PLAN PARCIAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LA ZONA ARQUEOLÓGICA CERRO DEL TEÚL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La apertura al público de una zona arqueológica tiene el potencial de acarrear ventajas económicas a la población más próxima gracias a la atracción de turismo, pero cuando no se prevé de manera correcta el desarrollo de servicios turísticos que derivan de dicha apertura, el resultado puede ser más dañino que benéfico.

Existen numerosos ejemplos en el país en los que la falta de planeación derivó en la instalación de todo tipo de comercios —formales, informales y ambulantes— en los accesos e inmediaciones de las zonas arqueológicas, con la finalidad de acaparar a los visitantes. Este desbordamiento especulativo por un lado conlleva demasiados problemas para la operación de los sitios, por ejemplo al entorpecer los flujos de tránsito vehicular y peatonal en los accesos; incrementar el consumo de servicios básicos en las zonas mismas y en los alrededores; aumentar exponencialmente la cantidad de desechos cuyo manejo queda bajo responsabilidad de la zona arqueológica, etcétera. Pero también representa inconvenientes para el resto de la población, ya que la derrama se concentra en las manos de unos cuantos comerciantes o prestadores de servicios y en un sector muy localizado de la población, segregando al resto. Poblados que cuentan con más atractivos suelen quedar relegados a un segundo plano ante la aparente autosuficiencia de la zona arqueológica para satisfacer todas las necesidades y deseos del visitante.

Con esto se coartan las iniciativas ciudadanas para la diversificación de servicios que se pueden ofrecer al turista, reduciendo el tiempo de estancia de éste y volviendo innecesaria su pernocta o minimizando los consumos en la localidad, factores que, paradójicamente, son los que generarían mayor derrama económica.

La sobrecarga de la zona arqueológica suele detonar de manera paralela otros fenómenos igualmente indeseables, como la depredación del medio, el avance urbano irregular o el total desvirtúo de los valores patrimoniales del sitio arqueológico.

En este escenario, lejos de constituirse como un apoyo para la comunidad a partir de servir como un atractor para el turismo y un motivo de orgullo patrimonial, las zonas arqueológicas pueden convertirse en un obstáculo para el desarrollo y un vecino incómodo para las autoridades y para la mayoría de la población.

Es por todo lo anterior que resulta imperante establecer los lineamientos necesarios para lograr que la apertura al público de la zona arqueológica del Cerro del Teúl ocurra en armonía con el desarrollo urbano, económico y social del Teúl de González Ortega, conservándose como una

fuente de identidad cultural y orgullo de todos los teulenses. Al mismo tiempo, es obligación de la comunidad actual guardar respeto por este lugar histórico, evitando que sea asfixiado por intereses o ventajas efímeras e intrascendentes que pudieran surgir de un pequeño sector de la población.

CAPÍTULO I. NATURALEZA Y OBJETO

Artículo 1. El presente Plan Parcial de Ordenamiento Territorial incorpora una serie de lineamientos que de manera articulada impactan en la protección, conservación y puesta en valor de la zona arqueológica Cerro del Teúl, así como en su óptimo manejo y operación, previendo un usufructo ordenado de este patrimonio municipal en apego a los principios del turismo sustentable, sin detrimento del potencial educativo del sitio y manteniendo el respeto por sus valores naturales y paisajísticos.

Para lograrlo se determinan objetivos, políticas y estrategias para regular el aprovechamiento actual del Cerro del Teúl y su área de influencia, orientar el desarrollo urbano en el extremo sur de la cabecera municipal y canalizar hacia otros sectores del Pueblo las actividades económicas relacionadas con la actividad turística, en los circuitos establecidos para ello en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano 2016-2040.

Con lo anterior se persigue orientar las acciones de los sectores público, privado y social para evitar cargar de una presión innecesaria a la zona arqueológica y a la vez encauzar la oferta de servicios turísticos principalmente a la Zona de Monumentos. De este modo se ofrecerán más oportunidades a la población activa de la cabecera municipal para captar la derrama por la prestación de servicios turísticos, en lugar de concentrar ésta de manera inconveniente en unas cuantas manos.

CAPÍTULO II. FUNDAMENTOS JURÍDICOS

Artículo 2. El presente Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Área de Influencia de la Zona Arqueológica Cerro del Teúl se desprende tanto del *Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población 2016-2040* como del *Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Polígono Declarado Zona de Monumentos y de las Áreas de Valor Ambiental de la Cabecera Municipal 2016-2040*.

Artículo 3. Encuentra fundamento jurídico en instrumentos legales de los tres órdenes de gobierno que facultan a los municipios para planificar y regular el desarrollo urbano y los asentamientos humanos dentro de sus límites territoriales; preservar, conservar y restaurar el medio ambiente; conservar el patrimonio natural y cultural; así como participar en la creación y administración de reservas territoriales y ecológicas, y expedir las disposiciones normativas necesarias para el cabal cumplimiento de sus fines. Algunos de estos instrumentos jurídicos

destacan además la conservación del patrimonio cultural como uno de los ejes rectores del desarrollo.

Artículo 4. En el ámbito Federal se respalda en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (artículo 27 y artículo 115 fracciones II y V), en la Ley de Planeación (artículos 1 a 3; artículos 33 y 34), la Ley General de Asentamientos Humanos (artículos 1, 4, 5, 6, 9, 13 y 17), la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente (artículo 8 fracción V; artículo 20 bis 4; artículo 20 bis 5 fracción IV; artículo 45 fracción VII; artículo 46 fracciones IV y X; artículos 52 y 62), y en las disposiciones sobre la investigación y conservación del patrimonio arqueológico que determina la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos (artículos 32, 39, 42, 43, 44 y 47) y su Reglamento (artículos 42 y 44); así como en la Ley Federal de Procedimiento Administrativo (Artículos 62 a 67).

Artículo 5. En el ámbito Estatal se respalda en las facultades y obligaciones conferidas a los municipios por la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Zacatecas (artículo 119 fracciones XVIII y XIX; artículo 120 fracción II); así como en el Código Urbano para el Estado de Zacatecas (artículo 1 fracción XI; artículo 2 fracciones I, III y IX; artículo 3 fracciones I, II, IV, VI, XII, XIV, XVII y XX, artículo 22; artículo 108 fracciones I, III y IV, artículo 116 fracciones III y IV, artículos 133 a 136, artículo 143 fracción V; artículo 166 y artículo 167 fracciones V y VI); la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Zacatecas (artículo 101 fracción VII), la Ley para el Desarrollo Turístico el Estado de Zacatecas (artículo 1 fracciones III, XIII, XVII y XVIII; artículo 2 fracciones I y II; artículo 8; artículo 10 fracción I; artículo 34 fracciones I y VII), la Ley de Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Típicas del Estado de Zacatecas (artículo 8); la Ley de Transporte, Tránsito y Vialidad del Estado de Zacatecas (artículo 125) y su Reglamento (artículos 25, 44, 46, 47, 49 y 94).

Artículo 6. En el ámbito Municipal se respalda en la Ley Orgánica del Municipio del Estado de Zacatecas (artículo 49 fracción XXVII inciso k), el Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio del Teúl de González Ortega (artículos 1 a 3; artículo 4 fracciones VII, XIX, XI; artículo 5 fracciones I a III; artículos 6 a 8, artículo 51 fracciones I a III; artículos 82 a 90; artículo 93 fracciones I a VII, XII, y XVI; artículo 111 a 113), el Decreto del Cerro del Teúl como Monumento Natural para la Protección de sus Valores Naturales, Culturales e Históricos y sus Adendas (artículos 1 a 17), y el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Teúl de González Ortega (artículos 2, 11, 14, 35, 46, 48, 50, 51, 56, 58, 71, 80, 90).

CAPÍTULO III. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 7. El presente Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Área de Influencia de la Zona Arqueológica Cerro del Teúl es de orden público, interés social y conveniencia colectiva, y por lo tanto es de observancia obligatoria.

Artículo 8. Para fines del presente Plan Parcial se entiende por Área de Influencia de la Zona Arqueológica Cerro del Teúl el sector de la población que un visitante debe recorrer para llegar a las faldas del Cerro a través de las vías de comunicación vehicular y pedestre (la prolongación de la calle Manuel Caloca y un tramo de la carretera federal núm 23); pero también se incluye el Cerro mismo, así como su entorno y su paisaje inmediatos, no sólo en los ángulos que son apreciables a partir de los límites de la población sino también en los que en sentido inverso se dominan estando en las laderas y cima del Cerro.

Artículo 9. Se considera causa de utilidad pública reglamentar los usos en esta Área de Influencia por la importancia que ello acarrea tanto para la preservación del patrimonio arqueológico, cultural y natural del municipio como para su aprovechamiento sostenible, con el fin de satisfacer las necesidades actuales sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras. Esto significa consolidar la zona arqueológica como un atractor para el turismo de manera que la población económicamente activa del Teúl pueda captar una derrama económica, sin desvirtuar o asfixiar su carácter histórico, cultural y natural, su valor patrimonial ni su vocación educativa.

Artículo 10. Para los fines de este documento se entenderá por:

Plan Parcial: Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Área de Influencia de la Zona Arqueológica Cerro del Teúl
El Código: Código Urbano del Estado de Zacatecas
El Municipio: Municipio del Teúl de González Ortega
El Ayuntamiento: Ayuntamiento del Municipio del Teúl de González Ortega
La Secretaría: Secretaría de Infraestructura del Estado de Zacatecas
El Instituto: Instituto Nacional de Antropología e Historia

Artículo 11. Para la aplicación de este instrumento legal son autoridades competentes:

El Ayuntamiento, a través del Presidente Municipal, el Cabildo, la Sindicatura, la Secretaría de Gobierno, la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales, la Subdirección de Conservación, la Policía Preventiva Municipal, o quien en su momento designe el Presidente Municipal.
El Instituto, a través de su Delegación en Zacatecas
La Secretaría, a través de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano
La Dirección de Tránsito y Vialidad del Estado de Zacatecas, a través del agente establecido en la cabecera municipal

Los Comités o Comisiones vinculados con la Planeación del Desarrollo Municipal

Artículo 12. Son atribuciones del Ayuntamiento:

a) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones legales derivadas del presente Plan Parcial; así como proveer lo necesario para su exacta observancia y coadyuvar con las autoridades federales y estatales en su debido cumplimiento.

b) Administrar, en coordinación con el Instituto y la Secretaría, la zonificación y el control de los usos y destinos del suelo que deriven del presente Plan Parcial, así como ejercer la supervisión pertinente para la aplicación de este instrumento legal.

c) Otorgar, negar o condicionar autorizaciones, licencias y permisos para uso de suelo, construcción, reconstrucción, demolición, adaptación, ampliación, subdivisión, relotificación o fraccionamiento de inmuebles; así como impedir, en coordinación con la Secretaría, el establecimiento de asentamientos humanos irregulares y de fraccionamientos o condominios al margen de la Ley.

d) En el ámbito de su competencia, calificar las infracciones, realizar las notificaciones e imponer las medidas de seguridad y sanciones que deriven del incumplimiento de los lineamientos desglosados en este Plan Parcial.

e) Ordenar la publicación de este instrumento legal en el Periódico Oficial del Estado y gestionar su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Artículo 13. La autoridad municipal será además la responsable de la conservación del patrimonio tangible e intangible y la imagen urbana, con la participación de los sectores público, privado y social.

Artículo 14. Asimismo, para el debido cumplimiento de este Plan Parcial, el Ayuntamiento se podrá auxiliar por el Instituto, la Secretaría, la Policía Estatal Preventiva y Municipal y la Dirección de Tránsito y Vialidad del Estado, mediante los oficios respectivos a los titulares de estas Dependencias.

Artículo 15. En apoyo al Ayuntamiento, tanto el Instituto como la Secretaría están facultados para emitir recomendaciones y asesoría a las autoridades municipales en torno al seguimiento y ejecución del presente Plan Parcial.

CAPÍTULO IV. ZONIFICACIÓN Y ORDENAMIENTOS

Artículo 16. La zona arqueológica del Cerro del Teúl se distribuye sobre la elevación del mismo nombre, en el extremo sur de la cabecera municipal del Teúl de González Ortega. Su importancia arqueológica reside en su prolongada ocupación prehispánica —aproximadamente dieciséis

siglos—, en los vínculos que sostuvo con regiones lejanas, y en su uso como centro ceremonial aún vigente al arribo de los conquistadores hispanos.

Abarca una superficie de 66-45-46.697 hectáreas y cuenta con una Delimitación como Zona de Monumentos Arqueológicos debidamente inscrita en la Dirección de Registro Público de Monumentos y Zonas Arqueológicos del INAH, así como con un Expediente Técnico que sostiene el proceso para obtener la Declaratoria Federal. Los terrenos que abarca son copropiedad del Instituto y el Municipio, una fracción de los cuales fue adquirida por compraventa el 10 de junio de 2013 (Acta núm. 18,059, notaría pública núm. 39) y el resto mediante Decreto Expropiatorio (publicado el 21 de mayo de 2016 en el suplemento 2 al núm. 41 del Periódico Oficial del Gobierno del Estado).

Se relaciona con la Zona A de protección en el Decreto del Cerro del Teúl como Monumento Natural Protegido, que se describe a continuación.

Artículo 17. El Cerro del Teúl acuña diversos valores además del arqueológico, por lo que siempre ha existido un interés de la ciudadanía por protegerlo. Esta eminencia natural constituye para los teulenses un símbolo de identidad y un sello histórico y cultural, lo que se suma a su valor paisajístico. Por ello, el Cerro del Teúl fue declarado Monumento Natural para la Protección de sus Valores Naturales, Culturales e Históricos al amparo de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, mediante decreto municipal que fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno de Zacatecas (tomo CXXI, suplemento al núm. 92, el miércoles 16 de noviembre de 2011), al que siguió la publicación de unas Adendas en el mismo órgano oficial (tomo CXXIV, núm. 42, del 24 de mayo de 2014).

Artículo 18. El Monumento Natural del Cerro del Teúl abarca una superficie de 293-65-67.628 hectáreas, y dentro de este polígono se definen tres zonas de protección:

Zona A. El área nuclear, definida como *Zona de interés natural y arqueológico*, abarca la mayor parte de la Zona de Monumentos Arqueológicos al amparo de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, la cual dispone que es de utilidad pública la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos y zonas de monumentos arqueológicos, como parte integrante del patrimonio cultural de la Nación. Abarca la meseta media y la cima del peñol con una extensión de 66-06-67.172 hectáreas.

El uso de suelo de este terreno está destinado exclusivamente a la investigación y puesta en valor de la zona arqueológica, quedando prohibidos los demás usos. La autoridad competente para determinar las obras o acciones en armonía con el uso estipulado es únicamente el Instituto.

Zona B. *Zona de protección ecológica y potencial arqueológico*, constituye un anillo envolvente de la Zona A. abarca una extensión de 199-31-92.535 hectáreas. En esta área sólo se permite el uso de suelo como agostadero, quedando prohibidos el uso habitacional, la instalación de viviendas de

cualquier tipo u otras construcciones, con excepción de instalaciones vinculadas con el uso agrícola o pecuario, como bodegas o trojes. La superficie que abarca este polígono se segmenta en varios predios de propiedad privada, con excepción de cinco hectáreas que son copropiedad del Instituto y el Municipio, las cuales fueron adquiridas mediante el Decreto Expropiatorio ya mencionado.

Para fines del presente Plan Parcial y en concordancia con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano 2016-2040 y el Programa Parcial de Desarrollo del Polígono Declarado Zona de Monumentos y de las Áreas de Valor Ambiental de la Cabecera Municipal 2016-2040, a partir de la publicación de estos instrumentos legales se hace extensivo a esta Zona el uso de suelo destinado a la puesta en valor de la zona arqueológica, dentro de las cinco hectáreas que actualmente son copropiedad federal y municipal. En este predio, localizado en el camino de ascenso tradicional al Cerro, queda permitido únicamente el desarrollo de la infraestructura necesaria para el óptimo manejo y operación de la zona arqueológica, refiriéndose ésta a la construcción de un Centro de Atención al Visitante, la instalación de los servicios básicos vinculados con el funcionamiento de este inmueble, la adecuación de un espacio de estacionamiento, etcétera, siempre y cuando estas acciones se realicen en apego a los planes y proyectos avalados por el Instituto y busquen no afectar la apreciación del paisaje del Cerro del Teúl.

En el caso de encontrar vestigios arqueológicos en los predios comprendidos en la Zona B, se deberá notificar a las autoridades municipales o directamente al Instituto para que este último realice los trabajos de inspección, rescate y registro correspondientes.

Zona C. *Zona de Amortiguamiento, de Interés Natural y Paisajístico*. Esta zona constituye un área de amortiguamiento para la disminución progresiva del impacto del avance urbano y la disminución progresiva de la intensidad de afectación social sobre el medio. Es la superficie de transición entre las zonas de protección y los impactos provocados por el desarrollo de actividades constructivas, comerciales, de infraestructura u otras, que ponen en riesgo los recursos naturales, culturales y la integridad paisajística del Cerro del Teúl.

Abarca el área entre los límites norponiente, norte y nororiente de la Zona B y la carretera federal núm. 23, sumando una superficie de 28-27-07.921 hectáreas. Los terrenos que se involucran son actualmente pequeñas propiedades con un uso y destino estipulados en la carta urbana municipal que acompaña al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población del Teúl de González Ortega 2016-2040 como vivienda de baja densidad con restricción a dos niveles constructivos para no obstruir las visuales del Cerro desde el centro de la población.

La reglamentación en esta zona se orienta a evitar asentamientos irregulares, evitar la implantación de más programas de vivienda masiva, regular la imagen urbana en los ya existentes,

así como determinar normas para las construcciones nuevas en solares que aún no tienen edificaciones, tomando en cuenta la conservación del paisaje natural.

En esta zona están prohibidas aquellas obras que alteren o modifiquen la fisiografía y el entorno ecológico del lugar de manera contundente e irreversible; aquellas que promuevan la fundación de nuevas colonias o la realización de obras de infraestructura mayor sin el dictamen y autorización del Municipio, la Secretaría y el Instituto; así como aquellas instalaciones que contaminen el entorno visual, como los anuncios espectaculares, torres o postes, basureros a cielo abierto, entre otras.

En la Zona C se deberá evitar que las construcciones, ampliaciones y en general cualquier obra permanente o provisional que se desee realizar, destruya, altere o ponga en riesgo la preservación del valor paisajístico que en la actualidad tiene el Cerro del Teúl.

En el caso de encontrar vestigios arqueológicos en los predios comprendidos en la Zona C, se deberá notificar a las autoridades municipales o directamente al Instituto para que este último realice los trabajos de inspección, rescate y registro correspondientes.

Artículo 19. *Reformas y adiciones al Decreto del Cerro del Teúl como Monumento Natural Protegido y sus Adendas, en lo referente a la Zona C.* Para atender las necesidades expresadas y debidamente sustentadas en la exposición de motivos y en el Capítulo I de este instrumento legal, se realizan algunas reformas y adiciones a los Artículos 6 y 7 del Decreto del Cerro del Teúl como Monumento Natural Protegido y sus Adendas.

Se reforma el inciso b del Artículo 6 para quedar como sigue:

b) En esta área se podrá mantener el uso de suelo actual, que es el agostadero. Queda prohibido el uso comercial y el uso habitacional, así como cualquier tipo de edificación, con excepción de aquellas destinadas a la puesta en valor de la zona arqueológica dentro de las cinco hectáreas que actualmente son copropiedad federal y municipal. En este último predio, localizado en el camino de ascenso tradicional al Cerro, queda permitido únicamente el desarrollo de la infraestructura necesaria para el óptimo manejo y operación de la zona arqueológica, en apego a los planes y proyectos avalados por el Instituto.

Se reforma el inciso g del artículo 7 para quedar como sigue:

g) En los terrenos comprendidos en la Zona C que aún no contienen edificaciones ni proyectos de obra autorizados, únicamente se permitirán los usos de suelo agrícola, pecuario y habitacional de baja densidad. En los terrenos que conserven el uso agrícola o pecuario se permitirá la construcción de trojes o bodegas relacionadas con dicho uso, las cuales no deberán rebasar los cinco metros de altura. En terrenos individuales y en lotes de fraccionamientos únicamente se expedirán licencias para la construcción de viviendas cuya edificación no sobrepase las dos plantas

o niveles constructivos, y su apariencia deberá apegarse a la arquitectura campestre o vernácula, a razón de un tercio de construcción por dos tercios de terreno libre de construcción, sin llegar a exceder los 400 m^2 de construcción. En las colonias ya existentes queda prohibida la construcción de terceros niveles. Únicamente se expedirán licencias para la construcción de un segundo nivel como máximo.

Se reforma el inciso h del artículo 7, para quedar como sigue:

h) Con el fin de asegurar que se cumplan cabalmente estos requisitos, para obtener cualquier autorización de obra o licencia de construcción en los terrenos comprendidos en la Zona C los particulares deberán presentar al Ayuntamiento el proyecto de obra que se desea implementar, debiendo éste contener especificaciones sobre las dimensiones, carácter y estilo arquitectónico de la obra, así como una mención sobre el uso que se le pretende dar a corto y largo plazos, para que se pueda evaluar su factibilidad. Para ser aprobados, los proyectos de obra en esta área deberán apegarse a los lineamientos y normas del Plan Parcial de Ordenamiento Territorial del Área de Influencia de la Zona Arqueológica Cerro del Teúl. La autorización por parte del Ayuntamiento requerirá la constancia de compatibilidad urbanística, que puede ser expedida por la propia autoridad municipal o bien por la Secretaría, mediante solicitud del Municipio.

Se adicionan dos incisos al Artículo 7, recorriéndose el orden de los subsecuentes para quedar en trece incisos:

i) En el caso de la proyección de nuevos fraccionamientos, éstos sólo podrán ser de tipo habitacional urbano residencial, habitacional urbano medio y campestres. Los propietarios deberán atender los requerimientos del Capítulo II del Código Urbano del Estado de Zacatecas, es decir, los proyectos deberán sujetarse debidamente a las normas técnicas establecidas y destinar espacios aptos para las vías públicas, así como contemplar la instalación del sistema de alcantarillado y agua potable, y de electrificación y alumbrado público. Es responsabilidad del fraccionador la construcción previa de la vía de enlace del fraccionamiento con la zona urbanizada inmediata y de las obras necesarias para llevar los servicios públicos hasta el fraccionamiento. Correrá a costa del fraccionador la instalación de dichos servicios en lugares que estén alejados de las redes de servicios urbanos ya establecidos, previa autorización de la Secretaría y el Ayuntamiento. En otras palabras, los fraccionadores dotarán de la infraestructura urbana necesaria los terrenos, absorbiendo los gastos de la instalación de las vialidades necesarias y los servicios básicos para abastecer a todos los lotes. En ningún caso estos gastos serán absorbidos por el Municipio.

j) Ante el desmembramiento de un terreno, y previo a la venta, traspaso o sucesión de las secciones resultantes, es obligación del propietario comunicar al adquiriente las limitaciones a las que queda sometido el terreno motivo de la desmembración.

Se reforma el inciso i del Artículo 7 (ahora inciso k), para quedar como sigue:

k) De faltar a los lineamientos descritos y ante cualquier alteración al proyecto de obra autorizado, ya sea durante la construcción original o en modificaciones y añadidos posteriores, el particular enfrentará una suspensión de obra y procederá a la reversión, arreglo o demolición de la obra irregular, así como al pago de una multa que puede variar entre diez y quinientas cuotas de salario mínimo dependiendo de la gravedad de la falta, que será determinada por el Ayuntamiento en coordinación con la Secretaría y el INAH.

El inciso j del Artículo 7 pasa a ser inciso l

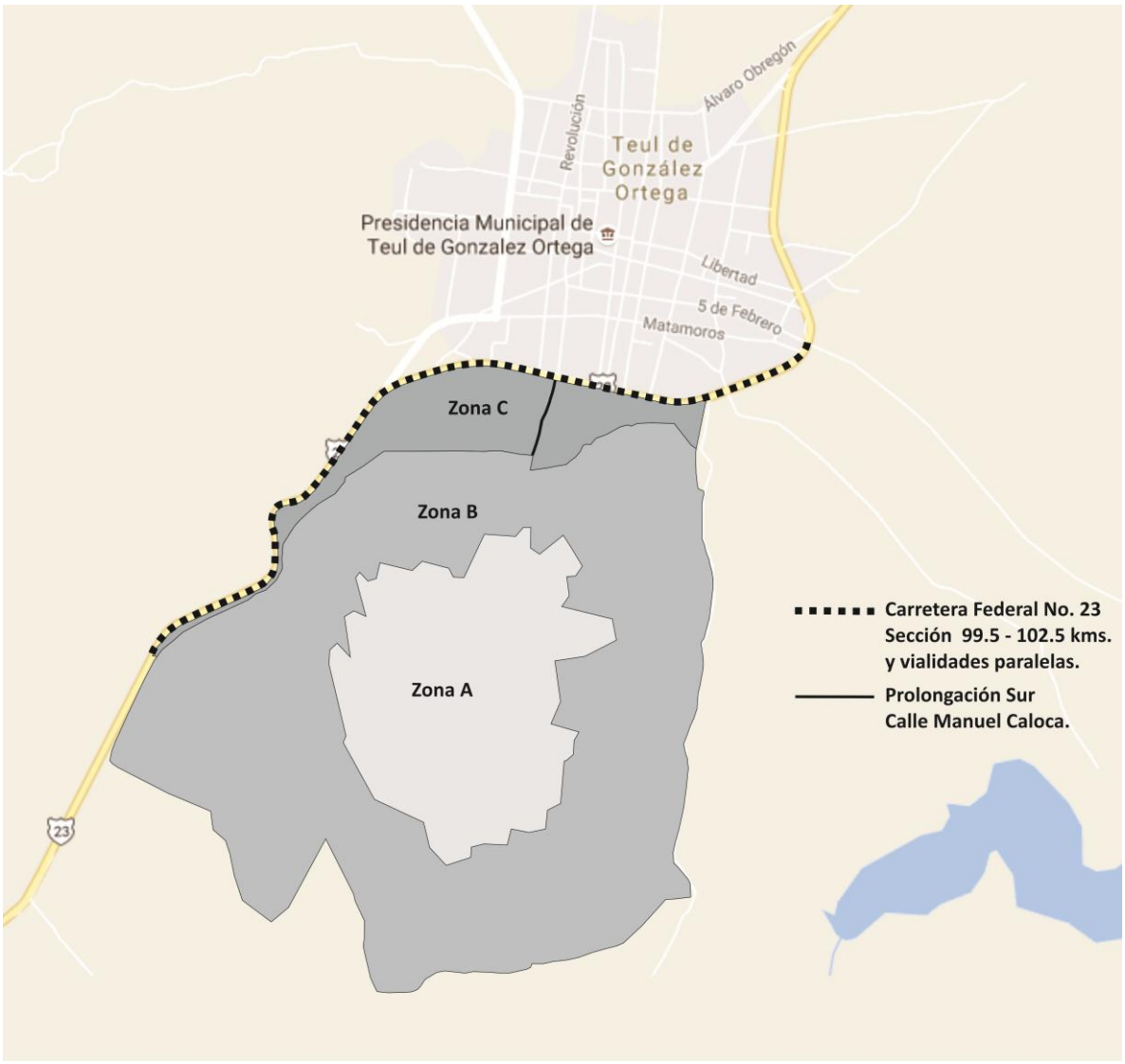
El inciso k del Artículo 7 pasa a ser inciso m

Se reforma el inciso l del Artículo 7 (ahora inciso n), para quedar como sigue:

n) El presente Decreto no obstaculiza ni prohíbe el desarrollo de comercios y servicios en la Zona C, sino que espera producir efectos positivos para la conservación y mejoramiento del entorno urbano y natural a partir de un marco regulatorio a favor de un desarrollo económico compatible con la protección y puesta en valor del patrimonio arqueológico, histórico y cultural del Teúl de González Ortega. Por lo anterior, en las colonias ya existentes, o cuyos proyectos de obra hayan sido aprobados al momento de publicación de este ordenamiento, se podrán expedir licencias de uso comercial y mixto habitacional-comercial en los giros de comercio y servicios de barrio en locales no mayores a los 40 m^2, es decir, se permite el comercio de productos y servicios básicos para el abasto de las colonias mismas (misceláneas, tortillerías, abarrotes, papelerías, etcétera) pero no en el ámbito de servicios turísticos ni actividades industriales.

Artículo 20. Otros elementos que forman parte de la zonificación y están sujetos a reglamentación por el Presente Plan Parcial corresponden a las vialidades primarias (prolongación sur de la calle Manuel Caloca y calle López Mateos-Libramiento Oriente) y regional (carretera federal núm. 23) de aproximación y acceso a la Zona Arqueológica. Sus ordenamientos se presentan en forma independiente en este instrumento legal.

A continuación se ilustra la zonificación referida en este capítulo.



CAPÍTULO V. ORDENAMIENTO DE LA VIALIDAD PRIMARIA DE ACCESO A LA ZONA ARQUEOLÓGICA

DERECHO DE TRÁNSITO

Artículo 21. La prolongación al sur de la calle Manuel Caloca, partiendo de la carretera federal núm. 23, constituye la vialidad primaria de acceso a la zona arqueológica. Mide aproximadamente 270 metros de longitud y un ancho que varía entre 6 y 11 metros. Queda comprendida dentro de la Zona C de protección pero requiere una reglamentación propia por tratarse de una arteria que estará sujeta a mayor presión por el uso de la zona arqueológica y las especulaciones en torno a ésta.

Artículo 22. Por tratarse de una vía de doble circulación con flujo intermitente, una vez que esté operando el estacionamiento de la Zona Arqueológica quedará estrictamente prohibido estacionarse en ambos lados de la calle en los horarios de atención de la zona arqueológica, es decir de las 9:00 horas a las 17:00 horas, de lunes a domingo.

Artículo 23. Esta medida es extensiva a los propietarios o usuarios de los predios colindantes, cuyas propiedades deberán contar con los cajones o espacios de estacionamiento necesarios, de lo contrario tendrán que mover sus automóviles al perímetro de la carretera durante los horarios especificados. Únicamente se permitirá el estacionamiento provisional frente a las propiedades por un máximo de 30 minutos.

Artículo 24. Se permitirá utilizar la vía pública como zona de carga o descarga de bienes o productos, únicamente dentro del horario de las 20:00 horas a las 06:00 horas.

Artículo 25. Si el vehículo entorpece el paso de otros vehículos o invade la banqueta y obstaculiza el libre flujo peatonal, podrá ser removido con apoyo de una grúa a un estacionamiento público o a un depósito, a costa del conductor, propietario o concesionario, quien además se hará acreedor a una multa de cinco a diez cuotas de salario mínimo vigente.

Artículo 26. Los autobuses escolares y otros vehículos de dimensiones mayores al promedio deberán estacionar sus unidades en el perímetro exterior de la carretera federal núm. 23, previo descenso de su pasaje en el apeadero destinado para tal fin en la entrada de la zona arqueológica. Una vez estacionado su vehículo deberán recorrer el camino a pie para unirse al grupo o esperar el aviso de sus pasajeros para volver a transitarlo en su unidad.

Artículo 27. La velocidad máxima para el tránsito vehicular en esta calle será de 20 kilómetros por hora.

Artículo 28. El agente estatal de tránsito es la autoridad facultada para indicar el retiro de los vehículos que no respeten estos lineamientos ni los horarios especificados. En ausencia del agente estatal de tránsito la autoridad facultada para hacer ejercer esta normativa es el Ayuntamiento.

Artículo 29. De no darse el debido cumplimiento a los lineamientos desglosados en esta sección de derecho de tránsito, el agente someterá a los conductores a las multas o sanciones correspondientes, según lo especificado en el artículo 94 del Reglamento de la Ley de Tránsito del Estado de Zacatecas, los artículos 82, 84 y 111 del Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio, o en su defecto lo que determine la autoridad municipal.

IMAGEN URBANA

Artículo 30. El camino de acceso es el primer rostro de la zona arqueológica que se presenta al visitante, causando una primera impresión, que por lo general es la que queda fija en el

inconsciente de las personas. Por ello es importante que el aspecto de esta vía pública sea concordante con el respeto y aprecio que la población teulense siente por el Cerro del Teúl y la ciudad antigua que en él se alberga.

Artículo 31. Las banquetas y la calle son espacios públicos, de modo que los dueños o usuarios de los predios colindantes no tienen derechos de uso particular de los segmentos de acera y calle que se localizan al frente de sus propiedades, más allá de aprovecharlos para el acceso a sus inmuebles.

Artículo 32. Para mantener el orden y limpieza del camino de acceso a la zona arqueológica, queda prohibido hacer uso de estos espacios como antesala de las viviendas o terrenos y colocar de manera provisional o permanente artículos personales que obstaculicen el tránsito peatonal, como sillas, mesas, bancos, macetas, plantas o árboles.

Artículo 33. Se prohíbe también que los vecinos de esta vialidad realicen trabajos de instalación o reparación de maquinaria y equipo, trabajos de mecánica automotriz, así como trabajos de carpintería, hojalatería, herrería, soldadura y pintura en la banqueta y sobre la calle. Estas actividades se deberán realizar únicamente en el interior de los predios. Además está prohibido realizar maniobras que ensucien o dañen la infraestructura vial.

Artículo 34. Los vecinos deberán conservar sus azoteas despejadas y limpias, lo mismo que el frente de las viviendas o de los predios baldíos. Queda prohibido acumular al frente de los inmuebles materiales constructivos (salvo durante la realización de obras con permiso vigente), chatarra, o cualquier otro objeto que obstaculice, ensucie o desmerezca la vía pública.

Artículo 35. Debido a que al ascender al cerro serán evidentes desde todos los ángulos las azoteas de los inmuebles a lo largo del camino de acceso, queda prohibido acumular desechos en ellas e instalar más antenas que las necesarias para el servicio de telecomunicaciones. Las antenas deberán ser retiradas por los propietarios de los inmuebles una vez que caigan en desuso o sean sustituidas por otras más modernas o de otro proveedor.

Artículo 36. Es obligación de los vecinos de esta calle evitar la alteración del orden público, así como evitar el uso de aparatos de sonido y magnificadores que causen ruido excesivo y molesto para los usuarios de la vialidad y para los demás vecinos. El ruido producido por aparatos de sonido en los predios colindantes con esta vía no debe exceder los 60 decibeles (aproximadamente el sonido que produce una aspiradora), aunque durante la celebración de eventos y fiestas puede ascender a 110 decibeles solo por espacio de cuatro horas (aproximadamente el sonido que produce un acto cívico).

Artículo 37. No deberán fijarse en las azoteas de las edificaciones propaganda política ni anuncios comerciales, publicitarios o de ningún otro tipo. Tampoco se puede colocar o exhibir en bardas, puertas y balcones ningún tipo de publicidad pintada o impresa, incluyendo propaganda política,

venta de artículos, promoción de destinos o comercios, y otros. Asimismo está prohibida la realización de pintas y grafiti en las bardas, postes, banquetas o cualquier superficie de esta vía pública.

Artículo 38. En cuanto al manejo de desechos, el Ayuntamiento designará los días y horarios de recolección de basura en esta vialidad. Queda prohibido que los particulares coloquen su basura en la vía pública fuera de los horarios de colecta. Para evitar que la basura se disperse por la calle por acción de los animales o el viento, los particulares deberán colocarla en los frentes de sus viviendas dentro de botes de basura con tapa, y únicamente en los días y horarios de recorrido del camión recolector.

Artículo 39. Es responsabilidad de los dueños o usuarios conservar aseados los frentes de sus domicilios o predios, así como la banqueta frente a éstos. También reparar los daños realizados por mascotas o animales de trabajo de su propiedad o limpiar la suciedad originada por éstos. Los dueños de terrenos baldíos son responsables de evitar que en ellos se acumule basura o que prolifere la fauna dañina.

Artículo 40. Los vecinos de la zona arqueológica, y los responsables de la infraestructura relacionada con la operación y manejo de ésta, deberán atender la reparación inmediata de fugas en las instalaciones de agua potable, gas o drenaje que llegaran a presentarse en sus inmuebles, en el curso de los tres días naturales siguientes a la detección de la fuga.

Artículo 41. Aunque es responsabilidad del Ayuntamiento brindar mantenimiento oportuno y mejorar la infraestructura pública, los daños causados por los vecinos a las instalaciones de la vía pública o a los bienes destinados a un servicio público, sean o no propiedad del Ayuntamiento, serán subsanados por quien los haya originado, incluyendo el derrame de líquidos.

Artículo 42. Tratándose de fugas en los servicios básicos como el drenaje y el agua potable que se manifiesten en las áreas públicas, las reparaciones serán atendidas por las autoridades municipales en el curso de los tres días naturales siguientes. Estas reparaciones deberán culminar con la reposición de los materiales que fueron retirados en los lugares afectados, procurando devolver a la vialidad su aspecto y funcionalidad anteriores.

Artículo 43. A quienes violen las disposiciones establecidas en este apartado de imagen urbana se les indicará que eliminen la causa de la infracción, sin otra sanción adicional cuando esto se realice en el curso de los tres días naturales siguientes. De lo contrario, se sancionará en acuerdo con los artículos 88, 93 y 111 del Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio. Cuando la falta no esté desglosada en dicho documento, se aplicará una multa que puede variar entre cinco y diez cuotas de salario mínimo vigente o arresto de doce a veinticuatro horas, dependiendo de la naturaleza de la falta y considerando como un agravante el desacato.

Artículo 44. La inspección, notificación y emisión de sanciones y multas relacionadas con el incumplimiento de las normas desglosadas en esta sección de imagen urbana son competencia del Ayuntamiento. Para las faltas vinculadas con la obstaculización del tránsito peatonal y vehicular, se podrá auxiliar en el agente estatal de tránsito.

USOS DE SUELO Y CONDICIONANTES DE OBRA EN LOS PREDIOS COLINDANTES

Artículo 45. En los predios en colindancia con la vía pública de acceso a la zona arqueológica únicamente se autoriza el uso de casa habitación con un máximo de dos niveles constructivos; y el uso agrícola o pecuario, para lo cual se permite la instalación de espacios de almacenamiento como trojes o bodegas, siempre y cuando a éstos se les dé un acabado formal que no altere la imagen urbana de la vía. En ningún caso estas instalaciones podrán exceder los cinco metros de altura y deberán contemplar en su diseño una antesala de maniobras con suficiente espacio para no entorpecer la vía pública durante la carga y descarga, o bien apegarse a los horarios designados para esta actividad.

Artículo 46. En el caso de las secciones de las edificaciones que sean apreciables desde la calle, los dueños están obligados a dar acabado a sus fachadas y bardas en un término máximo de 5 años contados a partir de la fecha de aprobación del permiso de construcción, o bien en un término de 3 años a partir de la fecha de notificación oficial respectiva en inmuebles ya construidos. Si llegado ese término las secciones que sean apreciables desde la calle se mantienen en obra negra, los propietarios o responsables se harán acreedores de una multa de diez a veinte cuotas de salario mínimo vigente. La sanción se repetirá anualmente hasta que se dé el acabado correspondiente.

Artículo 47. Queda estrictamente prohibido otorgar licencias de construcción en los predios colindantes con la vía pública de acceso a la zona arqueológica sin antes verificar que los proyectos de obra son compatibles con lo dispuesto en este Plan Parcial, es decir, que reflejen con claridad que no están destinadas a la instalación de negocios de ningún tipo, que no superan los dos niveles constructivos, que cuentan con espacios de estacionamiento dentro de los perímetros del predio, que no dañan ni entorpecen la vía pública y que no afectan estéticamente la imagen de esta área de transición rural y urbana.

Para ello, cualquier autorización por parte del Ayuntamiento requerirá la constancia de compatibilidad urbanística, que puede ser expedida por la propia autoridad municipal o bien por la Secretaría, mediante solicitud del Municipio.

Artículo 48. Durante el proceso de una obra que haya obtenido licencia se podrán depositar los materiales constructivos al frente de los inmuebles pero cuidando que no se entorpezca el paso sobre la banqueta ni se obstruya completamente la circulación vehicular por la calle. Queda

prohibido mantener en la vía pública material de construcción después de vencido el permiso de obra correspondiente.

Artículo 49. Antes de cualquier contrato de venta, traspaso o sucesión, el propietario de un predio en esta área tiene la obligación de comunicar al adquiriente la existencia del presente ordenamiento, de modo que la transacción se realice con plena conciencia de las restricciones que deben observarse.

RESTRICCIONES AL EJERCICIO DEL COMERCIO

Esta vialidad es la que representa una mayor problemática en el tema del comercio, debido a que involucra a varias pequeñas propiedades. Los dueños de los predios colindantes podrían desarrollar expectativas de aprovechamiento del tránsito turístico hacia la zona, y a partir de ello querer destinar sus lotes o fracciones de ellos para establecer comercios fijos u ofrecer servicios, o bien su posición estratégica con respecto al tránsito peatonal para instalar comercios informales o ambulantes, con la finalidad de lucrar económicamente con la existencia de la zona. Dichas actividades acarrearían varios problemas para la operación y manejo de la zona arqueológica principalmente vinculados con el entorpecimiento del tránsito vehicular al promover que los autos y personas se detengan para acudir a estos establecimientos, pero también lograrían opacar los valores patrimoniales (históricos, arqueológicos y culturales) del Cerro o desviar la atención de ellos, entre otros problemas.

Artículo 50. La vocación de la zona arqueológica del Cerro del Teúl es conservar su espíritu patrimonial y transmitir conocimiento en torno a las sociedades que habitaron la región en el pasado, mientras que su papel en relación con el desarrollo económico de una localidad es el de constituir un atractor para el turismo.

Mantener libres los alrededores inmediatos de la zona arqueológica también evita la sobrecarga innecesaria de factores que pueden obstaculizar el óptimo manejo y operación del sitio, y evita que los beneficios del turismo sean acaparados por unas cuantas manos.

Artículo 51. La implementación en sí de servicios y comercios orientados al turismo debe mantenerse diferenciada de la zona arqueológica y permanecer en los sectores de la población designados para ello. De este modo se asegura una derrama para la población a la vez que se evita la asociación de valores comerciales a la zona arqueológica.

Una vez que el visitante haya completado el recorrido por la zona arqueológica tendrá que ingresar al pueblo para obtener opciones de alimentación, hospedaje, entretenimiento o cualquier otro servicio, con lo cual se concentrará la derrama económica en las zonas designadas para este tipo de establecimientos, especialmente en el corazón de la Zona de Monumentos.

Artículo 52. Queda prohibida la prestación de cualquier servicio o la instalación de cualquier comercio fijo, semifijo, móvil, estacional, formal, informal o ambulante tanto en el camino de acceso a la zona arqueológica como en los terrenos de la Zona B y los de la Zona C colindantes con la Zona B y con la calle. También queda restringida la prestación o promoción de servicios turísticos por parte de particulares que busquen acaparar los flujos de visitantes a la zona arqueológica.

Artículo 53. La única excepción a los artículos previos corresponde a la prestación de servicios con sede en el Centro de Atención al Visitante que se instale con motivo de la apertura de la zona arqueológica. Dichos servicios estarán orientados a hacer más placentero el recorrido por la zona arqueológica o a facilitar la obtención de artículos de primera necesidad para los visitantes. Serán regulados por el Instituto en apego a las normas, restricciones y modalidades que el mismo determine.

Artículo 54. Para no entrar en contradicción ni conflicto con el presente ordenamiento, es responsabilidad de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales negar oportunamente cualquier permiso o licencia para el ejercicio del comercio en cualquiera de sus modalidades en esta vía pública.

Artículo 55. La autoridad municipal tiene en todo momento la facultad de reubicar a quienes practiquen el comercio ambulante, para que esta actividad no se desarrolle en el entorno de la zona restringida y protegida por este Plan Parcial. De ese modo, la violación a los artículos precedentes motivará la clausura o retiro inmediato del comercio o servicio motivo de la infracción, así como el retiro de cualquier puesto, armazón o implemento utilizado por los comerciantes, los cuales serán trasladados a un depósito o estacionamiento público a costa del infractor.

Artículo 56. A la persona que, pasando por alto el presente ordenamiento, emprenda un negocio de cualquier tipo en la vialidad de acceso a la zona arqueológica, se le impondrá una multa de cinco a diez cuotas de salario mínimo, según lo estipula el Artículo 51, fracción I del Bando de Policía y Buen Gobierno del Municipio. La autoridad municipal procederá al inmediato retiro o a la clausura del comercio del que se trate.

Artículo 57. La clausura o reubicación de comercios irregulares o la suspensión de la prestación indebida de servicios en esta área será responsabilidad y atribución de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales por conducto de su titular, pudiéndose auxiliar, previa instrucción oficial por escrito, en el titular de la Subdirección de Conservación del Patrimonio, la Policía Preventiva Municipal y/o en el Departamento de Trámites y Servicios Jurídicos del Instituto.

Artículo 58. En los sectores de la población donde esté permitido el comercio, cuando se realice venta de artesanías inspiradas en los hallazgos prehispánicos o componentes del sitio, la

producción y venta de éstas deberá someterse a consideración del Instituto, para asegurar que las reproducciones y venta de artículos de inspiración prehispánica se apeguen a la normatividad institucional y al pago de derechos por usufructo. Esto con la finalidad de controlar la calidad y evitar el desencadenamiento de un proceso que en la actualidad representa un problema para la comprensión del pasado prehispánico, que es la trivialización de los valores patrimoniales asociados con las imágenes comerciadas y la pérdida paulatina de los valores culturales e históricos inherentes a ellas.

CAPÍTULO VI. ORDENAMIENTO DE LA VIALIDAD REGIONAL DE ACCESO A LA ZONA ARQUEOLÓGICA.

CARRETERA FEDERAL NÚMERO 23, KILÓMETROS 99.5 A 102.5 Y VIALIDADES PARALELAS

Artículo 59. La carretera federal núm. 23, que conecta las capitales estatales de Zacatecas y Guadalajara, constituye la vialidad regional de acceso a la zona arqueológica. El tramo comprendido entre los kilómetros 99.5 y 102.5 corre una parte al pie del Cerro del Teúl en sentido este oeste, donde en algún punto cruza la Calle Manuel Caloca; y sigue hacia el norte hasta el entronque con el camino que conduce a la Presa Manuel Caloca, también conocida como Presa la Ticuata o Aticuata.

Artículo 60. Del mismo modo que la calle Manuel Caloca constituye el primer rostro que el visitante observa de la zona arqueológica, el tramo de la carretera federal que ingresa a la cabecera constituye el semblante primario del Pueblo Mágico del Teúl de González Ortega. De ahí la necesidad de regular el desarrollo urbano en sus colindancias.

Se incluye este tramo en la zonificación del presente Plan Parcial porque su regulación es muy importante para conservar la imagen urbana de este sector de la población, donde se espera conservar y potenciar el paisaje natural y cultural, en oposición complementaria al extremo norte de la cabecera municipal, donde se proyecta el crecimiento urbano futuro. Esto en concordancia con los Programas y Planes de Desarrollo Urbano 2016-2040.

En armonía con la naturaleza y objeto de este instrumento de planeación, el presente ordenamiento busca que esta vialidad se consolide como una arteria que conecte el Cerro y el poblado, y no que termine convirtiéndose en una línea divisoria capaz de separarlos.

Artículo 61. Para disminuir al máximo el riesgo de accidentes en el entronque con la calle Manuel Caloca, el Ayuntamiento, en coordinación con el Instituto y la Secretaría, realizará las gestiones necesarias ante la Secretaría de Comunicaciones y Transportes para que a la altura del acceso a la zona arqueológica se construya, partiendo del carril sur, un carril de desaceleración; así como para que se instale un reductor de velocidad y se formalice un paso peatonal que atraviese de norte a sur la carretera.

Artículo 62. En el lado sur y oriente de la carretera federal se deberá evitar que las construcciones, ampliaciones y en general cualquier obra permanente o provisional que se desee realizar, destruya, altere o ponga en riesgo la preservación del valor paisajístico que en la actualidad tienen el Cerro del Teúl y el entorno natural en este sector del poblado.

Artículo 63. En materia constructiva, de imagen urbana y de uso de suelo, se desglosan a continuación los lineamientos y condicionantes que deben observar los dueños o poseedores de los inmuebles localizados en el tramo especificado, a pie de carretera o a orillas de la vialidad paralela (ya formalizada en el lado norte y oriente como Calle López Mateos-Libramiento Oriente y aún pendiente de formalizar en el lado sur):

Uso agrícola. En el tramo especificado se permite en ambos lados de la carretera federal el uso agrícola. En estos predios se permite la instalación de bodegas o trojes que no rebasen los cinco metros de altura y que tengan un acabado formal para que no desmerezcan la vía pública.

Uso pecuario. En el tramo especificado se permite el uso pecuario únicamente en el lado sur y oriente de la carretera. Se permite la instalación de bodegas o trojes que no rebasen los cinco metros de altura y que tengan un acabado formal para que no desmerezcan la vía pública.

Uso habitacional. En ambos lados de la carretera se permite el uso habitacional en vivienda urbana o campestre de densidad baja y media, con restricción a dos niveles constructivos, para no obstruir las visuales del Cerro y el Paisaje en el lado sur y oriente; y por imagen urbana en los lados norte y poniente. Su apariencia deberá apegarse a la arquitectura campestre o vernácula. Bajo ningún motivo se expedirán licencias para terceros niveles.

En el caso de la proyección de nuevos fraccionamientos se seguirán los lineamientos expuestos en el inciso i del Artículo 19 de este instrumento legal.

Uso comercial. En ambos lados de la carretera se permite el uso comercial o mixto habitacional-comercial con algunas excepciones. En el tramo comprendido en este ordenamiento bajo ningún motivo se expedirán licencias o se permitirá la instalación, el ejercicio o funcionamiento de:

a) Depósitos de chatarra o deshuesaderos; plantas de reciclaje; centros de acopio, depósito y almacenamiento de desechos o residuos; así como basureros a cielo abierto.

b) Agencias o talleres de reparación y mantenimiento de maquinaria, automóviles y otros vehículos de transporte.

c) Lotes de venta de vehículos usados o venta de sus partes.

d) Venta de maquinaria ligera ni pesada.

e) Depósitos de autos y grúas.

f) Depósitos y expendios de cerveza.

g) Bares, cantinas, centros botaneros, centros nocturnos y prostíbulos.

h) La licencia para almacenes de materias primas estará condicionada a que los productos y las maniobras propias del servicio que prestan se mantengan dentro de espacios con las adecuaciones formales para ello, sin invadir las áreas públicas. Sus instalaciones no deberán rebasar los cinco metros de altura.

i) A orilla de carretera está prohibida la prestación o promoción de servicios turísticos por parte de particulares que busquen acaparar los flujos de visitantes a la zona arqueológica. Por lo tanto, está prohibida la venta de artesanías, artículos alusivos al Pueblo Mágico o a la Zona Arqueológica, recuerdos o *souvenirs*, tanto en establecimientos o locales y puestos fijos o semifijos como de forma ambulante. Los negocios de este tipo serán reubicados en el centro de la población.

j) La licencia para negocios de venta de alimentos y bebidas está condicionada a establecimientos fijos en locales que cumplan con las condiciones óptimas de higiene y estética, esto último significa que deben ser inmuebles con sus acabados terminados por fuera y por dentro, y con instalaciones y pintura en buenas condiciones, así como tener suficiente iluminación y ventilación. Queda prohibida la venta de alimentos y bebidas en puestos, ya sean fijos, semifijos o en forma ambulante. Los locales que alberguen restaurantes o venta de alimentos y bebidas deberán contemplar en sus proyectos de obra o de adecuación lugares para estacionamiento, y deberán prever que la incorporación de los vehículos desde y hacia la carretera federal se realice con suficiente visibilidad y espacio de maniobra para evitar accidentes.

Una vez que entre vigor el presente ordenamiento se podrán expedir/regularizar hasta cinco licencias para restaurantes en el tramo aquí especificado. Dicho número puede aumentar solo a razón de una licencia adicional por año, si llegara a presentarse un incremento notable de visitantes regulares que justifique la instalación de un nuevo establecimiento en este rubro. Lo anterior tiene la finalidad de no rebasar la demanda para no afectar a los inversionistas. En el caso de la expedición de nuevas licencias se buscará la diversificación del servicio, para que no todos los establecimientos ofrezcan el mismo tipo de comida ni la misma gama de precios.

Artículo 64. Las edificaciones destinadas a comercios tampoco deberán sobrepasar los seis metros de altura o rebasar los dos niveles constructivos. Además, sus proyectos de obra deberán considerar espacios de estacionamiento para los clientes, o espacios para las maniobras.

Artículo 65. Con el fin de asegurar que se cumplan cabalmente estos requisitos, para obtener cualquier autorización de obra o licencia de construcción en los inmuebles ubicados al pie de carretera o en las orillas de la vialidad paralela, en el tramo aquí especificado, los interesados deberán presentar al Ayuntamiento el proyecto de obra que se desea implementar, debiendo éste contener especificaciones sobre las dimensiones, carácter y estilo arquitectónico de la obra, así como una mención sobre el uso que se le pretende dar a corto y largo plazos, para que se pueda

evaluar su factibilidad. Para ser aprobados, los proyectos de obra en esta área deberán apegarse a los lineamientos de este Plan Parcial. La autorización por parte del Ayuntamiento requerirá la constancia de compatibilidad urbanística, que puede ser expedida por la propia autoridad municipal o bien por la Secretaría, mediante solicitud del Municipio.

Artículo 66. De faltar a los lineamientos descritos y ante cualquier alteración al proyecto de obra autorizado, ya sea durante la construcción original o en modificaciones y añadidos posteriores, el particular enfrentará una suspensión de obra y procederá a la reversión, arreglo o demolición de la obra irregular, así como al pago de una multa que puede variar entre diez y quinientas cuotas de salario mínimo dependiendo de la gravedad de la falta, que será determinada por el Ayuntamiento en coordinación con la Secretaría y el INAH. Para la resolución de la multa se tomarán en cuenta los factores desglosados en el Artículo 117 fracciones I a VI de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado y Municipios de Zacatecas.

Artículo 67. En los lados sur y oriente del tramo aquí señalado de la carretera federal, quedan prohibidas las instalaciones que contaminen el entorno visual, como los anuncios espectaculares, las torres, antenas o postes que no sean para la prestación de servicios básicos. Tampoco deberá fijarse en las azoteas de las edificaciones propaganda política ni anuncios comerciales, publicitarios o de ningún otro tipo.

Artículo 68. En las fachadas que sean visibles desde la carretera no se puede colocar o exhibir en bardas, puertas y balcones ningún tipo de publicidad pintada o impresa, incluyendo venta de artículos, promoción de destinos o comercios, y otros, salvo los relacionados con los propios comercios que alberguen los inmuebles. Asimismo está prohibida la realización de pintas y grafiti en las bardas, postes, banquetas o cualquier superficie de esta vía pública.

La única excepción al párrafo precedente corresponde a la propaganda política, la cual podrá exhibirse exclusivamente durante los periodos de campaña electoral y deberá retirarse una vez concluida la votación respectiva. Esta propaganda no deberá ser pintada directamente en bardas u otros espacios sino únicamente impresa en lonas u otro tipo de medio de despliegue temporal.

Artículo 69. En el caso de las secciones de las edificaciones que sean apreciables desde la calle, los dueños están obligados a dar acabado a sus fachadas y bardas en un término máximo de 5 años contados a partir de la fecha de aprobación del permiso de construcción, o bien en un término de 3 años a partir de la fecha de notificación oficial respectiva en inmuebles ya construidos. Si llegado ese término las secciones que sean apreciables desde la calle se mantienen en obra negra, los propietarios o responsables se harán acreedores de una multa de diez a veinte cuotas de salario mínimo vigente. La sanción se repetirá anualmente hasta que se dé el acabado correspondiente.

Artículo 70. A la persona que, pasando por alto el presente ordenamiento, emprenda un comercio u ofrezca un servicio al margen de los lineamientos descritos, se le impondrá una multa de veinte

a cincuenta cuotas de salario mínimo. La autoridad municipal procederá a la inmediata clausura, suspensión, cierre o reubicación.

Artículo 71. La clausura, cierre, suspensión o reubicación de comercios irregulares o la suspensión de la prestación indebida de servicios en esta área será responsabilidad y atribución de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales por conducto de su titular o de la persona a quien él designe previa instrucción oficial por escrito, pudiéndose auxiliar en la Policía Preventiva Municipal.

Artículo 72. Antes de cualquier contrato de venta, traspaso o sucesión, el propietario de un predio en esta área tiene la obligación de comunicar al adquiriente la existencia del presente ordenamiento, de modo que la transacción se realice con plena conciencia de las restricciones que deben observarse.

CAPÍTULO VII. DE LAS LICENCIAS DE OBRA

Artículo 73. Para obtener cualquier autorización, permiso o licencia en las zonas contempladas en este instrumento normativo, los particulares deberán obtener primero una constancia de compatibilidad urbanística, documento que condiciona cualquier anuencia de construcción, reconstrucción, demolición, adaptación, ampliación, subdivisión, relotificación o fraccionamiento, en apego a la legislación urbana vigente.

La constancia de compatibilidad urbanística es el documento que contiene el uso permitido, prohibido o condicionado para un predio en razón de su ubicación, de acuerdo al programa de desarrollo urbano que corresponda, y las declaratorias que de él deriven (Código Urbano del Estado de Zacatecas, artículos 134 a 136). Entre sus objetivos, se relacionan con este Plan Parcial los siguientes: Conservar y mejorar el patrimonio natural y cultural; controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano y vivienda sea compatible con la legislación, programas y declaratorias aplicables; y señalar las limitaciones, restricciones o alineamientos que a cada área o predio le disponen la legislación, programas o declaratorias de desarrollo urbano aplicables.

Artículo 74. El Ayuntamiento, a través de su Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales, expedirá la constancia de compatibilidad urbanística de los predios comprendidos en la zonificación del presente Plan Parcial y en apego a sus lineamientos. Tomando como base este documento, la misma autoridad municipal podrá posteriormente expedir las licencias de construcción, reconstrucción, demolición, adaptación, ampliación, subdivisión, relotificación o fraccionamiento. En los casos de fraccionamiento, relotificación y subdivisión de terrenos mayores a los 10,000 m^2, la expedición de la constancia de compatibilidad urbanística corresponde a la Secretaría.

Si conviniera al Ayuntamiento, las constancias de compatibilidad urbanística en los predios involucrados en este Plan Parcial podrán ser expedidas directamente por la Secretaría, previa solicitud oficial.

Artículo 75. Los propietarios o poseedores de inmuebles tienen derecho a exigir la expedición de la constancia de compatibilidad urbanística, ya que ante un caso de controversia esto respaldará que la anuencia sobre las acciones y obras que el particular o el organismo público deseen emprender fue otorgada por una autoridad.

Artículo 76. De suministrarse una constancia de compatibilidad urbanística y posterior licencia que contravengan los lineamientos de este Plan Parcial, la responsabilidad recaerá sobre la autoridad que expidió el documento. Por ello, ante cualquier controversia o imprecisión respecto de la expedición de constancias de compatibilidad urbanística o licencias en estos predios, antes de expedirlos el Ayuntamiento se podrá apoyar en la Secretaría y el Instituto para verificar que la decisión no se contraponga con los objetivos de este ordenamiento.

Artículo 77. De la misma manera, el Ayuntamiento podrá solicitar opinión a la Secretaría respecto al cálculo de las infracciones y multas operables en cada caso y sobre los procedimientos para hacerlas efectivas. En caso de reincidencia se duplicará la multa impuesta.

CAPÍTULO VIII. DE LAS VISITAS, NOTIFICACIONES, INFRACCIONES, SUSPENSIONES Y SANCIONES

Artículo 78. Las notificaciones, términos e inspecciones que deriven de presuntas irregularidades que contravengan este Plan Parcial y otros ordenamientos en la materia, cometidas por los dueños o usuarios de los predios localizados dentro de las Zonas A, B, C y en colindancia con las vías de acceso a la zona arqueológica, así como la vigilancia del cumplimiento del presente ordenamiento, recaen directamente en las autoridades municipales, pero de convenir al Ayuntamiento podrán realizarlas el Instituto o la Secretaría. El procedimiento administrativo que se deberá seguir se describe a continuación y se basa en los descritos en el Capítulo Único del Título Décimo (Artículos 449 a 454) del Código, el Capítulo Décimo Primero del Título Tercero (Artículos 62 a 67) de la Ley Federal de Procedimiento Administrativo, y el Capítulo Séptimo del Título Cuarto (Artículos 90 a 97) y Capítulo Único del Título Quinto (Artículo 112) de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado y Municipios de Zacatecas.

Artículo 79. Se notificará personalmente al interesado ya sea por comparecencia de éste o de su representante legal en las oficinas de las autoridades, o en el domicilio particular del interesado, o bien por correo certificado si reside fuera del territorio de la entidad. En todos los casos se deberá recabar el nombre y la firma de acuse de recibo. Si la persona se niega a recibir o a firmar de recibido, se hará constar mediante un Acta, sin que ello afecte la validez del Acta ni de la propia notificación.

A las autoridades estatales o federales a las que les competa el asunto que motivó la notificación se les enterará mediante oficio con acuse de recibo.

La notificación surtirá efecto al siguiente día hábil de que fue formalmente recibida y deberá exponer con claridad el motivo de la notificación, los instrumentos legales que definen la falta y el procedimiento que debe seguir el notificado, es decir, el recurso que proceda para su reclamación, el órgano ante el cual tiene que interponerse y el plazo para hacer valer dicho recurso. Se deberá recabar el nombre y firma de la persona con quien se entienda la notificación.

Artículo 80. Para comprobar que se acatan las disposiciones de este Plan Parcial, la Dirección de Obras y Servicios Públicos podrá designar por escrito a un visitador, inspector, verificador o supervisor (en adelante denominado "visitador") que realice visitas de inspección o supervisión en las áreas incluidas en la zonificación. Para realizar estas visitas bastará con que el visitador se identifique ante la persona con la que se entienda la diligencia, mediante credencial vigente, expedida por la autoridad correspondiente.

Si durante la visita se detecta que se están cometiendo violaciones al presente instrumento legal y/o a otros aplicables a la materia, el visitador rendirá informe escrito al Director de Obras y Servicios Públicos Municipales, entregando copia de dicho escrito al Presidente Municipal, la Síndico Municipal, el Instituto y la Secretaría.

Artículo 81. Las visitas de inspección para verificar que se ha atendido correctamente el motivo de una notificación, o bien las visitas que deriven del informe referido en el segundo párrafo del artículo precedente, se realizarán por mandamiento escrito del Director de Obras y Servicios Públicos Municipales. El mandamiento deberá contener:

a) El nombre de la persona que deba recibir la visita y el lugar donde deba llevarse a cabo. Cuando se ignore el nombre de la persona que deba ser visitada, se señalarán datos suficientes que permitan su identificación.

b) El nombre de las personas autorizadas para practicar la diligencia.

c) La determinación precisa y las disposiciones legales que fundamentan el motivo de la visita.

Artículo 82. La visita se realizará en apego a los siguientes formalismos:

a) El visitador mostrará al visitado el mandamiento de la autoridad municipal, proporcionándole una copia al visitado, quien deberá firmar acuse de recibo. El visitador también mostrará su identificación oficial.

b) El visitador acudirá al lugar de la visita acompañado de uno o dos testigos, que también deberán portar sus identificaciones oficiales.

c) Se requerirá al visitado que nombre a dos testigos. En caso de negativa, ausencia de testigos, o que los designados no acepten fungir como tales, los testigos serán designados por el visitador, pudiendo ser éstos sus acompañantes. Lo que al respecto ocurra se hará constar en el Acta que se levante al final de la diligencia.

d) El visitado estará obligado a permitir el acceso y dar facilidades e informes al visitador para el desarrollo de su labor. También deberá proporcionar y poner a disposición del visitador y sus testigos, desde el inicio de la diligencia hasta su terminación, la documentación que se espera deba poseer en relación con el asunto, obra o acción motivo de la visita. El visitador podrá sacar copia de la documentación que estime necesaria, para anexarla al Acta que se levante durante o con motivo de la visita.

e) El visitador hará constar de forma detallada en un Acta los hechos u omisiones observados durante la visita, y al concluirla se cerrará el Acta con la fecha y firmas de los involucrados, incluyendo a los testigos. Será suficiente para la validez del Acta que el visitado o la persona con quien se entienda la diligencia, así como los testigos y el visitador firmen. Si los visitados o testigos de éstos se negaren a firmar, lo hará constar el visitador al pie del Acta, sin que esta circunstancia afecte el valor probatorio del documento. Se debe entregar una copia del acta al visitado o a la persona con quien se haya practicado la diligencia, y si dicha persona se niega a recibirla, el visitador dejará constancia de ello también al pie del Acta.

f) El Acta deberá contener los siguientes datos: 1) Nombre o denominación del visitado. 2) Hora, día, mes y año en los que se inicie y concluya la diligencia. 3) Calle, número y colonia o sector donde se encuentra el lugar en el que se practique la visita, y teléfono u otra forma disponible de comunicación con el visitado. 4) Número y fecha del oficio de mandamiento que la motivó. 5) Nombre y cargo de la persona con quien se entendió la diligencia. 6) Nombre y domicilio de las personas que fungieron como testigos. 7) Datos de la actuación del visitador y los resultados de la diligencia. 8) Declaración del visitado, si quiere hacerla. 9) Nombre y firma de quienes intervinieron. 10) Notas al pie del Acta hechas por el visitador, en relación con la negativa a firmar por parte del visitado o alguno de los testigos, así como la negativa del visitado a recibir la copia del mandamiento o del Acta.

Artículo 83. Los visitados que no estén conformes con el resultado de la visita, podrán inconformarse con los hechos contenidos en el Acta final, para lo cual seguirán el procedimiento descrito en el Código Urbano del Estado de Zacatecas. O bien, podrán impugnar la notificación según lo determina la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado y Municipios de Zacatecas.

Artículo 84. Recibida el Acta de inspección por la autoridad ordenadora, requerirá al interesado, cuando proceda, mediante notificación personal o por correo certificado con acuse de recibo, para que adopte de inmediato las medidas correctivas o de urgente aplicación que, en su caso, resulten

necesarias para cumplir con las disposiciones jurídicas aplicables, así como con los permisos, licencias, autorizaciones o concesiones respectivas, señalando el plazo que corresponda para su cumplimiento, fundando y motivando el requerimiento. Asimismo, deberá señalarse al interesado que cuenta con un término de quince días para que exponga lo que a su derecho convenga.

Artículo 85. En algunos casos será necesaria la ejecución inmediata de medidas de seguridad, siendo éstas la adopción y ejecución de las acciones que con apoyo en el Código y sobre la base de los lineamientos de este Plan Parcial dicten las autoridades municipales, el Instituto o la Secretaría, en apego a sus respectivas atribuciones, tratándose de acciones encaminadas a evitar daños que pudieran causar las instalaciones, construcciones, obras y acciones de los particulares. Las medidas de seguridad son de inmediata ejecución, tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondan. Podrán realizarse en días u horarios inhábiles si la gravedad del caso o el nivel de riesgo así lo demanda, cuando la persona con quien se vaya a practicar la diligencia realice actividades objeto de investigación en tales horas o días.

Artículo 86. La ejecución inmediata de las medidas de seguridad que el caso demandare, en apego a las definidas en las fracciones I a VIII del artículo 458 del Código (suspensión de obras, servicios y actividades; clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, construcciones y obras; desocupación de inmuebles; demolición de construcciones; retiro de instalaciones; prohibición de actos de utilización de maquinaria y equipo; advertencia pública para dar a conocer irregularidades cometidas por un fraccionador y cualquier prevención para lograr lo anterior), es en principio atribución de las autoridades municipales, pero de convenir al Ayuntamiento podrán realizarlas el Instituto o la Secretaría.

Artículo 87. Las sanciones administrativas por infracciones cometidas a cualquiera de las disposiciones establecidas en este Plan Parcial, definidas en el artículo 460 del Código (clausura temporal o definitiva, total o parcial, de las instalaciones, las construcciones, las obras y servicios; multas por el equivalente de uno hasta diez mil días de salario mínimo vigente en el Estado o de hasta el 10% del valor comercial de los inmuebles; demolición total o parcial de las obras efectuadas en contravención a las disposiciones de este ordenamiento; revocación de las autorizaciones, permisos, licencias o constancias otorgadas; la intervención administrativa de la empresa; la cancelación del registro del director responsable de obra correspondiente; la prohibición de realizar determinados actos u obras; y el arresto hasta por 36 horas), serán determinadas por el Ayuntamiento, el cual para ello podrá pedir asesoría, opinión y respaldo tanto de la Secretaría como del Instituto, lo mismo que para la notificación al infractor. En caso de reincidencia se duplicará la multa impuesta. Para la resolución de la multa se tomarán en cuenta los factores desglosados en el Artículo 117 fracciones I a VI de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado y Municipios de Zacatecas.

Artículo 88. El procedimiento para la suspensión de una obra cuando no se trate de una medida de seguridad será precedido por la notificación que se hará en apego a lo que estipula el Código Urbano del Estado de Zacatecas. Este procedimiento es responsabilidad del Municipio por conducto del titular de la Dirección de Obras y Servicios Públicos Municipales, pudiéndose auxiliar en la Secretaría y en el Instituto.

Artículo 89. Para los comercios y servicios que no cuenten con licencia y cuyo giro no sea permitido dentro de la zonificación de este Plan Parcial, se ordenará su inmediata clausura, cierre, retiro o reubicación. Para los comercios y servicios que cuenten con licencia pero cuyo giro no sea permitido por este Plan Parcial, se negará la renovación de dicho permiso notificando de manera formal a los solicitantes las razones y el sustento legal para ello.

Si existen dudas acerca del adecuado seguimiento legal de los procedimientos, el Municipio podrá apoyarse en el Instituto o en la Secretaría previa solicitud oficial.

ARTÍCULOS TRANSITORIOS

Artículo 1. El presente Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial, Órgano del Gobierno del Estado.

Artículo 2. Inscríbase el presente Plan Parcial en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado.

Artículo 3. Los proyectos, programas y obras que estén en proceso, en las áreas comprendidas en la zonificación de este Plan Parcial al momento de su puesta en vigencia, serán revisados y evaluados por el Ayuntamiento en coordinación con la Secretaría y el Instituto, para su adecuación, si se requiere, a la normatividad del mismo.

Artículo 4. Una vez puesto en vigencia este instrumento legal, se realizará una visita de inspección en los comercios y servicios en operación en las áreas integradas por este Plan Parcial, para revisar el estado de sus licencias y la viabilidad de su permanencia en apego a los lineamientos aquí asentados.

COMUNÍQUESE AL C. PRESIDENTE MUNICIPAL PARA LOS FINES DE PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

DADO EN LA SESIÓN ORDINARIA DE CABILDO de fecha veintinueve de agosto de dos mil dieciséis. Se informa al Presidente Municipal con base en los Artículos 49 fracción II, 54 y 74 fracción I de la Ley Orgánica del Municipio del Estado de Zacatecas, lo envíe para su publicación.

PRESIDENTE MUNICIPAL- Ing. José Humberto Muro Cortés

SÍNDICO MUNICIPAL- Lic. Ana Cecilia Torres González

REGIDORES- Roberto Jacobo Cortés, María de Jesús Martines Quintero, Óscar Villalobos Bañuelos, María Alejandra Ibarra Carlos, Agustín Ramírez Fragoza, Alma Gabriela Llamas Estrada, Bernardino Rodríguez Vielmas.

SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO- Ing. Ignacio Correa Correa

Y para que llegue al conocimiento de todos y se dé el debido cumplimiento, mando se imprima, publique y circule.