanos deberá ser cuando menos la mitad del ancho de estos últimos.

Artículo 74. La separación mínima de vanos deberá ser cuando menos la mitad de éstos.

Artículo 75. los vanos en la fachada podrán enmarcarse de acuerdo con los anchos dominantes en la zona. Deberán ser de diseño sencillo que no imite las construcciones originales.

Capítulo Decimotercero

de los portales, calles y espacios abiertos

Artículo 76. Queda estrictamente prohibido la instalación de kioscos, puestos fijos y semifijos, aparadores y en general todo tipo de comercio ambulante sobre la vía pública (calles y banquetas) y portales dentro del polígono del centro histórico.

Artículo 77. Se prohíbe la instalación de graderías o cualquier otro tipo de obstáculo que obstruya el paso vehicular o peatonal en la vía pública.

Artículo 78. Toda obra que se realice en los espacios públicos abiertos compuestos por plazas, plazuelas, parques, jardines, atrios y otros deberá:

- I. Conservar, preservar y en su caso recuperar la forma y función, instalaciones y elementos originales.
- II. en caso de requerir mobiliario o instalaciones nuevas, incluso arbolado, estas se realizarán sin afectar las características de los espacios y elementos de tipo histórico existentes.

Artículo 79. a modo de cumplir lo establecido en esta sección se prohíbe:

- I. Alterar toda dimensión, característica formal y tipología históricas.
- II. Edificar cualquier otro espacio abierto público.
- III. Realizar cualquier construcción en espacios públicos abiertos, a menos que se trate de su mantenimiento.

Capítulo Décimo cuarto

de los acabados, texturas y colores

sección primera.- de los materiales en fachada.

Artículo 80. Se prohíbe colocar recubrimientos como laminados plásticos, vidriados o metálicos, fibra de vidrio, losetas, aplanados imitando piedra, ladrillo, piedra aparente u otros que no correspondan al carácter histórico de la zona.

Artículo 81. Las fachadas laterales se deberán enjarrar cuando éstas sean visibles desde sus colindancias, sean edificaciones existentes o predios baldíos. El aplanado será liso, pintado en color blanco.

sección segunda.- del color

Artículo 82. la aplicación de pintura en fachada deberá ser preferentemente a la cal o vinílica mate, haciendo uso de un solo color en fachada. se permitirá enfatizar la tonalidad del color y textura en el rodapié; el enmarcamiento en vanos, herrería y carpintería, debiendo utilizar diferente color a la fachada.

Artículo 83. el color de las ventanas y puertas a la vía pública deberá ser el mismo en los inmuebles. Igual criterio se empleara en los elementos de protección como rejas y barandales.

Artículo 84. En los edificios históricos se deberá conservar en fachada el acabado original, respetando el aplanado en el caso que lo conserve; si el acabado en la cantera fuera en bruto y/o aparente solo se recubrirá cuando el deterioro lo requiera.

Artículo 85. para efecto de la presente sección se prohíbe realizar las siguientes acciones:

- I. Subdividir el paramento en un edificio con el uso de diferentes colores.
- II. Pintar con más de dos colores un solo paramento de la fachada.
- III. Pintar con dos o más colores un solo elemento de la fachada.
- IV. Pintar figuras en las fachadas.
- V. Aplicar colores brillantes y esmaltes en la fachada o sus elementos, excepto en herrería y carpintería.

Capítulo Decimoquinto

de los anuncios

Artículo 86. Se debe de ajustar a este reglamento toda instalación y colocación de anuncios visibles desde la vía pública; los demás medios de publicidad que se enuncian en este Capítulo y las obras de instalación, conservación, modificación, ampliación, reparación y retiro o iluminación de anuncios.

Artículo 87. El anuncio contendrá solamente la razón social del establecimiento y el giro más importante; sus dimensiones serán de 0.50 m de forma cuadrada a vertical.

Artículo 88. Los anuncios se colocarán en el vano principal de la planta baja, en la parte superior o lateral izquierda del alineamiento del vano.

Artículo 89. Todo anuncio y adorno que se coloquen provisionalmente durante fiestas navideñas, cívicas, religiosas o eventos especiales y/o políticos no deberán dañar los elementos de fachada y/o mobiliario urbano.

Artículo 90. El anuncio contendrá dos colores como máximo; uno para el fondo o base y otro para el texto. también podrán ser a base de cantera.

Artículo 91. se autoriza el uso de mantas y anuncios transitorios cuya permanencia no sea mayor de 20 días, para la promoción de eventos de carácter temporal; autorizándose áreas destinadas para el uso de propaganda en carteles.

Artículo 92. toda placa nominativa para anuncios de profesionales, no deberá de exceder de un área de 0.25 m.

Artículo 93. la colocación de anuncios esta prohibida cuando:

- I. se fijen o coloquen en el piso o pavimento de la vía pública, así como en el mobiliario e instalaciones urbanas y Áreas verdes, a excepción de las señales de tránsito que se ajustan a la reglamentación correspondiente.
- II. Se fije propaganda en forma de volantes, folletos, láminas metálicas y similares en muros, puertas, arboles, postes, casetas y lugares semejantes, incluso los que se ubiquen sobre la cubierta de los edificios.
- III. Se coloquen en ventanas de niveles superiores y en otro lugar del inmueble obstruyen entradas y circulaciones en pórticos y portales, así como los colgantes, salientes o adosados a columnas o pilastras estén colgantes en el interior o exterior de pórticos o portales públicos.
- IV. Se ubiquen en las fachadas de colindancia de cualquier edificación
- V. Se coloquen de tubos de gas neón de cualquier forma y diseño electrónico, o anuncio luminoso.
- VI. Usar colores fosforescentes o brillantes en anuncios.
- VII. Se coloquen en edificaciones autorizadas para habitación, jardines o bardas de los predios en que éstas se ubiquen, exceptuando los denominativos.
- VIII. En los demás lugares prohibidos expresamente en este reglamento; así como otras disposiciones legales aplicables.
- IX. Cuando se aplique pintura en el uso de propaganda, cualquiera que fuera.

Capítulo decimosexto

de la propaganda política

Artículo 94º. se prohíbe la colocación cualquier tipo de propaganda política en los espacios abiertos, incluyendo la vía pública, del centro histórico, mediante cualquiera de los siguientes materiales: mantas, pancartas, laminas, fotografías, banderas, calcomanías, engomados y pintura.

Unicamente se permitirá la colocación de propaganda política cuando sea para la realización de un mit in en el área de la plaza principal, previa solicitud con 12 horas de concluido anticipación y con licencia de las autoridades municipales, debiendo retirarse 12 horas después de haber el evento. en la colocación de la misma se deberá evitar el uso de clavos, grapas, pegamento o cualquier otro método de fijación que ocasione daños a inmuebles, mobiliario urbano y vegetación existente.

Capítulo Decimoséptimo

del mobiliario urbano

Artículo 95. toda instalación, localización y mantenimiento de cualquier elemento de mobiliario urbano deberá:

- I. restituir denominaciones históricas y establecer nomenclaturas que conserven la tradición, usos y costumbres; entendiéndose por nomenclatura a la denominación de calles, plazas y otros espacios urbanos.
- II. deberá evitar la destrucción, alteración o modificación a todo elemento de ornato y valor histórico como: arriates, jardines, trazado de los mismos, enmarcamientos, fuentes, esculturas o monumentos conmemorativos y/o elementos del mobiliario urbano.

- III. Respetar el arbolado en espacios públicos abiertos. Así solo se podrá sustituir por otro de iguales o mejores características en caso de que se afecten las características formales, topográficas y mobiliario urbano; previo estudio que lo justifique.

Artículo 96. en la colocación de alumbrado público en la zona deberá sujetarse a lo siguiente:

- I. No se deberá afectar la fisonomía de la zona de monumentos históricos con el diseño material y proporciones en las nuevas unidades de iluminación.
- II. Las luminarias adosadas a las fachadas de edificaciones deberán sostenerse por medio de una ménsula de diseño, color y material semejante a los ya existentes.
- III. El uso de series de focos en fachadas, plazas y calles durante fechas conmemorativas deberán ser colocados temporalmente. y su instalación no debe afectar físicamente a los edificios o elementos de los mismos.

Capítulo decimoctavo

de las sanciones

Artículo 97º. El estado, la municipalidad y las personas físicas y morales propietarios de los bienes inmuebles de valor histórico están obligados a la conservación diligente de los mismos. son responsables de cometer infracciones a lo dispuesto por este reglamento quienes:

- I. de los datos consignados en la solicitud incurran en falsedad de autorización o permiso.
- II. ejecuten la obra sin contar con autorización o permiso.
- III. modifiquen con la obra el contenido parcial o total de los proyectos y especificaciones autorizadas.
- IV. nieguen la información que el personal autorizado les requiera.
- V. prohíban la inspección a la obra del personal autorizado por las autoridades competentes.

Artículo 98º. el deterioro de un bien inmueble de valor histórico dará lugar a sanciones contempladas en la ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas y su reglamento, de acuerdo con:

- I. el daño incurrido al inmueble o mueble.
- II. gravedad de la infracción.

ASÍ, LAS SANCIONES ADMINISTRATIVAS, DE ACUERDO CON LA LEY APLICABLE, PODRÁN SER:

- I. multa.
- II. suspensión de la obra.
- III. demolición, restauración o construcción, siendo el costo de dichas acciones a cargo del inactor.
- IV. revocación de autorizaciones.

Transitorios

Primero: este reglamento entrará en vigor a los tres días de su publicación en el periódico oficial El "Estado de Jalisco".

Segundo: se derogan todas las disposiciones que se opongan a las previstas en el presente reglamento.

Tercero: las modificaciones o adiciones que se pretendan realizar al presente reglamento, deberán ser consultadas al patronato del centro histórico de Teocaltiche.

Cuarto: se otorguen facultades a la comisión técnica para que intervenga en la totalidad del centro histórico para la defensa y conservación de los inmuebles patrimoniales, así como en aquellos que se ubiquen dentro del límite del centro de población de Teocaltiche.

quinto: forman parte de este reglamento los planos identificados con las siguientes claves y denominaciones:

e-1 "clasificación de áreas"

I. e-2 "utilización del suelo"

II. d-7a "inmuebles catalogables"

sexto: el presente reglamento se complementa con el documento denominado "Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche" y el registro del "inventario general del patrimonio edificado" de la población del mismo nombre.

Capítulo Decimonoveno de los recursos

Artículo 99. cualquier inconformidad de la aplicación de este reglamento se hará conforme a lo previsto en los artículos 133, 134 y 135 de la ley orgánica municipal.

CAPITULO VI

DE LAS ASOCIACIONES PARA LA CONSERVACIÓN Y MEJORAMIENTO DE SITIOS Y FINCAS AFECTOS AL PATRIMONIO CULTURAL DEL ESTADO

VI.1- INTEGRACIÓN DE LA ASOCIACIÓN PREVISTA EN EL ARTÍCULO 42 DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO.

Las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios, zonas y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado, para los efectos de la presente Ley, se integrarán conforme a las siguientes bases:

- I. Se constituirán como asociaciones con participación y reconocimiento del Ayuntamiento;
- II. Sus acciones se precisarán en el Plan Parcial de Urbanización correspondiente a la zona específica, que se identifique como histórica o artística;
- III. Tendrán atribuciones de promoción, asesoría y vigilancia, en relación con el cumplimiento de las acciones autorizadas en el Plan Parcial; y
- IV. Elaborarán sus proyectos de reglamentos y los someterán a autorización del Ayuntamiento.

VI.2 PLAZOS PARA QUE LAS ASOCIACIONES DE VECINOS, HABITANTES O LOS PROPIETARIOS DE PREDIOS O FINCAS DE LA ZONA PRESENTEN INCONFORMIDADES.

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

Contra las resoluciones que se dicten en la aplicación de este plan y su reglamento y los actos u omisiones de las autoridades responsables de aplicarla, las personas que resulten afectadas en sus derechos podrán interponer los siguientes recursos:

- El de reconsideración; y
- El de queja.

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

De conformidad con el artículo 436 de la Ley Estatal de Desarrollo urbano La Procuraduría de Desarrollo Urbano representará gratuitamente a los particulares que lo soliciten, en la tramitación del recurso de reconsideración y, en su caso, del recurso de queja, cuando los actos de autoridad que controviertan se relacionen con la autorización, ejecución, determinación de contribuciones y cuotas, así como su cobro, en acciones urbanísticas por concertación, colaboración, plusvalía y objetivo social.

Para solicitar la representación de la Procuraduría, los particulares deberán concurrir a fin de formular el escrito que corresponda. Recibido el escrito de solicitud por la Procuraduría, ésta procederá a informar de inmediato a la autoridad responsable, para los efectos del segundo párrafo del Artículo 420 de la ley Estatal de Desarrollo Urbano.

La Procuraduría de Desarrollo Urbano informará a sus representados de los trámites que realice y sus efectos, y les solicitará su aceptación para los convenios y otros actos procesales que proponga, a fin de resolver la controversia.

La Procuraduría de Desarrollo Urbano representará a los habitantes y propietarios de predios y fincas que lo soliciten, en el ejercicio del derecho que establecen los artículos 169 y 170 de Ley Estatal de Desarrollo Urbano.

Recibida su solicitud y denuncia de hechos, la Procuraduría notificará de inmediato a la autoridad competente en relación con los actos que se reclamen.

La misma informará a sus representados de las acciones que emprenda y sus efectos, en los plazos previstos en el artículo 450 de Ley Estatal de Desarrollo Urbano.

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

El recurrente puede optar, conforme a lo previsto la Ley de Desarrollo Urbano, por solicitar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano que lo represente en la tramitación de este recurso. En tal caso, el término señalado en el

párrafo anterior, se irrumpirá con la presentación de la solicitud del recurrente ante la Procuraduría, para que conozca los hechos y participe en su tramitación como su representante.

Las autoridades encargadas de resolver el recurso de reconsideración, una vez que lo hayan admitido, proveerán desde luego al desahogo de las pruebas. Al efecto se señalara un término de quince días que podrá ser ampliado hasta treinta días, si por la naturaleza de las pruebas ofrecidas, la autoridad considera insuficiente el primer plazo.

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

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

Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos, en los plazos previstos, los afectados podrán interponer el recurso de queja. Presentando ante la autoridad competente el recurso de queja, esta deberá resolver en el término de seis días hábiles, disponiendo perentoriamente se expida la resolución omitida.

TRANSITORIOS

Primero. Las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de Teocaltiche, del Municipio de Teocaltiche, Jalisco, entrarán en vigor partir de su publicación en el Periódico Oficial "*El Estado de Jalisco*" y en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad.

Segundo. Una vez publicado el Plan deberá ser inscrito en las Oficinas del Registro Público de la Propiedad dentro de los veinte días siguientes a su publicación.

Tercero. Al publicarse y entrar en vigencia el Plan y las determinaciones de usos, destinos y reservas que se aprueban para integrar su zonificación, quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan al mismo Plan y sus normas de zonificación.

Salón de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento.

Teocaltiche, Jalisco, a ___ de _____ de 1999.