GOBIERNO CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE PUEBLA

PERIODICO OFICIAL

LAS LEYES, DECRETOS Y DEMAS DISPOSICIONES DE CARACTER OFICIAL SON OBLIGATORIAS POR EL SOLO HECHO DE SER PUBLICADAS EN ESTE PERIODICO

Autorizado como correspondencia de segunda clase por la Dirección de Correos con fecha 22 de noviembre de 1930

RESPONSABLE: DIRECCION GENERAL DE ASUNTOS JURIDICOS

TOMO CCLVIII	H. PUEBLA DE Z., MIERCOLES 16 DE OCTUBRE DE 1996	NUMERO 7 TERCERA SECCION

Sumario

GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TEZIUTLAN

ACUERDO del Honorable Cabildo del Municipio de Teziutlán, Puebla de fecha 2 de abril de 1996, y ratificada en sesión extraordinaria el día 18 de julio del mismo año, que aprueba el Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla.

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE TEZIUTLAN VERSION ABREVIADA

DECLARATORIA del C. Presidente Municipal, para constituir Usos, Reservas y Destinos de áreas de la Ciudad de Teziutlán con la finalidad de ordenar y regular el crecimiento urbano de la Ciudad.

ACUERDO del Honorable Cabildo del Municipio de Teziutlán, Puebla de fecha 2 de abril de 1996, ratificado en sesión extraordinaria el día 18 de julio del mismo año, que aprueba la Declaratoria que establece la Delimitación del Centro Histórico de Teziutlán, Puebla.

ACUERDO del Honorable Cabildo del Municipio de Teziutlán, Puebla de fecha 2 de abril de 1996, ratificado en sesión extraordinaria el día 18 de julio del mismo año, que aprueba el Reglamento del Centro Histórico de Teziutlán, Puebla.

GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TEZIUTLAN

ACUERDO del Honorable Cabildo del Municipio de Teziutlán, Puebla, de fecha 2 de abril de 1996, y ratificada en sesión extraordinaria el día 18 de julio del mismo año, que aprueba el Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla.

Al margen un sello con el Escudo Nacional y una leyenda que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia Municipal.- 1996 - 1999.- Teziutlán, Pue.

C. ING. JORGE E. BARRON LEVET, Presidente Municipal Constitucional del H. Ayuntamiento del Municipio de Teziutlán, Puebla; y,

CONSIDERANDO

Que el Marco Jurídico Constitucional y Reglamentario en materia de asentamientos humanos, establece que la planeación y regulación de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política sectorial que coadyuva al logro de los objetivos de los Planes Nacional, Estatal y Municipal de Desarrollo.

Que de conformidad con los Artículos 11 y 12 de la Ley General de Asentamientos Humanos y 15 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los centros de población se llevarán a cabo, a través de los Programas de Desarrollo Urbano de los centros de población.

Que de acuerdo con los Artículos 4, 10 Fracción I, IV y XIV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, es atribución del Ayuntamiento formular, aprobar y administrar los Programas Municipales de Desarrollo Urbano aplicables a los centros de población ubicados dentro del territorio municipal correspondiente, por lo cual el H. Ayuntamiento de Teziutlán, Puebla, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, Obras y Servicios Públicos realizó estudios relativos al ordenamiento urbano de esta ciudad.

Que como resultado de los estudios efectuados se observa que el crecimiento de la población de Teziutlán, Puebla; ha sido acelerado los últimos años debido a la reactivación de la actividad comercial y de servicios.

Que en base al Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994, la ciudad de Teziutlán, Puebla, queda ubicada en el Sistema Subregional, considerada como una ciudad media para promover el fortalecimiento de la estructura urbana como polo de atracción, que acelere el desarrollo regional y reduzca la emigración a la zona metropolitana de la ciudad de Puebla.

Que los objetivos, programas, políticas y metas del Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla, están orientados a coordinar la acción pública, privada y social, para efectos de ordenar y regular el espacio urbano.

Que considerando la tasa de crecimiento actual no podrá abatirse en el corto plazo la población estimada para el año 2000 será de 103,725 habitantes, así mismo las opiniones, sugerencias, recomendaciones y conclusiones emanadas de los distintos grupos sociales que integran la sociedad de Teziutlán, Puebla, a través de sus organismos legalmente constituidos fueron conocidas, ponderadas y evaluadas de conformidad con el artículo 10 Fracción XIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.

Que por su parte la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Puebla, en acatamiento a lo dispuesto en el Artículo 12 Fracción I, de la multicitada Ley, realizó la evaluación del Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla.

Que de conformidad con el Artículo 7 Fracción IV, de la Ley General de Asentamientos Humanos, la Secretaría de Desarrollo Social a través de su Delegación Puebla, proporcionó asesoría al Ayuntamiento de Teziutlán, para la elaboración del presente Programa.

Que mediante Sesión Extraordinaria de Cabildo de fecha 18 de Julio de 1996 el H. Ayuntamiento del Municipio de Teziutlán ratificó el Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla, de conformidad con el Artículo 40 Fracción XXX de la Ley Orgánica Municipal, en virtud de lo anterior y en uso de las facultades que nos confieren los Artículos 115 Fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Fracción IV de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, 9 de la Ley General de Asentamientos Humanos, 10 Fracción I de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla y 40 Fracción XXX de la Ley Orgánica Municipal, se expide el siguiente:

ACUERDO

ARTICULO PRIMERO.- Se aprueba el Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla, el cual consta de:

A).- Programa de ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla.

B).- Anexo cartográfico.

C).- Versión abreviada del Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla.

ARTICULO SEGUNDO.- El Programa de Ordenamiento Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla, tendrá vigencia indefinida y estará sometido a un proceso de constante revisión, de conformidad con lo establecido en el Artículo 15, Ultimo Párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, la modificación o cancelación de dicho Programa se establecerá en base a lo dispuesto en el Artículo 27 y 37 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.

ARTICULO TERCERO.- El Programa de Ordenamiento Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla, determina:

I.- Los objetivos a los que estarán orientadas las acciones de planeación, ordenación y regulación de los Asentamientos humanos en el centro de población de Teziutlán.

II.- Las políticas que orientan y encauzan las tareas de programación y ejercicio de la inversión en materia de desarrollo urbano y obra pública, de las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, o bien a través de programas concertados con dichas entidades.

III.- Las metas a cuya realización estarán dirigidas las acciones, inversiones, programas y estudios a cuya ejecución prioritaria deberán avocarse las autoridades del estado y las del municipio dentro de sus respectivas esferas de competencia.

IV.- Las bases y contenidos a que se sujetarán la Coordinación y las acciones en materia de Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano entre el Ayuntamiento de Teziutlán, Puebla, el Gobierno del Estado y la Federación, así mismo los sectores social y privado.

V.- La Constitución de Usos, Reservas y Destinos de predios y áreas de la Ciudad de Teziutlán, Pue.

ARTICULO CUARTO.- Son objetivos particulares del Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla:

I.- Orientar el crecimiento del centro de población hacia los sitios más adecuados en términos de habitabilidad, costo y disponibilidad de servicios, así como lograr la congruencia del desarrollo urbano y la forma e intensidad de su desarrollo económico.

II.- Ordenar las formas de redensificación del área urbana actual, los usos y destinos e intensidad de ocupación de las áreas de expansión urbana y la actual área urbana.

III.- Proteger para conservar y desarrollar las características del medio físico natural, comprendidas en el límite del centro de población, así como conservar y rescatar las áreas de preservación ecológica.

IV.- Adecuar el crecimiento urbano al crecimiento natural y social de la población previsible a corto, mediano y largo plazo, distribuyendo adecuadamente los costos y beneficios del desarrollo urbano.

V.- Crear las condiciones físico espaciales indispensables para alentar el crecimiento de Teziutlán, Puebla, basado en actividades comercial y de servicios, así como la creación de pequeñas y medianas industrias no contaminantes.

ARTICULO QUINTO.- El cumplimiento de los objetivos y metas del Programa de Ordenamiento Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla, se realizará conforme las políticas que, entre otras, a continuación se señalan:

I.- Mantener la estructura urbana de modelo ortogonal que ha caracterizado al centro de población por su contenido histórico cultural, acorde a la imagen objetivo de revitalización de su centro histórico, la conservación de la zona típica y de belleza natural en términos de lo establecido por la Ley de Protección y Conservación de Poblaciones Típicas y Bellezas Naturales del Estado.

II.- Dotar a los distritos urbanos propuestas de infraestructura, equipamiento y de los servicios indispensables para que puedan desempeñar eficazmente las funciones asignadas acordes a los usos y destinos e intensidades de ocupación previstas.

III.- Preservar y rescatar el Centro Histórico de la ciudad de Teziutlán, Puebla, así como su zona típica que comprende la declaratoria de delimitación del Centro Histórico.

IV.- Ordenar la vialidad existente y crear un sistema vial a largo plazo, que permita la relación fluida y expedita entre los diferentes sectores urbanos con el centro de la ciudad y los enlaces carreteros.

V.- Crear reservas territoriales en el área considerada como de crecimiento urbano con el fin de poder ofrecer suelo y vivienda a bajo costo, canalizados preferentemente a la población que percibe menores ingresos.

VI.- Redensificar y consolidar la área urbana actual, para llevar a cabo una mejor utilización de los servicios existentes, así como controlar el problema de contaminación de las barrancas Xoloco, Calvario, Estocapan y río San Sebastián, y el basurero Tlaltenango.

VII.- Incorporando a la comunidad en la discusión y toma de decisiones de desarrollo urbano, en la solución de los problemas de su barrio, colonia, fraccionamiento o unidad habitacional.

ARTICULO SEXTO.- Para alcanzar los objetivos previstos de acuerdo con las políticas señaladas en el Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Pue. se promoverán y realizarán a través de los programas y proyectos siguientes:

I.- Programa de Planeación
II.- Programa de Suelo
III.- Programa de Infraestructura
IV.- Programa de Vialidad
V.- Programa de Transporte
VI.- Programa de Vivienda
VII.- Programa de Equipamiento
VIII.- Programa de Imagen Urbana
IX.- Programa de Medio Ambiente y Ecológico
X.- Programa de Patrimonio Cultural
XI.- Programa de Adecuación a la Organización Administrativa Municipal.

ARTICULO SEPTIMO.- El H. Ayuntamiento de Teziutlán y el Gobierno de la entidad promoverán el seno del Comité para el Desarrollo del Estado de Puebla, (COPLADEP) la compatibilización y congruencia de las acciones e inversiones públicas que en materia del desarrollo urbano y obra pública se programen para esta Ciudad, con los objetivos, políticas y metas contenidas en el Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Pue.

ARTICULO OCTAVO.- El Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Pue. será obligatorio para los sectores públicos, social y privado, respecto de las regulaciones a la propiedad privada que de dicho programa se deriven, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO NOVENO.- Toda obra que pretenda llevarse a cabo en la Ciudad de Teziutlán y que requiera de permiso de usos de suelo de las autoridades, previo otorgamiento de éste, deberá contar con certificación del Ayuntamiento en el que se manifieste que dicha obra es compatible con lo dispuesto por el Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Pue., sin este requisito no se otorga autorización o licencia para efectuarlo.

ARTICULO DECIMO.- El H. Ayuntamiento del Municipio de Teziutlán, Pue., a través de su Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, conjuntamente con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado y de la Delegación de la Secretaría de Desarrollo Social, coordinará y vigilará la ejecución, evaluación, operación y cumplimiento del Programa de Desarrollo Urbano de Teziutlán, Pue.

ARTICULO DECIMOPRIMERO.- A partir de la inscripción del Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla, en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, así como en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Teziutlán. Dicho programa tendrá obligatoriedad para los particulares y autoridades, quienes de acuerdo con lo que el Programa establece y las demás disposiciones legales aplicables realizarán las acciones que correspondan en materia de planeación, construcción, mejoramiento, restauración y aplicación; así como los actos de fusión, subdivisión, relotificación, fraccionamientos y condominios, así como cualesquiera otros relacionados con el desarrollo urbano de la mencionada Ciudad.

ARTICULO DECIMOSEGUNDO.- Con base a los Artículos anteriores y el correspondiente al Artículo 48 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, los notarios públicos sólo podrán autorizar las escrituras públicas en las que se inserte el Certificado del Registro Público de la Propiedad sobre la existencia o inexistencia de las declaratorias, programas parciales o sectoriales y de los avisos a manifestaciones del Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán.

ARTICULO DECIMOTERCERO.- El H. Ayuntamiento de Teziutlán, Puebla, formulará el proyecto del programa y presupuesto que determine las acciones e inversiones públicas que se llevarán a cabo para el cumplimiento del Programa, así como las normas y procedimientos conforme a los cuales se procederá a la ejecución del mismo, con el fundamento en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla.

TRANSITORIOS

ARTICULO PRIMERO.- El presente acuerdo entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, conjuntamente con una versión abreviada del Programa, además ambos se publicarán en dos de los diarios de mayor circulación en la entidad, dentro de los quince días posteriores a su aprobación.

ARTICULO SEGUNDO.- Para los efectos de obligatoriedad y vigencia del Programa de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Teziutlán, éste deberá ser inscrito en los libros X y XI del Registro Público de la Propiedad y del Comercio del Estado, así

como en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Judicial de Teziutlán, dentro de los quince días siguientes a la publicación del presente acuerdo.

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal de Teziutlán, Puebla, el día 2 de abril de 1996.- El Presidente Municipal Constitucional de Teziutlán, Puebla.- Rúbrica.

Dado en el salón de Cabildo del Palacio Municipal de Teziutlán, Puebla, el día 2 de abril de 1996.- El Presidente Municipal Constitucional de Teziutlán, Puebla.- **INGENIERO JORGE E. BARRON LEVET.**- Rúbrica.- El Secretario General del H. Ayuntamiento.- **LICENCIADA JULIETA PEREZ HERNANDEZ.**- Rúbrica.- Síndico Municipal del H. Ayuntamiento.- **DOCTOR MARIO GONZALEZ CASTILLO.**- Rúbrica.- Testigo de Honor Representante Personal del Señor Gobernador.- Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Puebla.- **CIUDADANO DOCTOR EDUARDO MACIP ZUÑIGA.**- Rúbrica.

PROGRAMA DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE TEZIUTLAN
VERSION ABREVIADA

Introducción.

Justificación.

Desde la perspectiva institucional y social, el Programa de Ordenamiento Urbano de Teziutlán persigue el crecimiento armónico y ordenado del municipio, pretende además apoyar la directriz nacional y estatal de fortalecer un sistema integral de ciudades medias con una adecuada planeación urbana e industrial que resuelva de fondo la problemática urbana, apoyando el desarrollo industrial.

Objetivos.

a) Jurídico-Administrativos: Se pretende determinar las competencias y atribuciones, capacidades y responsabilidades de las administraciones públicas federal, estatal y municipal.

b) Técnicos: Se definirá la estructura primaria del centro de población, así como las estructuras urbanas secundarias correspondientes a la mancha urbana. Se indicarán por cada desagregado de la estructura urbana, los usos permisibles, condicionados y prohibidos.

c) Ecológicos: Se pretende una aproximación a un modelo de ordenamiento ecológico para las zonas no urbanas que se ubiquen al interior de la demarcación legal del centro de población.

d) Culturales: Se delimitará en lo general la conservación de las áreas, que ubicadas en el ámbito de regulación contengan sitios o monumentos culturales.

e) Democráticos: Se promoverá y alcanzará la participación de la ciudadanía para la formulación, operación, seguimiento, control y evaluación del programa y de las acciones que de él deriven.

f) Sociales: Se pretende establecer las condiciones físico espaciales para que la población disponga con mayor facilidad de los satisfactores imprescindibles para obtener una adecuada calidad de vida.

Alcances.

- La evaluación de los instrumentos de planeación existentes.
- La formulación del ordenamiento territorial y la jerarquización funcional de los asentamientos humanos.
- La delimitación del perímetro envolvente del centro de población.
- La sustentación de propuestas de satisfactores urbanos: suelo, vivienda, equipamiento e infraestructura.
- La determinación de la estructura urbana primaria y la definición de la estructura urbana secundaria.
- Los lineamientos estratégicos relativos a servicios y satisfactores.
- El traslado de las estrategias urbanas en programas y subprogramas.
- El hacer explícitas las formas y los mecanismos de instrumentación del programa.

1. Antecedentes.

1.1. Bases Jurídicas.

Están contenidas en tres instancias principalmente:

Orden Federal: Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley de Planeación, Ley Orgánica de la Administración Pública Federal, Ley General de Asentamientos Humanos, Ley Agraria, Ley Federal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, Leyes Correlativas.

Orden Estatal: Referido a la entidad federativa-: Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Puebla, Ley Estatal de Planeación, Ley Orgánica de la Administración Pública Estatal, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla, Ley de Protección al Ambiente y al Equilibrio Ecológico del Estado de Puebla, Leyes Correlativas.

Orden Municipal: Plan Municipal de Desarrollo vigente, Ley Orgánica del Municipio Libre -de nivel estatal, pero de aplicación municipal-.

1.2. Marco Conceptual.

El programa de Ordenamiento Urbano de Teziutlán se inscribe como parte de una estrategia de carácter estatal, en razón de promover el desarrollo de la entidad, a partir del impulso o consolidación de las diversas regiones en las cuales éste ha sido escindido.

2. Evaluación de Instrumentos de Planeación vigentes.

2.1. Plan Municipal de Desarrollo.

Se formuló en 1979 y se compuso de seis fases: Nivel analítico, nivel normativo, nivel estratégico, corresponsabilidad sectorial y nivel instrumental.

2.1.1. Políticas de desarrollo.

Para 1979, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla consideró a la localidad Teziutlán cabecera del subsistema de asentamientos humanos de la región en que se ubica. El Plan Estatal de Desarrollo vigente le otorga la categoría funcional de ciudad polo.

2.1.2. Ordenamiento territorial.

En el Plan 1979, se pretendía impulsar a siete localidades del Municipio y junto con la política de integración al contexto municipal, se buscaba generar tres ejes en las áreas rurales de Teziutlán. El propósito perseguido en aquella época fue alcanzado sólo parcialmente, en el sentido de impulsar a dicho grupo de localidades integradas por ejes, todos concurrentes a la cabecera municipal.

2.1.3. Sistema de asentamientos humanos.

Derivado del impulso económico visualizado para recibirse en los años subsecuentes a la formulación del Plan, del ordenamiento territorial que se pretende lograr según la vocación y potencialidad de cada espacio municipal y de la implementación de los distintos programas propuestos, se formuló como imagen objetivo un escenario de cómo debería de distribuirse la población hacia el año 2000.

2.2. Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población vigente.

El Plan director urbano del centro de población Teziutlán fue elaborado en 1980, como acción conjunta de los gobiernos estatal y municipal.

2.2.1. Delimitación vigente.

El Plan en vigor estableció una delimitación del ámbito centro de población -entendido como el espacio en el que habrán de ser válidas y aplicables en las medidas que de él provengan- a través de la localización de 19 vértices.

2.2.2. Políticas de desarrollo.

Las políticas de desarrollo contenidas en el Plan son las siguientes: de impulso al centro de población, de mejoramiento y conservación de las áreas ecológicas, de mejoramiento en su connotación urbana, de crecimiento y de participación social.

2.2.3. Estrategia: Zonificaciones primaria y secundaria.

La mancha urbana sólo fue escindida en tres zonas, lo que dificulta el señalamiento específico de los usos del suelo a permitir, condicionar o negar, así como lo concerniente a las modalidades de ocupación -densidad y disposición: coeficientes de ocupación y utilización del suelo-; además las áreas de expansión aparecen precisamente como tales, más que con el carácter legal que les corresponde, que es el de reservas territoriales.

3. Diagnóstico-Pronóstico.

3.1. Medio Físico.

3.1.1. Localización.

La localidad de Teziutlán se encuentra ubicada entre las coordenadas geográficas 19 grados 48 minutos y 9 segundos de Latitud Norte y 97 grados 21 minutos y 6 segundos, de Longitud Oeste.

3.1.2. Clima.

El clima presente en la zona es templado, con variaciones, húmedo con lluvias todo el año, y con lluvias abundantes en el verano.

3.1.3. Fisiografía.

El municipio -y la localidad en consecuencia-, se ubican en la provincia fisiográfica Eje Neovolcánico, justamente en la subprovincia de Chiconquiaco.

3.1.4. Geología.

Las rocas presentes en la zona se caracterizan por el predominio de estructuras de origen volcánico, de actividad reciente; periodos Terciario Superior y Cuaternario.

3.1.5. Edafología.

La asociación edafológica presente es básicamente de Andosoles húmicos y órticos; ricos en materia orgánica y nutrientes pero muy ácidos.

3.1.6. Vegetación y uso actual del suelo.

La mayor cantidad de áreas agrícolas y pecuarias se ubican al norte de la localidad de Teziutlán y se extiende hacia toda la porción boreal. La vegetación primaria se conforma principalmente por pino y encino mezclados con otras especies maderables.

3.1.7. Uso potencial.

Según las características físicas naturales, así como la vocación del suelo se recomienda para Teziutlán los usos relativos a agricultura mecanizada, pastoreo intermitente y aprovechamiento forestal.

3.1.8. Dictamen de aptitud territorial.

Hacia el Sur:	Inaptitud para la expansión física continua de la mancha urbana.
Hacia el Oeste:	Aptitud condicionada.
Hacia el Este:	Inaptitud hacia el Sur y condicionada al Norte.
Hacia el Norte:	Apto, sobre todo en las inmediaciones de las localidades, Atoluca, Ahuetano y Aire Libre, próximas a la cabecera municipal.

3.1.9. Medio físico artificial: enlaces viales.

Se enlaza la localidad Teziutlán a través de las carreteras federales 129 Puebla - Nautla y 131 a Perote y de la carretera regional a San Diego y Aire Libre.

3.2. Aspectos demográficos y socioeconómicos.

El análisis del comportamiento demográfico y de los aspectos sociales que atañen a la localidad y el municipio son base fundamental para la elaboración del presente Programa de Ordenamiento.

3.2.1. Población absoluta y relativa.

Del total de la población estatal, el municipio Teziutlán representaba para 1990 una participación relativa de 1.533% -63,245 habitantes según información censal de 1990-; de las cuales el 70% se alojaba en la localidad Teziutlán -43867 habitantes-.

3.2.2. Distribución de la población.

Atendiendo a los datos proporcionados por el ITST, la población municipal para la fecha actual estaría alojada en 4 localidades menores de 500 habitantes; 11 inferiores a 1,000; 13 hasta de 4,999 habitantes; 1 ubicada entre los 5000 y los 19,999 y una más, Teziutlán, mayor de 20,000.

3.2.3. Adecuación al listado genérico de localidades.

En razón de contar con una base homogénea para proyectar la población a futuro, se hizo necesario contar con una adecuación al listado genérico de localidades inmersas en el ámbito municipal.

3.2.4. Dinámica de crecimiento demográfico municipal.

Para el nivel municipal se propone una hipótesis de crecimiento que alude a una tasa de 3.16, inducida del periodo 1990 - 2020, y que es comprobada en la población que a partir de ella se estima para 1995 -81,995 habitantes-, que es semejante a la levantada por censo por parte del ITST - 88,676 habitantes.

3.2.5. Integración de la población de Teziutlán, como localidad.

Se entenderá compuesta la población de la localidad Teziutlán por la conjunción de las poblaciones de las localidades que han sido absorbidas por la mancha urbana del asentamiento, en carácter de colonia o barrio.

3.2.6. Población futura.

A propósito de conocer la población futura por plazos de las distintas localidades que se alojan en el municipio, de la cabecera municipal y del espacio municipal mismo, se utilizarán tres hipótesis con las cuales se hará un ejercicio de prospectiva, susceptible de evaluación en lo individual. Considerándose como válida para este estudio la hipótesis C que implica un criterio mixto pero conciliatorio entre las visiones política y técnica. Resultando como último horizonte de población municipal 209,882 y para la localidad de 155,363.

3.2.7. Composición de la población por edad y sexo.

La población municipal según censo de 1990 era de 63,245 habitantes dividida en 30,013 varones y 33,232 mujeres; de los cuales la mayoría se encuentra en el rango de menores de 20 años.

3.2.8. Población económicamente activa.

Del total de población registrado en el municipio para 1990, el 31.70% es Población Económicamente Activa, esto es 20,239 personas, ubicándose preferentemente en el sector terciario -comercio y servicio- el 50.10 % de la población ocupada y que percibe ingreso.

3.2.9. Niveles de ingreso.

La población que percibe hasta 2.5 salarios mínimos abarca el 80.41% de la PEA ocupada, participación que resulta mayoritaria en relación a aquellos grupos que obtienen superiores ingresos. Se observa que el 91.96% serían demandantes potenciales de viviendas de interés social y sólo el 4.87% podría canalizarse vía la banca comercial.

3.3. Aspectos urbanos.

El análisis de los aspectos urbanos representa en un Programa de ordenamiento, la parte sustantiva del mismo. El conocimiento de los aspectos urbanos en su circunstancia actual -cuantitativa y cualitativa-, representa una base sobre la cual habrán de apoyarse las propuestas de ordenamiento a inducirse en la localidad.

3.3.1. Traza.

Originalmente existía un trazado acorde a un modelo ortogonal inducido por los españoles en el siglo XVI. No obstante, su acelerada expansión física y las limitaciones impuestas por el relieve, pronto modificaron la fisonomía de la traza original. La transformación de las actividades urbanas y el cambio consecuente de los usos de suelo, ha fomentado el desplazamiento de las áreas de habitación del centro urbano de la localidad, para dar paso al establecimiento de comercios y servicios, de tal forma que el contacto del centro urbano -ahora expandido-, se realiza en primer lugar, con las zonas de habitación media.

En la actualidad, la mancha urbana de Teziutlán tiene de Norte a Sur una traza cuyo desarrollo lineal alcanza los 5.5 kilómetros, en tanto que el centro urbano, como porción más dinámica de la localidad, muestra una longitud Este-Oeste, de 0.5 kilómetros.

3.3.2. Vialidad.

La longitud del sistema vial existente inmerso en el asentamiento urbano en su delimitación a 1995, asciende a 80,094 metros lineales -80.094 kilómetros aproximadamente-, que considerando un ancho promedio de vía de 10 metros, arroja una supeficie de 80.094 hectáreas, que representan un 13.70% del suelo existente. El 45.91% de las vías de la ciudad permanecen sin recubrir, con una participación ligeramente menor las calles pavimentadas con concreto que suman el 30.43%; las vías asfaltadas participan con 17.53% en tanto que el 6.13% restante se compone de calles adoquinadas, empedradas y peatonales.

3.3.3. Suelo.

La organización del ámbito espacial Teziutlán se establece para efectos del presente Programa, por medio de su división en 26 zonas homogéneas -incluyendo el centro urbano-, determinadas a partir de los usos del suelo, índices de densidad y porcentajes de ocupación y utilización del suelo detectados al interior de cada una de ellas.

-Usos.

A través de inspección de campo se determinó que del total del suelo urbano existente, el 41% es eminentemente habitacional, le sigue en jerarquía Baldío con 16%; vialidad 14%; Preservación Ecológica 12.89%; Equipamiento 7%; Mixto 4%; Comercial 3%; Industrial y Uso Especial 1% respectivamente.

Cuadro No. 1.
Zonificación Secundaria de la mancha urbana.

COMPONENTE ESPACIAL	SUPERFICIE (HAS.)	PARTICIPACION RELATIVA (%)	USO PREDOMINANTE
ZONA 1	32.2093	5.51	Habitacional residencial y de interés social
ZONA 2	20.5306	3.51	Habitacional de interés social
ZONA 3	29.9243	5.12	Habitacional, preservación ecológica por relieve
ZONA 4	33.3975	5.71	Habitacional residencial y baldíos
ZONA 5	33.3819	5.71	Habitacional popular
ZONA 6	14.7518	2.52	Habitacional popular
ZONA 7	28.2156	4.82	Habitacional popular
ZONA 8	17.9456	3.07	Habitacional medio y popular
ZONA 9	21.1226	3.61	Habitacional popular
ZONA 10	7.7781	1.33	Baldíos y habitacional popular
ZONA 11	26.4591	4.52	Habitacional medio, comercial
ZONA 12	27.6506	4.73	Habitacional, preservación ecológica por relieve
ZONA 13	19.9143	3.41	Habitacional, equipamiento
ZONA 14	31.3831	5.37	Preservación ecológica
ZONA 15	6.4518	1.10	Habitacional popular y residencial
ZONA 16	40.7268	6.96	Habitacional
ZONA 17	17.8331	3.05	Preservación ecológica y habitacional popular
ZONA 18	18.2362	3.12	Habitacional media y popular
ZONA 19	12.2125	2.09	Habitacional media y popular
ZONA 20	31.3994	5.37	Areas vacantes y habitacional popular
ZONA 21	12.7256	2.18	Industrial
ZONA 22	20.9094	3.57	Area verde
ZONA 23	4.9068	0.84	Habitacional residencial
ZONA 24	16.1844	2.77	Equipamiento
ZONA 25	17.7006	3.03	Habitacional popular
ZONA 26	40.8006	6.98	Habitacional y baldíos
TOTAL MANCHA URBANA	**584.7516**	**100.00**	—

Fuente: Delimitación realizada por Grupo Consultor de Diseño Urbano y Arquitectura, S. de R.L. de C.V.

-Densidad.

Las densidades se calcularon de acuerdo a la población repartida por las áreas geográficas estadísticas básicas del INEGI; distribuidas en la zonificación secundaria, se clasificaron en los siguientes rangos:

Densidad alta: corresponde al índice de conglomeración mayor de 25 viviendas por hectárea, equivalente a más de 104 habitantes por hectárea. Se ubican en este rango las zonas 9, 11, -C.U.-, 13, 18.

Densidad media alta: se ubica en el rango de 15 a 24 viviendas/hectárea -75 a 103 habitantes/hectárea-. Corresponde a ésta las zonas 6, 8, 10, 12, 16, 17, 19, 22, 24, 25.

Densidad media baja: el rango considerado para este tipo de densidad es de 5 a 14 viviendas/hectárea y se presenta en las zonas 1, 2, 3, 4, 5, 7, 14, 15, 20, 21, 23, 26.

-Disposición C.O.S. y C.U.S.

El coeficiente de ocupación del suelo conocido por sus siglas C.O.S. se refiere a la proporción existente entre la superficie de desplante de un inmueble con respecto al predio que ocupa, expresándose en términos porcentuales, y clasificados en:

C.O.S. menor al 30%: Se configura en áreas de habitación no consolidada generalmente de reciente creación, donde el tipo de vivienda predominante es la precaria; en zonas abruptas, en zonas de habitación campestre, en áreas habitación del tipo residencial, donde los espacios abiertos, jardinados o de esparcimiento rodean a la vivienda y en grandes instalaciones de equipamiento, en las que el establecimiento prestador de servicios es circundado por amplias zonas verdes o de estacionamiento.

C.O.S. 30-50%: Este rango se detectó en áreas de habitación popular y media, en zonas residenciales, conjuntos habitacionales multifamiliares y en menor proporción en áreas de equipamiento masivo o de comercio de cobertura industrial.

C.O.S. 50-70%: es el que predomina en unidades habitacionales de interés social, zonas comerciales y de servicios altamente consolidados, con lotificaciones de dimensiones reducidas, derivadas del valor del suelo plusvalizado -casco antiguo de la ciudad-.

C.O.S. mayor de 70%: Inmuebles comerciales y de servicios, motivados por el alto aprovechamiento del suelo del centro urbano e instalaciones industriales puntualizadas en la periferia de la ciudad.

- C.U.S.

Efectuada la combinación de rangos C.O.S. y número de niveles construidos, se tuvo como resultado 15 rangos de C.U.S. existentes en Teziutlán, de los cuales se determinó el C.U.S. máximo por zona. Se percibe que el número máximo de niveles por acera es mayoritariamente de dos, aunque la ciudad presenta la particularidad de estar desarrollada entre zonas con pendientes abruptas, sobre las que han edificado viviendas populares en sentido vertical, que les permite alcanzar el nivel de alineamiento para acceder a ellas, resultando de ello que se hayan desarrollado franjas de viviendas con 3 y hasta 4 niveles en los bordes de las barrancas.

-Destinos y reservas.

Los destinos enunciados en el Plan de 1980 a propósito de la localización de los inmuebles de equipamiento, han quedado sin efecto al terminarse su vigencia jurídica sin que las instancias estatal o municipal hicieran uso de su derecho e preferencia. Las reservas contempladas en dicho Plan son las siguientes:

Reserva Urbana: zonas de crecimiento ubicadas al este y oeste del centro de población con una área aproximada de 300 hectáreas.

Reserva Ecológica: zona formada por áreas periféricas y áreas dentro de la ciudad que dan un total de 335 hectáreas aproximadamente.

Reserva Industrial: zona ubicada al norte del centro de población, con un total de 200 hectáreas, aproximadamente.

Es de mencionarse que las provisiones de incorporación de suelo al desarrollo no se cumplieron.

3.3.4. Vivienda

Se detectaron en el área metropolitana distintos tipos de vivienda, clasificadas y localizadas de la siguiente manera:

Vivienda Residencial.
Son aquéllas que presentan mayor superficie construida y acabados de calidad.

Vivienda Media.
Es la vivienda edificada con materiales permanentes, sin los acabados de calidad que manifiesta el estrato superior.

Vivienda Popular.
Se caracteriza por presentar materiales permanentes, ubicándose en lotes de menor superficie que en los estratos superiores.

Vivienda Precaria.
Caracterizada por presentar materiales perecederos en muros y/o cubiertas, y superficie mínima de construcción.

-Tenencia de la vivienda.

La carencia de una vivienda propia es uno de los factores que de manera significativa afecta el nivel de ingreso de la población requirente de un espacio habitable. El mayor desarrollo de un asentamiento en sus características urbanas implica un mayor índice de arrendamiento, en contraposición, a las localidades rurales, que satisfacen más el requerimiento de habitar una vivienda propia.

-Materiales utilizados.

Como característica de cualquier asentamiento de tipo urbano, los materiales utilizados en la construcción son mayoritariamente permanentes.

-Funcionalidad espacial.

La detección de la demanda de vivienda requiere del análisis de otros caracteres de índole funcional, tales como índice de hacinamiento y número de habitaciones por vivienda, dado que la determinación de esa demanda, únicamente por utilización de materiales no es suficiente.

Problemas generados por la sobresaturación del espacio habitable son más significativos en el análisis de vivienda, que la detección de utilización de materiales perecederos, la cual presenta una menor proporción que el conflicto generado por la falta de espacios adecuados para el desarrollo familiar.

3.2.5. Equipamiento.

El diagnóstico de equipamiento se lleva a cabo para conocer cuantitativa y cualitativamente la oferta de servicios que se brinda en la localidad.

El conocimiento del equipamiento permite presentar el precedente para que al comparar su existencia con respecto a la dotación normativa que corresponda al nivel de servicios de ciudad media que se ha asignado a la localidad, sea posible determinar déficits o superávits, en razón de complementar aquellos sectores que así lo requieran, tanto para el momento actual, como para los plazos de desarrollo previstos por este documento.

Cuadro No. 2.

Concentrado resumen de equipamiento.

SECTOR	CLAVE	ELEMENTO	CANTIDAD
Educación	E-1	Jardín de Niños	24
	E-2	Primaria	23
	E-3	Secundaria general	6
	E-4	Secundaria Tecnológica	2
	E-5	Telesecundaria	1
	E-6	Bachillerato general	4
	E-7	Bachillerato tecnológico	1
	E-8	Licenciatura tecnológica	1
	E-9	Licenciatura pedagógica	1
	E-10	Internado indígena	1
	E-11	Escuela técnica	1
	E-12	Centro de educación especial	1
Cultura, recreación y deporte	C-1	Biblioteca local	2
	C-3	Centro social	2
	C-4	Auditorio	1
	C-7	Casa de la cultura	1
	C-11	Juegos infantiles	3
	C-12	Parque de barrio	2
	C-13	Parque urbano	1
	C-14	Area de ferias y exposiciones	1
	C-16	Cine	3
	C-17	Espectáculos deportivos	
		a) Lienzo charro	1
		b) Plaza de toros	1
		c) Estadio	1
	C-18	Canchas deportivas	7
	C-20	Unidad deportiva	1
	C-21	Gimnasio	1
	C-24	Zoológico	1
Salud y asistencia pública	S-1	Unidad Méd. de 1er. contacto	2
	S-2	Clínica	3
	S-3	Clínica-hospital	3
	S-4	Hospital regional	1
	S-6	Unidad de urgencias	1
	S-8	Guardería infantil	2
	S-10	Asilo de ancianos	1
Comercio y abasto	CA-1	Tienda Conasupo	2
	CA-6	Mercado público	2
	CA-8	Tiendas institucionales	1
	CA-10	Rastro municipal	1
Comunicaciones y Transporte	T-1	Agencia de correos	1
	T-2	Administración de correos	1
	T-5	Administración de telégrafos	1
	T-8	Oficina de teléfonos	1
	T-9	Central de teléfonos	2
	T-10	Terminal de Aut. urbanos.	1
	T-11	Encierro de autobuses	2
	T-13	Terminal de Aut. foráneos	7
	T-19	Estación de F.F.C.C -desuso-	1

SECTOR	CLAVE	ELEMENTO	CANTIDAD
Administración pública	AP-2	Palacio municipal	1
	AP-3	Oficina de gobiernó estatal	3
	AP-6	Oficina de gobierno federal	8
	AP-9	Ministerio público federal	1
	AP-12	Reclusorio municipal	1
Servicios urbanos	SU.1	Comandancia de policía	2
	SU.3	Cementerio	4
	SU-4	Basurero	1
	SU-5	Estación de gasolina	3

Fuente: Cuantificación efectuada en gabinete por Grupo Consultor de Diseño Urbano y Arquitectura, S. de R.L. de C.V.

3.3.6. Infraestructura.

Como parte esencial entre los indicadores de bienestar social de un asentamiento humano se tienen los sistemas básicos de servicios, como son: agua entubada, drenaje y electrificación.

-Hidráulica.

La Comisión encargada del suministro de agua reporta como fuentes de abastecimiento del sistema, los manantiales de Chignautla y Panaloga, a partir de los cuales, mediante 6 cajas reguladoras se distribuye por gravedad a la zona urbana de Teziutlán.

De acuerdo con datos censales de 1990, se reporta un número de viviendas con este servicio de 9,362 que representan un 94% del total de unidades de la mancha urbana de Teziutlán.

-Saneamiento.

Con relación a la red de drenaje, se reporta de acuerdo con información censal, una cobertura a nivel municipal de 9,639 viviendas que representan el 76.68% del total.

-Electrificación.

Para el mes de Agosto del año en curso, la Comisión Federal de Electricidad reporta un total de 16,022 contratos registrados a nivel municipal, de los cuales 11,248 corresponden a la cabecera municipal.

3.3.7. Patrimonio Cultural.

En la zona de regulación municipal se localizan sitios históricos y de patrimonio cultural delimitados dentro del Plan Municipal de Desarrollo Urbano formulado en 1979, que deben ser salvaguardados y conservados del crecimiento de la mancha urbana, o de la utilización productiva.

3.3.8. Medio ambiente y Ecología.

Como parte de las atribuciones que en coordinación con el Estado y la Federación corresponden al Ayuntamiento; se mencionan el cuidado y la salvaguarda del medio ambiente.

Es así, que esta fase de diagnóstico señala de manera puntual las principales fuentes de contaminación y cuyos niveles, a pesar de no percibirse como una problemática irreversible en la actualidad, tienden a incrementarse; de ahí que tendrá que seguirse una estrategia ecológica integral en forma permanente.

4. Normatividad.

4.1. Antecedentes de planeación.

Los instrumentos de planeación institucional vigentes, que anteceden y orientan la actualización del presente Programa de Ordenamiento urbano del centro de población Teziutlán, Puebla, son los siguientes:

En el ámbito federal:

- Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000
- Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1990-1994
- Programa Nacional de Vivienda 1990-1994.

En el ámbito estatal:

- Plan Estatal de Desarrollo 1993-1999.

En el ámbito municipal:

- Plan Municipal de Desarrollo 1994.

- Plan Director Urbano del Centro de Población 1980.

4.2. Objetivos y condicionantes.

Como estrategia del Plan Estatal de Desarrollo vigente y como condicionante para el presente estudio se propone, el desarrollo de las ciudades medias. Por lo que, es factible la visualización para el municipio de Teziutlán y para la localidad misma de una política de impulso al desarrollo urbano, no sólo por su disponibilidad de agua, suelo y satisfactores urbanos -en lo general-, sino por su vasto potencial para ser polo económico y crear nuevas fuentes de empleo, aprovechando la infraestructura instalada, y por su posición estratégica en el sistema de enlaces.

El Programa Nacional de Desarrollo vigente ubica a la localidad de Teziutlán como parte del subsistema Centro, dependiente en lo funcional únicamente de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Puebla.

Respecto del Subsistema Centro, se sujeta a la región centro en su conjunto, a una política de control, la cual operaría exclusivamente para la zona metropolitana de la Ciudad de Puebla, en tanto que la de integración urbano-rural, para las localidades de la entidad que puedan contribuir a mejorar el acceso de la población rural a los servicios, así como complementar la actividad económica agropecuaria a través de la comercialización, el procesamiento y la producción locales. Dentro de estas localidades se ubica Teziutlán.

4.3. Normas y criterios de planeación.

4.3.1. Ordenamiento territorial y ecológico.

Los criterios en materia de ordenamiento territorial provienen del Plan Nacional de Desarrollo y el Programa Nacional de Desarrollo Urbano.

En materia de ordenamiento territorial se consideraron las siguientes políticas:

Control: Aplicable a las grandes conglomeraciones de población y en especial a las zonas metropolitanas.

Consolidación: Para los centros cuyo crecimiento no conviene rebasar.

Impulso: Para aquellas localidades que tienen disponibilidad de agua y áreas de crecimiento, así como condiciones favorables para la ubicación de actividades industriales y para la asimilación de migrantes; en ellas se promoverá la dotación de infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios; asimismo se aprovecharán racionalmente sus recursos naturales y se pondrá especial cuidado en la conservación del medio ambiente.

Integración Urbano-Rural: Para centros de población que puedan contribuir a mejorar el acceso de la población rural a los servicios.

Criterio 0.5: No se debe permitir el desarrollo urbano en zonas con relieve muy accidentado o con pendientes mayores al 35%.

Criterio 0.9: Previa determinación precisa de sus límites, no se deberá permitir desarrollo urbano en cualquier tipo de preservación ecológica, agronómica de primer y segundo orden de productividad, bancos de material, zonas de extracción mineral y petrolera o de recarga acuífera.

Los criterios normativos en materia de ordenamiento ecológico son los siguientes:

Aprovechamiento: Se refiere a la utilización de los elementos naturales en forma que resulte eficiente, socialmente útil y procure su preservación y la del medio ambiente.

Control: Inspección, vigilancia y aplicación de las medidas necesarias para el cumplimiento de las disposiciones establecidas en la Ley Estatal del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Mejoramiento: El incremento de la calidad del ambiente.

Prevención y Restauración: El conjunto de disposiciones y medidas anticipadas para evitar el deterioro del ambiente.

Protección: El conjunto de actividades tendientes a la recuperación y establecimiento de las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los procesos naturales.

4.3.2. Ordenamiento urbano.

Las políticas consideradas son:

Conservación: La acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales.

Crecimiento: La acción tendiente a ordenar o regular la expansión física de los centros de población.

Mejoramiento: La acción tendiente a reordenar o renovar las zonas de un centro de población de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente.

De las tierras ejidales en zonas urbanas: Cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de desarrollo urbano.

4.3.3. Normas de dosificación de equipamiento.

Se presentan los criterios del sistema normativo de SEDUE -hoy Secretaría de Desarrollo Social-, para la dosificación de su equipamiento.

Se presentan también de manera indicativa, los cuadros de integración del equipamiento en núcleos de servicio en los centros de población y dotación de equipamiento por localidad de acuerdo a su nivel de prestación de servicios.

5. Nivel Estratégico.

5.1. Políticas de desarrollo urbano.

Las políticas aplicables al centro de población Teziutlán son:

Ordenamiento Territorial.

- Impulso para todo el centro de población.

Desarrollo Urbano.

- Conservación para centro histórico, áreas de barranca y zonas verdes al interior de la mancha urbana.
- Crecimiento en las áreas susceptibles de constituirse como reservas territoriales.
- Mejoramiento en las zonas populares de la mancha urbana.

Ordenamiento Ecológico.

- Aprovechamiento racional en los predios en franca producción agropecuaria.

- Control en instalaciones industriales y corrientes superficiales de agua.
- Mejoramiento en el ámbito delimitado como Centro de Población.
- Prevención en cuerpos y corrientes de agua en general.

5.2. Lineamientos estratégicos.

En la escala de zonificación primaria proponen una aproximación a la solución de la problemática identificada en el diagnóstico.

En un segundo tiempo, los lineamientos abordarán la estructuración de la mancha urbana actual a través de una zonificación secundaria, delimitándola por medio de distritos y barrios, y definiendo para cada desagregado los usos permisibles, la disposición del suelo por coeficientes de ocupación y utilización, así como densidades permisibles; además de lo referente a destinos y equipamientos, infraestructura, vialidad, medio ambiente y ecología y patrimonio cultural.

5.2.1. Vivienda.

El cálculo del requerimiento de vivienda por plazos se fundamenta primeramente en la población demandante de vivienda de tipo institucional, es decir, aquélla cuyos ingresos se ubican entre 0.5 y 4 veces el salario mínimo regional, la cual en conjunto conforma el 79.1% de la población total.

En total por incremento demográfico se prevé la necesidad de alcanzar una meta de 18,357 acciones, 3,321 a plazo inmediato, 2,010 a corto plazo, 5,573 a mediano plazo y para el último horizonte de planeación -año 2020- se sumarán 8453 acciones.

5.2.2. Incorporación del suelo al desarrollo.

El requerimiento de suelo a plazo inmediato es de 69-97-44 hectáreas. Para el corto plazo -año 2000- la demanda de suelo será de 52-83-59 hectáreas; para el mediano plazo -año 2010- se calcula un total de 145-80-27 hectáreas, y para el largo plazo -año 2020- la superficie total será de 222-23-96 hectáreas.

5.2.3. Reservas.

-Reserva Habitacional

La demanda de suelo que generó la determinación de reservas territoriales de tipo habitacional, asciende en total, para el último horizonte de planeación -año 2020- a 490-85-26 hectáreas.

-Reserva Industrial.

A fin de zonificar adecuadamente los predios disponibles para tal fin, se consideró la disposición de dos áreas de reserva, la primera a utilizarse para la instalación de industria ligera en una superficie de 94-82-17 hectáreas, a ocuparse a corto plazo.

Por lo que toca al segundo predio, éste cuenta con una extensión de 66-66-87 hectáreas y dado el giro de los establecimientos a permitir en ella se considera como área de industria pesada. Su ocupación está prevista para el mediano plazo -año 2010-.

-Reserva Ecológica

A fin de definir con mayor precisión las políticas ecológicas aplicables a la reserva, ésta se escindió en dos superficies con características distintas: la reserva productiva y la otra de tipo restrictivo.

Con respecto a la primera ésta ocupa 3,227-98-40 hectáreas; y en ella se propone una prolongación de la utilización del suelo con potencial agrícola.

En lo referente a las áreas de reserva ecológica restrictiva, estas zonas se localizan aledañas a las reservas industriales a fin de constituir barreras naturales que funjan como filtros entre éstas y las zonas urbanas.

5.3. Estructuración del centro de población.

5.3.1. Delimitación y superficie.

La delimitación del Centro de Población se realizó por medio de 21 vértices, cuyo interior contiene una superficie de 4,835-10-03.72 hectáreas.

5.3.2. Zonificación primaria.

De acuerdo con el espacio físico delimitado, la zonificación primaria atiende a la clasificación del espacio ahí contenido, mismo que habrá de escindirse en mancha urbana para el año 1995, las áreas consideradas para reserva territorial, divididas a su vez en reservas habitacionales e industriales, reservas ecológicas y las zonas federales que en este caso corresponden a todos los derechos generados por las corrientes superficiales contenidas en el centro de población.

5.4. Estructura urbana. Zonificación secundaria.

De acuerdo con el dimensionamiento de la mancha urbana actual, su estructuración se realiza a partir de su división en 26 barrios que se caracterizan por presentar condiciones de homogeneidad urbana a su interior y que en total suman una superficie de 584.7516 hectáreas. Todos estos ámbitos en consecuencia quedan sujetos a las modalidades de uso y disposición del suelo que provengan de este documento.

5.4.1. Suelo.

-Usos permisibles.

-Uso habitacional

El uso habitacional tendrá aplicación en todas las zonas de la mancha urbana, su impulso o restricción se dará por los índices de densidad y modalidad de uso, permitirá además una mezcla ligera con el uso comercial, siempre y cuando no exceda éste el 25% del total por acera, la cobertura del mismo sea atención inmediata en las zonas habitacionales en las que se insertan.

-Uso Mixto bajo.

El espacio físico en el cual tendrá aplicación, será sobre los enlaces primarios y secundarios de la ciudad a fin de inducir la creación de corredores en la vías de acceso a las zonas de crecimiento o áreas de impulso.

-Uso mixto alto.

El criterio utilizado para su propuesta será el de fortalecer la vocación natural que se da en las zonas consolidadas del centro y sobre las vías principales próximas a él, de forma tal que se induzca un recorrido lineal que descentralice algunas actividades y permita extenderlas sobre arterias alternas.

-Uso comercial.

Este se encuentra constituido por los establecimientos en los que se realicen actividades de compra-venta y almacenaje de productos o se lleve a cabo la prestación de servicios.

Su localización corresponde básicamente al Centro Urbano, aunque deberá mostrar una tendencia a descentralizarlo a los barrios adyacentes y conservarlo en los corredores que ya presentan altos porcentajes de establecimientos comerciales.

-Equipamiento.

El uso de equipamiento se define por los usos públicos a los que se destina un elemento, siempre que otorguen un beneficio de tipo social.

Para ellos la localización propuesta quedará sujeta por el criterio mixto de población atendida y radio de influencia, de acuerdo al nivel de compatibilidad del Sistema Normativo correspondiente y los que no se hubiesen considerado deberá sujetarse su instalación en los corredores de uso mixto bajo o alto según sea su nivel de cobertura.

-Uso industrial.

Comprende el espacio físico utilizado para el emplazamiento de instalaciones dedicadas a la transformación de productos. Al interior de la mancha urbana deberá restringirse su uso, permitiendo sólo su localización en las áreas previstas para ello, en las zonas industriales propuestas.

-Area verde.

Comprende las amplias zonas de barranca que se encuentran inmersas en la mancha urbana actual, las cuales deberán conservarse como áreas abiertas arboladas en las que se vigile la permanencia de tal carácter, de manera que coadyuven al mejoramiento de la calidad del ambiente.

-Uso especial.

Este se constituirá por las instalaciones del Seminario, en el barrio de Chignaulingo y el predio donde se localiza la subestación de la Comisión Federal de Electricidad, en la colonia El Pinal.

-Disposición de suelo -C.O.S. y C.U.S.-.

Se estableció el menor rango máximo permisible en 50 puntos para las zonas residenciales, grandes zonas de equipamiento y áreas de crecimiento restringido en las que se deba conservar una proporción de equipamiento entre superficie construida y de predio.

El siguiente rango, establecido en 60% se encontrará en las grandes zonas de habitación popular y media y en áreas que no se pretenda saturar con altas densidades.

El rango de 70% se determinó para aquellas zonas de habitación de alta densidad o en las que se propongan acciones de redensificación a fin de optimizar las superficies disponibles.

El máximo rango permisible será el 80% que es el mayor porcentaje de construcción autorizado en los predios de los tres tipos de fraccionamientos urbanos habitacionales especificados; tendrán como aplicación las zonas comerciales consolidadas del centro de población.

Los rangos de C.U.S. establecidos son los siguientes:

C.U.S. hasta 140.- Corresponde a la disposición de dos niveles como máximo y áreas con el rango de C.O.S. máximo menor -30%-, con el cual se pretende inhibir un mayor índice de ocupación habitacional.

C.U.S. 150-210.- Este rango se aplica a las zonas habitacionales, los corredores de usos mixtos bajos y equipamiento, en los que será factible edificar hasta 3 niveles.

C.U.S. 240-320.- Corresponde al máximo rango permitido en el ámbito objeto de este Programa. Comprende básicamente las construcciones de hasta 4 niveles, asentadas sobre áreas con uso comercial a las cuales se le ha considerado un rango de C.O.S. máximo de 80%.

-Densidades.

Densidad alta

Se establece como alta densidad la que contenga entre 35 y 55 viviendas por hectárea o 65 a 85 unidades de densidad neta, y que manifieste como densificación máxima permisible en áreas de conjuntos multifamiliares hasta 165 viviendas por hectárea. Este rango arroja como lote mínimo permisible 120 metros cuadrados y frente mínimo de 6 metros.

Densidad media.

Su rango oscila entre 20 y 34 viviendas por hectárea como densidad neta, aceptando viviendas multifamiliares hasta en 129 unidades/hectárea. La superficie mínima de lote será de 160 metros cuadrados, con frente mínimo de 8 metros.

Densidad baja.

Este rango corresponde a una densidad aplicable a áreas de menos de 20 viviendas por hectárea como densidad bruta o menos de 35 viviendas por hectárea como densidad neta, no aceptando este rango el establecimiento de vivienda multifamiliar. Los lotes contenidos en este rango deberán ser no menores de 300 metros cuadrados y tendrán frentes mínimos de 10 metros.

5.5. Destinos y equipamiento.

Cuadro No. 3.
Concentrado de equipamiento por sector.
Propuesta.

	DEFICIT U.B.S.	MODULACION GENERICA	MODULOS	ACCION (1)	PLAZO(2) C	M	L
EDUCACION							
Jardín de niños	—	6 Aulas	(3)	C 6			
Secundaria tecnológica	15 Aulas	12 Aulas	1	C	1		
Escuela técnica	3 Aulas	6 Aulas	1	C	1		
Universidad Pedagógica	Reubicación	12 Aulas	1	R		1	
Instituto Tecnológico Superior	Reubicación	12 Aulas	1	R	1		
CULTURA							
Biblioteca	560 m2	400 m2	1	C	1		
Centro Social Popular	3,310 m2	1,400 m2	2	C	1		1
Auditorio				M		1	
RECREACION							
Plaza cívica	12,319 m2	4,480 m2	3	C 1	2		
Jardín vecinal	76,954 m2	7,000 m2	11	C 3	4	4	
Juegos infantiles	37,497 m2	3,500 m2	11	C 3	4	4	
Parque de barrio	73,394 m2	28,000 m2	3	C	1	1	1
Parque de barrio			3	M 3			
Juegos infantiles			3	M 3			
DEPORTE							
Cancha Deportiva	65,455 m2	5,365 m2	12	C 13	2	2	5
Centro Deportivo	38,497 m2	14,000 m2	3	C 1		1	1
Unidad Deportiva	11,349 m2	15,000 m2	1	C			1
Cancha Deportiva			4	M 4			
Gimnasio			1	M	1		
SALUD							
Un. Médica Primer Contacto	17 Consultorios	3 Consultorios	6	C 2	2	2	
Clínica	10 Consultorios	6 Consultorios	2	C 1	1		
Hospital Regional				M 1			
Asistencia Pública							
Casa cuna	24 cunas	5 Mód./9 Cunas	5	C 2	1		2
Guardería	32	8 Mód./9 Cunas	4	C 2			2
Hogar de Ancianos	288 camas	300 camas	1	C			1
Velatorio Público	2 Capillas	2 Capillas	1	C	1		
COMERCIO							
Area de tianguis	292 Puestos	60 Puestos	5	C 2	2		1
Mercado Público	387 Puestos	120 Puestos	3	C 2	1		
Abasto				M			
Rastro		1 Módulo 125 M2	1	1			
Central de Abastos	1,540 m2 Bodega	4,000 m2 Bodega	1	C	1		
COMUNICACIONES Y TRANSPORTES							
Agencia de correos	28 m2	100 m2		C	1		
Oficina de Telégrafos	79 m2	150 m2		C	1		
Terminal de autobuses urbanos	Reubicación	22 Cajas	1	R 1			
Terminal de autobuses foráneos	Reubicación	16 Cajas	1	R 1			
ADMINISTRACION PUBLICA							
Oficina Gobierno Estatal	317 m2	1,000 m2	1	C			1
Oficina Gobierno Federal	1,830 m2	1,500 m2	1	C			1
Tribunales de Justicia Estatal y Federal	705 m2	1,250 m2	1	C 1			
Juzgado civil y penal	285 m2	110 Más 70 m2	1	C 1			
Reclusorio	Reubicación	300 Celdas	1	R	1		
SERVICIOS URBANOS			1				
Comandancia de Policía	217 m2	50 m2	12	C	4	4	4
Central de Bomberos	1 Cajón	1 Cajón	1	C 1			
Relleno sanitario	76,994 m2	1,000 m2	1	R 1			
Cementerio	(4)	2,860 m2	1		1		

Fuente: Cálculos propios. Grupo Consultor de Diseño Urbano y Arquitectura, S. de R.L. de C.V.

5.6. Vialidad.

Por orden de importancia cabe destacar en primer término la construcción del anillo periférico que permita desfogar la mezcla de tráfico regional y intraurbano.

Como rubro importante a realizarse se contempla la construcción de vialidades primarias en las áreas delimitadas como reservas territoriales; para ello se estima que en total será necesaria la construcción de 62.33 km.

Asimismo estos circuitos viales implicarán la construcción de puentes, cuantificándose para ello un total de 13 elementos.

Al interior de la mancha urbana actual las principales acciones serán, el mejoramiento de calles en regular y mal estado que ya cuentan con recubrimiento, el mejoramiento de terracerías con la construcción de guarniciones y banquetas y especialmente las acciones de pavimentación.

De las primeras se tienen en total 1.84 kilómetros, de los segundos se tienen 2.26 kilómetros y las acciones de pavimentación totalizan 18.32 kilómetros.

5.7. Medio Ambiente y Ecología.

Tres acciones son las que habrán de considerarse como prioritarias en esta materia: 1)el saneamiento de los cauces de los ríos que cruzan el espacio del centro de población, 2) la creación de sendas zonas industriales, ligera y pesada, y 3) la instalación de un relleno sanitario que brinde servicio a Teziutlán, a las localidades municipales situadas en el entorno inmediato, así como a Chignautla.

5.8. Patrimonio Cultural.

Respecto del espacio identificado y delimitado como centro histórico de la localidad, interesa en lo particular:

a) Resaltar el carácter histórico de este sector del centro de Población;

b) Proteger el patrimonio arquitectónico monumental y las diferentes zonas históricas;

c) Salvaguardar el patrimonio cultural y natural en todas sus manifestaciones;

d) Inducir un proceso de ordenamiento de usos, densidades y ocupación y utilización del suelo urbano, a través de la instrumentación de declaratoria y reglamento;

e) Promover en la sociedad civil, además de una conciencia de conservación, un afán por proteger su identidad como medio para alcanzar mejores condiciones de vida en la comunidad.

7. Instrumentación.

7.1. Vertientes de Operación.

Es la fase metodológica de Instrumentación que representa la culminación y la formulación del Programa de Ordenamiento que ocupa a este documento. En esta fase se habrán de identificar las herramientas y los medios con que habrá de trasladarse al campo de la acción cotidiana, el orden ideal previsto a conseguirse. Actualmente representa un hito de transición, en el que el ordenamiento de los asentamientos y en general la procuración y administración del desarrollo urbano es depositado en su legítimo titular: el ayuntamiento.

A este órgano le corresponderá hacerse cargo del ordenamiento del centro de población, contando con la supervisión en todo momento de la comisión edilicia del ramo.

Por otra parte se hace alusión a las formas administrativas que disponen las leyes federal y estatal de planeación a las cuales deberá sujetarse el programa. Las vertientes administrativas son:

Obligatoriedad: Aquellas acciones y funciones de cumplimiento obligatorio para las instancias y órganos a los cuales han sido atribuidas legalmente.

Coordinación: Promoverá la concurrencia de las instancias de gobierno, con el propósito de vincular esfuerzos y recursos para alcanzar un fin común.

Concertación: Mediante la suscripción de contratos de naturaleza pública, alguna instancia de gobierno podrá pactar con particulares o grupos sociales la consecución de un fin, el contrato correspondiente, será de cumplimiento obligatorio para ambas partes.

Inducción: Aquellas acciones gubernamentales que orientan al particular o a los grupos sociales para ejecutar u omitir acciones en razón de procurar la consecución de un fin previsto.

7.2. Operación del Programa.

Atributos municipales y coordinados.

Para operar este instrumento desde un principio habrán de reconocerse dos vertientes distintas y complementarias: la primera normativa y la segunda de inversión.

En el nivel normativo, la operación del Programa requiere primero de su legitimación, a través de su aprobación por parte del cabildo del Ayuntamiento, previa consulta pública; publicación en forma abreviada en el Periódico Oficial; su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio y en su caso de la formulación de las declaratorias respectivas concernientes a la delimitación del centro de población y a usos, destinos y reservas del suelo urbano.

Respecto a la vertiente de inversión se propone que:

Los proyectos y obras prioritarios se consideren en sus montos requeridos al momento de formular el Plan de Arbitrios y Presupuesto de Egresos del Municipio, debidamente justificados, en razón de que la H. Legislatura del Estado considere una partida de inversión para obra pública o adquisiciones, a cargo del H. Ayuntamiento.

7.3. Mecanismos de seguimiento, control y evaluación del Programa de Ordenamiento Urbano.

Respecto al seguimiento, control y evaluación de los programas de inversión pública, se propone que:

a) Los proyectos y obras prioritarias se consideren en sus montos requeridos al momento de formular el Plan de Arbitrios y Presupuesto de Egresos del Municipio, debidamente justificados en razón de que la H. Legislatura del Estado considere una partida de inversión para obra pública o adquisiciones, a cargo del H. Ayuntamiento.

b) Se haga del conocimiento de la Secretaría de Finanzas del Gobierno del Estado de Puebla las prioridades y montos necesarios de ejercitar, para conseguir el modelo de desarrollo propuesto.

c) Se realice lo propio ante la federación, en razón de dirigir sus inversiones a los fines municipales propuestos al ser alcanzados, por plazos.

d) Se integren en un solo formato, las obras y adquisiciones a realizarse en el año fiscal de que se trate, especificando meta, prioridad, monto a ejercer y corresponsabilidades.

e) Efectuar un reporte bimestral del avance técnico y financiero de las obras en ejecución para control y seguimiento interno y para remitir copia del mismo a las dependencias y entidades del sector público involucrados, así como a la H. Legisladura del Estado.

Expedido con fecha 2 de abril y ratificado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Teziutlán, Puebla de fecha 18 de julio de 1996.

Firman al calce los que en ella intervinieron.- Presidente Municipal Constitucional.- **CIUDADANO INGENIERO JORGE E. BARRON LEVET.-** Rúbrica.- Regidor de Salubridad y Asistencia Pública.- **CIUDADANO DOCTOR JORGE ARNULFO CAMACHO F.-** Rúbrica.- Regidor de Gobernación Policía y Tránsito.- **CIUDADANO AMADEO ANDRADE.-** Rúbrica.- Regidor de Deportes, Espectáculos y Actividades Culturales.- **CIUDADANA MARTHA MENDIZABAL BANDO.-** Rúbrica.- Regidor de Hacienda.- **CIUDADANO RAFAEL LARA CEJA.-** Rúbrica.- Regidor de Educación Pública y Actividades Culturales.- **CIUDADANO PROFESOR GUSTAVO LOPEZ LIMON.-** Rúbrica.- Regidor de Obras y Servicios Públicos.- **CIUDADANO ARQUITECTO HECTOR E. ROJAS C.-** Rúbrica.- Regidor de Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería.- **CIUDADANO ARTURO ORTIZ VAZQUEZ.-** Rúbrica.- Síndico Municipal.- **CIUDADANO DOCTOR MARIO GONZALEZ CASTILLO.-** Rúbrica.- DOY FE: La Secretaria del H. Ayuntamiento.- **CIUDADANA LICENCIADA JULIETA PEREZ HERNANDEZ.-** Rúbrica.

GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TEZIUTLAN

DECLARATORIA del C. Presidente Municipal, para constituir Usos, Reservas y Destinos de áreas de la Ciudad de Teziutlán con la finalidad de ordenar y regular el crecimiento urbano de la Ciudad.

Al margen un sello con el Escudo Nacional y una leyenda que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia Municipal.- 1996 - 1999.- Teziutlán, Pue.

C. ING. JORGE E. BARRON LEVET, Presidente Municipal Constitucional de Teziutlán, Puebla; en uso de las facultades que me confieren los artículos 10, fracciones V, X, XIV; 41; 54 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla y

CONSIDERANDO QUE:

1.- Se han elaborado estudios de desarrollo urbano, que con el nombre de Programa de Ordenamiento Urbano, Municipal y de Centro de Población de Teziutlán, Puebla, resulta necesario actualizar las Declaratorias de Delimitación, Usos y Reservas que con este mismo propósito fueron formuladas en el año 1980, publicadas en fecha 12 de Diciembre de 1981 e inscritas en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio en fecha 1 de julio de 1986.

El estudio que se menciona, expresa que la dinámica poblacional de los asentamientos que conforman el Centro de Población, manifiesta un ritmo de crecimiento de 3.16 puntos, que en prospectiva, suponen para ese ámbito una población de 209,882 habitantes hacia el año 2020, fecha que constituye el último horizonte de planeación para efectos de su ordenamiento urbano.

Tal circunstancia representaría la necesidad de incorporar una superficie de 490-85-26.00 hectáreas, a fin de alojar esos grupos poblacionales, que se espera se conforme tanto por aquéllos que resulten por el crecimiento demográfico natural, como por los que se agreguen por motivos sociales, dada la política de impulso que a este ámbito se ha determinado desde los niveles Federal y Estatal.

2.- Es de interés conjunto de la federación, el Estado y la instancia municipal involucrada, actualizar el contenido de dichas Declaratorias, a fin de incluir los lineamientos que emanan del Programa de Ordenamiento mencionado, el cual fue previamente sometido a consulta pública y aprobado por el H. Ayuntamiento con fecha 2 de Abril de 1996 y ratificado en Sesión Extraordinaria de Cabildos del H. Ayuntamiento de Teziutlán, Puebla de fecha 18 de Julio de 1996.

3.- Se considera de orden público la planeación de los Asentamientos Humanos y la participación activa de la sociedad civil a efecto de conseguir los fines propuestos para el Proyecto Nacional y Estatal, por sendas Constituciones de la Repúblicas y del Estado, con base en lo anterior, emite la siguiente:

DECLARATORIA

ARTICULO 1o.- El ejercicio del derecho de propiedad y el aprovechamiento sobre áreas y predios contenidos en el programa de ordenamiento urbano municipal y de centro de población de Teziutlán, se efectuará en apego a lo dispuesto por esta Declaratoria, así como lo estipulado por la Ley Agraria de nivel federal y las relativas a Asentamientos Humanos y del Equilibrio Ecológico y la Protección Ambiental de orden Estatal, así como demás leyes y reglamentos correlativos.

ARTICULO 2o.- El contenido de esta Declaratoria será de cumplimiento obligatorio tanto para los Funcionarios encargados de procurar el orden urbano, los Notarios y demás Fedatarios Públicos encargados de Certificar o dar Fe de actos jurídicos relacionados con los predios sujetos a regulación, así como por los propietarios o poseedores de los mismos. El cumplimiento de las disposiciones de esta Declaratoria, derivará en la aplicación de las sanciones correspondientes especificadas por las leyes aplicables.

ARTICULO 3o.- No surtirán efectos jurídicos los actos o convenios relacionados con la propiedad, posesión o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios inmersos en el Centro de Población, si no se considerara lo dispuesto por esta Declaratoria y demás Leyes y Reglamentos correlativos.

Asimismo, se considerarán como viciados de nulidad los permisos y autorizaciones relativos al aprovechamiento de esos predios, si el fin al que se disponga sea opuesto al previsto por esta Declaratoria.

En consecuencia, tanto los Funcionarios como los Notarios y demás Fedatarios Públicos, obligatoriamente habrán de consultarla en razón de que otorgamiento de permisos o la certificación de actos jurídicos se lleve a cabo en estricta correspondencia con el contenido de esta Declaratoria. Su inobservancia además de generar la nulidad del permiso o acto certificado correspondiente generará las sanciones que las leyes o reglamentos en la materia hubieren previsto.

ARTICULO 4o.- Ningún acto o negocio jurídico podrá ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio si el protocolo correspondiente no cuenta con anotación marginal efectuado por el Notario que lo emita en el que se indique el aprovechamiento permitido por esta Declaratoria respecto del predio del cual se trate la solicitud de inscripción.

Además, deberá anexarse como apéndice al protocolo los permisos y licencias municipales que en materia de aprovechamiento de predios sean determinados como necesarios por las autoridades administrativas encargadas de la operación del orden urbano.

ARTICULO 5o.- Los particulares, propietarios o poseedores o en general toda persona que presuma ostentar algún derecho sobre los predios sujetos a regulación, podrán en su caso hacer uso a su derecho de petición a propósito de que la autoridad administrativa establezca en caso de inconformidad por parte de los primeros las medidas necesarias para conciliar los intereses privados, o en su caso, hacer valer obligadamente lo emanado de la presente Declaratoria.

ARTICULO 6o.- Las áreas y predios contenidos en cada uno de las zonas que componen la zonificación secundaria del Centro de Población, se sujetarán a las medidas señaladas en el Cuadro No. 2 y en la Carta de Usos, Destinos y Reservas que se anexan como Apéndice A.

ARTICULO 7o.- Para interpretar eficientemente los usos permisibles para cada desagregado, se señala que éstos corresponden a fines particulares que podrán abocarse a:

I.- USO HABITACIONAL. Se refiere a la ocupación del suelo por vivienda, sin diferenciación del estrato socio-económico, dado que éste dependerá del tipo de vivienda a construir, o del tamaño del lote, según lo establecido por el Reglamento de Fraccionamientos vigente en la entidad. Acepta uso comercial, siempre que éste no rebase una proporción mayor al 25% respecto del total de lotes por acera, y su cobertura se restrinja al barrio o al distrito.

II.- USO MIXTO BAJO. Se refiere a la mezcla de usos habitacional y comercial. Se establece una participación mayor del 25% y hasta del 50%, respecto del total de lotes de la acera.

III.- USO MIXTO ALTO. Su proporción va del 50% hasta el 75%, siendo factible tanto para el uso mixto bajo como para el alto, ubicar establecimientos de cobertura distrital y local.

IV.- USO COMERCIAL. Se refiere a la ocupación del suelo, para el establecimiento de instalaciones en las que se realicen actividades de compra-venta, almacenaje de productos o se preste algún servicio. Su proporción respecto del uso habitacional es del 75% hasta el 100% de predios comerciales por acera.

V.- EQUIPAMIENTO. Se relaciona con la ocupación del suelo por edificaciones o instalaciones en general, o se asistan las necesidades comunitarias. La cobertura de estos elementos y del servicio que ofertan podrá ser de Barrio, o de Distrito, Local o Regional.

a) De Barrio.- Cuando el elemento atiende servicios básicos de su entorno inmediato.
b) De Distrito.- Cuando su localización en carácter de estratégica respecto de la estructura de la ciudad, permita atender a la población de 2 o más barrios de manera conjunta.
c) Local.- Cuando el servicio prestado, dado su mayor nivel de especialización, se dirija a atender el total de la población de la localidad.
d).- Regional.- Cuando el elemento situado en la ciudad, otorgue su servicio incluso a población de localidades situadas en su entorno inmediato e inmersas en la poligonal envolvente del Area Metropolitana.

VI.- USO INDUSTRIAL. Corresponde a la ocupación del suelo por instalaciones abocadas a la extracción, transformación, construcción o manufactura de productos. Sólo será permisible en las áreas expresamente previstas para estas actividades por esta Declaratoria, debiéndose atender además, para la materia ecológica a la normatividad técnica vigente, así como al contenido de la Ley de Equilibrio Ecológico y la Protección Ambiental.

VII.- AREA VERDE. Se trata de los espacios jardinados o de vegetación natural, para los que se prevé su permanencia como espacios abiertos públicos, los cuales deberán conservar como característica su imposibilidad para la construcción y en general cualquier otro aprovechamiento distinto con excepción del recreativo.

VIII.- USO ESPECIAL. Acoge este uso, todos aquellos aprovechamientos incapaces de remitirse en lo señalado en las fracciones I a la VII de este artículo. Existirán los usos especiales que se marcan en la carta de usos y reservas que constituye el apéndice A de esta Declaratoria, así como los que la autoridad administrativa resuelva como procedentes a través de dictámenes que sobre el particular emita, a solicitud de particulares e instituciones, cuando éstos sean procedentes.

ARTICULO 8o.- El coeficiente de ocupación del suelo es una razón que resulta de dividir la superficie total de desplante de una edificación, entre el área total del predio en que se ha de ubicar. Constituye junto con el uso y la densidad permisible, una modalidad jurídica para regular el aprovechamiento de los predios urbanos, limitando los derechos de propiedad, de posición o cualquier otro relativo a la tenencia de tierras derivados del Artículo 27 Constitucional con estricto apego al mismo.

Los coeficientes de ocupación del suelo se reconocerán por sus siglas C.O.S., que se aplicarán por barrios, de acuerdo a los rangos especificados en el cuadro relativo expuesto en el artículo 7o.

Cualquier variación en el rango de C.O.S., a solicitud de particulares en función de sus intereses habrá de resolverse por la autoridad administrativa, cuando se le solicite por escrito y ésta considere su procedencia individual. Ver cuadro No. 3.

ARTICULO 9o.- El coeficiente de utilización del suelo, es una razón que resulta de dividir la totalidad de la superficie a construir respecto del área total del predio en que se hubiere de ubicar. Se reconocerá por sus siglas C.U.S., cuyos rangos constituirán una modalidad de aprovechamiento de los predios urbanos.

Los rangos expuestos en el Artículo 7o, limitarán el ejercicio de los derechos de propiedad, posesión o cualquiera otra, sobre el total de predios inmersos en el Centro de Población, e incidirán directamente en el número de niveles máximo a permitir para las nuevas edificaciones, o aquellas otras a las que se pretenda añadir nuevos espacios.

ARTICULO 10o.- Se define como densidad a la cantidad de viviendas o pobladores por unidad de superficie para los efectos de la presente declaratoria, la densidad se expresará en viviendas/hectárea, tanto para índices brutos como para netos.

I.- DENSIDAD BRUTA. Se refiere a la cantidad total de viviendas, sobre la superficie en que se ubican, incluyéndose en ésta además las áreas ocupadas por vialidades, áreas verdes, áreas de equipamiento urbano y comerciales.

II.- DENSIDAD NETA. Se entenderá la que resulte de dividir el número total de viviendas de una zona determinada entre la superficie estrictamente ocupada por el área habitacional, despreciando las relativas de vialidad, área verde, de equipamiento urbano y comercial.

III.- LAS DENSIDADES BRUTAS. Se aplicarán a las áreas previstas para ocuparse con uso habitacional, indiscriminadamente cuando se localicen exteriores a la zonificación secundaria determinada por esta DECLARATORIA, y aplicable a predios mayores de 10,000 metros cuadrados, cuando éstos se ubiquen posteriores a dicha zonificación y en carácter de vacantes.

IV.- LAS DENSIDADES NETAS. Regirán en los rangos que se establecen en el cuadro expuesto en el artículo 7o, sobre el total de áreas y predios, inmersos en las zonas que estructura la zonificación secundaria de la Mancha Urbana.

ARTICULO 11o.- Los particulares afectados podrán hacer uso de su derecho de petición, ante las autoridades administrativas, para que éstas les den a conocer los usos permitidos y las modalidades de aprovechamiento de esos predios.

En caso de inconformidad, deberán solicitar también por escrito un dictamen, aportando para ello los elementos suficientes, a fin de que la propia autoridad establezca su procedencia o improcedencia, en su caso.

ARTICULO 12o.- Se entienden como reservas las áreas que serán utilizadas para el crecimiento del Centro de Población. Para efectos de esta Declaratoria, las reservas se clasifican en territoriales o habitacionales, habitacionales de desarrollo controlado, industriales, especiales, ecológica restrictiva y ecológica para aprovechamiento productivo.

ARTICULO 13o.- En ningún caso el señalamiento de reserva hacia áreas y predios, derivado de esta Declaratoria, implica un cambio en la propiedad, posesión o cualquier otro derecho que se ejerza sobre ellas, por parte de quien detente esos derechos, señalándose en cambio que ellos no podrán obstaculizar el aprovechamiento respectivo que esta Declaratoria les determina.

Los Gobiernos Federal, Estatal y Municipal podrán hacer uso de su derecho de preferencia o tanto, en la adquisición de cualquiera de las áreas señaladas como reserva, indistintamente de cual sea el carácter de ellas.

Los propietarios, por su parte, podrán continuar con los aprovechamientos que hasta la fecha han desarrollado sobre las áreas y predios en las que haya recaído el carácter de reserva, o modificado inclusive, siempre que el mismo no entorpezca la finalidad prevista para el área de reserva. Asimismo, los particulares podrán aprovechar dichos predios, en forma privada, siempre que el fin sea coincidente con el otorgado a través de esta Declaratoria, con excepción hecha a las áreas que contengan valores naturales o culturales que hubiera derivado en un carácter de reserva ecológica restrictiva.

ARTICULO 14o.- Cuando las reservas de índole habitacional o de Desarrollo Controlado hubieran recaído sobre zonas ejidales, tal situación se considerará como causa de beneficio colectivo, que sustentará en su caso, la incorporación de dichos suelos al Desarrollo Urbano en apego a los procedimientos señalados por la Ley Agraria. Si fuera procedente la obtención de dominio, por parte del grupo ejidal, una vez aplicada la legislación agraria, los predios particulares resultantes se sujetarán a esta Declaratoria y en general a las leyes y reglamentos que regulan a los Asentamientos Humanos y al Equilibrio Ecológico tanto para el ámbito Federal como para el común.

ARTICULO 15o.- El carácter otorgado de reserva territorial a áreas y predios contenidos en la demarcación del Centro de Población a través de esta Declaratoria será imprescriptible. En el caso de inconformidad por quienes ejercen los derechos de propiedad, posesión o cualquier otro relacionado con la tenencia de predios, deberá ser solicitado ante la autoridad administrativa, en razón de suspender en caso procedente y justificado, el carácter de reserva señalado por esta Declaratoria.

Las reservas están previstas para satisfacer los requerimientos de suelo hasta el año 2020, término en el cual en caso de no haber sido ocupadas, continuarán con su carácter otorgado, para beneficio del Centro de Población en su conjunto.

ARTICULO 16o.- Las áreas previstas como de reserva territorial sólo podrán ser modificadas a través de Programas de Desarrollo Urbano que actualicen el contenido de esta Declaratoria, explicando siempre los motivos por los que se modifica la extensión o fin previsto para las áreas determinadas como de reserva por esta Declaratoria.

ARTICULO 17o.- Las distintas áreas de reserva, cuyos fines se explican en el artículo 12o de esta Declaratoria, se muestra en la Carta de Delimitación, Usos y Reservas, que como Apéndice A, forma parte de esta Declaratoria. Las superficies así como la identificación de esas áreas y predios, son las que se exponen en el cuadro siguiente:

ARTICULO 18o.- Una vez vigente esta Declaratoria, las áreas que se ubican en reserva, indistintamente de su naturaleza, se regirán por la misma, en lo que se relaciona con el ejercicio de los derechos de propiedad, posesión o cualquiera otro relacionado con la tenencia de los predios y su aprovechamiento.

ARTICULO 19o.- Se entiende por Reserva Territorial Habitacional, aquellas superficies previstas para alojar a la población que a futuro se espera se asiente en el Centro de Población y cuyo ingreso preferentemente, no rebase cuatro veces el salario mínimo regional.

ARTICULO 20o.- Las áreas de Reserva Territorial Habitacional, se apegarán a lo dispuesto para fraccionamientos de interés social y popular reglamentado estatalmente, debiéndose respetar en todos los casos las vialidades primarias previstas, así como las áreas arbóreas cuya conservación ha sido señalada exprofeso, manteniéndose ambas áreas en carácter de destino.

ARTICULO 21o.- En las reservas a las que se alude en el artículo 19o, las acciones de vivienda se referirán a lotes con servicios, vivienda progresiva y vivienda terminada, atendiendo al número que de cada una de ellas, se establezca al correlacionar la estructura de la población demandante con su nivel de ingreso respectivo.

ARTICULO 22o.- El aprovechamiento de esas reservas se efectuará atendiendo al Plan Parcial que sobre el particular se realice, el cual deberá contar, derivado de esta Declaratoria con las especificaciones siguientes:

Fracción I.- Sistema de vialidad primaria, atendiendo a lo dispuesto por la carta marcada con el Apéndice A de esta Declaratoria.

Fracción II.- Zonificación de usos del suelo, conteniendo: a) Zonas de lotes con servicios, b) Zonas de vivienda progresiva, c) Zonas de vivienda terminada, d) Areas comerciales y de usos mixtos, e) Areas verdes de cesión obligatoria.

Fracción III.- Establecimiento de rangos de densidad unifamiliar y multifamiliar en índices brutos y netos, así como señalamiento de C.O.S. y C.U.S. aplicable por zonas.

ARTICULO 23o.- El aprovechamiento de las reservas habitacionales podrá realizarse en forma paulatina, ya sea por particulares, instituciones, grupos sociales o coordinadamente, siempre que se respeten los lineamientos que exprese el Plan Parcial previsto.

ARTICULO 24o.- Las reservas habitacionales sujetas a desarrollo controlado se destinarán para albergar a población cuyo ingreso sea superior a cuatro veces el salario mínimo preferente. Su aprovechamiento urbano se realizará para fraccionamientos distintos a los señalados como urbanos de interés social y popular, debiéndose sujetarse a la reglamentación vigente.

ARTICULO 25o.- Las áreas de reserva habitacional para desarrollo controlado, se ocuparán exclusivamente con acciones de vivienda terminada, ya sea unifamiliar o plurifamiliar, mezclada con multifamiliar en las proporciones que señala el reglamento de fraccionamientos en vigor. Sólo las áreas ocupadas para fraccionamiento de primer orden, deberán evitar el uso de vivienda en multifamiliar.

ARTICULO 26o.- El aprovechamiento de las reservas sujetas a desarrollo controlado, se efectuarán atendiendo a Plan Parcial, que en su caso podrá ser sustituido por previsiones de fraccionamientos realizadas por particulares, las cuales deberán de contener las especificaciones a que se refieren las fracciones I, II y III del artículo 22 de esta Declaratoria.

ARTICULO 27o.- Se entiende por Reserva Industrial, las áreas dispuestas para el emplazamiento de establecimientos agro-industriales, extractivos, manufactureros, de transfomación y en general, cualquier otro giro que las autoridades competentes en materia de Desarrollo Urbano, Comercio y Fomento Industrial, cataloguen como uso industrial. Para efecto del Ordenamiento del Centro de Población, esta Declaratoria reconoce dos áreas de reserva industrial:

I.- Reserva Agro-Industrial. Para el establecimiento de industrias requirentes de pocas cantidades de agua, y mínimos impactos sobre el medio ambiente dedicadas a la transformación y/o acopio de productos obtenidos directamente de la naturaleza.

II.- Reserva Industrial en sentido estricto, a disponerse para establecimientos con gasto medio de agua y controles de contaminación a través de dispositivos aprobados por la autoridad competente. Los establecimientos en este caso se relacionarán preferentemente con la elaboración de mercancía o insumos cuya materia prima ya haya implicado un primer proceso de transformación.

ARTICULO 28o.- La ocupación de las Reservas Industriales a las que hace referencia el artículo anterior en sus fracciones I y II podrá ser:

Fracción I.- Parcial. Cuando se trate del aprovechamiento de uno o varios lotes cuya conexión a vialidad y servicio no requiera la construcción de nuevas vías públicas. En este caso el dictamen positivo emitido por la autoridad competente será suficiente para aprobar el uso del suelo solicitado, a fin de que se continúe ante otras instancias la tramitación determinada por Ley.

Fracción II.- Total. Cuando se trate de fraccionamientos industriales o se implique la construcción de nuevas vías públicas para dar acceso y servicios a uno o más lotes, distantes de la vialidad existente.

En ambos casos, el dictamen que emita la autoridad competente habrá de apegarse a lo establecido por el reglamento de fraccionamientos en vigor, en cuanto hace al aprovechamiento y zonificación del suelo.

El aprovechamiento al que se hace referencia, deberá sujetarse a lo expresado por los artículos 22 y 23 de esta Declaratoria.

ARTICULO 29o.- Las Reservas Ecológicas se clasifican en ecológicas restrictivas-susceptibles de constituirse a través de Declaratoria distinta a la presente en parques naturales- y en ecológicas de aprovechamiento productivo.

ARTICULO 30o.- Las Reservas Ecológicas Restrictivas, alojan áreas y predios a cuyo interior queda terminantemente prohibida su ocupación con fines urbanos, indistintamente del tipo de uso de que se trate. Para ellas es posible su elevación a parques naturales a través de Declaratoria individual, atendiendo al procedimiento expresado por la Ley de Equilibrio Ecológico y Protección Ambiental de vigencia estatal.

ARTICULO 31o.- En caso de existir las Declaratorias que se aluden en el artículo anterior, formarán parte de ellas, una zonificación del área a proteger distinguiendo:

I.- Area de amortiguamiento, en los que se permitirán los usos recreativos y de esparcimiento que no impliquen la construcción de inmuebles que alteran la fisonomía o condiciones ambientales del área a proteger.

II.- Area Núcleo, en la que se restringirá por completo el aprovechamiento de las áreas y predios en ellas contenidas, ya sea con fin urbano o productivo.

ARTICULO 32o.- En tanto las declaratorias de parques naturales no sean vigentes, cualquier aprovechamiento que se pretenda sobre áreas y predios contenidos en zonas ecológicas restrictivas por parte de sus propietarios o poseedores, deberá ser analizado conjuntamente por las dependencias encargadas de procurar el ordenamiento urbano y ecológico, permitiéndose en este lapso a quienes detenten tenencias sobre ellas, su aprovechamiento productivo, siempre que éste no implique la situación de la vegetación arbórea que en ella se ubique.

ARTICULO 33o.- Las reservas ecológicas de aprovechamiento productivo no implicarán un cambio de dominio o posesión, por parte de quienes actualmente ejercen la tenencia y uso. En ellas se alentará la continuidad de los usos que actualmente se desarrollan con fines productivos, aunque en forma controlada y con estricta supervisión institucional, se podrá permitir el uso habitacional, cuando a juicio de la autoridad éste no implique un riesgo urbano por cuanto hace al crecimiento del asentamiento humano hacia áreas consideradas como no aptas o indeseables.

La posibilidad de utilización con fines habitacionales, sobre las áreas y predios que componen este tipo de reserva, se permitirá sólo en su modalidad campestre y de baja densidad -hasta 6 viviendas por hectárea en índices brutos- y se hubiere realizado y aprobado manifestación de impacto ambiental respectivo, que se ordenará efectuar en oficio de opinión sobre el uso del suelo que emita la autoridad administrativa.

Si el predio fuera utilizado para su ocupación habitacional, las construcciones que en él se edifiquen habrán de restringirse hasta el 10% de la superficie del lote para el desplante y sólo hasta 2 niveles de altura, C.O.S. y C.U.S. permisibles.

ARTICULO 34o.- En general el aprovechamiento de áreas de reservas ubicadas sobre zonas que son o fueron ejidales, o incluso que se encuentran en proceso de desincorporación a este régimen atenderán a lo dispuesto por la Ley Agraria de nivel Federal, y a lo expresado por esta Declaratoria en lo que hace a los usos que en ellos se pretenden disponer. Se entenderá también a lo dispuesto por los artículos 38, 39 y 42 Fracción II y III, y 43 de la Ley General de Asentamientos Humanos, y las propias sobre la materia de validez estatal.

ARTICULO 35o.- Cuando las áreas señaladas como de reservas territorial-habitacional o habitacional de desarrollo controlado, se hubieran ocupado irregularmente -sin atender a la tramitación respectiva- pero sobre áreas aptas, será procedente la regularización de los asentamientos humanos ahí ubicados, estrictamente en las áreas que ya manifiesten continuidad de usos urbanos. Cuando este crecimiento se efectúe sobre áreas de reserva industrial o ecológica restrictiva, tal regularización no será procedente; cuando por otra parte, se realice sobre áreas de reserva ecológica para aprovechamiento productivo, quedará a juicio de la autoridad determinar si la regularización del asentamiento humano, debe ser procedente o no.

Todas las regularizaciones efectuadas, implicaron en primera instancia el acuerdo para modificar el límite de mancha urbana expresada en la Carta que aparece como Apéndice A y el conjunto de cuadros nominado Apéndice B de este documento, a fin de inscribirlo en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, para que los testimonios de dominio de suelo que se expidan por motivo de la regulación sean procedentes. La omisión de este último punto, hará nulos de pleno Derecho todos los actos relativos a la propiedad que se pretendieran inscribir en dicho Registro.

TRANSITORIOS

PRIMERO. Esta Declaratoria entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado; misma que se turnará en un plazo no mayor a 10 días hábiles al Registro Público de la Propiedad y el Comercio para su inscripción.

SEGUNDO. Se derogan las Declaratorias de Delimitación, Usos y Reservas, relativas al Centro de Población de Teziutlán.

TERCERO. Los trámites sobre autorizaciones y licencias que se hubieren iniciado en fechas en las que se ejercían su vigencia las Declaratorias que señala al Transitorio Segundo de esta Declaratoria, se regirán por lo dispuesto por aquéllas, salvo en los casos en que lo dispuesto por la presente implique un beneficio para el ordenamiento de la ciudad.

CUARTO. Cúmplase.

Presidente Municipal Constitucional.- **CIUDADANO INGENIERO JORGE E. BARRON LEVET.-** Rúbrica.- Secretaria del H. Ayuntamiento.- **CIUDADANA LICENCIADA JULIETA PEREZ HERNANDEZ.-** Rúbrica.- Síndico Municipal.- **CIUDADANO DOCTOR MARIO GONZALEZ CASTILLO.-** Rúbrica.- Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Estado de Puebla.- **CIUDADANO DOCTOR EDUARDO MACIP ZUÑIGA.-** Rúbrica.

GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TEZIUTLAN

ACUERDO del Honorable Cabildo del Municipio de Teziutlán, Puebla de fecha 2 de abril de 1996, ratificado en sesión extraordinaria el día 18 de julio del mismo año, que aprueba la Declaratoria que establece la Delimitación del Centro Histórico de Teziutlán, Puebla.

Al margen un sello con el Escudo Nacional y una leyenda que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia Municipal.- 1996 - 1999.- Teziutlán, Pue.

C. ING. JORGE E. BARRON LEVET, Presidente Municipal Constitucional de Teziutlán, Puebla; en uso de las facultades que me confieren los artículos 10, fracciones V, X, XIV; 41; 54 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Puebla y

CONSIDERANDO

1.- Que el Centro Histórico de la ciudad de Teziutlán, Puebla; concentra la mayoría del patrimonio urbano y arquitectónico de carácter civil y religioso, así como sus zonas de valor ambiental y el entorno edificado y natural de los mismos construidos a partir del siglo XV, y que por ser un bien cultural invaluable para toda población requiere conservarse, protegerse e incorporarse a las funciones de la vida urbana en usos compatibles con las características de cada edificio y de las zonas en que se encuentran.

2.- Que el Centro Histórico, es una zona que presenta una dinámica permanente: Centro Comercial, Administrativo, Político, Cultural y Turístico del municipio y en donde se realizan generalmente las mayores actividades comerciales, político-administrativas, recreativas, sociales y culturales de la ciudad, lo que ha generado que se rompa un equilibrio entre la estructura existente y la demanda de equipamento, servicios e infraestructura con un cúmulo de conflictos de uso, viales, ambientales y otros; incidiendo en el deterioro del patrimonio histórico.

3.- Que esta Zona requiere vincularse con el desarrollo general de la misma, en tanto que es una parte integral de ésta; pues cualquier acción que se realice en el resto de la ciudad o en dicho Centro Histórico incide recíprocamente y busca un equilibrio de esas áreas urbanas con la puesta en valor de sus monumentos, zonas históricas y sitios de identificación de la población.

4.- Que es de interés conjunto del Estado y el H. Ayuntamiento de Teziutlán, Puebla; realizar los estudios referentes al Programa de Ordenamiento Urbano de Teziutlán Puebla, mismo que comprende la delimitación del área sujeta al estudio de este Programa; la elaboración de un diagnóstico de los problemas urbanos del Centro Histórico de esta ciudad, mismos que se consideraron como elementos relevantes: los aspectos socio-económicos, tales como: la función del Centro Histórico en el centro urbano, las características de su población, los aspectos físico-urbanos como son: usos del suelo, la infraestructura, la vialidad, el transporte, la vivienda, el equipamento urbano y la imagen urbana, así como la delimitación física del mismo a través de poligonal envolvente.

5.- Que conforme a lo dispuesto en el Artículo 1o de la Ley General de Asentamientos Humanos y su Correlativo Artículo 3o de la Ley Estatal en la materia establecen que las disposiciones que se dictan sobre regularización y ordenamiento de asentamientos humanos, son de orden público e interés social.

Por lo anteriormente expuesto, y para cumplir los fines de ordenamiento aludidos he tenido a bien expedir la siguiente:

DECLARATORIA

DECLARATORIA QUE ESTABLECE LA DELIMITACION DEL CENTRO HISTORICO DE TEZIUTLAN, PUEBLA; ASI COMO LAS ACCIONES DE PLANEACION, ORDENAMIENTO Y REGULACION URBANA, CUYO PROPOSITO SERA LA CONSERVACION, RESCATE Y APROVECHAMIENTO DE DICHO ESPACIO Y LAS INSTALACIONES EN EL CONTENIDAS.

ARTICULO 1o.- El espacio delimitado como Centro Histórico de Teziutlán, Puebla; conforma el ámbito espacial de esta Declaratoria, se integra por una área de estudio de 37.9348 hectáreas, cuyos límites de aplicación son los siguientes:

Cuadro Unico.
Declaratoria de Delimitación del Centro Histórico.

Delimitación técnica del Centro Histórico.

****

[illegible]										
1	2	91° 31′ 57"	S	83°	25′	37"	E	224.463	71,617.576	91,538.659
[illegible]										
3	4	261° 17′ 45"	N	86°	5′	35"	E	188.555	71,816.705	91,682.729
[illegible]										
5	6	266° 25′ 6"	N	84°	33′	38"	E	116.146	71,927.741	91,835.057
[illegible]										
7	8	268° 26′ 17"	N	83°	59′	28"	E	70.126	71,991.059	91,924.988
[illegible]										
9	10	150° 20′ 24"	N	12°	39′	36"	W	64.896	72,002.294	92,071.576
[illegible]										
11	12	264° 31′ 53"	N	82°	17′	16"	E	88.898	72,078.917	92,376.235
[illegible]										
13	14	109° 29′ 51"	N	81°	48′	44"	W	128.867	71,944.023	92,431.294
[illegible]										
15	16	99° 18′ 27"	N	81°	30′	38"	W	62.164	71,880.705	92,568.941
[illegible]										
17	18	266° 9′ 48"	S	86°	31′	16"	W	302.463	71,577.882	92,403.764
[illegible]										
19	20	266° 4′ 25"	S	83°	44′	11"	W	75.699	71,508.141	92,260.611
[illegible]										
21	22	294° 27′ 52"	N	62°	46′	59"	W	36.116	71,471.435	92,181.694
[illegible]										
23	24	106° 47′ 36"	S	14°	55′	51"	E	28.492	71,377.835	92,091.764
[illegible]										
25	26	154° 27′ 34"	N	69°	8′	44"	E	20.621	71,509.058	92,089.929
[illegible]										
27	28	258° 7′ 32"	S	4°	28′	28"	E	191.217	71,594.635	91,890.118
[illegible]										
29	30	127° 27′ 50"	S	35°	8′	9"	W	30.296	71,464.329	91,860.753
[illegible]										
31	32	156° 17′ 18"	S	80°	54′	36"	W	46.467	71,376.235	91,864.424
[illegible]										
33	34	160° 29′ 34"	S	2°	36′	8"	W	80.836	71,348.706	91,724.941
[illegible]										
								SUPERFICIE	**379,348.476 M2**	**37.9348 HECTAREAS**

FUENTE: Cálculos propios. Grupo Consultor de Diseño Urbano y Arquitectura, S. de R. L. de C. V.

ARTICULO 2o.- El ordenamiento del Centro Histórico de Teziutlán, tiene como objetivo:

a) Rehabilitar y rescatar los monumentos históricos deteriorados, conservar los existentes y establecer los mecanismos necesarios para la protección y aprovechamiento edificado y natural.
b) Renovar y fomentar el uso habitacional en el Centro Histórico, como una forma de revitalizarlo.
c) Desalentar los equipamentos que generen el congestionamiento vial en el Centro Histórico.
d) Racionalizar el sistema vial y transporte.
e) Mejorar la imagen urbana en general, mediante el rescate de la arquitectura tradicional y vernácula, y la reglamentación de las nuevas edificaciones y de la señalización comercial.

ARTICULO 3o.- El Centro Histórico de Teziutlán será ordenado mediante reglamento que sobre el particular se expida, derivado del Programa de Ordenamiento Urbano, Municipal y de Centro de Población de Teziutlán, Puebla.

Dicho reglamento contendrá:

I.- Los objetivos a los que estarán orientados las acciones de planeación, ordenación y regulación urbana en el centro histórico.
II.- Las políticas que orientarán, encausarán las acciones de conservación mejoramiento, rescate y aprovechamiento del Centro Histórico.
III.- Las acciones prioritarias, hacia cuya realización estarán dirigidas las tareas e inversiones que en materia de desarrollo urbano, lleven a cabo conjuntamente el Gobierno del Estado y el H. Ayuntamiento, o a través de Programas concentrados con la federación.

ARTICULO 4o.- El ejercicio del derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en los centros de población, se sujetará a las normas contenidas en el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente y, en su caso, en las Declaratorias de Usos, Reservas y Destinos.

ARTICULO 5o.- En caso de inconformidad por parte de los propietarios de las áreas y predios contenidos en la delimitación enunciada por el artículo 1 de la presente declaratoria, éstos habrán de proceder en los términos que dicta la Ley General de Asentamientos Humanos, siendo facultad conjunta del Municipio, del Gobierno del Estado y de la Federación, a través de las entidades públicas correspondientes, de emitir un dictamen sobre el particular.

TRANSITORIO

PRIMERO: La presente declaratoria entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado, y de su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y será operada a partir de entonces, con toda la fuerza legal que le corresponde, y permanecerá vigente hasta en tanto no sufra modificaciones o surja otra que la anule, en cuyo caso se procederá conforme a los términos que dictan las leyes federales y locales en la materia.

SEGUNDO: Esta declaratoria forma parte del Programa de Desarrollo Urbano y Centro de Población de Teziutlán, Puebla, aprobada el 2 de abril de 1996 y ratificada en Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de fecha 18 de julio de 1996.

TERCERO: Cúmplase.

Presidente Municipal Constitucional.- **CIUDADANO INGENIERO JORGE E. BARRON LEVET.-** Rúbrica.- Secretaria del H. Ayuntamiento.- **CIUDADANA LICENCIADA JULIETA PEREZ HERNANDEZ.-** Rúbrica.- Síndico Municipal.- **CIUDADANO DOCTOR MARIO GONZALEZ CASTILLO.-** Rúbrica.- Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Estado de Puebla.- **CIUDADANO DOCTOR EDUARDO MACIP ZUÑIGA.-** Rúbrica.

GOBIERNO MUNICIPAL
H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE TEZIUTLAN

ACUERDO del Honorable Cabildo del Municipio de Teziutlán, Puebla de fecha 2 de abril de 1996, ratificado en sesión extraordinaria el día 18 de julio del mismo año, que aprueba el Reglamento del Centro Histórico de Teziutlán, Puebla.

Al margen un sello con el Escudo Nacional y una leyenda que dice: Estados Unidos Mexicanos.- Presidencia Municipal.- 1996 - 1999.- Teziutlán, Pue.

C. ING. JORGE E. BARRON LEVET, Presidente Municipal Constitucional del H. Ayuntamiento del Municipio de Teziutlán, Puebla, a sus habitantes hace saber:

Que en Sesión Ordinaria de Cabildo, el H. Ayuntamiento de Teziutlán, tuvo a bien aprobar el siguiente:

REGLAMENTO DE CENTRO HISTORICO

CAPITULO I.
Disposiciones Generales.

ARTICULO 1o. Es objeto del presente Reglamento, regular las acciones y obras que se realicen en el Centro Histórico de Teziutlán Puebla, a fin de conservar y en su caso, recuperar las características urbano arquitectónicas, de valor histórico y/o artístico del mismo sitio, y su contenido.

ARTICULO 2o. Es de interés y utilidad pública, las acciones de investigación, custodia, preservación, conservación, recuperación y operación de los bienes del patrimonio histórico cultural, sean de propiedad pública o privada, así como de la imagen de los espacios urbanos tradicionales del Centro Histórico, delimitado técnicamente como ámbito de regulación.

ARTICULO 3o. Para efectos del buen cumplimiento de las disposiciones de este reglamento, el H. Ayuntamiento deberá establecer coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o el Instituto Nacional de Bellas Artes, la Secretaría de Desarrollo Social y Urbano de niveles federal y estatal; así como con las asociaciones civiles cuya finalidad sea la conservación, protección y recuperación del patrimonio histórico cultural de la ciudad y el municipio.

ARTICULO 4o. Corresponde al H. Ayuntamiento otorgar licencia o autorización para realizar cualquier intervención dentro de los límites municipales; así como imponer las sanciones a que se hagan acreedores aquéllos que no se sujeten a los preceptos dictados en este Reglamento.

ARTICULO 5o. Para la comprensión plena de los preceptos de este Reglamento debe entenderse por:

I. **Ley.-** Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos.
II. **Ciudad.-** La Ciudad de Teziutlán, Puebla.
III. **Reglamento.-** El presente documento.
IV. **INAH.-** Instituto Nacional de Antropología e Historia.
V. **INBA.-** Instituto Nacional de Bellas Artes.
VI. **Estado.-** El Gobierno del Estado de Puebla.
VII. **Ayuntamiento.-** El H. Ayuntamiento de Teziutlán, Puebla.
VIII. **Autoridad Municipal.-** La Dirección de Obras Públicas del H. Ayuntamiento.
IX. **Monumento.-** La noción de monumento comprende toda obra de arquitectura con testimonios de una civilización particular, de una fase o de un proceso de evolución artístico, social o cultural significativo, o de un suceso histórico. Dentro de esta noción se engloban las esculturas, pinturas y se extiende a las composiciones de conjuntos urbanos y rurales. La noción de sitio se aplica a todo conjunto orientado por la naturaleza o por el hombre, que pueda tener un interés, artístico, estético, científico o legendario.
X. **Histórico.-** Todo lo vinculado con la historia de la nación a partir del siglo XVI.
XI. **Artístico.-** Toda aportación cultural que reviste valor estético relevante.
XII. **Valor Coral.-** Es propio de las secuencias visuales y zonas homogéneas. Se refiere a la unidad formal en conjuntos arquitectónicos y urbanos. O aquellos bienes que aún siendo de estilos diferentes, conservan común patrón conceptual y similares elementos tipológicos.
XIII. **Documentación Histórica.-** Se refiere al registro en cédulas de todos los datos de la evolución física, legal e histórica de un inmueble. El informe debe ser apoyado con gráficas, dibujos, croquis y fotografías que ilustren su estado actual y de ser posible estados anteriores.
XIV. **Restauración.-** Intervención dirigida a la recuperación y mantenimiento de las cualidades de un modelo arquitectónico en función de la restitución, reintegración, reparación y/o construcción de elementos que originalmente han constituido al inmueble, otorgando o complementando su valor histórico o artístico.
XV. **Rehabilitación.-** Es la intervención destinada a recuperar o incrementar el uso eficiente de un inmueble a partir del restablecimiento de sus óptimas condiciones estructurales y de funcionalidad, sin alterar el modelo.
XVI. **Remodelación.-** Literalmente se refiere al replanteamiento del modelo para adaptar un nuevo uso. La intervención en este nivel implica una nueva propuesta de función para un inmueble. Sin embargo, se debe respetar el patrón arquitectónico conceptual.
XVII. **Saneamiento.-** Esta intervención tiene por objeto diagnosticar el estado en que se encuentra un inmueble a causa de agentes físicos y/o químicos que lo contaminen -patología- y recomendar y aplicar el tratamiento al que deba sujetarse para su preservación.
XVIII. **Liberación.-** Es la intervención dirigida a la depuración del modelo arquitectónico, tendiente al retiro de elementos no originales agregados con posterioridad y cuya presencia daña materiales o estructura y afecta la unidad, originalidad y/o funcionalidad del inmueble.
XIX. **Consolidación Estructural.-** Es la intervención que se ocupa para reparar daños en elementos estructurales y tiene por objeto restablecer las condiciones óptimas de trabajo de éstos. Cuando el objetivo consiste en fijar el inmueble en sus condiciones existentes se denomina Estabilización Estructural.

XX. **Interpretación.-** Es dirigida a la obra arquitectónica nueva. Consiste en recrear versiones que se adapten a las constantes tipológicas -sin salir de ellas- del contexto en que se ubica.

XXI. **Puesta en Valor.-** Es toda acción tendiente a reincorporar al inmueble a la actividad, atendiendo a sus valores históricos, artísticos, funcionales, etcétera.

XXII. **Nivel de Intervención.-** Se refiere a las diferentes posibilidades que existen de rescatar un inmueble en función del grado de deterioro o conservación que éste presente.

XXIII. **Preservación.-** Son aquellos instrumentos que se elaboran para proteger y garantizar la existencia del inmueble.

XXIV. **Conservación.-** Son todas aquellas acciones destinadas al rescate, recuperación, reparación y mantenimiento de un inmueble. Su instrumentación tiene por objeto el cuidado cotidiano de un inmueble o inmuebles.

XXV. **Carta Urbana.-** La carta de Usos, Destinos y Reservas proveniente del Programa de Ordenamiento de Teziutlán, Puebla.

CAPITULO II.
De los Monumentos Históricos y Artísticos.

ARTICULO 6. Son monumentos históricos.- Los inmuebles construidos en los siglos XV al XIX destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y curatos; seminarios o conventos, o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles o militares; y las obras civiles relevantes de carácter privado, realizadas en los siglos XV al XIX inclusive.

ARTICULO 7. Son monumentos artísticos.- Las obras que revistan valor estético relevante y sean testimonio de la presencia de escuelas, estilos o tendencias en el contexto en que se verifican. Su antigüedad será a partir del siglo XX.

ARTICULO 8. Es Arquitectura de Valor Coral.- O de acompañamiento.- Aquel género de inmuebles que manejan criterios elementales de la Arquitectura tradicional, histórica o artística; y sea como vestigio, como entidad o conjunto, ayudan a configurar el paisaje urbano y el carácter tipológico de la zona.

ARTICULO 9.

I. Es de la competencia del INAH y de la Autoridad Municipal expedir las licencias respectivas para la intervención dirigida a la conservación, restauración, etcétera, de los bienes declarados históricos o históricos-artísticos.

II. Es de la competencia del Estado y de la Autoridad Municipal expedir las licencias respectivas para la intervención dirigida a la conservación, restauración, etcétera, de bienes declarados artísticos.

III. Es de la competencia de la Autoridad Municipal expedir la licencia respectiva para la intervención dirigida a la conservación, restauración, de la arquitectura de Valor Coral -o de acompañamiento-.

ARTICULO 10. Es obligación de los propietarios de bienes del Patrimonio Histórico-Cultural atender el mantenimiento y conservación de sus propiedades. Deben ser los principales responsables y promotores de la conservación, tanto de sus bienes como del Centro Histórico.

ARTICULO 11. Los propietarios de bienes del Patrimonio Histórico-Cultural para efectuar intervenciones tendientes a la conservación de los mismos, deberán contar con el permiso previo -por escrito- del Instituto competente de acuerdo a lo estipulado por la Ley en sus artículos 44 y 45; y con la licencia respectiva emitida por la Autoridad Municipal quien acatará para tales efectos, al presente Reglamento, respecto a las posibilidades de uso e intervención que para ello se ha previsto y en congruencia con la tipología que corresponda.

ARTICULO 12. Los propietarios de bienes inmuebles colindantes a un monumento, que soliciten licencia para excavar, cimentar, construir o demoler, deberán obtener la autorización del Instituto competente y de la Autoridad Municipal.

Por su parte, el Instituto competente y la Autoridad Municipal deben exigir el peritaje estructural correspondiente y vigilar el cumplimiento de las indicaciones que de éste emanen.

La Autoridad Municipal cuidará de no autorizar construcciones que obstaculicen la visibilidad de uno o más inmuebles declarados Monumentos o Arquitectura de Valor Coral, o de Zonas Artísticas o Históricas, o de Valor Paisajístico Natural.

ARTICULO 13. El Instituto competente y la Autoridad Municipal proporcionarán asesoría profesional en la conservación de los bienes del Patrimonio Histórico-Cultural.

ARTICULO 14. Previamente a la realización de cualquier intervención en inmuebles constituyentes del Centro Histórico, se requerirá la elaboración de la cédula de Documentación Histórica y un acta rigurosamente detallada.

ARTICULO 15. Los trámites, licencias, dictámenes, asesorías y demás servicios otorgados por los Institutos competentes y la Autoridad Municipal, causarán los derechos correspondientes, mismos que deberán ser cubiertos por el solicitante.

ARTICULO 16. La Autoridad Municipal y los gobiernos federal y estatal cuando realicen obras de conservación, estarán obligados a contratar los servicios profesionales de restauradores, arquitectos, antropólogos, arqueólogos, historiadores, ingenieros civiles y topógrafos -preferentemente con experiencia en la conservación y con registro en asociaciones civiles dedicadas a la conservación- que asesoren y dirijan los trabajos de intervención.

CAPITULO III.
De la zonificación del Centro Histórico y clasificación de los inmuebles declarados monumentos históricos y artísticos y arquitectura de valor coral.

ARTICULO 17. Toda la demarcación que protege este reglamento es denominada Centro Histórico y está técnicamente delimitada por la poligonal envolvente que se muestra como Apéndice A de este reglamento.

ARTICULO 18. La intervención en bienes del Patrimonio histórico cultural, sólo podrá efectuarse con el respaldo de un proyecto ejecutivo integral de conservación, en estricto apego a la Ley y al presente Reglamento y debidamente autorizado por el Instituto competente y la Autoridad Municipal.

CAPITULO IV.
De las restricciones a los aspectos urbanos.

ARTICULO 19. Son aspectos urbanos aquéllos relativos a la composición del espacio público de la ciudad y al comportamiento de usos del suelo y densidades, coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

Interesa al presente Reglamento la regulación de intervenciones para la conservación, mejoramiento y recuperación del valor ambiental del Centro Histórico así como la disposición de usos, ocupación y utilización del suelo y densidades permisibles.

SECCION I. De la Traza y nomenclatura.

ARTICULO 20. La traza de la ciudad es la estructura a partir de la cual se organiza el funcionamiento de la ciudad. Conforma las vialidades y las manzanas en las que se definen espacios públicos y privados.

ARTICULO 21.

I. Queda prohibido alterar la traza histórica en esta zona. Sea abriendo nuevas vialidades u ocupando las existentes.
II. No se podrá ampliar el ancho de las calles.
III. Debe conservarse el alineamiento original de los paramentos.
IV. Debe conservarse la textura de vías y espacios públicos cuando éstos sean calzados, embaldosados o de mosaico.
V. No se podrán crear nuevos espacios abiertos u ocupar los existentes.
VI. La Autoridad Municipal se ocupará de fomentar el cuidado, la comodidad, y conservación de las circulaciones peatonales. Promoverá la preferencia peatonal en cruceros y se abocará a la dotación y cuidado de rampas para minusválidos en banquetas y edificios públicos.
VII. Queda prohibido ocupar la vía pública -calles y banquetas- para aquellas actividades que no consistan estrictamente en la circulación y movilidad poblacional. La Autoridad Municipal podrá contemplar casos excepcionales y emitir las licencias correspondientes, sólo de orden temporal.

ARTICULO 22. La Autoridad Municipal se ocupará del rescate de la nomenclatura tradicional de barrios y calles -toponimias- así como de su inscripción en señalética acorde con el carácter histórico de la zona, siendo su colocación profusa y en lugares visibles.

SECCION II. Del alineamiento y lotificación.

ARTICULO 23. El alineamiento es la línea que limita al predio con la vía pública.

ARTICULO 24. El alineamiento, producto de la traza histórica, deberá conservarse tanto en planta baja como en planta alta, si el coeficiente de utilización del suelo la ha permitido.

ARTICULO 25. En el Centro Histórico:

I. No se podrá modificar al alineamiento de los paramentos que conforman la traza histórica.
II. La Autoridad Municipal se ocupará de promover la recuperación del alineamiento histórico que haya sido modificado o alterado. Excepto en los casos en que el diseño del inmueble histórico ostente otra organización en el predio.
III. No se podrán construir bardas o paramentos para remeter el inmueble.
IV. Las fachadas deberán ocupar todo el frente del predio, sin dejar espacios entre las colindancias.

ARTICULO 26. La lotificación es la estructuración de cada manzana con fin de integrar predios de proporciones similares.

ARTICULO 27. La Autoridad Municipal se ocupará de:

I. No permitir la subdivisión física de inmuebles en el Centro Histórico.

II. Recuperar las características originales de inmuebles ya subdivididos.

ARTICULO 28. Para cada proyecto inherente al Centro Histórico, la Autoridad Municipal señalará la densidad permisible -entendida como la relación de viviendas por hectárea- en función de la localización del proyecto; atendiendo para tal efecto, lo dispuesto por el Programa de Ordenamiento Urbano de Teziutlán Puebla.

ARTICULO 29. Cada una de las zonas en que se subdivide el Centro Histórico es caracterizada por un tipo de lote específico que será conservado y/o recuperado a través de la aplicación estricta de las densidades permisibles.

SECCION III. Del Mobiliario Urbano.

ARTICULO 30. El mobiliario urbano que se coloque en el Centro Histórico deberá satisfacer los siguientes requisitos:

I. Su diseño debe ser acorde con el carácter histórico del área.

II. Su localización no deberá alterar el funcionamiento óptimo de las vías o espacios donde se coloque.

III. La Autoridad Municipal se ocupará del periódico mantenimiento del mobiliario que haya dotado. Asimismo vigilará este aspecto en el que concesione o autorice a particulares.

De la infraestructura.

ARTICULO 31. Cuando por efectos de obra pública se ocasionen daños en vías, espacios públicos o propiedad privada, la empresa o dependencia responsable tiene la obligación de reparar los desperfectos causados a plena satisfacción de la Autoridad Municipal, quien mediará o responderá en los casos en que particulares resulten afectados.

ARTICULO 32. Las líneas de infraestructura a tenderse en el Centro Histórico, deberán constituirse en forma oculta utilizando el sistema subterráneo.

ARTICULO 33. Las líneas de energía eléctrica, alumbrado, teléfono, etcétera, deberán ser modificadas del sistema aéreo por el subterráneo.

ARTICULO 34. Es obligación de la Autoridad Municipal coordinar las obras de sustitución de sistemas aéreos por subterráneos.

ARTICULO 35. Las instalaciones de suministro de energía eléctrica, alumbrado, teléfono, etcétera, no deberán afectar materiales y visual de los paramentos de fachada.

SECCION IV. De los anuncios, publicidad y propaganda. De los operadores.

ARTICULO 36. Debe entenderse por anuncio todo medio de información, comunicación o publicidad que indique, señale, exprese, muestre o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y renta de productos o bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, cívicas, religiosas, políticas, culturales, industriales o mercantiles.

ARTICULO 37. Anuncios comerciales o informativos, propaganda, aparadores, escaparates o exhibidores en cuanto a sus características de diseño, materiales, localización y dimensiones, quedan sujetos a los criterios de conservación de la Autoridad Municipal y del presente Reglamento.

ARTICULO 38. Queda prohibida la colocación de anuncios en:

I. Areas verdes.

II. Azoteas.

III. Vía pública, a excepción de las señalizaciones de tránsito, nomenclatura o carteleras informativas o publicitarias diseñadas exprofeso, previa licencia de la Autoridad Municipal.

IV. Mobiliario urbano, a excepción del que sea producto de donativos de particulares. En ese caso sólo aparecerá la razón social con dimensiones equivalentes al 15% de un metro.

ARTICULO 39. Queda prohibida la colocación en logotipos o anuncios, de banderas o emblemas extranjeros.

ARTICULO 40. Queda prohibida la colocación de anuncios cuando:

I. Se utilicen colores, luces o sonidos estridentes.

II. Sean volantes, folletos, afiches, carteleras de propaganda en muros, puertas, ventanas, árboles, postes, casetas, buzones, etcétera, a excepción de lugares destinados para ello, previa licencia de la Autoridad Municipal.

III. Sean panorámicos.
IV. Dañen los edificios del patrimonio histórico-cultural.

ARTICULO 41. El contenido de los anuncios será razón social, logotipo, giro, dirección y teléfono.

ARTICULO 42. Se autorizarán anuncios o letreros en los siguientes casos:
I. Adosados a paramentos de fachadas de monumentos cuando estén compuestos de:
A) Dos colores -más blanco y negro- en tonos mate y con tipografía sencilla.
B) En tres colores, en tonos mate y con tipografía sencilla.
II. Situados en el tímpano de los vanos de planta baja, siempre y cuando ocupen como máximo, un quinto de la altura del vano.
III. Perpendiculares a paños lisos de fachada siempre que sus dimensiones sean iguales o menores al 50% de un metro. Su espesor máximo será de 2.5 centímetros.

ARTICULO 43. Propaganda, carteles y avisos se colocarán en carteleras cuya ubicación y características requerirán previa autorización municipal.

ARTICULO 44. Los avisos de dependencias oficiales, no deberán contener mensajes publicitarios ni situarse en forma que afecten los edificios del patrimonio histórico cultural.

ARTICULO 45. En inmuebles del patrimonio histórico cultural no se autorizará la modificación, ampliación o apertura de nuevos vanos.

ARTICULO 46. La iluminación de anuncios, letreros, aparadores y vitrinas quedará sujeta a las siguientes restricciones:
A) Cuando la fuente luminosa sea de foco incandescente o tubo fluorescente deberán ocultarse en lámparas.
B) La luz emitida por esas fuentes será continua no intermitente.
C) La iluminación hacia objetos, inmuebles o anuncios no será de colores. A excepción de las Fiestas Patrias y Temporada Navideña.
D) Los elementos de instalaciones como cables, ductos, soportes, fuentes lumínicas o proytectores; por su forma, color y colocación serán poco visibles.

SECCION V. Del ordenamiento y regulación de los Usos del Suelo Urbano.

ARTICULO 47. Uso del Suelo Urbano es la forma de aprovechamiento de la propiedad para fines de habitación, explotación mercantil o industrial, o dotación de servicios públicos o privados.

ARTICULO 48. Los permisos y licencias para la apertura y operación de comercios y servicios públicos y privados, son de la competencia de la Autoridad Municipal.

ARTICULO 49. La Autoridad Municipal para el otorgamiento de los respectivos permisos y licencias, acatará lo dispuesto en el presente Reglamento, a fin de lograr el ordenamiento y regulación de los usos del suelo urbano.

SECCION VI. Del Medio Ambiente.

ARTICULO 50. Es de interés de este Reglamento la protección del medio ambiente urbano. Por lo tanto promueve la conservación de zonas arboladas, parques, jardines, fuentes, cuerpos de agua -ríos, arroyos, lagos, lagunas y/o manantiales-, reservas ecológicas, etcétera.

ARTICULO 51. Queda prohibido, en obras de intervención en inmuebles, la destrucción, desaparición o sustitución por pavimentos de jardines, huertos y corazones de manzanas jardinados, arbolados o sembrados.

ARTICULO 52. Es obligación de la Autoridad Municipal, promover la conservación del patrón arquitectónico tradicional en todo el Centro Histórico.

ARTICULO 53. Queda al cuidado de las autoridades federal, estatal y municipal, los parques naturales urbanos donde queda prohibido el otorgamiento de licencias de construcción dentro del perímetro de protección.

ARTICULO 54. Queda al cuidado de las autoridades federal, estatal y municipal, los cuerpos de agua -lechos, cauces y márgenes- y zonas de derecho federal de los ríos existentes, donde queda prohibido el otorgamiento de licencias de construcción dentro de las zonas de derecho federal, el desfogue de drenajes, y arrojar basura.

CAPITULO V. De las restricciones a los aspectos arquitectónicos.

ARTICULO 55. Son aspectos arquitectónicos los elementos que participan en el diseño y construcción de inmuebles; la composición de estos elementos, en apego a estos estilos, líneas, tendencias, escuelas o corrientes de diseño otorga valores estéticos y funcionales a la obra resultante.

Esta valoración se multiplica en la concatenación de inmuebles del mismo tipo, carácter, o constantes formando así secuencias visuales y/o zonas homogéneas.

SECCION I. De la Intervención en bienes inmuebles del Patrimonio Histórico Cultural.

ARTICULO 56. Previo a cualquier tipo de intervención la Autoridad Municipal otorgará al solicitante un formato para la documentación histórica-fotográfica del bien a intervenir. En caso de ya existir dicha cédula procederá sólo la actualización de la información.

ARTICULO 57. En el caso de monumentos de valor histórico, artístico o coral, toda intervención que tienda a modificar el concepto original será condicionada a ser reversible.

SECCION II. De la Obra Nueva.

ARTICULO 58. Toda construcción contemporánea, reciente y futura sea total o parcial, aditiva o modificadora de la forma arquitectónica se denominará obra nueva.

ARTICULO 59. Toda obra nueva en el área declarada Centro Histórico queda sujeta a los preceptos contenidos en este Reglamento.

ARTICULO 60. La obra nueva deberá:

I. Respetar el alineamiento histórico.
II. La ocupación del predio atenderá a lo señalado en la Carta Urbana según la ubicación que el predio ostente en el Centro Histórico -C.O.S.-.
III. La utilización del suelo atenderá a lo señalado en la Carta urbana según la ubicación que el predio ostente en el Centro Histórico -C.U.S.-.
IV. Las líneas y ductos de instalaciones deberán quedar ocultos desde cualquier punto de vista.
V. El diseño arquitectónico se apegará estrictamente al Catálogo de Elementos Tipológicos y tomará como referencias exactas las alturas, ritmo y proporciones de los monumentos aledaños para lo cual, el proyecto será acompañado de fotografías del entorno próximo al predio.
VI. Acabados, detalles ornamentales y balcones, puertas, barandales y rejas serán diseñados y construidos o aplicados de acuerdo al patrón tradicional para cada caso.
VII. Las texturas y colores obedecerán a los predominantes en el entorno próximo -acera frontal y acera del predio-.
VIII. Todo muro de colindancia, sea de inmuebles catalogados o de obra nueva, deberá ser aplanado y pintado del color dominante en el edificio.
IX. Quedan estrictamente prohibidos vanos en proporción horizontal, redondos, cuadrados, poligonales, lobulados, triangulares u otros que no sean en posición vertical.
X. Queda estrictamente prohibido el uso de cristal reflejante o de color. Sólo se permitirá el uso de cristal transparente, esmerilado, veneciano o vitral.
XI. Se dispone para todos aquellos inmuebles catalogados, no catalogados o por construirse con el objetivo de dar servicio al público, la construcción de rampas y servicios necesarios, especiales para minusválidos.

SECCION III. De las fachadas. De los monumentos.

ARTICULO 61. Queda prohibido:

I. Demoler o alterar fachadas o partes de ellas cuando se trate de inmuebles catalogados.
II. Modificar fachadas de inmuebles catalogados, sea añadiendo elementos contemporáneos o cambiando ritmos, proporciones, herrajes, ornamentos, etcétera.
III. Alterar la imagen urbana con marquesinas, toldos multicolores, tanques de gas, tinacos, etcétera.

SECCION IV. De los materiales y colores en fachadas.

ARTICULO 62. En los inmuebles del Centro Histórico no podrán colocarse en fachadas: plásticos, laminados, metales, acrílicos, pétreos, aparentes u otros recubrimientos que no competan al carácter de esta zona.

ARTICULO 63. La pintura será de cal o vinílica. Se utilizarán sólo tres colores de tono mate: uno para el muro, otro para el rodapié y un tercero, en mínima proporción para el caso de cintillas de máximo 8 centímetros, entre muro y rodapié o en detalles ornamentales.

ARTICULO 64. Son independientes los colores a usarse en herrería y carpintería. Sin embargo, serán homogéneos con los propuestos.

ARTICULO 65. No se podrá subdividir el paramento de un edificio con el uso de diferentes colores.

SECCION V. De las Cubiertas y Azoteas.

ARTICULO 66. Toda obra deberá poseer cubierta inclinada con pendiente no mayor del 28% ni menor del 24% hacia el frente.

ARTICULO 67. Se utilizará la teja de barro rojo como elemento normativo de recubrimiento exterior en techumbres.

CAPITULO VI.
De los Permisos y Licencias.

ARTICULO 68. Corresponde al H. Ayuntamiento de Teziutlán, Puebla, recibir y tramitar ante otras instancias oficiales, los permisos para realizar obras de intervención en inmuebles catalogados, construcciones, demoliciones, remodelaciones, etcétera dentro del Centro Histórico de la ciudad o en monumentos aislados -fuera del perímetro de protección-.

ARTICULO 69. La Autoridad Municipal deberá recibir obligatoriamente la solicitud, señalando los requisitos al solicitante, cumpliendo con el principio de simplificación administrativa, y concediendo o negando, según el caso, en respuesta por escrito.

ARTICULO 70. Las autoridades municipales del ramo tendrán en todo tiempo y en virtud del interés público, la facultad de inspeccionar y verificar el estado de los bienes ubicados dentro del Centro Histórico. Todo acto de inspección o verificación se practicará con autorización de la comuna y levantando el acta circunstanciada que requiera el caso.

CAPITULO VII.
Sanciones.

ARTICULO 71. El objeto de las presentes disposiciones es, evitar todo tipo de acciones u omisiones que deterioren o puedan deteriorar la imagen histórico-arquitectónica y las construcciones actuales de palacio; parque; templos o capellanías de la cabecera municipal.

ARTICULO 72. Es de interés y utilidad pública fomentar la conservación y mantenimiento de ellas.

ARTICULO 73. Se procurará y fomentará por las autoridades municipales la riqueza histórica, cultural y arquitectónica de palacio, parque, templos y capellanías de la cabecera, incluyendo sus aspectos recreativos.

ARTICULO 74. La autoridad municipal velará, vigilará y aplicará en su caso, los criterios y sanciones que procedieran en el desacato o inobservancia de estas disposiciones. Para que la autoridad municipal pueda variar o modificar las actuales construcciones de palacio y parque de la cabecera deberá atender a las opiniones de los Colegios de Arquitectos e Ingenieros de la capital del estado, y autorización en su caso del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o Instituto Nacional de Bellas Artes, Secretaría de Desarrollo Social y Urbano en sus niveles federal y estatal, sin dejar de atender la opinión pública.

ARTICULO 75. Es deber elemental de todos los organismos e instituciones educativas o de servicios, inclusive asociaciones y de la población en general, la conservación y mantenimiento de las instalaciones de palacio, parque, templos y capellanías de la cabecera municipal externamente e internamente.

ARTICULO 76. Para financiar parte del mantenimiento de palacio, parque, templos o capellanías, se estará a la partida presupuestal que llegara a contemplarse en el presupuesto municipal de egresos, de lo contrario, a los fondos que se alleguen los patronatos o comités que exprofeso se constituyan.

ARTICULO 77. Cualquier acción o intervención que tienda demoler, modificar o restaurar parte alguna de la construcción del palacio, parque, templos o capellanías de la cabecera, corresponderá a la autoridad municipal otorgar la licencia o autorización correspondiente, observando en todo tiempo lo dispuesto por el Artículo 83 de este ordenamiento.

ARTICULO 78. Es competencia de la autoridad municipal expedir o revocar licencias para las actividades que tiendan a la conservación, remodelación o restauración de inmuebles declarados de valor histórico; histórico-artístico y de arquitectura de valor coral o de acompañamiento en el ámbito de sus atribuciones.

ARTICULO 79. En la expedición de permisos o licencias a que se refiere este capítulo, tendrán vigencia y aplicación las normas del Reglamento del Centro Histórico, en los que no se contrapongan.

De las prohibiciones.

ARTICULO 80. Cualquier violación al presente capítulo, motivará sanción que deberá imponer la autoridad municipal, en lo conducente, según el caso.

ARTICULO 81. Queda absolutamente prohibida toda actividad comercial en el perímetro y zona interior de palacio municipal y parque, en los templos o capellanías, se estará a sus normatividades y acuerdos de consejos parroquiales.

Parte del artículo que antecede, son:

a) Toda actividad comercial en su modalidad de: ambulante, semifijo y fijo.

b) Se prohibe toda colocación de publicidad o propaganda electoral, comercial, religiosa, etcétera, incluyendo mamparas o bambalinas en el perímetro del Centro Histórico, se estará a lo dispuesto por el reglamento de comercio y la industria en el municipio.

De las sanciones.

ARTICULO 82. La violación a la normatividad de este capítulo, se sancionará por la autoridad municipal en lo conducente, sin perjuicio de la que corresponda al perímetro de las atribuciones de otras entidades.

ARTICULO 83. Las sanciones pueden consistir en:

1.- Amonestación verbal o por escrito.

2.- Tratándose de inmuebles afectados, desde el punto de vista material, del 10% de su valor real.
Tratándose de obras de arte, multa hasta de 1000 salarios mínimos más la reparación de la obra de arte o inmueble.

3.- Arresto civil hasta por 72 horas.

CAPITULO VIII.
Sanciones.

ARTICULO 84. Las violaciones al presente reglamento serán sancionadas administrativamente por la Autoridad Municipal competente.

ARTICULO 85. Las sanciones administrativas podrán ser:

I. Multa hasta del 10% del valor del inmueble afectado.
II. Suspensión de la obra.
III. Demolición.
IV. Restauración o reconstrucción.
V. Cancelación de las autorizaciones.

CAPITULO IX.
Recursos.

ARTICULO 86. Contra los actos y resoluciones de la Autoridad Municipal procederán los recursos previstos por la Ley de Justicia Administrativa para el Estado de Puebla.

Transitorios.

PRIMERO. El presente reglamento entrará en vigor cinco días después de su publicación.

SEGUNDO. Publíquese en la tabla de avisos del H. Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en la Ley invocada.

TERCERO. Se derogan todas las disposiciones que se opongan a la letra del presente Reglamento.

CUARTO. El presente reglamento es expedido con fecha 2 de abril y ratificado en Sesión Extraordinaria de Cabildo del H. Ayuntamiento de Teziutlán, Puebla de fecha 18 de julio de 1996.

QUINTO. Cúmplase.

Firman al calce los que en ella intervinieron.- Presidente Municipal Constitucional.- **CIUDADANO INGENIERO JORGE E. BARRON LEVET.-** Rúbrica.- Regidor de Salubridad y Asistencia Pública.- **CIUDADANO DOCTOR JORGE ARNULFO CAMACHO F.-** Rúbrica.- Regidor de Gobernación Policía y Tránsito.- **CIUDADANO AMADEO ANDRADE.-** Rúbrica.- Regidor de Deportes, Espectáculos y Actividades Culturales.- **CIUDADANA MARTHA MENDIZABAL BANDO.-** Rúbrica.- Regidor de Hacienda.- **CIUDADANO RAFAEL LARA CEJA.-** Rúbrica.- Regidor de Educación Pública y Actividades Culturales.- **CIUDADANO PROFESOR GUSTAVO LOPEZ LIMON.-** Rúbrica.- Regidor de Obras y Servicios Públicos.- **CIUDADANO ARQUITECTO HECTOR E. ROJAS C.-** Rúbrica.- Regidor de Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería.- **CIUDADANO ARTURO ORTIZ VAZQUEZ.-** Rúbrica.- Síndico Municipal.- **CIUDADANO DOCTOR MARIO GONZALEZ CASTILLO.-** Rúbrica.- DOY FE: La Secretaria del H. Ayuntamiento.- **CIUDADANA LICENCIADA JULIETA PEREZ HERNANDEZ.-** Rúbrica.

Al margen un sello con el Escudo Nacional y una leyenda que dice: Estados Unidos Mexicanos.- H. Ayuntamiento.- Secretaría.- 1996 - 1999.- Teziutlán, Pue.

En Teziutlán, Puebla a los veinticuatro días del mes de mayo de mil novecientos noventa y seis, la Secretaria del Honorable Ayuntamiento Lic. Julieta Pérez Hernández.

CERTIFICA

Que las cuatro fojas útiles que aparecen posterior a esta hoja son copia fiel de su original, mismo que obra en el archivo de esta oficina a mi cargo. Doy fe: La Secretaria del H. Ayuntamiento.- Lic. Julieta Pérez Hernández.- Rúbrica.

En la Ciudad de Teziutlán, Estado de Puebla, siendo las diez horas con veinte minutos del día dos de abril de mil novecientos noventa y seis, en el Salón de Cabildos del Palacio Municipal de esta Ciudad, se reunieron los integrantes del Honorable Ayuntamiento Constitucional en funciones con sus respectivos caracteres:

Jorge E. Bárron Levet	Presidente Municipal
Jorge A. Camacho Foglia	Regidor de Salubridad y Asistencia
Amadeo Andrade	Regidor de Gobernación y Policía
Fco. Javier Romano Marín	(Regidor de actividades culturales, deportivas y sociales.)
Rafael Lara Ceja	Regidor de Hacienda
Gustavo López Limón	Regidor de Educación Pública
Héctor E. Rojas Camacho	Regidor de Obras y Servicios Públicos
Cipriano Herrera Bonilla	Regidor de Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería
Arturo Ortiz Vázquez	Regidor de Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería
Gerardo Montes Lozano	Regidor de Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería
Juan Macip Peña	Regidor de Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería
Todos Regidores Propietarios	
Mario González Castillo	Síndico Municipal
Julieta Pérez Hernández	Secretaria del Ayuntamiento.

Instalándose formalmente con el objeto de celebrar Sesión Extraordinaria, la que será con el carácter de privada tal como fue convocada, y como lo disponen los artículos 31, 32, 37 y demás relacionados de la Ley Orgánica Municipal, misma que se desarrolla en los siguientes términos:

El Presidente Municipal indica a la Secretaria del Ayuntamiento pasar lista de asistencia; a la que todos contestan "Presente" por lo que informa que se encuentran presentes trece de trece miembros, declarándose que existe quórum legal para sesionar, siguiéndose con el curso de la Sesión, se propone que el orden del día sea el siguiente:

PRIMERO.- Revisión de las elecciones ordinarias de las juntas auxiliares.

SEGUNDO.- Presentación del Proyecto del Plan de Desarrollo.

TERCERO.- Presentación del Proyecto de Catastro.

Orden del día que es aprobado por unanimidad.

Se propone que se inicie el orden del día con el punto número dos e inmediatamente el número uno, lo que es aprobado por unanimidad.

En uso de la palabra el arquitecto Daniel Marti Capitanachi hace una exposición brillante y amplia sobre el plan de desarrollo, refiriéndose a puntos importantes como el reordenamiento urbano, servicios educativos, de salud, central de abasto, encierro de autobuses y combis, relleno sanitario; aludiendo la existencia de proyectos a corto, mediano y largo plazo,

así mismo se expuso sobre la orientación al crecimiento de la mancha urbana y su delimitación, además de los procedimientos legales y requisitos para que este Plan de Desarrollo se haga ley. En uso de la palabra el Presidente Municipal somete a consideración el Plan de Desarrollo denominado "Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y de Centro de Población de Teziutlán Puebla" mismo que es aprobado por unanimidad.

Retomando la palabra el Presidente Municipal para proseguir con el punto número uno del orden del día, en relación a la revisión de las elecciones ordinarias de las juntas auxiliares del municipio del día treinta y uno de marzo del presente año informando que; el día domingo treinta y uno de marzo de mil novecientos noventa y seis, se llevó a efecto conforme lo dicta la Ley Orgánica Municipal, la elección mediante plebiscito, de los Presidentes Auxiliares de las juntas que conforman el Municipio de Teziutlán: Atoluca, San Diego, San Sebastián, San Juan Acateno y Mexcalcuautla. La elección plebiscitaria estuvo presidida por los Ciudadanos Regidores y por personal del Gobierno Municipal; en Atoluca, estuvieron los Regidores Rafael Lara Ceja y Gustavo López Limón, por parte de los funcionarios la señora Concepción González Molina, el señor Efraín Bonilla Ortiz y tres elementos de la Policía Municipal. La elección se realizó respetando los usos y costumbres de la localidad y se procedió a la votación abierta formando dos filas, cada una colocándose del lado de la planilla de su elección. El candidato que obtuvo más votos, fue el señor Clemente Calderón Ramos con ciento setenta y dos (172) votos y el señor Lázaro Espinoza Casanova obtuvo ciento sesenta y nueve (169) votos. La formación y el conteo se realizó con absoluto orden y respeto, declarándose ganadora a la planilla de color rojo, integrada de la siguiente manera, según consta en la correspondiente acta que se adjunta como anexo número uno; propietarios: Clemente Calderón Ramos; José Bonifacio Ramos; Genaro Sebastián Patricio; Juan Martínez Patricio y Justiniano Aparicio Gregorio; suplentes respectivos; Marciano Fidel Rosas; Florentino Juárez Ramón; Román Ramos Cano; Germán Hernández Ignacio y Marcelino Hernández Sebastián.

En la junta auxiliar de San Sebastián se procedió a cumplir con las elecciones respetando los usos y costumbres, la representación del Ayuntamiento estuvo a cargo de los Regidores Arturo Ortiz Vázquez y Francisco Javier Romano Marín, auxiliados por los siguientes funcionarios: Verónica González Pérez, Cándido Márquez Lucas y tres elementos de la Policía Municipal. El plebiscito se desarrollo sin percance alguno, presentándose tres candidaturas, que procedieron a formar sus filas con los simpatizantes correspondientes, resultando ganadora la planilla de color verde del señor Miguel Domingo Reyes con doscientos tres votos (203), en segundo término el señor José Darío Mateo Arrieta con ciento setenta y tres (173) votos y el señor Anastacio Santiago Rosalino con cero votos, tal como consta en la correspondiente acta que se adjunta como anexo número dos; quedando conformada la planilla ganadora de la manera siguiente: propietarios; Miguel Domingo Reyes; Isidro Martínez Belén; Ascención Reyes Lorenzo; Pedro Angel Mariano y Celestino Ramos Simón; suplentes respectivos; Martín Simón Reyes; Camilo Toribio Domínguez; Roberto Belén Ramos; Marcelino Ramos Pedro y Nicomedez Domingo Méndez.

En la junta auxiliar de Mexcalcuautla, representaron al Ayuntamiento los Regidores; Jorge Camacho Foglia y Juan Macip Peña así como el Regidor suplente Joel García Colorado; de la misma manera estuvieron los señores Erick Romero y Raúl Pimentel además de tres elementos de la Policía Municipal. El plebiscito se realizó con el debido orden; un incidente provocado por la planilla blanca del señor -Praxedis Vázquez Toledano, que no se registró en tiempo y forma como lo señala la convocatoria expedida el día dieciséis de marzo del presente año. Los integrantes de la referida planilla exigían que se les registrara en ese momento. Por lo que el Presidente Municipal procedió a explicarles que el plebiscito se sujeta a las bases de la convocatoria y además el Ayuntamiento respetó el documento recibido el día treinta y uno de marzo donde manifiestan textualmente "por lo tanto, como sabemos que nada de lo que argumentemos cambiará su convocatoria y nuestra planilla no será aceptada por el H. Ayuntamiento; nos retiramos, no sin antes hacerle saber que como ciudadanos estamos conscientes de nuestro deber para con la comunidad y que colaboraremos con los que presidan la H. Junta Auxiliar en la medida que nos corresponda y se nos notifique.

Se levantó una acta en donde se especifica que los habitantes de la comunidad llevaron a cabo las elecciones en términos de la convocatoria, firmándose de común acuerdo. La planilla triunfadora fue la del color verde con ciento cuarenta y seis (146) votos encabezada por el señor Alvaro Ortiz Vázquez y en segundo lugar la planilla amarilla del señor Lorenzo Peralta Pérez con cuarenta y tres (43) votos; quedando conformada de la manera siguiente según consta en la correspondiente acta que se adjunta como anexo número tres: propietarios; Alvaro Ortiz Vázquez; Roberto Martínez Aguilar; Herminio Ruiz Fermín; Emigdio Martínez Hidalgo y José Conde Rodríguez; suplentes respectivos, Silverio Ramírez Hilario; Ignacio Marcos Vidal; Angel Alvarez Salazar; Dionicio Bando Cecilio y Filemón Ortiz Landero.

En la junta auxiliar de San Diego representaron al Ayuntamiento los Regidores Héctor Rojas Camacho y Gerardo Montes Lozano y funcionarios municipales; Julieta Pérez Hernández; Jorge Almanza Mier; Enrique Sedano y tres elementos de la Policía Municipal. Contendieron las planillas roja y verde y el procedimiento fue de votación secreta. La casilla se instaló en

el Palacio de la Junta Auxiliar a las nueve horas y hasta las quince horas, concurriendo los habitantes a votar en el lapso de seis horas; marcándoles el dedo pulgar con la tinta indeleble; la jornada cívica se cumplió con absoluto orden y respeto. A las quince horas se procedió a contar los votos emitidos; arrojando ciento cuarenta y tres (143) votos para la planilla roja encabezada por el señor Ladislao Ruiz Cano y para la planilla verde encabezada por el señor Librado Fernández Ortiz, setenta (70) votos, quedando conformada la planilla ganadora como consta en la correspondiente acta que se adjunta como anexo número cuatro, de la manera siguiente: propietarios; Ladislao Ruiz Cano; Mauro González Alarcón; Arnulfo Cortez Cruz; Armando Tejeda Vázquez y Gabriel Oropeza Vázquez; suplentes respectivos; Gregorio Viveros Mora; Juvencio Becerra Vázquez; Esteban Vázquez González; Carlos Ortega Peralta y Gilberto Tejeda Vázquez.

En la junta auxiliar de San Juan Acateno representaron al Ayuntamiento el Regidor; Cipriano Herrera Bonilla y los funcionarios municipales Dagoberto Huerta Bello; Vidal Hernández Mendoza y Manuel Martínez además de tres elementos de la Policía Municipal.

El Regidor Amadeo Andrade y el funcionario José Luis Olvera, con tres elementos de seguridad se trasladaron a la comunidad de Coyopol en representación del Ayuntamiento. La votación fue secreta presentando la credencial de elector con horario de nueve a quince horas, la jornada se llevó a efecto en completo orden y sin incidente alguno: a las quince horas se procedió a cerrar la casilla continuando con el conteo de votos, arrojando las siguientes cifras parciales aun sin contabilizar la votación de Coyopol: planilla azul, ciento setenta y dos (172) votos; planilla blanca, ciento treinta y tres (133) votos; planilla roja, setenta y cuatro (74) votos; planilla verde, cuarenta y cinco (45) votos y planilla amarilla, cuarenta y tres (43) votos. Los representantes del Ayuntamiento que se trasladaron a la comunidad de Coyopol, arribaron a San Acateno a las dieciocho horas con los siguientes resultados: planilla azul, doce (12) votos; planilla blanca, seis (6) votos; planilla roja, cincuenta y nueve (59); planilla verde, ocho (8) votos; planilla amarilla, (2) dos votos: quedando los resultados finales de la siguiente manera:

La planilla ganadora azul que encabeza el señor Marcelino Galindo Gándara con ciento ochenta y cuatro (184) votos; planilla blanca encabezada por el señor Eulogio Martínez García con ciento treinta y nueve (139) votos; planilla roja encabezada por la señora Victoria Gándara Sánchez con ciento treinta y tres (133) votos; la planilla verde encabezada por el señor Fortunato Santiago Rosalino con cincuenta y tres (53) votos y por último la planilla amarilla encabezada por el señor Wenceslao Hernández López con cuarenta y cinco (45) votos. Tal como consta en la correspondiente acta que se adjunta como anexo número cinco, quedando conformada la planilla ganadora de la manera siguiente: propietarios; Marcelino Galindo Gándara; Pablo López Rosalino, Rogelio Gándara Luna, Teodoro Lorenzo Cruz y José Luis de Jesús Salvador, suplentes respectivos; Francisco Rosalino Cruz, José Justino Hernández Martínez, Rafael Lorenzo Ascención, Alfredo Pérez Márquez y Juventino Rosas Alvino. En las cinco juntas auxiliares del municipio de Teziutlán se concluye que los comicios se realizaron conforme a la Ley Orgánica Municipal y en completo orden, respeto y sin percance alguno. Siguiendo con el uso de la palabra el Presidente Municipal sugiere la gira del día catorce de abril del presente año para la toma de posesión y protesta de las planillas triunfadoras en las juntas auxiliares de la siguiente manera: Atoluca a las nueve horas; Mexcalcuautla a las diez horas; San Sebastián a las once horas; San Juan Acateno a las doce horas y San Diego a las trece horas. Informe y sugerencia de la gira de toma de posesión que es aprobada por unanimidad por el Cabildo.

Siguiendo con el tercer y último punto del orden del día, respecto a la presentación del proyecto de catastro, otorgándosele el uso de la palabra para tal efecto al licenciado Raúl Pineda Barrera, responsable del Instituto de Catastro, quien expone de manera general el proyecto; ingeniero José Luis Andrade y Peregrina, Secretario Técnico del Instituto de Catastro del Estado de Puebla, quien se refirió a la operación catastral, estudio de valor, valuadores; la licenciada Teresa Castañeda Coordinadora de los Sistemas Geográficos y administra la base de datos de todos los municipios, para que avancen en la descentralización de los mismos; ingeniero Juan Manuel Uribe Medina, especialista en Desarrollo de Sistemas como es la lectura de mapas mediante computadora, operados en una base de datos que es de gran utilidad en obras y servicios públicos del sistema geográfico que llevan altimetría y planimetría; ingeniero María Félix Castillo Juárez, encargada de los productos cartográficos que apoya en todo a la oficina de Catastro, realiza mapas, atiende las peticiones de obras públicas, de desarrollo urbano, educación, consultoría privada; geógrafa Carmen Gordillo, encargada de Capacitación; Javier Juárez, administrador del Sistema Geográfico del Plan de Desarrollo Urbano; después de una amplia, clara e importante exposición del proyecto, el Presidente Municipal solicita al Cabildo la aprobación del proyecto mismo que es aprobado por unanimidad.

No habiendo otro asunto que tratar el Presidente manifiesta que siendo las quince horas se declara clausurada la presente Sesión Extraordinaria, levantándose la presente acta para constancia, misma que es firmada por los que en ella intervinieron.- Doy fe.- La Secretaria del H. Ayuntamiento.- Licenciada Julieta Pérez Hernández.- Conste.- Rúbricas.

Al margen un sello con el Escudo Nacional y una leyenda que dice: Estados Unidos Mexicanos.- H. Ayuntamiento.- Secretaría.- 1996 - 1999.- Teziutlán, Pue.

SE CERTIFICA._Y se hace constar que el contenido de este documento fue fielmente sacado de su original que obra en poder del Libro de Registro de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento Municipal. Doy fe.- La Secretaria del H. Ayuntamiento: C. Lic. Julieta Pérez Hernández.- Rúbrica.

En Teziutlán Puebla siendo las diecinueve horas del día dieciocho de julio de mil novecientos noventa y seis, en el Salón de Cabildos del Palacio Municipal de esta Ciudad, se reunieron los integrantes del Honorable Ayuntamiento en funciones por el trienio actual, con sus respectivos caracteres:

Jorge E. Bárron Levet	Presidente
Jorge A. Camacho Foglia	Salubridad y Asistencia
Amadeo Andrade	Gobernación y Policía
Martha Mendizabal Bando	Suplente de Act. culturales, deportivas y sociales
Rafael Lara Ceja	Hacienda
Gustavo López Limón	Educación Pública
Héctor E. Rojas Camacho	Obras y Servicios Públicos
Arturo Ortiz Vázquez	Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería
Gerardo Montes Lozano	Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería
Juan Macip Peña	Industria, Comercio, Agricultura y Ganadería
Mario González Castillo	Síndico Municipal
Julieta Pérez Hernández	Secretaria del Ayuntamiento

Instalándose formalmente con el objeto de celebrar Sesión Extraordinaria de este Cuerpo Colegiado y como lo disponen los artículos 31, 32, 37 y demás relacionados de la Ley Orgánica Municipal, que se desarrolla en los siguientes términos:

El Ciudadano Presidente Municipal indica a la Secretaria del Ayuntamiento pasar lista de asistencia. Y procediendo contestaron "Presente" los que así lo estuvieron, informando al Presidente que se encuentran presentes doce de trece miembros, por lo tanto este último declara que existe quórum legal para sesionar, proponiendo el siguiente orden del día:

1.- Relación con el Sindicato

2.- Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Teziutlán

3.- Ratificación del acuerdo del día dos de abril de 1996

Orden del día que es aprobado por unanimidad.

Siguiendo en uso de la palabra el Presidente Municipal propone iniciar con el segundo punto del orden del día en virtud de que se encuentran presentes todos los miembros del Consejo del Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Teziutlán, y siendo aceptado por los presentes, sigue diciendo que de acuerdo al convenio del Sistema Operador del Agua Potable y Alcantarillado de Teziutlán que fue aprobado en la Sesión del Congreso del Estado de la semana pasada del cual nos fue remitida su aprobación, se crea el Sistema Operador de los Servicios de Agua Potable y Alcantarillado de Teziutlán y hay que constituir la administración del mismo que se propone integrar de la manera siguiente:

Un representante del Presidente Municipal

Un representante de la Comisión Nacional del Agua (C.N.A)

Un representante de CEAS Pue.

Un representante de los sectores productivos más representativos (Comercio e industria del vestido)

Dos representantes de usuarios organizados presentes o futuros

Un representante de los colegios profesionales relacionados con el área que en el presente caso es el Colegio de Arquitectos

Un Comisario designado por el Presidente Municipal.

Haciendo un total de nueve miembros de los cuales a excepción del Comisario quien únicamente tiene voz, los demás restantes tienen voz y voto en las decisiones del sistema operador así mismo cada propietario tendrá un suplente.

El Presidente propone la estrategia para nombrar a los propietarios del Consejo del Sistema Operador y que ellos a su vez en su primera sesión de trabajo nombren a sus suplentes para que puedan ser sustituidos en alguna actividad o sesión, de tal manera que comiencen a actuar libremente. Aprobándose por unanimidad las carteras propuestas, inmediatamente se propone la integración de la siguiente manera:

C. Rafael Lara Ceja	Representante del Presidente Municipal y Presidente del Sistema Operador
C. Bernardo Ballesteros Aramburo	Representante de los sectores productivos más representativos
C. Everardo Martínez Castillo	Representante de los sectores productivos más representativos
C. Luis Caballero Pérez	Representantes de usuarios organizados presentes o futuros
C. Taurino González Moreno	Representantes de usuarios organizados presentes o futuros
Arq. Jesús Rivero Martí	Representante del Colegio de Profesionales
Ing. Gustavo Rodríguez Vera	Representante de la Comisión Estatal de Agua y Saneamiento de Puebla (CEAS Pue)
C. Dr. Rafael Conde Libreros	Representante de la C.N.A.
Profr. Gerardo Montes Lozano	Comisario

El Presidente solicita la aprobación del nombramiento del C. Rafael Lara Ceja y del Profesor. Gerardo Montes Lozano, lo que fue aprobado por mayoría de ocho votos.

Siguiendo con el uso de la palabra el Presidente aclara que en este momento no se encuentran presentes los representantes de la C.N.A y de CEAS Pue. pero no obstante esto toma la protesta a los presentes del referido Consejo, diciendo textualmente "Señores Consejeros, delante de este Honorable Ayuntamiento protestan ustedes guardar y hacer guardar el Decreto que crea el Sistema Operador del Agua Potable y Alcantarillado de Teziutlán y luchar en forma constante por lograr que los objetivos de este sistema se lleven a cabo y haciendo notar que su trabajo es honorífico y sin ninguna remuneración, lo que demuestra su capacidad cívica y amor por Teziutlán, protestan hacer guardar y guardar ese Decreto" "Al que contestaron que sí, levantando la mano" sigue diciendo el Presidente, si así lo hicieren que la sociedad se los premie y si no que se los demande. Siguiendo con el uso de la palabra el Presidente Municipal propone a este Cuerpo Colegiado constituirse en aval del Consejo del Sistema Operador de manera indefinida en materia administrativa, por lo menos hasta que ya tenga capacidad de subsistencia, lo cual fue aprobado por mayoría de nueve votos.

Una vez agotado el segundo punto del orden del día, el Presidente Municipal retoma el primer punto de dicho orden y que se refiere a la relación entre el Sindicato y el Ayuntamiento, e indica que él tiene las facultades que le confiere el artículo 40 fracción XVI y sugiere a los presentes la consulta del análisis de la situación del Honorable Ayuntamiento, que en este momento es muy crítica.

Todo esto con la finalidad de enterarnos que de acuerdo al estudio del referido análisis, presupuestal tenemos que hacer ajustes en relación a las personas que tienen funciones que no son municipales, también se informa que las bombas de agua pasaron a manos del sistema operador, así como su personal.

Siendo las veinte horas con veinticinco minutos se incorpora a la sesión el Regidor Arturo Ortiz Vázquez. El Presidente Municipal propone que se reconozca en este momento al Sindicato que tiene el mayor número de elementos, propuesta que es aprobada por mayoría de votos con nueve a favor; precisa que ha defendido mucho la carrera municipal, de ahí la importancia de crear una relación estrecha entre el Ayuntamiento y el Sindicato y comenzar a ver la legalidad del mismo para ir poniendo orden, ya que de un exhaustivo estudio se encontró que no hay disposiciones legales municipales en cuestión de sindicatos, únicamente existe para la Ciudad de Puebla y el Presidente aclara que nosotros como autoridades no debemos de tener ninguna injerencia en el manejo interno del Sindicato.

En relación al punto número tres del orden del día el Presidente Municipal refiere sobre el oficio número mil trescientos cincuenta y seis de fecha diecisiete de julio de mil novecientos noventa y seis enviado por el Licenciado Jorge Pérez Bravo Director General de Asuntos Jurídicos del Gobierno del Estado al Licenciado Mario P. Marín Torres Secretario de Gobernación, que motiva el punto número tres del orden del día, oficio que se anexa con el número uno al apéndice. Por lo que se acuerda la ratificación del Acuerdo de Cabildo de fecha dos de abril de mil novecientos noventa y seis, que contiene los siguientes documentos:

1.- Acuerdo por el cual se aprueba el Programa de Ordenamiento Urbano Municipal y Centro de Población de Teziutlán, Puebla.

2.- Declaratoria del Centro Histórico.

3.- Reglamento del Centro Histórico.

4.- Declaratoria del Ciudadano Presidente Municipal, para constituir usos, reservas y destinos de áreas y predios de la Ciudad de Teziutlán, con la finalidad de ordenar y regular el crecimiento urbano de la Ciudad. Ratificación que es aprobada por unanimidad, dejando como referencia a este punto los anexos numerados del uno al cinco.

No habiendo otro asunto que tratar el Presidente manifiesta que siendo las veintiuna horas con treinta minutos se declara clausurada la presente Sesión Extraordinaria de Cabildo, levantándose la presente acta para constancia, misma que es firmada por los que en ella intervinieron.- Doy fe.- La Secretaria del H. Ayuntamiento.- Licenciada Julieta Pérez Hernández.- Conste.- Rúbricas.

O.C.0481