

**PLAN PARCIAL DE  
DESARROLLO  
URBANO PARA LA  
CONSERVACIÓN  
DEL CENTRO  
HISTÓRICO DE  
SAN SEBASTIÁN DEL  
OESTE, JALISCO.**

**VERSIÓN ABREVIADA**

**H. Ayuntamiento de San Sebastián del Oeste, Jal.  
Diciembre de 1998.**

---

## **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SEBASTIÁN DEL OESTE, JALISCO.**

### **ÍNDICE:**

#### **CAPÍTULO I**

##### **1. Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste.**

- 1.1. Ubicación del municipio.
- 1.2. Localización del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, Jalisco.
- 1.3. Antecedentes Históricos.
- 1.4. Objetivos Generales.

#### **CAPÍTULO II**

##### **2. Marco Jurídico y de Planeación.**

- 2.1. Fundamentación Jurídica
- 2.2. Disposiciones Generales
- 2.3. Delimitación del Área de Aplicación
- 2.4. Referencia al Carácter Histórico y Artístico.
- 2.5. Referencia al Plan de Desarrollo
- 2.6. Objetivos Particulares del Plan Parcial.

#### **CAPÍTULO III**

##### **3. Inventario**

- 3.1.1 Valoración del Inventario:
  - 2.1.2. Datos generales.
  - 2.1.3. Propiedad.
  - 2.1.4. Habitabilidad.
  - 2.1.5. Uso del Suelo.
  - 2.1.6. Clasificación.
  - 2.1.7. Carácter.
  - 2.1.8. Corriente Estilística.
  - 2.1.9. Datación.
  - 2.1.10. Alteraciones.
  - 2.1.11. Estado Constructivo.
  - 2.1.12. Inmuebles Catalogables.
  - 2.1.13. Nivel Máximo de Intervención Permitido.
  - 2.1.14. Resumen del Inventario General del Patrimonio Edificado.
  - 2.1.15. Diagnóstico – Pronóstico.

#### **CAPÍTULO IV**

##### **4. De la zonificación del Plan Parcial**

- 4.1. Disposiciones generales.
- 4.2. Descripción de las zonas.
- 4.3. Aspectos generales.
- 4.4. Clasificación de áreas.
- 4.5. Utilización general del suelo.

#### **CAPÍTULO V**

##### **5. Reglamento para la protección y mejoramiento de la imagen de San Sebastián del Oeste, Jalisco.**

#### **CAPÍTULO VI**

##### **6. De las asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios, zonas y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado.**

- 6.1. Integración de asociación.

- 6.2. Plazos para que las asociaciones de vecinos, habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona presenten inconformidades.
- 6.3. Medidas, Instrumentos y Plazos para la ejecución de los Planes y Programas.
- 6.4. Plazos para la ejecución de los programas y planes.
- 6.5. Del control de usos y destinos en predios y fincas.
- 6.6. De los Derechos y Obligaciones derivados del Plan Parcial de Urbanización.

## **TRANSITORIOS.**

### **CAPÍTULO VII**

#### **7. Anexo gráfico.**

- 6.1. Propiedad D1-a.
- 6.2. Habitabilidad D1-b.
- 6.3. Usos de Suelo D1-c.
- 6.4. Clasificación D1-d.
- 6.5. Carácter D1-e.
- 6.6. Corriente Estilística D1-f.
- 6.7. Alteraciones D1-g.
- 6.8. Estado constructivo D1-h.
- 6.9. Catalogables D7-a.
- 6.10. Nivel máximo de Intervención Permitido D7-b.
- 6.11. Clasificación de Áreas E-1.
- 6.12. Zonificación E-2.

## **CAPÍTULO I**

### **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARA LA CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO DE SAN SEBASTIÁN DEL OESTE, JALISCO.**

#### **Introducción**

La conservación de nuestros bienes patrimoniales, en particular el patrimonio edificado, no debe ir desligado del desarrollo social, de la cultura que los generó y los mantiene en valor, por lo que se proponen desarrollar una serie de análisis y acciones de conservación y mejoramiento, justificados en estos aspectos generales (Cultura Patrimonio Cultural, etc., y en los aspectos particulares determinados en nuestro objeto de estudio, San Sebastián, Jal., el cual como muchos de los centros de población (pequeños y medianos) en nuestro país, constituyen unidades con carácter homogéneos, con valores culturales en general dignos de preservarse.

La existencia de localidades con valor patrimonial en el Estado de Jalisco, es un hecho evidente, manifiesto no sólo en la Capital del Estado, sino también en ciudades medias y pequeñas, en las cuales es posible identificar áreas patrimoniales y delimitarlas, sin embargo en los asentamientos que corresponden con los pequeños poblados (de acuerdo a las categorías definidas por la Ley de Desarrollo Urbano)<sup>1</sup>, tanto por sus dimensiones, como por sus características morfológicas y demográficas, pudieran ser identificados con el concepto de poblado histórico más que con el de centro histórico.

La identificación anterior, poblado histórico, es aplicable al asentamiento seleccionado como objeto de estudio, en él coinciden características fundamentales de las mencionadas (unidad morfológica, dimensiones, etc.).

#### **1.1. Ubicación Del Municipio De San Sebastián, Jalisco.**

El Municipio de San Sebastián se localiza en la Región Sur del Estado de Jalisco, a una altura de 1400 metros S.N.M<sup>2</sup>.

#### **1.2. Localización del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián, Jalisco.**

Para la localización y delimitación del área de estudio se tuvo en cuenta lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación, Capítulo XXXVI, artículo 414, donde se define que se debe entender por patrimonio cultural, monumento histórico-artístico y elementos patrimoniales, compuestos estos últimos por: las zonas de monumentos (de una o varias épocas), los edificios con diferentes tipos de valor (documental, artístico o tradicional), los detalles y los accesorios.<sup>3</sup>

#### **1.3. Antecedentes Históricos.**

Los antecedentes de este centro de población, San Sebastián del Oeste, se remontan a fechas anteriores a la conquista europea, en lo que tiene fundamental importancia el medio natural existente y su posible aprovechamiento.

“El medio geográfico constituye una de las condiciones necesarias y permanentes de la vida material de la sociedad, que, indudablemente, influye sobre el desarrollo de ésta.”<sup>4</sup>

“Por lo tanto, el medio geográfico es el gran almacén de donde la humanidad se ha de abastecer. Pero sucede que los hombres transforman esta riqueza a medida que se dan cuenta de que es lo perjudicial y lo aprovechable existente en la naturaleza, las leyes que rigen a ésta, la creación y utilización de

<sup>1</sup> Gobierno del Estado de Jalisco, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, Título II, Capítulo XII, Artículo 121, pp. 73-74.

<sup>2</sup> INEGI, Anuario Estadístico del Estado de Jalisco, ed. 1997, p. 7.

<sup>3</sup> Gobierno del Estado de Jalisco, Reglamento de Zonificación, Capítulo XXXVI. De la conservación del patrimonio histórico cultural, artículo 414, inciso del I al III, Secretaría de Desarrollo Urbano, Guadalajara, 1996, pp. 140-141.

<sup>4</sup> Galván Villegas, Luis Javier, Apud. Konstantinov, 1956: 36, Las tumbas de tiro del Valle de Atemajac, p. 34.

herramientas, la fuerza que crea y mueve a esas herramientas o sea el trabajo y el grado de cooperación de unos hombres con otros para facilitar esta tarea...”<sup>5</sup>

Los textos consultados que mencionan directamente o indirectamente a este asentamiento humano y/o la región, fijan la habitabilidad de esta región poniente del Estado de Jalisco (es pertinente aclarar que nos referimos en esta etapa a la región y no en particular al lugar que ocupa hoy en día el poblado), dentro de la cual se encuentra San Sebastián, desde, al menos, el denominado Período Formativo,<sup>6</sup> debido a la presencia de algunas prácticas culturales comunes de esta etapa: entierro en tumbas de tiro, petroglifos y elaboración de utensilios,<sup>7</sup> y permanencia de estos grupos u otros posteriormente, por la presencia de habitantes a la llegada de los conquistadores.

“Antes de la llegada de los españoles, los que habitaban las tierras del señorío de Ostotipac (hoy municipio de San Sebastián del Oeste) eran los llamados Tecoxquines o Texoquines.”<sup>8</sup>

“Dirigidos por Francisco Cortés de San Buenaventura, los españoles conquistaron esta región en el año de 1524, y la hicieron parte de la Nueva España. Posteriormente, en 1530, fue reconquistada por Nuño Beltrán de Guzmán, con la idea de que formara parte de la Nueva Galicia.”<sup>9</sup>

El autor antes citado, continua argumentando, sin especificar las fuentes, que los habitantes originales no fueron conquistados del todo, hasta pasado los primeros años de la segunda mitad del siglo XVI.

Luego de ocupar la región, en los años siguientes, principios del siglo XVII, los europeos (fundamentalmente los españoles), “fundan” conjuntamente en la zona varios poblados, entre ellos el de Real Resurrección u Ostotipac (hoy llamado Real Alto), Real de los Reyes y San Sebastián(formó parte de la jurisdicción del Real de Resurrección), 1605, entre otros muchas poblaciones, haciendas mineras, etc.<sup>10</sup>

Las fundaciones de la región se asocian al descubrimiento y a la apertura de las minas y las haciendas de beneficio mineras, el auge de cada una de las poblaciones o su decadencia posterior va relacionada con ésta actividad.

A partir de 1785, siglo XVIII, San Sebastián pasa a ser la cabecera municipal de la alcaldía, sustituyendo a Real de Ostotipac y ganando con ello mayor jerarquía política en la región.<sup>11</sup>

A la par, que esta nueva estructura política, se desarrolla la estructura sociocultural, quizás la más importante, como en la mayor parte del occidente de México, los frailes inician su labor de conquista ideológica, creando para ello estructuras de reproducción del poder colonial y de conexión con los grupos culturales originarios. “La conquista espiritual comenzó en 1551, con el arribo de los misioneros fray francisco Lorenzo y fray Miguel de Estivales.”<sup>12</sup>

“Pronto esta orden de los francisco, de las muchas que luego se incorporan a la evangelización y en las siguientes subsiguientes etapas hasta nuestros días, reconoce la necesidad de conocer las creencias del hombre americano, para poder reducir estas y conceptualizarlas dentro del modelo cristiano y sus referencias, “transmutación ideológica.”[...]

[...]Están convencidos los franciscanos de la posibilidad de aprovechar el pensamiento y las prácticas culturales, para sus fines de conversión, y será esta misión de reapropiación preparatoria, la que antecederá a la divulgación de la Fe Cristiana y sus modelos físicos de inserción en las comunidades indígenas, quienes los distinguirán de otras ordenes religiosas.<sup>13</sup>

<sup>5</sup> Galván Villegas, Luis Javier, op. cit p. 34.

<sup>6</sup> Nota: Weigand, define en la obra citada abajo tres etapas para el formativo: temprano medio y tardío, que abarcan desde 1000 años a.C. hasta 220 d.C. Weigand, Phil C., Antropología en Jalisco. Una visión actual, Tomo I-II, Secretaría de Cultura, 1996, p. 64.

<sup>7</sup> Chávez, Jorge, San Sebastián: del olvido al siglo XXI, Estudios Jaliscienses, Colegio de Jalisco, 1998, p. 24.

<sup>8</sup> Chávez, Jorge, San Sebastián: del olvido al siglo XXI, Estudios Jaliscienses, Apud., Muriá, José María (dir), Historia de Jalisco, tomo I, Colegio de Jalisco, 1998, p. 24.

<sup>9</sup> Chávez, Jorge, op. cit., p. 24.

<sup>10</sup> Ibidem., p. 26 y 27.

<sup>11</sup> Chávez, Jorge, op. cit., p.26

<sup>12</sup> Ibidem., p. 24.

<sup>13</sup> García Fernández, Estrellita, Propuesta metodológica para la elaboración de planes integrales de conservación y desarrollo de pequeñas poblaciones, aplicable en los Planes Parciales de Desarrollo Urbano de Centros de Población, Tesis para optar por el grado de Maestro en Ciencias de la Arquitectura, Universidad de Guadalajara, Guadalajara, 1998, p. 62.

La obra religiosa más importante, que se realiza en el siglo XVII, 1608, es la parroquia de San Sebastián.<sup>14</sup>

Entre 1650 y 1750, se señala por el autor de San Sebastián: del olvido al siglo XXI (sin indicar las fuentes de referencias), el crecimiento del poblado y para 1779 se apunta, que ya se cuenta con casi todas la traza urbana.<sup>15</sup>

El desarrollado sociocultural que se manifiesta en el poblado tiene por base el desarrollo de la minería, por lo que también aparecen obras arquitectónicas relacionadas con este sector: “En la segunda mitad del siglo XIX la construcción de haciendas de beneficio en la región fue común. Sólo en los alrededores del pueblo de San Sebastián se construyeron cinco: la hacienda Jalisco, la del Cura, La Esmeralda, la de San José y la del Patrón...Para proveerlas había 23 minas alrededor de la localidad. Se dice que entre las localidades de los Reyes, Real Alto y San Sebastián, se contaba con poco más de 70 minas.”<sup>16</sup>

El siglo XIX, significó otros cambios de acuerdo a la administración política que se generó con el México Independiente, en 1824 San Sebastián forma parte del sexto cantón de Autlán de la Grana y pertenece al segundo departamento de Mascota, en 1870 se incluye en el décimo cantón de Mascota y en 1888, al crearse la comisaría de Las Peñas y transferirse del municipio de Talpa a San Sebastián, se convierte en comisaría, categoría que pierde en 1918.<sup>17</sup>

A principios del siglo XX, algunas de las propiedades mineras cambian de dueños, algunas más de una vez, lo que posibilita que algunos propietarios nuevos con capital introduzcan nuevas tecnologías (“...empezó a utilizar el agua como fuerza motriz en 1905. La energía sintética del agua se aprovechara para mover los morteros y pequeños molinos de metal. La implementación de dicho proceso evitó sacra el mineral en piedra y sin procesar a la estación de ferroviaria de San Marcos y Ameca por lo que el trabajo era mayor en la población.”)<sup>18</sup> que permitieron una mayor y mejor explotación de la industria minera, muchos de estos cambios, en cuanto a la aparición del capital extranjero, tuvieron el beneplácito y el apoyo del gobierno de Porfirio Díaz, situación que varió con el movimiento revolucionario.

“Hasta el año 1910 todos los negocios estaban en bonanza, era un gran movimiento el que se observaba sobre todo en San Sebastián que era el centro de toda la región minera.”<sup>19</sup>

En los años posteriores a la Revolución, las compañías extranjeras comenzaron abandonar la región, al llegar el año de 1921 se habían abandonado todas las minas de la zona por sus propietarios, lo que provocó un cambio en las prácticas laborales, ya tradicionales, y con ello aparecieron las labores agrícolas y ganaderas en la zona, para consumo local fundamentalmente.<sup>20</sup>

A partir de la década del cincuenta, las posibilidades de comunicación: terrestres (a través de brecha) y aérea, ponen en contacto el poblado con el resto del estado, lo que permite que se comience a explotar otro recurso (fundamentalmente desde la década del sesenta), los valores paisajísticos, arquitectónicos y urbanos que se han preservado en la región y en el poblado, durante todo este período de “abandono” (pudiéndose interpretar casi como preservación).

En la actualidad existen dos propuestas de declaratorias para el Municipio, una relacionada con los valores paisajísticos y la reserva de la biosfera y otra relacionada con los valores del patrimonio histórico.<sup>21</sup> Habrá que determinar a que nivel oficial se encuentran ambas, pues en el caso de la declaratoria de zona de monumentos por parte del INAH, se habla ya de ello desde hace aproximadamente tres años.

<sup>14</sup> Martínez-Réding, Fernando (dir.), Enciclopedia temática de Jalisco, Gobierno del Estado de Jalisco, tomo IX, municipios 2, Guadalajara, 1992, p. 267.

<sup>15</sup> Chávez, Jorge, op. cit., p.28

<sup>16</sup> Idem.

<sup>17</sup> Chávez, Jorge, op. cit., p. 27.

<sup>18</sup> Ibidem., p. 28.

<sup>19</sup> Chávez, Jorge, op. cit., Apud, Libro de Gobierno núm. 10, curato de San Sebastián, pp. 86-98, p. 29.

<sup>20</sup> Chávez, Jorge, op. cit., p. 31.

<sup>21</sup> Ibidem., p. 34

### 1.5. Objetivos Generales:

La misma Ley de Desarrollo Urbano establece en el artículo 85 los objetivos del *Plan Parcial de Urbanización*, los cuales deben ser entendidos como objetivos comunes a todos los Planes de este tipo. Cada localidad, dependiendo de sus características particulares establecerá sus propios objetivos generales, haciendo mayor o menor énfasis en algunos de los que señala la Ley, y que se describen a continuación:

I.- Proteger de manera efectiva el legado histórico, herencia cultural del poblado, el cual debe acrecentarse a partir de lo que hoy se tiene.

II.- Regenerar la imagen visual de la localidad considerando los criterios de planeación del Gobierno del Estado, Secretaría de Cultura e INAH.

III.- Aplicar en el Plan Parcial de Conservación, teorías de la conservación actualmente válidas que permitan un resultado científico.

IV.- Enunciar la potencialidad de desarrollo urbano de la zona patrimonial delimitada (compatibilidad de usos y destinos del suelo).

V.- Realizar un inventario general del patrimonio edificado en la zona seleccionada para el estudio.

VI.- Delimitar la zona con valor patrimonial, a partir de la realización y procesamiento de los resultados.

VII.- Realizar y proponer un Reglamento de Protección de a la zona delimitada de estudio.

VIII.- Crear un instrumento para realizar acciones de conservación y mejoramiento de las condiciones de hábitat, acorde con los programas y planes de desarrollo urbano aplicable al centro de población.

IX.- Determinar la zonificación específica, precisando los usos y destinos para una zona de aplicación del plan en el centro de población; y

X.- Regular y controlar la urbanización y la edificación, y en general, el aprovechamiento de los predios y fincas en su área de aplicación en la zona delimitada.

## CAPÍTULO II

### 2. Marco Jurídico y de Planeación

#### 2.1. Fundamentación Jurídica

**Primero:** Que por mandato de la fracción V del artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, que se reitera en el artículo 75 de la *Constitución Política del Estado de Jalisco*, es atribución y responsabilidad de los Ayuntamientos formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, para cumplir los fines señalados en el párrafo tercero de la propia Constitución Federal de la República; facultades que se reglamentan en las disposiciones de los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos*; en los artículos 39, fracción I, inciso 27, 109 y 110 de la *Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco*; y en particular por las disposiciones de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*.

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

**Tercero:** Que conforme a los artículos 84, 85, 86 y 87 de *La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, con el objeto de determinar la zonificación específica, precisando los usos, destinos (para una zona centro de la población) y regular el deterioro del patrimonio cultural en general y el edificado en particular, el aprovechamiento de los predios y fincas en el área de aplicación, hacen necesario expedir el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de del Centro Histórico de San Sebastián, Jal.

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

**Quinto:** Que el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, se elaboró en conformidad a lo dispuesto en el título segundo capítulo VI artículo 84, 85, 87 fracción I, II, Y III y título Quinto capítulo II artículo 193 y 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco y conforme a lo dispuesto en el procedimiento señalado en el título quinto capítulo II artículo 219 y 223 de la misma Ley.

**Sexto:** Que en particular, el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, es congruente con el Plan de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro de Población de SAN SEBASTIÁN DEL OESTE, en consulta pública y para su aprobación.

**Séptimo:** Que observando las disposiciones y procedimientos previstos en el artículo 225 de la *Ley General de Desarrollo Urbano*, se realizó la consulta pública del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, del cual se recibieron las recomendaciones emitidas por el Consejo de Colaboración Municipal de San Sebastián del Oeste, Jalisco, mismas que se dictaminaron procedentes por los asesores técnicos y autoridades.

**Octavo:** Que el cabildo dictaminó procedente el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, en función del dictamen técnico emitido por la Dirección de Obras Públicas Municipales del H. Ayuntamiento de SAN SEBASTIÁN DEL OESTE, Jalisco y con fundamento en los artículos 226, 229 y 231 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

**Noveno:** Para dar cumplimiento al mandato del párrafo tercero del artículo 27 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, con fundamento en las atribuciones que otorgan al Municipio y su Ayuntamiento el artículo 115 fracciones II, III, V y VI de la misma Constitución General de la República, precepto que en materia de asentamientos humanos se ratifica en el artículo 75 de la *Constitución Política para el Estado de Jalisco*; conforme las disposiciones del inciso 27 de la fracción I del artículo 39 de la *Ley Orgánica Municipal del Estado de Jalisco*; y en particular, en materia de ordenamiento y regulación de los centros de población, en ejercicio de las facultades definidas en los artículos 9º y 35 de la *Ley General de Asentamientos Humanos* y en los artículos 12, 13, 71 al 99 y 100 al 107 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*; en sesión de Cabildo de fecha 30 de marzo del 2000, se expide el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, Jal.

**Décimo:** Que las Comisiones del Cabildo relacionadas con la planeación, infraestructura y servicios públicos y su reglamentación, con fundamento en el artículo 229 de la *Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco*, analizaron el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste y dictaminó procedente su autorización por este Ayuntamiento.

## **2.2. Disposiciones Generales.**

**Artículo 1.** El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, en el Municipio de SAN SEBASTIÁN DEL OESTE, Jalisco, establece:

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

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

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



**Artículo 3.** Para los efectos del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, se designará como:

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

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

**Artículo 5.** El Plan Parcial de Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, forma parte del Plan de Centro de Población y sus disposiciones atienden y guardan congruencia con:

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

### **2.3. Delimitación del área de aplicación:**

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

**Artículo 7.** El área de aplicación del Plan tiene una superficie aproximada de 35.8593 ha., y su límite es el polígono que forman los siguientes vértices:

Sistema Universal de Coordenadas Mercator San Sebastián del Oeste, Jalisco.

Punto No.1	X=514931.02	Y=2295702.74
Punto No.2	X=515032.41	Y=2296033.30
Punto No.3	X=515271.80	Y=2295979.85
Punto No.4	X=515366.15	Y=2295981.25
Punto No.5	X=515423.18	Y=2295937.65
Punto No.6	X=515545.70	Y=2295784.32
Punto No.7	X=515663.99	Y=2295815.27
Punto No.8	X=515785.09	Y=2295716.80
Punto No.9	X=515861.13	Y=2295678.82
Punto No.10	X=515867.04	Y=2295606.70
Punto No.11	X=515847.32	Y=2295540.58
Punto No.12	X=515767.06	Y=2295581.38
Punto No.13	X=515764.24	Y=2295511.04
Punto No.14	X=515712.14	Y=2295477.28
Punto No.15	X=515671.30	Y=2295371.78
Punto No.16	X=515576.60	Y=2295422.05
Punto No.17	X=515573.78	Y=2295364.38
Punto No.18	X=515551.25	Y=2295265.91
Punto No.19	X=515455.49	Y=2295400.95
Punto No.20	X=515469.57	Y=2295424.86
Punto No.21	X=515233.00	Y=2295578.19
Punto No.22	X=514936.62	Y=2295583.93

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

El área de aplicación comprende la mayor parte de la totalidad del área de la localidad, con una superficie aproximada de 35.8593 hectáreas, cuyo perímetro tiene las siguientes colindancias.

Al norte el arroyo de San Sebastián del Oeste, que corre al oriente hasta la intersección de la calle Hidalgo.

Al oriente, el límite de propiedad posterior de todos los predios que se encuentran ubicados en el paramento de las calles Hidalgo, privada Galeana con intersección con la calle Galeana, Galeana con intersección Josefa Ortiz de Domínguez, calle Josefa Ortiz de Domínguez con intersección con V. Carranza.

Al sur, la calle V. Carranza con intersección en Lerdo de Tejada; calle privada Juárez con intersección con la calle Madero-Juárez; calle Madero-Juárez con intersección con la vía Grande; calle Grande con intersección con Amado Aguirre; calle Amado Aguirre-Cuahutemoc con intersección con la calle Rayón; calle Rayón interceptada con Amado Aguirre-Cuahutemoc; calle Amado Aguirre-Cuahutemoc intersección con la calle del rastro.

Al poniente el límite de propiedad posterior de todos los predios que se encuentran ubicados en el paramento poniente, teniendo al frente la calle del rastro intersección con Arroyo San Sebastián del Oeste.

El área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, constituye su ámbito territorial para regular el aprovechamiento de las áreas y predios según lo señalado en el artículo 221 fracción III, y artículo 223, fracción I al VI, de la Ley Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco.

## **2.4. Referencia al Carácter Histórico y Artístico de la población.**

**Artículo 8.** De acuerdo al artículo 88 de la Ley de Desarrollo Urbano, aplicable en centros históricos en su inciso I, se establece hacer la referencia al carácter histórico y artístico en la zona asignada para la

aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de la localidad.

En la localidad en estudio y en particular en el área de aplicación como ya se comentó en los Antecedentes Históricos y en Capítulo II, dedicado al Inventario General del Patrimonio Edificado, existe un patrimonio cultural manifiesto en los objetos culturales, entre ellos: la traza urbana (conservada desde su fundación) y los inmuebles localizados en esta.

Entre las características más importantes se encuentra la homogeneidad del conjunto urbano-arquitectónico, tanto los edificios antiguos como de los recientes, los que han mantenido la expresión vernácula de las construcciones de la localidad.

De acuerdo al inventario general del patrimonio edificado también se puede evidenciar distribución en el área de aplicación, de los valores artísticos y ambientales (ver apartados: 2.1.5. Clasificación, 2.1.6. Carácter, 2.1.7. Corriente Estilística y 2.1.8. Datación).

Todo lo anterior es válido para pensar en la posibilidad de una declaratoria de zona patrimonial y justifican la necesidad de aplicación de un reglamento de protección e imagen en esta localidad.

## **2.5. Referencia al Plan De Desarrollo Urbano de Centro de Población.**

**Artículo 9.** El Plan de Desarrollo urbano de Centro de Población de San Sebastián del Oeste, Jal., elaborado en enero de 1996, como resultado del diagnóstico se marcan las siguientes metas específicas, de las cuales sintetizamos las relacionadas con el área de aplicación del Plan Parcial de Conservación. Estas metas se encuentran de las páginas 18 a la 19, del mencionado documento y quedan relacionadas con sus correspondientes títulos y nomenclatura.

### **III.4.1. Planeación Urbana.**

- Consolidación del área urbana relacionando el centro urbano y los barrios aledaños.
- Aprovechamiento de la imagen urbana en el centro.

### **III.4.2. Suelo Urbano y Reservas Territoriales.**

- Definición de límite del centro de población.
- Regularización del área urbana ejidal.

### **III.4.4. Vialidad y transporte.**

- Construcción del libramiento vehicular.
- Habilitación de calles peatonales.
- Solucionar conflictos viales en varios cruces.
- Estacionamientos fuera del límite del centro poblacional.

### **II.4.5. Infraestructura.**

- Dotación de agua potable a las viviendas que carecen del servicio.
- Introducción de la red telefónica domiciliar.

### **III.4.8. Patrimonio Histórico e Imagen Urbana.**

- Decretar como área de protección al patrimonio histórico la totalidad del área urbana.
- Elaboración de reglamento e inventario de fincas con valor patrimonial de la localidad.

## **2.6. Objetivos particulares del Plan Parcial.**

**Artículo 10.** Son objetivos específicos del Plan:

I. Garantizar la integración en el contexto urbano de los cambios habitacionales que se proponen.

II. Llevar a cabo las acciones materiales relativas a las obras de Conservación como son: La rehabilitación de redes de servicio, como agua potable, desalojo de aguas residuales y pluviales, electrificación, alumbrado, telefonía, y demás que se requieran de acuerdo al reglamento anexo.

- a). Los elementos de la vialidad, como banquetas y los dispositivos de control vial como señalización.
- b). Los componentes del paisaje urbano como arbolado, jardinería y mobiliario.

- c). Las demás que se requieran para lograr la conservación en condiciones óptimas para la vida de la comunidad, para proveer los usos y destinos relacionados con la habitación, el trabajo, la educación y el esparcimiento.

## **CAPÍTULO III**

### **3. Inventario.**

**Artículo 11.** En la aplicación del inventario general del patrimonio edificado, se utilizó la ficha de inventario propuesta por la Secretaría de Cultura, a través de la Dirección de Patrimonio Edificado, y aprobada por SEDEUR, PRODEUR y los consultores contratados para desarrollar los planes parciales de conservación, en el mes de octubre, la misma recoge varios aspectos generales (propiedad, uso de suelo, etc.) y otros particularmente relacionadas con el valor patrimonial (carácter, influencia estilística, etc.).

Para la valoración de los edificios inventariados se tuvo en cuenta, además del criterio señalado en la ficha, lo expresado explícitamente en el Reglamento de Zonificación, en cuanto a: las categorías de los edificios, las que incluyen desde los edificios de indiscutible valor y máxima significación hasta los que carecen de un alto valor y no forman ningún conjunto.<sup>22</sup>

Además también se consideran las clasificaciones en cuanto al valor histórico, arquitectónico, urbanístico y documental precisados en el Reglamento y en los articulados correspondientes.<sup>23</sup>

Es necesario aclarar que la nomenclatura de las calles se basa en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, documento oficial aprobado por el H. Ayuntamiento de San Sebastián, en enero de 1996, ya que físicamente en la localidad aparecen otros nombres.

#### **3.1. Valoración Del Inventario:**

En el inventario general del patrimonio edificado aplicado en la zona de estudio, descrita anteriormente, se realizaron 176 fichas distribuidas en 39 manzanas y se obtuvieron diez planos, correspondientes con la información recogida en dicho inventario.

##### **3.1.1. Datos Generales.**

En la zona de aplicación, delimitada previamente, correspondiente con el Centro Histórico de San Sebastián, se registraron 176 lotes, con posibilidad de acceso en 173 del total, para un 99 %.

##### **3.1.2. Propiedad.** (ver Anexo Gráfico, plano D1-A)

El tipo de propiedad existente en la zona de aplicación se dividió en cuatro categorías: federal, estatal, municipal y ejidal. La primera categoría agrupa a 6 edificios, para un 4 %, la segunda a 1, la tercera está representada por 7 edificaciones, para un 4 % y en la cuarta categoría de propiedad están agrupadas 160 construcciones, para un 91 %.

##### **3.1.3. Habitabilidad.** (ver Anexo Gráfico, plano D1-B)

En la localidad de San Sebastián, el centro de la localidad, correspondiente con su centro tradicional y área de aplicación del inventario, está mayormente habitado, los resultados del inventario determinaron con respecto al total de lotes existentes: 142 edificios habitados, para un 81 %, no habitados 25, para un 14 % y parcialmente deshabitados 9 inmuebles, sólo para un 6 %.

---

<sup>22</sup> Gobierno del Estado de Jalisco, Reglamento de Zonificación, Capítulo XXXVI. De la conservación del patrimonio histórico cultural, artículo 415, inciso del I al IV, Secretaría de Desarrollo Urbano, Guadalajara, 1996, p. 142.

<sup>23</sup> Gobierno del Estado de Jalisco, Reglamento de Zonificación, Capítulo XXXVI. De la conservación del patrimonio histórico cultural, artículo 416, incisos del I al VI, Secretaría de Desarrollo Urbano, Guadalajara, 1996, pp. 142-143.

#### **3.1.4. Uso Del Suelo.** (ver Anexo Gráfico, plano D1-C)

La localidad de San Sebastián, como muchos de los centros de población de su categoría (ver nota a pie de pagina N° 1), presenta un uso de suelo destinado fundamentalmente a la vivienda.

La ficha de inventario permitió visualizar los bordes como habitacionales, salvo algunos casos de servicios o comercios pequeños y medianos intercalados con las viviendas y otros usos, como las instituciones, en la zona centro y sur de la localidad.

La actividad original a la que estuvieron o están (en muchos casos se mantienen) dedicadas las edificaciones inventariadas se agrupo del siguiente modo: viviendas 156 para un 89 % comercios 1, para un 1 %, institucionales 2, para un 2 % y otros 14, para un 8 %.

En la actualidad el uso de las edificaciones esta representado de la siguiente forma: a la función vivienda se destina 121 edificios, para un 68 % (comparar los cambios de uso original en este rublo y también en comercio y servicio), para desarrollar las actividades de comercio 7 edificaciones, para un 4 % y las de servicios 1 construcción, para el 1 % del total, tienen una función mixta (vivienda, comercio, servicio y/o industria, entre otras posibles variantes) 10 edificaciones, para un 6 %, existen 23 edificios o lotes sin uso, para un 13 % y representan el 7 % otros usos, y el 2 % las instituciones.

#### **3.1.5. Clasificación.** (ver Anexo Gráfico, plano D1-D)

En la ficha empleada aparecen varias posibilidades para clasificar el valor de un inmueble, y muchas de las mismas (clasificaciones) son la suma de varios valores, ejemplo: arquitectónicas más histórico y ambiental, dichas clasificaciones están en correspondencia con lo dispuesto por el Reglamento de Zonificación en cuanto a la categoría de los edificios y su datación.

De acuerdo al lo expresado en el Reglamento de Zonificación del Estado del Estado de Jalisco un inmueble puede ser categorizado como:

A: "los edificios de indiscutible valor, que además son elementos de significación máxima en el carácter urbano; [...entre los cuales podemos encontrar los templos] B: los edificios de indiscutible valor, aún cuando sean elementos menores; [...esta categoría corresponde con muchos de los edificios del repertorio civil y doméstico] C: los edificios que carecen de valor individual pero complementan algún monumento o forman un conjunto armónico; y [...] D: los edificios antiguos que carecen de un alto valor individual y no forman ningún conjunto."<sup>24</sup>

Así mismo, un edificio puede ser clasificado con fundamento en los siguientes criterios determinados en el mismo Reglamento:

"Valor histórico: Se consideran sujetos a valor histórico, todo edificio con una antigüedad superior a 50 años, o relacionado con algún acontecimiento histórico, [...]

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

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

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

[...]Valor urbanístico: El valor de un edificio o agrupamiento en función a su papel dentro del tejido urbano, ya sea como elemento de significación, punto focal o generador de carácter..."<sup>25</sup>

Las mayores cantidades de edificaciones se agruparon en las clasificaciones de: arquitectura artística ambiental con 90, para un 52 %, edificios actuales armónicos con 48, para un 28 %, edificaciones no armónicas 11, para un 7 %, y arquitectura histórico ambiental con 8, para un 5 %. Sólo se registraron 3

<sup>24</sup> Gobierno del Estado de Jalisco, Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, Secretaría de Desarrollo Urbano, Guadalajara, 1996, Artículo 415, incisos del I al IV, p. 142.

<sup>25</sup> Gobierno del Estado de Jalisco, Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, Secretaría de Desarrollo Urbano, Guadalajara, 1996, Artículo 416, incisos del I al VI, p. 142.

monumentos por determinación de ley, para el 2 %, 5 edificaciones como arquitectura artística relevante, para el 3 % y 12 baldíos, para un 7 %.

Algunas de estas clasificaciones se ubicaron en la traza urbana del siguiente modo: las edificaciones clasificadas como arquitectura con valor histórico ambiental en el centro del poblado y la arquitectura con valor artístico ambiental distribuida en todo el plano urbano. Las edificaciones no armónicas aparecen aisladas y en lado este de la traza, del mismo modo que las de arquitectura artística relevante. Sólo se localizó una edificación como monumento por determinación de ley en el centro de la localidad.

#### **3.1.6. Carácter.** (ver Anexo Gráfico, plano D1-E)

El carácter de las edificaciones quedó registrado en la ficha por siete categorías incluida la falta de ésta y los baldíos. En este apartado se tomaron en cuenta varios aspectos referidos a la escala del edificio, los materiales, la relación entre los elementos arquitectónicos y su correspondencia con la influencia estilística, fundamentalmente.

No se registró ningún caso de edificación excepcional de las inventariadas, sin embargo la cifra de edificaciones relevantes fue de 4 para un 3 %, las representativas y modestas alcanzaron las siguientes cantidades: para el primer caso 8, para un 5 % y para el segundo 99, para un 32 %, lo cual corresponde o está relacionado con otros factores e intereses políticos, económicos y sociales (comentados sintéticamente en los antecedentes) y con las influencias estilísticas.

Con carácter típico sólo se registraron 39 edificaciones, para un 23 % y sin carácter 26 (incluido los baldíos), para un 15 %, sin los lotes baldíos los edificios sin carácter llegan sólo al 8 %. Los baldíos inventariados ascienden a 12 para un 7 %.

En el plano correspondiente al carácter se puede visualizar la distribución en todo el plano de fincas con carácter modesto y típico, sólo aparecen algunas fincas representativas en el centro y este del poblado y relevantes alrededor de la plaza central de la localidad.

#### **3.1.7. Corriente Estilística.** (ver Anexo Gráfico, plano D1-F)

En la zona de aplicación la mayor representatividad de edificios se agrupa en la corriente popular o vernácula. Las edificaciones populares se distribuyen uniformemente en todo el plano urbano.

Las cifras de cada una de las influencias estilísticas se agruparon del siguiente modo: colonial 6 de 176, popular 115, para un 66 %, ecléctica 1 de 176 posibles y moderna 43, para un 25 %.

#### **3.1.8. Datación.**

La mayor cantidad de edificaciones inventariadas correspondió con las construidas entre 1900 y 1920 con 65 edificios, para un 37 %, le siguió de modo descendente las elaboradas en este siglo, desde 1920 en adelante, con 58, lo que representa el 33 % del total. Los otros porcentajes se agruparon del siguiente modo de 1850 hasta 1900, 26 edificaciones, para un 15 % y corresponden a los cincuenta primeros años del siglo XIX 10 edificaciones, para un 6 % y sólo aparecen 4 construidas en el siglo XVIII, para un 3 % y una solamente 1, del total, aparece datada como perteneciente al siglo XVII.

#### **3.1.9. Alteraciones.** (ver Anexo Gráfico, plano D1-G)

Las transformaciones de las edificaciones se recogieron en tres posibilidades: muy modificadas, modificadas e integra para aquellos casos en el que las edificaciones se encuentran sin cambios respecto a sus materiales, influencia estilística, etc.

Los datos procesados determinaron 9 edificios muy modificados, para un 6 %, modificados 120, para un 69 % y 34 construcciones integra, para un 20 %, las cuales aparecen ubicadas en la traza urbana del siguiente modo: las modificadas en todo el plano urbano, con predominio en el centro, las muy modificadas del eje Hidalgo hacia el norte, fundamentalmente, las edificaciones integra se localizan principalmente sobre los ejes: Hidalgo, 7 de Mayo, Aguirre, Juárez, General Amado Aguirre (Cuauhtemoc).

**3.1.10. Estado Constructivo.** (ver Anexo Gráfico, plano D1-H)

El estado constructivo general de la zona inventariada en el Centro Población de San Sebastián, agrupa su mayor porcentaje en la categoría regular y en menor porcentaje el estado malo y bueno. El estado regular aparece uniformemente distribuido en todo el plano urbano.

Los datos finales que se registraron fueron: edificaciones en estado ruinoso 4, para un 3 %, en mal estado 23, para un 13 %, en regulares condiciones 112, para un 64 % y en buen estado 26, para un 15 %, de acuerdo a los criterios de valor (técnicas, materiales, expresiones formales, etc.) empleados, sin el menoscabo de materiales como el adobe y la teja.

**3.1.11. Inmuebles Catalogables.** (ver Anexo Gráfico, plano D7-A)

El resultado final del inventario determinó 58 edificaciones catalogables en la localidad de San Sebastián, para un 33 % del total, teniendo en cuenta varios aspectos interrelacionados del inventario, fundamentalmente: la clasificación, el carácter, la corriente estilística, el estado y las alteraciones y en menor medida la época, el uso y la propiedad.

Las fincas catalogables se encuentran ubicadas predominantemente en el centro y sólo algunas se localizan en el lado este del plano y con predominio en edificios modificados y en menor medida en las integras, ambos con una influencia estilística popular.

**3.1.12. Nivel Máximo De Intervención Permitido.** (ver Anexo Gráfico, plano D7-B)

El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco define por, "Intervención: obra o acción de carácter técnico, legal o administrativo relacionada con la restauración, el aprovechamiento o la conservación de un inmueble o de un centro histórico."<sup>26</sup>

En este apartado de la ficha, debemos comentar que en algunos casos se señalaron más de un tipo de intervención, pero en el plano elaborado al respecto se seleccionó sólo una, la que correspondía con el nivel máximo de intervención, entendiéndose la de mayor jerarquía en cuanto a las acciones técnicas y legales.

Se consideró también en la selección del nivel máximo de intervención lo especificado en el artículo 419, donde se expresa que en estas acciones se deben tener en cuenta criterios, como: volumetría y carácter, además de lo que implican las acciones de remodelación, rehabilitación, restauración y conservación.<sup>27</sup>

El resultado del procesamiento de las fichas para este apartado determinó, que el mayor porcentaje del nivel máximo de intervención se encuentra, en esta localidad, agrupado en la conservación con 131 inmuebles que representan el 75 % de las intervenciones recomendadas, en orden descendente aparecen: la adecuación a la imagen con 35 edificios, para un 20 % y luego la adaptación controlada con 14 edificaciones, para un 8 %. Sólo se propone una intervención del tipo, restauración especializada en el poblado.

**3.1.13. Resumen Del Inventario General Del Patrimonio Edificado.****DATOS GENERALES.**

<b>MANZANAS</b>		<b>LOTES</b>	
No. De Manzanas	39	No. De Lotes	176
<b>PROPIEDAD</b>		<b>HABITADA</b>	
Federal	6	Si	142
Estatad	1	No	25

<sup>26</sup> Gobierno del Estado de Jalisco, Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, Secretaría de Desarrollo Urbano, Guadalajara, 1996, Artículo 414, inciso XII, p141.

<sup>27</sup> Gobierno del Estado de Jalisco, Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco, Secretaría de Desarrollo Urbano, Guadalajara, 1996, Artículo 419, incisos del I al V, p143.

Municipal	7	Parcialmente	9
Privada	0		
Ejidal/Comunal	160		
<b>USO ORIGINAL</b>		<b>USO ACTUAL</b>	
Habitación	156	Habitación	21
Comercial	1	Comercial	7
Servicio	0	Servicio	1
Institucional	2	Institucional	2
Industria	0	Industria	0
Otros	14	Otros	11
		Sin Uso	23
		Mixto	10
<b>CLASIFICACIÓN</b>		<b>CARÁCTER</b>	
Mon. por Det. de Ley	3	Excepcional	0
Mon. Histórico Relev.		Relevante	4
Por Det. de Ley	0	Representativo	8
Arq.+ Histór.+ Ambiental	8	Modesto	99
Arq.+ Artist.+ Relevante	5	Típico	23
Arq.+ Artist.+ Ambiental	90		
Edif. Actual Armónico	48		
Edif. no Armónico	11		
Baldío	12		
<b>CORRIENTE ESTILÍSTICA</b>		<b>DATACIÓN</b>	
Colonial	6	Siglo XVI	0
Popular o Vernáculo	115	Siglo XVII	1
Neoclásico	1	Siglo XVIII	4
Neogótico	0	1800-1850	10
Ecléctica	1	1850-1900	26
Art. Noveau	0	1900-1920	65
Neomudejar	0	1920 en adelante	58
Neocolonial	0		
Neoindigenista	0		
Regionalista	0		
Art Deco	0		
Moderno o Intern.	43		
<b>TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO</b>		<b>ALTERACIONES</b>	
Generador	0	Muy Modificada	9
Receptor	0	Modificada	120
		Integra	34
<b>ESTADO CONSTRUCTIVO</b>		<b>NIVELES DE EDIFICACIÓN</b>	
Ruinoso	4	0 Nivel	12
Malo	23	1 Nivele	135
Regular	112	2 Niveles	21
Bueno	26	3 Niveles	3
<b>NIVEL MAXIMO DE INTERVENCIÓN PERMITIDO</b>		<b>EVALUACIÓN PREVIA</b>	
Conservación	131	Catalogable	58
Restauración Especializada	1		
Adaptación Controlada	14		



Adecuación a Imagen Urbana	35
Sustitución Controlada	0

### 3.1.14. Diagnóstico-Pronóstico.

**Artículo 12.** El poblado de San Sebastián del Oeste, tiene una situación excepcional en cuanto a la conservación de su patrimonio histórico edificado, en razón del aislamiento, que propicio la topografía y la falta de comunicaciones y el congelamiento de las actividades productivas tradicionales en la primera mitad de este siglo.

La traza urbana se conserva desde sus orígenes fundacionales, no habiendo tenido tampoco cambios importantes relacionados con la fisonomía y tipología urbana, que caracterizan el área de aplicación del Plan Parcial de Conservación. Si bien no ha existido un reglamento que norme los criterios de intervención sobre la imagen urbana, esta se ha conservado por la falta de inversiones directas relacionadas con el aislamiento del poblado y por la aparente asimilación de las manifestaciones arquitectónicas vernáculas por parte de los habitantes.

Este patrimonio vernáculo, aceptablemente conservado, en la actualidad corre el riesgo de verse alterado en el caso de que se llegase a continuar con el proyecto de la carretera directa Guadalajara-Puerto Vallarta, vía Ameca, Mascota, que pasaría a un costado del poblado. Es por ello que este valioso potencial turístico que se manifiesta en San Sebastián, actualmente sin reglamentos aprobados que lo protejan, puede verse afectado en un breve plazo.

El área de protección al patrimonio histórico (PP-PH), marcado en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de San Sebastián abarca prácticamente toda la extensión del poblado (por cierto asentado en su totalidad sobre un ejido) con una extensión aproximada de 37 hectáreas, estando incluida en esa superficie, la extensión de los predios adscritos a las viviendas, cuya densidad de construcción es mínima, siendo aproximadamente de 80 habitantes por hectárea o 16 viviendas por hectárea, en la parte central del poblado. El área de aplicación reduce esta superficie, dejando la banda norte del río para un posterior análisis, por carecer prácticamente de elementos edificados, siendo en su mayoría pequeñas fincas aisladas construidas recientemente, de difícil acceso por las condiciones topográficas de su emplazamiento, que más bien deben ser tratada como áreas de conservación agropecuaria y ecológica.

La vialidad no presenta grandes conflictos, el tráfico vehicular es muy reducido, se propone un libramiento en el Plan de Centro de población a San José de Híjar, el cual de momento no se considera prioritario, pudiéndose jerarquizar y destinar esos recursos, de existir, a otros rubros más importantes o de urgencia.

Respecto a las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, que se inscriben en el Plan de Desarrollo Urbano de Centro de población, en el punto IV.4, se adoptan en su totalidad en el documento presente, enfatizando la protección al patrimonio histórico consistente en la conservación de las fincas, la reparación de las fachadas acorde a la tipología de San Sebastián, la conservación de las redes de infraestructura, la pavimentación de calles y la construcción de aceras y el control de la tipología de los anuncios.

En la actualidad no existe contaminación ambiental y una característica importante del poblado es la limpieza de sus calles y plaza. El ambiente urbano-arquitectónico que se aprecia es bastante unitario, sin elementos discordantes que lo alteren.

El uso de suelo mixto que se da en la parte central es factible por su bajo nivel de intensidad, siendo prácticamente elemental sin ninguna complicación.

De acuerdo a los resultados del inventario general del patrimonio edificado, realizado en el área de aplicación y a otros aspectos relacionados con el Plan de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro de Población de San Sebastián, Jalisco (referido solamente a esta área) se da la posibilidad de sintetizar la situación actual del área, en cuanto a estos aspectos, a partir de sus características fundamentales:

El área de aplicación se encuentra habitada en un alto porcentaje (más del 81 %, si sumamos las habitadas y parcialmente habitadas), la casi totalidad del área es de propiedad ejidal (91 %), lo que se

traduce en la necesidad de difundir los valores culturales relacionados con el patrimonio edificado, que permitan la concientización en el ámbito social, a través de las instituciones públicas y de las asociaciones civiles que se creen al respecto.

En parte central del área de aplicación, se concentra el mayor número del reducido equipamiento urbano existente, correspondiente con la clasificación de este centro de población; la escala y la volumetría de la zona es similar en todo el poblado, exceptuando el templo, así como también es notorio la persistencia de la arquitectura vernácula

Los mayores porcentajes del carácter de las construcciones en esta localidad se concentran en las edificaciones modestas (99) y en las típicas (39), lo que advierte de la necesidad del control sobre la zona patrimonial y las edificaciones.

El estado constructivo, en general, del área de aplicación es regular con el 64 %, aproximadamente, y bueno con el 15 %, lo que denota las posibilidades de mantener el valor ambiental de esta localidad en la medida que se realicen las intervenciones pertinentes, expresadas en el plano de propuesta y en cada una de las fichas.

Los valores registrados en el inventario, determinaron 58 edificaciones como posibles a catalogar, lo que representa, algo más de la tercera parte de los inmuebles inventariados y confirma los valores urbanos y arquitectónicos, agrupados en este asentamiento.

En caso de no tomar en cuenta las acciones relacionadas con la protección integral de la fisonomía de San Sebastián, este potencial se perderá al facilitarse su acceso desde Guadalajara o Puerto Vallarta.

En el Estado de Jalisco, San Sebastián del Oeste es uno de los pocos poblados que pueden ser susceptibles de tener una declaratoria de zona por parte del INAH (arquitectura vernácula) que auxiliaría y complementaría las acciones para su conservación.

Deben también generarse actividades productivas para que los habitantes se arraiguen, de no hacerse se corre también el riesgo de que la densidad de población continúe disminuyendo. La conservación debe inducirse también por medio de la promoción de actividades de todo tipo que actúen como detonadores de la dinámica de desarrollo del poblado.

## **CAPÍTULO IV**

### **4. Zonificación.**

#### **4.1. Disposiciones generales**

**Artículo 13.** Todas las obras y construcciones que se realicen en predios comprendidos en el área de aplicación del Plan, sean públicas o privadas, deberán sujetarse a las normas de zonificación, conforme lo ordenan los artículos 193, 195, y 199, 203, fracción II artículo 209. de la Ley Estatal. Sin este requisito no se otorgará autorización o licencia para efectuarlas.

**Artículo 14.** La utilización del suelo comprendido en el área de aplicación se sujetará a las normas de zonificación del Plan que se aprueba y a las disposiciones que establecen:

- a) La *Ley General de Asentamientos Humanos*;
- b) La *Ley Federal de Reforma Agraria*;
- c) Las leyes, reglamentos y disposiciones en materia de vías generales de comunicación;
- d) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales y estatales aplicables en materia de aguas;
- e) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de monumentos arqueológicos, históricos o artísticos;
- f) Las leyes, reglamentos y disposiciones federales, estatales y municipales en materia de equilibrio ecológico y mejoramiento del ambiente;
- g) Los reglamentos y disposiciones municipales de edificación;
- h) Los reglamentos y disposiciones de observancia general que expida este H. Ayuntamiento, para la ejecución de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento;

- i) Las normas y disposiciones de los decretos, acuerdos y convenios, expedidos con participación de las autoridades federales, estatales y municipales, para establecer y administrar reservas territoriales; y
- j) Los reglamentos y disposiciones estatales y municipales que regulen la vialidad, imagen urbana y otros ordenamientos aplicables.

**Artículo 15.** Conforme lo dispuesto en los artículos 4º, fracción IV, y 35 de la Ley General, disposiciones aplicables la Ley Estatal y el Reglamento, se aprueban como elementos de la zonificación urbana:

- I. La clasificación de áreas contenida en el Plano E-1 del Anexo Gráfico; y
- II. La determinación de zonas y utilización general del suelo.
- III. Las fincas catalogables referidas en la Lamina D7-A.

**Artículo 16.** La clasificación de áreas y la determinación de usos, destinos y reservas conforme los Planos E-1, E-2 y E-3, son las normas de *Zonificación Urbana y determinación de Usos y Destinos Específicos* en relación con las áreas y predios que en los mismos se especifican y se autorizan con los efectos de las declaratorias que establece la Ley. Así como las fincas catalogables referidas en el plano E-4.

**Artículo 17.** La clasificación de áreas se establece en función de las condicionantes que resultan de sus características del medio físico natural y transformado, las que según su índole requieren de diverso grado de control o participación institucional, para obtener o conservar la adecuada relación ambiental, así como para normar la acción de conservación que en dichas áreas se pretenda realizar, en caso de ser factible.

Las áreas que se establecen en el presente Plan, son las que se señalan gráficamente en el Plano E-1, identificadas con las claves y sub-claves indicadas en el artículo 9 del Reglamento, adecuando los símbolos gráficos que complementan esta identificación con objeto de obtener una mayor claridad, mismas que a continuación se describen:

**Artículo 18.** La determinación de zonas y utilización general del suelo, establece y regula los usos y destinos de los predios y las edificaciones que en ellos se construyan, indicando su categoría como usos y destinos predominantes, según se especifican el Plano E-2 del Anexo Gráfico.

**Artículo 19.** Las zonas que se establecen en el presente Plan y las normas específicas que regularán la utilización de los predios y fincas, de conformidad a la clasificación prevista en el artículo 50 del Reglamento, son:

#### **4.2 Descripción de las zonas:**

Dentro del área de aplicación delimitada, para el Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, en la sección de Estrategias en los apartados IV.5.4 Zona de Uso Mixto y IV.5.4.1. Zona de Uso Mixto Barrial del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, se estableció la categoría de una zona de uso mixto, distrital y barrial, la que de acuerdo al Inventario General del Patrimonio se registraron los usos de cada inmueble y se ratifica en las estrategias de zonificación de conservación.

En el poblado de San Sebastián del Oeste, aparecen cinco tipos de clasificaciones de usos y destinos: mixto, principalmente en las manzanas que bordean el área central; comercial y de servicios en la zona central fundamentalmente; institucional y también los espacios verdes y/o abiertos en la zona centro y habitacional en todo el borde de esta área central.

Es necesario aclarar que en la clasificación de usos y destinos se tomó en cuenta la generalidad de los usos del suelo, pero que en los inmuebles, que dentro de estas áreas, existen actualmente otros usos, se respetarán los existentes.

La estrategia descrita es congruente con la propuesta del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población de San Sebastián del Oeste y también tiene la finalidad de mantener el uso habitacional en la

zona de mayor valor patrimonial (edificado) del poblado y con ello promover la participación de los habitantes locales en la protección y conservación del área.

#### **4.3 Aspectos Generales.**

El área específica donde se localiza el centro tradicional, que se promueve para su conservación, permaneció por largo tiempo al margen de su protección, en el que a su alrededor se encuentran asentamientos humanos relativamente nuevos en su construcción, no así en la traza urbana.

Al tratarse, como ya se mencionó, de zonas con características arquitectónicas y urbanas tradicionales (que han sido alteradas por materiales, elementos fuera de las tradiciones constructivas, usos no compatibles con las edificaciones y la zona central), se diferencian de las nuevas zonas de viviendas y servicios, aún cuando se ha producido en la zona central un evidente deterioro y una consecuente pérdida de valor.

Siendo el Plan esencialmente un instrumento para la toma de decisiones, se llegó a las estrategias propuestas en las Laminas E-1 y E-2, incluyendo todos los aspectos necesarios para su debida fundamentación en el cuerpo de este trabajo, en este sentido la fase de diagnóstico, que incluye investigación y análisis.

Las Estrategias de desarrollo urbano, consistentes en las propuestas para el ordenamiento y control del desarrollo urbano, expresadas a través de la clasificación de áreas y de la zonificación de los usos y destinos del suelo, incluye las normas de control de la edificación y las propuestas concretas de acciones urbanísticas a desprenderse del Plan Parcial.

#### **4.4. Clasificación de áreas (ver Anexo Gráfico plano E-1).**

##### **4.4.1 Áreas de protección histórico patrimonial.**

Áreas de protección al patrimonio histórico PP-PH.

PP-PH: corresponde a toda el área comprendida dentro del límite de aplicación del Plan Parcial, con una extensión de 35.8593 has., aproximadamente, teniendo como límite los establecidos en el punto delimitación del área de aplicación.

#### **4.5. Utilización general del suelo.**

##### **4.5.1 Zonas habitacionales de densidad mínima: H1.**

De acuerdo con el Reglamento de Zonificación, esta localidad es considerada como de densidad mínima (H1), la cual puede tener una densidad máxima de hasta 80 habitantes por hectáreas o 16 viviendas por hectáreas, corresponde el área de aplicación a la totalidad del área.

##### **4.5.2. Zonas de uso mixto.**

Las zonas de uso mixto son congruentes con las establecidas en el Plan de Desarrollo Urbano de San Sebastián del Oeste, en las que corresponden los lotes o fincas con frente a la calle Amado Aguirre, López Mateos, Morelos y Juárez, consideradas por el Reglamento de Zonificación como mixto barrial, MB.

##### **4.5.3. Áreas Generadoras y receptoras de derechos de desarrollo, en San Sebastián del Oeste.<sup>28</sup>**

Es facultad exclusiva del Ayuntamiento realizar las transferencias de derechos de desarrollo de conformidad con lo dispuesto en los artículos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco en sus artículos 10, fracción XIX, 12, fracciones XXVI y XXXII y 132 y también según lo dispuesto en el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco en el Capítulo XXVI, artículos 296 al 315.

---

<sup>28</sup> **Áreas generadoras de transferencias de derechos de desarrollo:** son las áreas de protección histórico patrimonial, a las cuales se estableció la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo, con referencia a la Ley Estatal y al Reglamento de Zonificación.. H. Ayuntamiento de Guadalajara, Reglamento del Centro Histórico y barrios Tradicionales de Guadalajara, enero 1997, p. XII.

Para el caso específico del poblado de San Sebastián del Oeste, en el presente documento, no se contempla la utilización de este sistema de transferencias en el área de aplicación del Plan Parcial de Conservación del Centro histórico por las siguientes razones.

1. En el artículo 303, fracción II del Reglamento de Zonificación, se establece que en las áreas de protección histórico patrimonial se deben establecer los tres valores siguientes: 1. Coeficiente de utilización del suelo permisible, 2. Potencial de derechos de desarrollo y 3. Potencial transferible de derechos de desarrollo.

También se establece que a cada una de las propiedades dentro del área generadora se le asignará su potencial transferible de derechos de desarrollo, sobre la base de la superficie de cada predio, pudiéndose incrementar según el valor histórico y artístico del inmueble.

En el caso particular de esta población se tendrá que determinar con gran aproximación el COS y el CUS de cada predio, situación que no se pudo llevar a cabo por la falta de actualización de la cartografía catastral y a que no fue posible efectuar una medición detallada de los predios y edificaciones.

2. Si bien, dentro del área de aplicación del Plan Parcial, puede haber predios generadores de derechos de transferencia, también puede haber predios receptores de los mismos, para que la aplicación de las normas de transferencia de derechos de desarrollo, para lo cual se requiere, que también exista un Plan Parcial fuera del perímetro del centro histórico, que determine la potencialidad receptora de los predios de esa zona.

En este caso particular, dada la especial tipología constructiva de los inmuebles, no es posible que se altere la fisonomía e imagen urbana de la población con el incremento de alturas en el nivel de edificación que no sobrepasan en promedio a uno solo.

Este tipo de normas de transferencias es más aplicable a zonas urbanas de mayor densidad y con tendencias de crecimiento mucho mayores y bien establecidas, su operatividad se ve limitada y restringida también por la actual recesión que vive el país.

Para el caso particular, es más importante el soporte legal que proporcionara el Plan Parcial ya publicado y el Reglamento de Protección y Mejoramiento de la Imagen urbana de la población, el cual quedará ampliamente fundamentado por la profundidad del diagnóstico que se elaboró.

**Artículo 20.** La zonificación definida en el Plan Parcial de Conservación que se establece en los planos correspondientes, son de observancia obligatoria para los siguientes aspectos:

- I. La demarcación de las zonas, subzonas, áreas y predios comprendidos en los mismos;
- II. Los dictámenes y señalamientos de usos, destinos y reservas, mediante las claves, subclaves y símbolos definidos en la nomenclatura de los mismos planos, conforme a las normas de zonificación; y
- III. Las modalidades de utilización del suelo conforme los lineamientos de estructura urbana.

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

## **CAPÍTULO V**

### **5. Reglamento para la Protección y Mejoramiento de la Imagen Urbana de San Sebastián del Oeste, Jalisco.**

#### **CONSIDERANDO:**

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

Que dada su posición geográfica, cercano a uno de los principales centros turísticos del país, Puerto Vallarta, presenta un importante potencial turístico a desarrollar pero también a proteger.

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

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

Que para atender convenientemente a la preservación del legado histórico que tiene este centro de población y en particular esta zona urbana, se incorpora un Plan Parcial de Desarrollo urbano de San Sebastián del Oeste, según queda previsto por la Ley de Desarrollo Urbano y Reglamento de Zonificación, Ley Federal sobre Monumentos Históricos, la Ley de Patrimonio Cultural del Estado de Jalisco y las posturas teóricas investigativas contemporáneas acerca de la: Conservación, la restauración, protección, etc., de los monumentos que integran el patrimonio cultural del estado y la nación.

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

Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano de San Sebastián del Oeste, Jal., se prevé la conservación de su centro tradicional.

Que el Plan Parcial de Desarrollo urbano de San Sebastián del Oeste, Jal., deberá especificar el contenido y las acciones dentro de los límites del área a proteger.

Que el H. Ayuntamiento de San Sebastián del Oeste, Jal., consciente de que es depositario y corresponsable de la protección de las expresiones urbanas y arquitectónicas, legadas por nuestros antepasados que forman parte del patrimonio cultural, tiene a bien expedir el siguiente Reglamento de Protección a la Fisonomía Urbana para la población de San Sebastián del Oeste, Jal.

## **CAPITULO I. Fundamentación**

Las normas de este reglamento son de beneficio social, interés, orden y utilidad pública. Se expiden para el ordenamiento y regulación de las acciones de: conservación, protección y preservación del patrimonio cultural urbano; así como la conservación y mejoramiento de la fisonomía, visual, imagen, medio ambiente y comunicación de los espacios y elementos urbanos del centro urbano en el área de aplicación del plan parcial y de los elementos aislados que por su ubicación quedan fuera del área de éste, en la que la sociedad los identifica como parte de su patrimonio edificado en San Sebastián del Oeste, Jalisco.

Este reglamento está fundamentado en los términos del Artículo 115, fracción II y V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; la del Estado de Jalisco Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco en sus artículos 127, 128 fracción I a X; así como el Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco en el capítulo XXXVI Artículo 414-431; 36 y 39 Fracción 1ª inciso 3 de la Ley Orgánica Municipal ha tenido a bien expedir el siguiente Reglamento para la Protección y mejoramiento de la imagen de San Sebastián del Oeste, Jal.

### **1.2. Objetivos generales del reglamento:**

El objetivo de este REGLAMENTO es garantizar por medio del H. Ayuntamiento que la imagen, carácter y ambiente circundante en edificios y áreas con valor patrimonial se conserven e incrementen en cuando sea posible. OPERACIÓN: A través de la Comisión Técnica integrada por los Colegios de Arquitectos e Ingenieros Civiles considerando los criterios de planeación, INAH, y otras dependencias con injerencia en este tipo de obras, leyes y reglamentos al respecto, la Comisión Técnica del Centro Histórico y el Departamento de Obras Públicas Municipales, autorizan el permiso para cualquier demolición, intervención o nuevo desarrollo, dentro del área delimitada como Plan Parcial de Conservación,

solicitando como requisito previo, la suficiente información teórica y gráfica que muestre la intención propuesta.

## **CAPITULO II. Políticas de Conservación**

### **2.1. Objetivos Particulares:**

1. Encauzar y promover el crecimiento de la localidad, considerando los criterios de planeación del Gobierno del Estado, Comisión Nacional del Agua, INAH, SEDEUR, Obras Públicas Municipales y COESE.
2. Regenerar; proteger y promover la imagen visual de la localidad, determinando: los principios básicos de PAISAJE URBANO, tendientes a generar el sentido de identidad de la región, la armonía y el equilibrio en la construcción de obras.
3. Frenar la ESPECULACIÓN; el desorden; la improvisación y la autorización inconveniente de obras y equipamiento sobre terreno urbano con la intención de generar instrumentos legales para el CONTROL Y DESARROLLO a través de una planeación adecuada en beneficio de la comunidad de San Sebastián del Oeste.
4. Establecer y definir el conjunto de normas técnicas, funciones, procedimientos y responsabilidades del ayuntamiento, sus dependencias, organismos descentralizados, de consulta pública y demás instancias de participación social en la conservación (protección y preservación) del patrimonio cultural; así como la conservación y mejoramiento de la fisonomía, visual. Imagen, ambiente y comunicación de los espacios y elementos urbanos dentro del área de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, tales como: monumentos, fincas, predios y los demás elementos patrimoniales inventariados del Patrimonio Cultural Urbano de San Sebastián del Oeste, Jalisco.
5. Definir y coordinar los procedimientos para formalizar el área de conservación, protección y preservación del Patrimonio Cultural, su perímetro y demás elementos del patrimonio cultural urbano.
6. Establecer el Inventario del Patrimonio Cultural Urbano, así como la identificación, forma, clasificación, contenidos, concurrencias, coordinación y autorizaciones requeridas, de acuerdo a convenios, leyes y reglamentos en la materia.
7. Promover la operación de las transferencias de derechos de desarrollo en fincas, predios, áreas de protección, conjunto fisonómico y monumentos con valor patrimonial y demás elementos del Inventario del Patrimonio Cultural Urbano, de acuerdo a las leyes y reglamentos aplicables en la materia.

### **2.2. Colaboración:**

La comisión técnica, dará asesoría a propietarios a través del taller de pasantes de dichos Colegios, y las diferentes universidades, organismos e instituciones dedicadas a la protección del patrimonio edificado y complementará los estudios para agilizar los trámites e integrar lo indispensable para superar los objetivos mencionados en este tipo de obras.

### **2.3. Participación:**

De los organismos de participación social y consulta, previsto en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco en su capítulo IV, artículo 41 y 42.

La comisión integrará los estudios (tesis profesionales, antecedentes históricos, planes de desarrollo general o parcial, trabajos desarrollados por dependencias federales, estatales y municipales con la que mantendrá relaciones de participación y comunicación asidua así como: fotografías referentes, leyes y reglamentos, libros, documentos y material que sirva de apoyo en asesoría y dictamen para dichas intervenciones, así mismo tendrá a disposición del H. Ayuntamiento una exposición permanente que sirva de ejemplo de los trabajos que se requieran.

### **2.4. Inventario:**

Realizó de común acuerdo, con el Departamento de Obras Públicas, un inventario con clasificación de fincas y áreas con valor patrimonial.

## 2.5. Reglamento

En la conservación y desarrollo de áreas y edificios con valor patrimonial, así como en la intervención de cualquier tipo de obra pública o privada comprendida dentro del área de aplicación, se tendrá como directriz de apoyo y fundamento, los Reglamentos que el H. Ayuntamiento autorice al respecto. (Reglamento para la protección y mejoramiento de la imagen de San Sebastián del Oeste, Jalisco).

## CAPITULO III. Areas Patrimoniales En San Sebastián Del Oeste, Jalisco.

Se establece una zona de protección a la fisonomía urbana en el Centro Tradicional de San Sebastián del Oeste, Jalisco, con las características, perímetro y condiciones que se establecen en el Plan Parcial de Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste y en este Reglamento.

Las características de la zona de protección a la fisonomía urbana, materia de este reglamento, son las siguientes:

Está formada por 39 manzanas. (con una superficie de 35.8593 hectáreas aproximadamente), y sus colindancias se agrupan en una zona:

Dentro de éste perímetro se localiza la Plaza Cívica, la arquitectura religiosa, así como un considerable número de inmuebles catalogados como "Monumentos Históricos"; que son propiedad federal, municipal y ejidal que tiene un uso habitacional o de servicios y arquitectura de valor ambiental.

Así mismo Dentro de éste perímetro se localiza una gran cantidad de arquitectura civil de valor ambiental, dedicada en su mayoría al uso habitacional y en algunos casos a servicios. Así mismo se encuentran algunos inmuebles considerados Monumentos Históricos.

Las zonas delimitadas tienen las características y linderos que a continuación se describen:

### 3.1. Descripción Del Perímetro De La Zona De Protección.

Sistema Universal de Coordenadas Mercator San Sebastián del Oeste, Jalisco.

Punto No.1	X=514931.02	Y=2295702.74
Punto No.2	X=515032.41	Y=2296033.30
Punto No.3	X=515271.80	Y=2295979.85
Punto No.4	X=515366.15	Y=2295981.25
Punto No.5	X=515423.18	Y=2295937.65
Punto No.6	X=515545.70	Y=2295784.32
Punto No.7	X=515663.99	Y=2295815.27
Punto No.8	X=515785.09	Y=2295716.80
Punto No.9	X=515861.13	Y=2295678.82
Punto No.10	X=515867.04	Y=2295606.70
Punto No.11	X=515847.32	Y=2295540.58
Punto No.12	X=515767.06	Y=2295581.38
Punto No.13	X=515764.24	Y=2295511.04
Punto No.14	X=515712.14	Y=2295477.28
Punto No.15	X=515671.30	Y=2295371.78
Punto No.16	X=515576.60	Y=2295422.05
Punto No.17	X=515573.78	Y=2295364.38
Punto No.18	X=515551.25	Y=2295265.91
Punto No.19	X=515455.49	Y=2295400.95
Punto No.20	X=515469.57	Y=2295424.86
Punto No.21	X=515233.00	Y=2295578.19
Punto No.22	X=514936.62	Y=2295583.93
Punto No.23	X=514931.02	Y=2295702.74

Área 35.8593 has.  
Perímetro 2.9503 km.



## CAPITULO IV. Disposiciones Generales

**ARTÍCULO 1.** - Para los efectos del presente reglamento se entenderá por:

**4.1. Definiciones.** (ver a pie de página de donde son extraídas las definiciones que aparecen)<sup>29</sup>

**I. Acción urbanística:** la urbanización del suelo y la edificación del mismo; comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; las fusiones, subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios; los cambios o modificaciones en la utilización de usos y destinos en el régimen de propiedad de predios y fincas, de espacios públicos, privados, elementos naturales, sustentables, ecológicos; las acciones de conservación, protección, preservación y mejoramiento urbanos; la rehabilitación y restauración de fincas así como la introducción o mejoramiento de las redes de infraestructura.

**II. Alineamiento de la edificación:** limite interno de un predio con frente a la vía pública que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.

**III. Áreas de protección del patrimonio cultural urbano:** son las áreas zonificadas del plan parcial de conservación, que contiene dentro del perímetro bienes o valores del patrimonio cultural urbano. Estos bienes tangibles o no, pueden ser de valor arqueológico, histórico, artístico, fisonómico, ambiental o de protección, así como naturales, ambiental ecológico o para el desarrollo sostenido y sustentable; siendo obligatorio su conservación, protección, preservación, mejoramiento, restauración, recuperación, rehabilitación en coordinación con autoridades y particulares de acuerdo a las leyes en la materia.

**IV. Áreas generadoras de transferencias de derechos de desarrollo:** son las áreas de protección histórico patrimonial o ecológicas, a las cuales se estableció la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo, con referencia a la Ley Estatal y al Reglamento de Zonificación.

**V. Asentamiento humano:** el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.

**VI. Centro de población:** las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplen una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables;

**VII. Destinos :** los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población

**VIII. Elementos patrimoniales:** son los susceptibles de conservación por este reglamento, bienes culturales tangibles o no de valor: arqueológico, histórico o artístico; espacio ambiental, fisonómico, visual, a la imagen o de protección ala fisonomía; naturales, del equilibrio ecológico y desarrollo sustentable científico o técnico que contribuyen al fomento o al enriquecimiento de la cultura, y que constituyen una herencia espiritual o intelectual de la comunidad depositaria.

**IX. Elementos urbanos:** son las partes naturales y culturales que en conjunto forman la ciudad.

**X. Espacio público:** es el territorio físico conformado por la vía pública, arroyos, banquetas, plazas y jardines de propiedad común y pública, así como el espacio entre edificios no construidos y que se percibe desde la vía pública, plazas o jardines.

**XI. Fideicomiso para la Transferencia de Derechos de Desarrollo:** es el mecanismo público del ayuntamiento para recibir y transferir los recursos provenientes de la transferencia de derechos de desarrollo.

---

<sup>29</sup> Ayuntamiento de Guadalajara, Reglamento del centro histórico y barrios tradicionales de Guadalajara, pp. XI-XV.

Gobierno del estado de Jalisco, Reglamento de zonificación del Estado de Jalisco, capítulo XXXVI. De la conservación del patrimonio histórico cultural, pp. 140-141.

**XII. Imagen urbana:** el conjunto de elementos naturales y construidos que constituyen una ciudad y que forman el marco visual de sus habitantes.

**XIII. INAH:** EL Instituto Nacional de Antropología e Historia.

**XIV. INBA:** El Instituto de Bellas Artes.

**XV. Ley General:** a la Ley General de Asentamientos Humanos, vigente a la fecha.

**XVI. Ley Federal:** a la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, vigente a la fecha.

**XVII. Ley Estatal:** a la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Jalisco, vigente a la fecha.

**VVIII. Mejoramiento:** las áreas y acciones específicas legales establecidas por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la ley General, la Ley Estatal y los Planes y Programas Municipales de Desarrollo Urbano, tendientes a reborderar, renovar, restaurar, , reanimar, redensificar, rehabilitar edificaciones, áreas, zonas, predios y demás elementos urbanos que constituyen los centros de población de incipiente desarrollo o por estar deteriorados física o funcionalmente.

**XIX. Monumento artístico:** son los que establece la Ley Federal, que corresponden a los inmuebles que fueron construidos a partir de 1901 a la fecha y que revisten algún valor relevante.

**XX. Monumento Histórico:** son los que establece la Ley Federal, que corresponden a los inmuebles que fueron construidos dentro del periodo del siglo XVI al XIX inclusive, que contengan valores relevantes.

**XXI. Patrimonio Cultural:** bienes muebles e inmuebles, valores tangibles e intangibles; bienes culturales de valor: arqueológicos, histórico o artístico; tradicional, fisonómico, visual, de imagen, de protección a la fisonomía, espacio ambiental; socioeconómico, natural, del equilibrio ecológico y desarrollo sustentable, científico o técnico. Que por sus características: histórico documental, estético armónico, socio espacial, de identidad, animación, costumbres; revisten relevancia, detentan valores o son una herencia simbólica o intelectual para la localidad y el Estado de Jalisco.

**XXII. Patrimonio Cultural Urbano:** son todos aquellos elementos urbanos; que se consideran patrimonio cultural, contenidos en los espacios urbanos integrados ambientalmente por su envolvente. Los límites de dichos espacios están determinados por: el territorio, configuración, imagen, comunicación y visual urbanas.

**XXIII. Plan de Centro de Población:** al Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de San Sebastián del Oeste, vigente a la fecha.

**XXIV. Plan Parcial:** es el instrumento para realizar las acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento previstas en los programas y planes de desarrollo aplicables al centro de población.

**XXV. Procuraduría:** Procuraduría de Desarrollo Urbano es la institución pública a quien corresponde la facultad de orientar y defender a los ciudadanos en la aplicación de la Ley Estatal y defender de oficio la integridad de los bienes afectos al patrimonio cultural del estado.

**XXVI. Protección:** efecto de las acciones legales preventivas, que por medio de las leyes o reglamentos establecidos, conservan los elementos y bienes del patrimonio cultural Estatal y Municipal.

**XXVII. Reglamento Estatal:** El Reglamento Estatal de Zonificación del Gobierno del Estado de Jalisco.

**XXVIII. Rehabilitación:** A la intervención pendiente a restablecer en un inmueble o una determinada zona urbana, las condiciones estructurales y de funcionalidad, sin alterar su estructura o sus espacios.

**XXIX. Secretaría de Cultura:** La Secretaria de Cultura del Gobierno del Estado de Jalisco

**XXX. Patronato:** Conjunto de ciudadanos conformados legalmente en patrono, para vigilar y proteger las edificaciones con valor patrimonial que se encuentran en el centro de población.

**XXXI. SEDEUR:** La secretaría de Desarrollo Urbano del Gobierno del Estado de Jalisco.

**XXXII. Uso del Suelo:** Usos y destinos que determinan la utilización y aprovechamiento de áreas y predios para fines privados y públicos.

**ARTÍCULO 2.-** Toda transformación, demolición y construcción de cualquier edificio o espacio abierto que se ejecute en la propiedad pública o privada, dentro del área de aplicación del Plan Parcial, deberá regirse por las disposiciones del presente Reglamento, que pretende, fundamentalmente, proteger los edificios, espacios abiertos y áreas con valor patrimonial, considerando siempre el plan general de desarrollo urbano y apoyándose en Leyes Federales, Estatales y Municipales.

**ARTÍCULO 3.-** Corresponde a la Comisión Técnica integrada por miembros del Patronato para la Conservación del Centro Histórico, revisar las solicitudes presentadas a la dirección de Obras Públicas Municipales y mediante previo dictamen de común acuerdo con dicha dependencia y considerando las disposiciones del INAH, se autorizarán las actividades a que se refiere el artículo anterior.

#### **4.2. Competencia Legal del Comisión Técnica:**

**ARTÍCULO 4.-** La vigilancia en el cumplimiento del mismo, estará a cargo de dicha comisión y las infracciones cometidas en contra de las normas a que se refiere dicho Reglamento serán prevenidas, imputadas y sancionadas por los inspectores de Obras Públicas o del Departamento de Reglamentos del H. Ayuntamiento local.

**ARTÍCULO 5.-** La Comisión Técnica, integrada por elementos propuestos de dicho Patronato como representantes de Colegios, Universidades y el H. Ayuntamiento Municipal tendrá las siguientes facultades:

- ⊕ Integrar estudios, planes, proyectos, propuestas y materiales referentes (tesis, leyes, reglamentos, fotografías y dibujos) que sirvan de apoyo en la revisión y el dictamen para todo tipo de obra que pretenda realizarse dentro del Plan Parcial.
- ⊕ Sugerir al H. Ayuntamiento a través de la Dirección de Obras Públicas, las propuestas que se recomiendan al intervenir en obras comprendidas dentro de la zona citada.
- ⊕ Promover la difusión de dichos estudios y reglamentos, mediante exposiciones, reuniones de información con dependencias, asociaciones, grupo y constructores que intervienen en el ordenamiento que se pretende lograr para la localidad.
- ⊕ Apoyar en caso la dictaminación sobre el conceder o negar el permiso correspondiente.
- ⊕ Inspeccionar obras terminadas o en ejecución.
- ⊕ Asesorar fundamentalmente respecto a niveles de intervención en edificios sujetos a regeneración, conservación y promoción en el desarrollo de áreas con valor patrimonial en la localidad.

La revisión y estudio del presente Reglamento para modificaciones, tendrá carácter permanente y la integración de dicha comisión y su funcionamiento se regirán por las disposiciones que autorice el H. Cabildo Constitucional.

#### **CAPITULO V. Clasificación**

**ARTÍCULO 6.-** Inventario general de los inmuebles. Es la tarea de la Comisión Técnica del Patronato, hacer, complementar y actualizar INVENTARIOS de inmuebles considerados patrimonio de la localidad.

**ARTÍCULO 7.-** Dicho inventario se hará clasificando los inmuebles en función de los criterios establecidos debido a que su Patrimonio Edificado se encuentra en peligro de desaparecer:

Edificios sujetos a conservación  
Áreas de promoción y desarrollo

**ARTÍCULO 8.-** De acuerdo a su importancia y al estado en que se encuentren, será la intervención en:

Edificios de indiscutible valor y que además, como elementos de gran valor histórico y patrimonial con una personalidad propia y única en el ambiente urbano en el que se encuentran tienen un gran significado.

Edificios sin valor individual que complementan y forman parte de un conjunto armónico equilibrado.

Edificios sin valor individual ni complementario en el ambiente en que se encuentran.

**ARTÍCULO 9.-** Se consideran ELEMENTOS PATRIMONIALES aún cuando no se encuentran inventariados:

Los conjuntos o agrupaciones característicos de una o varias épocas.

Edificios de gran valor: 1.- Urbanísticos 2.- Históricos 3.- Arquitectónicos 4.- Artístico, tradicional, documental, etc.

Detalles que complementan el edificio.

Accesorios que siendo originales son representativos de alguna época.

**ARTÍCULO 10.-** La clasificación se basará en los siguientes criterios de edificios:

**Urbanístico:** Valor de un agrupamiento que dentro del tejido urbano son elementos significativos, punto focal o generador de carácter.

**Histórico:** Edificios con más de 50 años de antigüedad relacionados con algún acontecimiento histórico, con estilo y tendencias definidas:

Arquitectura Prehispánica

Arquitectura del período colonial ( 1150 - 1820 )

Arquitectura del período post- independencia ( 1820 - 1875 )

Arquitectura del período Porfiriano ( 1875 - 1915 )

Arquitectura del período post-revolucionario ( 1915 - 1950 )

Arquitectura moderna.

**Artístico:** Con cierto valor artístico o artesanal contenido en su diseño o construcción.

**Tradicional, Documental, etc.:** En función de tradiciones populares leyendas o valores emotivos sociales y arquitectura popular.

**ARTÍCULO 11.-** Los inmuebles cuya regeneración, conservación y desarrollo descritos anteriormente, clasificados total o parcialmente por la comisión técnica previa notificación del acuerdo respectivo al propietario afecto y al Registro Público de la Propiedad para que en término de 30 días manifieste su conformidad o inconformidad con derecho a demostrar en un plazo acordado, que el inmueble NO tiene calidad patrimonial que se le atribuye y una vez calificado *“no podrá ser modificado o destruido, ni usarse para fines que menoscaben su valor”*.

Los efectos de clasificación permanecerán aunque el inmueble cambie de propietario. Quedando la obligación de informar sobre la situación legal al adquirente y dar aviso de operaciones de compra-venta que se efectúen, la Comisión Técnica del Patronato en Término de 30 días.

**ARTÍCULO 12.-** En la resolución de clasificación se expresarán con precisión: ubicación, superficie, linderos, colindancias y trabajos que se requieren de acuerdo a los criterios mencionados y que a juicio de la comisión deben realizarse, por lo que el propietario no podrá efectuar obra alguna sin su consentimiento.

**ARTÍCULO 13.-** Un edificio podrá ser declarado bien patrimonial cuando:

Tenga una antigüedad mayor de 30 años.

Sea reconocido como edificio de valor patrimonial por el INAH y el Comité Técnico del Patronato.

Cuando sea solicitado de manera fundada por:

Una asociación civil.

El Colegio de Profesionales.

Institución académica. Con información gráfica que justifique los lineamientos requeridos para su clasificación.

## **CAPÍTULO VI. Diferentes niveles de intervención en edificios y áreas con valor Patrimonial en San Sebastián del Oeste, Jalisco.**

**ARTÍCULO 14.-** Para lograr un juicio homogéneo, se insiste sobre la necesidad de CONFIAR la valoración histórica-crítica a una comisión técnica de alto nivel y confiar las propuestas que se requieren

a técnicos calificados integrantes de la Comisión antes mencionada, para desarrollar y salvaguardar el ordenamiento de la localidad, considerando fundamentalmente las fincas y áreas de valor patrimonial.

**ARTÍCULO 15.-** Se tomarán en cuenta para el presente Reglamento los siguientes niveles de intervención.

**Conservación:** O restauración preventiva, que consiste en hacer al inmueble todos los trabajos necesarios para que no decaiga se garantice su solidez estructural durante un futuro próximo, entrando en esta categoría diferentes trabajos de mantenimiento en resanes y pintura, así como la reposición de puertas, ventanas, enrejados y detalles decorativos.

**Promoción y Desarrollo:** Proceso que consiste en la construcción de inmuebles que se integren al ambiente circundante, considerando los valores patrimoniales de la zona en que se ubican, y que debido a la falta de conciencia o información, tuvieron que ser demolidos o transformados considerablemente y no pueden recuperarse en su estado original.

## **CAPÍTULO VII De la Nomenclatura**

**ARTÍCULO 16.-** La nomenclatura de las calles, plazas y demás integrantes del espacio público se considera de valor patrimonial y serán establecidas sus normas físicas y de diseño por el Patronato.

**ARTÍCULO 17.-** Cualquier modificación de esta nomenclatura deberá ser encaminada a recuperar alguno de sus nombres anteriores, de preferencia el más significativo.

**ARTÍCULO 18.-** La Comisión Técnica del Patronato, previa solicitud, señalará para cada predio que tenga acceso a la vía pública, un solo número oficial que corresponda a ese acceso.

**ARTÍCULO 19.-** El número oficial deberá colocarse al lado derecho del acceso principal y deberá ser claramente visible.

## **CAPÍTULO VIII. Del uso del suelo.**

**ARTÍCULO 20.-** Aplicarán los criterios del Plan General de Desarrollo Urbano y Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, Jalisco, vigentes.

**ARTÍCULO 21.-** No se autorizarán en lo sucesivo divisiones de lote en donde se encuentre un edificio inventariado.

**ARTÍCULO 22.-** Predios no construidos; huertas, lotes baldíos, corrales, etc., podrán ser constituidas siempre y cuando cumplan con lo que marca el presente Reglamento.

## **CAPÍTULO IX. De las calles.**

**ARTÍCULO 23.-** Deberán conservarse la traza urbana tal como se encuentra en la actualidad, sin aumento ni disminución de las secciones de calles, invasiones de restricciones frontales donde las haya o creación de ellas donde no existan.

**ARTÍCULO 24.-** El Comité Técnico del Patronato promoverá la conservación y la recuperación de pavimentos tradicionales, procurando un diseño armónico con el entorno; tanto en banquetas, zonas peatonales y todas aquellas áreas en que ello sea viable, implementar programas, rehabilitación y unificación de sus materiales y acciones para eliminar todo tipo de obstáculos. Promoverá tipos de pavimentos que faciliten las tareas necesarias a la operación de instalaciones de infraestructura, y que puedan removerse y volver a ser colocados sin sufrir daños o deterioro, ni causarlos a los espacios públicos o sus usuarios.

**ARTÍCULO 25.-** La reubicación de instalaciones (postes, cables, transformadores, retenidas, etc.) que deterioran el ambiente urbano, se harán conforme a los trámites que a través de las dependencias oficiales y la comisión técnica se definan para la localidad o para cada predio en particular.

## **CAPÍTULO X. De Las Obras.**

**ARTÍCULO 26.-** Es objeto de éste Reglamento el buscar la protección, conservación y apariencia de los inmuebles de la zona, por lo que se autorizarán y recomendarán todas aquellas obras que tiendan a

preservar la integridad, estabilidad y salubridad de los inmuebles de valor histórico y ambiental, así como la ordenada construcción de nuevos inmuebles dentro de éstas.

**ARTÍCULO 27.-** En la zona de aplicación del Plan Parcial no se autoriza la construcción de edificios con formas, materiales, colores, texturas, ajenas al paisaje urbano de la zona. deberá en lo posible respetar las tipologías arquitectónicas existentes en la zona.

**ARTÍCULO 28.-** Las construcciones deberán hacerse a partir del paño de la alineación ya existentes, rechazándose jardines y rejas al frente, procurándose que los que ya están remetidos recuperen éste mediante un muro con la altura dominante en la zona.

**ARTÍCULO 29.-** No se autorizan marquesinas voladas a la calle, debiéndose procurar en todo caso un alero o toldo compatible con el carácter de la zona (las marquesinas no existentes deben ser retiradas). Se permiten los balcones de manera aislada en aquellos edificios donde existe esta tipología, en ningún caso podrán exceder de 60 cm.

**ARTÍCULO 30.-** Se consideran para su protección tres categorías de inmuebles: **a)** Los considerados monumentos históricos. **b)** Los considerados de valor ambiental. **c)** Los considerados de escaso valor histórico; ambiental y predios baldíos.

## **CAPÍTULO XI. De La Infraestructura E Instalaciones Públicas:**

**ARTÍCULO 31.-** A fin de que las redes de servicios públicos mantengan la prestación de los servicios urbanos y de atención al público, conservando su función y operatividad, su diseño y construcción deberá obedecer a un tratamiento especial y serán sujetos de reposición, mejoramiento y modernización permaneciendo ocultas las que se resolvieron de este modo, debiendo de ocultarse las que aún permanezcan visibles alterando o deteriorando la fisonomía del entorno, previa autorización del Comité Técnico del Patronato, en la que deberá considerar la protección de la ciudad, como premisa fundamental para su otorgamiento.

**ARTÍCULO 32.-** Los cables telefónicos, conductores de energía eléctrica, los transformadores del mismo servicio y en general las instalaciones eléctricas, deberán ser ocultas o subterráneas. Para tal efecto la Dirección General del Patronato, promoverá lo necesario ante las compañías y dependencias oficiales, para que los cables existentes en la actualidad sean reinstalados en la forma indicada, así como para que los postes y transformadores sean retirados de las calles y en lo futuro no podrá hacerse instalación alguna sin que antes se obtenga autorización por escrito.

**ARTÍCULO 33.-** En las obras de mantenimiento, reparación o reposición de pavimentos, en circulaciones peatonales o vehiculares, deberán reintegrarse o reponerse las piezas de piedra, sin alterar los niveles originales, prefiriendo la colocación de embaldosados o empedrados. De igual forma cada ampliación o creación nuevas vialidades deberán utilizar el material y características de colocación similares a las existentes.

**ARTÍCULO 34.-** Por ninguna circunstancia podrán eliminarse empedrados y embaldosados existentes en las circulaciones peatonales y vehiculares que aún se conserven.

**ARTÍCULO 35.-** Las instalaciones de energía eléctrica, alumbrado público, teléfonos, televisión por cable y otras no deberán afectar visual o materialmente a los elementos de las fachadas. El diseño de registro y tapas para tales instalaciones deberán adaptarse e integrarse en su nivel y acabado a los existentes en las superficies de andadores y arroyo de la calle

**ARTÍCULO 36.-** Queda prohibida la instalación de antenas de microondas y de telefonía celular dentro del área de estudio y de aplicación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

## **CAPÍTULO XII. Del Proyecto Arquitectónico.**

### **12.1. Requerimientos y restricciones del proyecto arquitectónico.**

**ARTÍCULO 37.-** Se considerarán elementos arquitectónicos, a los que componen y caracterizan a un inmueble destinado para fines públicos o privados y que por su presencia en el conjunto estructural de la localidad forme parte del paisaje urbano, por lo que su regulación es de interés público.

## **12.2. Sección Primera.- De la obra nueva.**

**ARTÍCULO 38.-** Por las características del Centro Tradicional del Municipio de San Sebastián del Oeste, en beneficio de su conservación y de conformidad con lo que estable el Plan de Desarrollo Urbano e inventario, únicamente se permitirá la construcción de edificios nuevos apeándose a las siguientes disposiciones.

Respetar el alineamiento establecido históricamente en la localidad, tanto en planta baja como niveles superiores.

El proyecto deberá ser congruente con las alturas y los niveles de los inmuebles colindantes y/o del entorno de edificación. En cada propuesta se deberá realizar un estudio específico referenciando alturas e imagen a su entorno.

Las instalaciones y los servicios públicos, así como los necesarios para el funcionamiento del inmueble, deberán de quedar ocultos desde cualquier ángulo visual del entorno.

Se podrán utilizar materiales y técnicas contemporáneas en la estructura portante siempre y cuando los materiales para acabado se adecuen a los existentes en la zona.

Los materiales en fachada deberán ser similares en texturas y colores a los que se han empleado tradicionalmente en la zona.

La forma y las proporciones de los vanos deberán ser similares a los existentes en la zona, requiriéndose presentar ante la Comisión Técnica una propuesta de los mismos.

En los balcones, rejas o barandales, se usará la herrería tradicional en diseño, proporciones y secciones similares a las existentes en el entorno.

Toda obra colindante con un monumento histórico quedará sujeta al estudio y análisis de un posible perjuicio estructural que pudiera causarle al monumento histórico o artístico en su sustentación.

Dadas las características de la zona, no se autorizará ningún tipo de sótano colindante a un monumento histórico o artístico ya que con esto se afecta su sustentación.

Un inmueble o parte del mismo dentro del Plan Parcial, se podrá demoler únicamente cuando la Comisión Técnica del Patronato, los institutos competentes y la Dirección de Obras Públicas, consideren que carezca de valor histórico, artístico o típico; el nuevo proyecto deberá integrarse a las características del entorno así como cumplir con los demás ordenamientos del presente Reglamento.

**ARTÍCULO 39.-** En la edificación de una obra nueva o en la modificación de una antigua queda prohibido:

Edificar a una altura mayor a la de los monumentos históricos, artísticos y la del entorno inmediato rompiendo así el ritmo y la proporción de la zona.

Construir marquesinas en cualquiera de los niveles del inmueble.

Emplear materiales contemporáneos en las fachadas, tales como laminados, plásticos, metálicos, aplanados imitados similares y otros materiales que alteren la fisonomía de la zona.

Dejar los muros hacia las colindancias sin aplanar ni pintar, cuando éstos sean visibles desde la vía pública.

Construir vanos en proporción horizontal, redondos, poligonales, triangulares o de otras formas que no guarden una proporción vertical, o sean atípicos.

Colocar cortinas metálicas en vanos hacia la vía pública.

Utilizar hacia la vía pública, cristales reflejantes o de colores.

Hacer uso de cancelerías o marcos de aluminio natural o dorado para implementar una ventana con aparador.

Dejar de manera visible los tinacos e instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, o de telecomunicación.

### **12.3. Sección Segunda. De las fachadas.**

**ARTÍCULO 40.-** Las fachadas de las edificaciones históricas, artísticas o típicas, de acuerdo a lo dispuesto por la Ley Federal, deberán conservarse y las que se hubieren alterado por construcciones, deberán restaurarse a su estado original.

**ARTÍCULO 41.-** Para los efectos del artículo anterior, queda estrictamente prohibido.

Demoler o alterar las fachadas de un inmueble histórico, artístico o típico.

Adosar a las fachadas, elementos contemporáneos que alteren la composición de las mismas del contexto y de las zonas circundantes.

Alterar el estado original de las rejas para convertirlas en accesos.

Alterar o modificar parcial o totalmente el material de teja de las cubiertas.

Alterar la imagen urbana con elementos visibles desde la vía pública tales como:

Anuncios, letreros y faldones luminosos de cualquier tipo o diseño.

Marquesinas y terrazas

Toldos fijos

Objetos voluminosos

Tanques de agua o gas

Bajadas pluviales

Instalaciones eléctricas aparentes

Antenas de cualquier tipo

### **12.4. Sección Tercera. De los techos**

**ARTÍCULO 42.-** Se deberá conservar el tipo de techos existentes y en caso de sustitución se utilizarán los materiales y sistemas constructivos de acuerdo con las disposiciones que dicte la Comisión Técnica del Patronato y la Dirección de Obras Públicas.

## **CAPÍTULO XIII. Sobre Monumentos Históricos**

**ARTÍCULO 43.-** En los inmuebles, considerados monumentos históricos no se autorizan obras de demolición. Podrán realizarse obras de restauración y reutilización.

**ARTÍCULO 44.-** Las obras que pretendan realizarse sobre monumentos históricos, deberán ser tendientes a su rescate y puesta en uso buscándose en todo momento resaltar los valores de sus materiales, procedimientos constructivos, proyectos arquitectónicos y detalles de carpintería, herrería, tallados, emplomados y demás elementos ornamentales que el inmueble contenga.

**ARTÍCULO 45.-** Cualquier modificación total o parcial de los elementos señalados en el punto anterior deberán solicitarse en los términos que marca el presente Reglamento.

**ARTÍCULO 46.-** Se consideran monumentos históricos los definidos por la Ley Federal de Monumentos y además de los criterios que apliquen en el caso particular el INAH y la Comisión Técnica.

**ARTÍCULO 47.-** Son inmuebles de valor ambiental los que están realizados con materiales y procedimientos constructivos de la región y que sus partidos y tipologías arquitectónicas son tradicionales en la localidad, y forman en su conjunto un ambiente armónico.



**ARTÍCULO 48.-** Se permiten modificaciones a inmuebles de valor ambiental, siempre y cuando éstas no alteren las características de las tipologías arquitectónicas de la zona, previa revisión y evaluación de la Comisión Técnica del Patronato y la Dirección de Obras Públicas.

**ARTÍCULO 49.-** No se autorizan los proyectos de modificaciones o reparaciones tendientes a deteriorar el ambiente urbano.

**ARTÍCULO 50.-** En fachadas deberá predominar el macizo sobre el vano.

**ARTÍCULO 51.-** No se autoriza la apertura de vanos en sentidos horizontales, la apertura máxima permitida será la proporción cuadrada tomando en cuenta la altura original del cerramiento.

**ARTÍCULO 52.-** Si se hace necesario incrementar niveles de la construcción esto se deberá realizar remetiéndose el paño de la fachada en la misma proporción como se quiera incrementar la altura, previo estudio de imagen visual, e impacto en función de la ubicación y topografía del sitio.

**ARTÍCULO 53.-** El tipo de acabado en muros de fachadas exteriores deberá ser enjarre pulido o floteado de acuerdo con la textura dominante de la zona.

**ARTÍCULO 54.-** La carpintería, herrería y otros elementos accesorios al inmueble en lo posible deberán conservarse. En caso de ser sustituidos por similares en cuanto a su diseño y materiales, siendo compatibles con las tipologías arquitectónicas de la zona.

#### **CAPÍTULO XIV. Sobre Arquitectura de escaso valor y predios baldíos:**

**ARTÍCULO 55.-** Se autoriza la demolición de fincas de escaso valor de acuerdo al presente Plan, siempre y cuando dé lugar a otra construcción que contribuya a enriquecer la fisonomía urbana de la zona, previo análisis de la Comisión Técnica respectiva.

**ARTÍCULO 56.** En fincas de nueva creación deberán respetarse el coeficiente de ocupación del suelo (C.O.S.) establecido por el patrón del asentamiento y en ningún caso, este podrá ser mayor a 0.6

**ARTÍCULO 57.-** La altura del inmueble a construir deberá corresponder a la de los edificios colindantes.

**ARTÍCULO 58.-** Todas las construcciones deberán conservar el paño original de alineamiento.

**ARTÍCULO 59.-** El tratamiento de fachadas deberá corresponder a las tipologías formales existentes en la zona.

**ARTÍCULO 60.-** La proporción de vanos, tanto en puertas como en ventanas deberá de ser desde la proporción vertical hasta la cuadrada.

**ARTÍCULO 61.-** La separación mínima entre colindancias y vanos, deberán de ser cuando menos la mitad del ancho de éstos últimos.

**ARTÍCULO 62.-** La separación mínima de vanos deberá ser cuando menos la mitad de éstos.

**ARTÍCULO 63.-** Los vanos en fachada deberán enmarcarse de acuerdo con anchos dominante en la zona. Deberán ser de diseño sencillo, que no imite a las construcciones originales.

#### **CAPÍTULO XV. Sobre portales y calles.**

**ARTÍCULO 64.-** Se prohíbe estrictamente la instalación de kioscos, puestos, aparadores, puestos semifijos o fijos y en general cualquier tipo de comercio ambulante no regulado, sobre portales, calles y banquetas delimitadas dentro del perímetro del Plan Parcial de Conservación. El Ayuntamiento queda facultado para retirar de la vía pública cualquier puesto, almacén o implemento utilizado por quienes infrinjan esta disposición.

**ARTÍCULO 65.-** Las instalaciones eléctricas y sanitarias deberán ser ocultas.

**ARTÍCULO 66.-** No se permitirán antenas parabólicas y antenas en azoteas de portales, ni bajantes adosados a las columnas.

**ARTÍCULO 67.-** Las lámparas de tipo colgante y arbotante deberá de ser de acuerdo como lo indique la comisión técnica.

**ARTÍCULO 68.-** No se permitirán gradas que obstaculicen el área peatonal en donde existan desniveles, deberán existir rampas para discapacitados.

#### **CAPÍTULO XVI. Acabados, texturas y colores.**

**ARTÍCULO 69.-** Se utilizarán los colores definidos por la tipología de la zona a base de encalados (Blanco) o de tonos de tierras: como el rojo terracota, amarillo limón y herrería en colores oscuros , negro, café o verde militar.

**ARTÍCULO 70.-** Fuera del área de portales en los mismo colores, con diferentes tonalidades considerando el contraste con las fincas colindantes.

**ARTÍCULO 71.-** La textura en enjarres será en pulido o floteado. No se permitirán recubrimientos en materiales como mármol, azulejos o cerámicas en fachadas.

**ARTÍCULO 72.-** No se autorizan pinturas de aceite o esmalte en fachadas, excepto en herrería.

#### **CAPÍTULO XVII. Anuncios** (incluye propaganda política):

##### **ARTÍCULO 73.- Anuncios Comerciales:**

Se autorizan anuncios que no excedan el diez por ciento de la superficie de fachada mediante bosquejo que muestre la proporción adecuada.

No se autoriza ningún tipo de letreros luminosos para el área delimitada en el Plan Parcial. La posición del anuncio será horizontal, no en sentido vertical ni diagonal.

No contendrán nombres ni marcas de productos, a menos de que esté registrado el negocio con ésta razón social.

No deberá sobrepasar la altura de la azotea del edificio, sea cual fuere ésta, aún considerando que tuviera varios volúmenes, siempre se tomará en cuenta el menos alto de estos.

No se permite la colocación de anuncios en sentido perpendicular con respecto al tránsito.

No deberán colocarse o pintarse en edificios y espacio públicos de valor patrimonial o de carácter histórico como monumentos, escuelas, templos, zona de portales o cualquier otro, ni cubrir rejas o balcones con valor artesanal, colonial, etc.

No en los remates visuales de calles ni anuncios estructurales en las azoteas de los edificios.

No en toldos de lonas o metálicos, ni en cortinas de acero.

No en fachadas laterales que den a la calle.

No se permiten carteles ni cualquier objeto de propaganda o publicidad sobre fachadas, arcos y columnas de portales o en los medios puntos de las arquerías de los mismos; el H. Ayuntamiento establecerá en los lugares más convenientes espacios adecuados para la colocación de avisos, anuncios, carteles, etc.

No se permite sobre vidrios de puertas, ventanas, aparadores o exhibidores al exterior o interior de una negociación, que tengan frente a la calle e incluso los de profesionistas que se anuncien en la cristalería de una fachada, pudiendo éstos anunciarse en la fachada de su despacho en un cuadro con medidas máximas de treinta por cincuenta centímetros.

No se permiten anuncios de oferta, promociones, propaganda, etc., en mantas o cartón sobre fachadas, entre arcos de portales, suspendidos transversalmente a una calle, en postes, incluyendo mantas.

No se permiten anuncios espectaculares en la localidad y en el área de estudio y de aplicación del Plan Parcial.

No se permiten anuncios en colores fosforescentes.

Por ningún motivo se permiten anuncios forjados con tubos de neón expuesto.

No se permiten anuncios que estén contenidos en placas corregidas, gabinetes o cajones de acrílico.

Los anuncios en ningún momento deberán obstruir la visual de señalamientos, nombres de calles o números de fincas.

Podrán utilizar dos renglones siempre y cuando la suma de las alturas de ambos sean como máximos sesenta centímetros.

Los anuncios deberán colocarse adosados al muro y en paño ciego, guardando armonía con el conjunto.

Existe libertad para el diseño de las letras, sin embargo éstas deben conservar equilibrio o armonía con todo el conjunto arquitectónico y deberán ser evaluadas por el Comité Técnico encargado.

El anuncio puede ser pintado en el muro, también puede ser forjado en plástico termoformado, en latón, aluminio, madera o acrílico (sin iluminación interna y externa específica para el anuncio), siempre y cuando sean letras individuales y de espacio máximo de cuatro centímetros y respetando la proporción de altura anteriormente descrita.

Los anuncios existentes que no cumplan con los requisitos anteriormente descritos deberán retirarse en un plazo de sesenta días a partir de la publicación del presente reglamento.

### **Sobre propaganda política**

**ARTÍCULO 74.-** Con fundamento en la Ley Orgánica Municipal, se PROHIBE la fijación de cualquier tipo de propaganda política en mantas, pancartas, láminas, fotografías, banderas, calcomanías, engomados y pintura dentro del área del Plan Parcial de Conservación (excepto en interiores de negociaciones).

La anterior disposición incluye equipamiento urbano, fachadas, azoteas, vegetación, portales en interior y exterior y el jardín principal. Únicamente se permitirá la colocación de propaganda política en el área anteriormente descrita cuando sea para realización de mítines en el centro de la localidad, pudiendo colocar propaganda con un máxima de 12 horas de anticipación a la fecha programada para tal evento. Para lo cual se sugiere dar aviso a la Autoridad Municipal con el objeto de evitar interferir con otro evento programado con el mismo lugar y a la misma hora, comprometiéndose a retirar dicha propaganda con un máximo de 12 horas después de la hora programada, evitando utilizar en la colocación de la misma clavos, grapas, pegamento o cualquier otro método de fijación que pueda ocasionar daños a inmuebles, vegetación o equipamiento urbano.

### **CAPÍTULO XVIII. Andadores.**

**ARTÍCULO 75.-** No se permitirá la instalación de más kioscos o puestos, ni comercio fijo o semifijo en las áreas peatonales, quedando facultado el Ayuntamiento para retirarlos.

**ARTÍCULO 76.-** No deberán tener exhibidores fuera del área permitida.

**ARTÍCULO 77.-** Queda prohibida la instalación y el uso de aparatos eléctricos cuya intensidad de sonido constituya contaminación auditiva para la zona restringida del centro histórico.

**ARTÍCULO 78.-** Al revisar trabajos de edificación o renovación de fincas no se podrá modificar el nivel del andador o banqueta, ni los materiales o acabados existentes.

### **CAPÍTULO XIX. Del Mobiliario Urbano**

**ARTÍCULO 79.-** Por Mobiliario Urbano deberá entenderse el conjunto de instalaciones, señalizaciones, alumbrado público, construcciones y mobiliario utilizados para prestar a la población los servicios urbanos y poder desarrollar las diferentes actividades características de la localidad.

Para los efectos de este reglamento, el mobiliario urbano, contemplará las siguientes características: la instalación, localización y mantenimiento de cualquier elemento del mobiliario urbano, que se ubique en la vía pública o de frente a ella será diseñado y realizado de tal manera que su diseño y características no alteren funcional y estéticamente el espacio arquitectónico de que se trate, respetando la estructura y fisonomía de la localidad.

**ARTÍCULO 80.-** Arbolado, cajete, basureros, nomenclatura, números oficiales y placas para anuncios, se harán conforme a los diseños propuestos por la comisión técnica encargada.

**ARTÍCULO 81.-** El H. Ayuntamiento es el responsable de equipar o coordinar las acciones de arbolado, depósitos para basura y señalamientos, así como su ubicación.

## **CAPÍTULO XX. Sanciones**

**ARTÍCULO 82.-** La violación a las normas contenidas en este reglamento se sancionará con:

Apercibimiento

Multas por el importe de uno a cuatrocientos salarios mínimos vigentes en la región.

Retiro del anuncio, y de no hacerlo en el plazo fijado por el infractor, será retirado a su costa. En tal caso, se cancelará la licencia municipal.

## **CAPÍTULO XXI. Recursos**

**ARTÍCULO 83.-** Cualquier inconformidad en la aplicación del presente Reglamento se hará conforme a lo previsto en el artículo 133, 134 y 135 de la Ley Orgánica Municipal.

## **CAPITULO XXII. Transferencias de derechos de desarrollo:**

**Áreas generadoras de transferencias de derechos de desarrollo:** son las áreas de protección histórico patrimonial, a las cuales se estableció la posibilidad de transferir sus derechos de desarrollo, con referencia a la Ley Estatal y al Reglamento de Zonificación.

## **CAPITULO XXIII. Transitorios:**

**ARTÍCULO 1.-** Este reglamento estará en vigor tres días después de su promulgación obligatoria.

**ARTÍCULO 2.-** Se derogan todas las disposiciones que se opongan a las previstas en este reglamento.

**ARTÍCULO 3.-** El presente reglamento podrá ser modificado por el H. Cabildo Constitucional de San Sebastián del Oeste, Jalisco, cuando lo considere necesario.

**ARTÍCULO 4.-** Para casos especiales no previstos en el presente Reglamento se discutirá y resolverá al respecto por el H. Cabildo Constitucional.

## **CAPÍTULO VI**

### **6. De las Asociaciones para la Conservación y Mejoramiento de Sitios, Zonas y Fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado.**

**Artículo 21.- 6.1. Integración de asociación** (prevista en el artículo 42 de la Ley de Desarrollo Urbano).

**6.2 Plazos para que las asociaciones de vecinos, habitantes o los propietarios de predios o fincas de la zona presenten inconformidades.**

**Artículo 22.- 6.2.1** En contra de las resoluciones y dictámenes emitidos en la aplicación del presente plan, se podrá interponer los recursos previstos en la Ley Orgánica Municipal, los que se substanciarán en la forma de términos señalados en la propia Ley.

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

El de reconsideración; y

El de queja.

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

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

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

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

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

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

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

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

**6.2.10.**El recurrente puede optar, conforme a lo previsto la Ley de Desarrollo Urbano, por solicitar a la Procuraduría de Desarrollo Urbano que lo represente en la tramitación de este recurso. En tal caso, el término señalado en el párrafo anterior, se irrumpirá con la presentación de la solicitud del recurrente ante la Procuraduría, para que conozca los hechos y participe en su tramitación como su representante.

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

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

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

**6.2.14.** Cuando las autoridades administrativas no expidan los dictámenes, licencias, permisos y acuerdos, en los plazos previstos, los afectados podrán interponer el recurso de queja.

**6.2.15.**Presentando ante la autoridad competente el recurso de queja, esta deberá resolver en el término de seis días hábiles, disponiendo perentoriamente se expida la resolución omitida.

### **6.3 Medidas, Instrumentos y plazos para la ejecución de los Planes y Programas.**

#### **Artículo 23.- 6.3.1.Instrumentacion.**

El éxito en el cumplimiento de este plan parcial radica; en gran medida, en la eficacia de los medios a través de los cuales se instrumentará, que son en síntesis los siguientes:

#### **6.3.1.1 Instrumentos Jurídicos**

**6.3.1.1.1.** Con la aportación del Plan Parcial y su reglamento se está cumpliendo como parte final con lo que estipulo respecto a zonas artísticas e históricas diversos instrumentos legislativos y normativos de los tres niveles de Gobierno: Federal, Estatal y Municipal, que se derivan directa o indirectamente de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**6.3.1.1.2.** La misma en su artículo 27 párrafo 3, manifiesta (considerando lo competente al tema) que la Nación tiene en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicta el interés público, en consecuencia dictará las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, a efecto de planear y regular la conservación y el mejoramiento de los centros de población, y evitar los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

**6.3.1.1.3.** Así también en su artículo 115, fracción V señala las facultades que tiene el municipio para formular, aprobar y administrar la zonificación, controlar y vigilar la utilización del suelo dentro de su jurisdicción territorial, así mismo a expedir los reglamentos y las disposiciones administrativas que sean necesarias.

**6.3.1.1.4.** Con fundamento en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado, y su reglamento de zonificación, el plan tiene carácter de obligatorio en su cumplimiento por una vez aprobado por el cabildo, y su correspondiente publicación en el Periódico Oficial del Estado de Jalisco.

**6.3.1.1.5.** La Ley General de Asentamientos Humanos, en sus artículos 3 fr. XIV, 5, 49 fr. VII, 51 fr. VI, entre otros artículos, hace señalamientos relativos a la protección del Patrimonio Cultural de los centros de población, artículos que de forma general contemplan lo siguiente: la preservación del patrimonio cultural de los centros de población en la acción del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos, ser de utilidad pública dicha preservación, así como la participación de la sociedad en ello, y ser de la competencia de los diferentes ordenes de Gobierno: de la Federación de las Entidades Federativas y de los Municipios quienes fomentaran la coordinación y la concertación de acciones e inversiones entre los sectores públicos, social y privado.

**6.3.1.1.6.** La ley de Desarrollo Urbano del Estado contempla un capítulo exclusivamente a la defensa del Patrimonio Cultural (c. No. III), así como inmersos en otros capítulos, hay disposiciones relativas a los mismos. Caso así es lo que establece el artículo 79 fr. III, respecto a que son acciones del Plan de Desarrollo Urbano de Centro de Población, el establecimiento de normas y reglamentos para la Conservación del Patrimonio Cultural del Estado.

**6.3.1.1.7.** Así mismo en el capítulo relativo al Plan Parcial de Urbanización, el No. VII en su artículo 87, hace requerimientos de contenido especialmente aplicables en Centros Históricos.

**6.3.1.1.8.** La ley de Desarrollo Urbano del Estado incluye una acción muy importante que es la Constitución de asociaciones para la conservación y mejoramiento de sitios y fincas afectos al Patrimonio Cultural del Estado (art. 87 frac. VI, art. 42).

**6.3.1.1.9.** El Reglamento de Zonificación del Estado de Jalisco destina igualmente un capítulo, el No. XXXVI, al rubro de la Conservación del Patrimonio Histórico Cultural y en el que se sientan disposiciones muy precisas al respecto, como por ejemplo: categoría de los edificios sujetos a conservación, criterios para la clasificación de los edificios, los niveles de intervención en los mismos, criterios para la restauración, entre otros más, los cuales pueden considerarse como una de las bases a implementar conjuntamente con lo que señale la demás normatividad competente en la materia para la elaboración de un Reglamento de Centro Histórico-Artístico.

**6.3.1.1.10.** Otro aspecto por el que es muy importante que un Centro Histórico cuente con su reglamento es porque en él quedan definidas las normas y criterios técnicos específicos acorde a las características y situaciones propias del lugar (de su población, de sus actividades, de su economía, sus tradiciones, etc.), en él se indican objetivos, políticas de conservación, de mejoramiento, atribuciones, responsabilidades, entre otras más.

#### **6.4. Plazos para la ejecución de los programas y planes.**

**Artículo 24.- 6.4.1.** De conformidad con el artículo 92 de la Ley Estatal de Desarrollo urbano para la aprobación del presente plan se seguirá el procedimiento siguiente:

I. El Ayuntamiento en Sesión de Cabildo aprobará la revisión el plan Parcial del Centro histórico de San Juan de los Lagos;

II. El proyecto de plan parcial del Centro Histórico, se remitirá al Consejo de Colaboración Municipal **y a la Secretaría de Desarrollo Urbano** para los efectos de su consulta pública, mismos que deberán comunicar sus comentarios y propuestas por escrito, en el plazo de veinte días a partir de su recepción. Si en el término antes previsto, no se formulan los comentarios y propuestas, se entenderá que el Consejo **y la Secretaría de Desarrollo Urbano** aprueban el contenido del mismo;

III. Recibidas las observaciones de la consulta pública, integrándose las procedentes al proyecto de plan parcial, el Presidente Municipal lo someterá a dictamen ante las comisiones permanentes del Ayuntamiento que se relacionen con las actividades previstas en el mismo; una vez dictaminado el proyecto del plan, se presentará en Sesión de Cabildo para su análisis y aprobación, en su caso;

IV. El presente plan parcial del Centro histórico implica la **determinación de usos, destinos y reservas por lo que se procederá** a las disposiciones contempladas en el artículo de este ordenamiento; y

V. Aprobado el plan parcial por el Ayuntamiento, el Presidente Municipal lo remitirá al Ejecutivo del Estado para su publicación y registro, conforme a las disposiciones de los artículos 45, 46 y 47 de esta Ley.

Se establece un plazo de un mese a partir de la publicación de este Plan Parcial y su reglamento, para la integración del Comité Técnico del Centro Histórico.

Se establece un plazo de tres meses a partir de la publicación de este Plan Parcial y su reglamento, para la integración del Inventario y Catálogo Municipal, y los Manuales Técnicos de intervención, periodo dentro del cual la labor del Comité Técnico del Centro Histórico, se hará en base al criterio de los organismos miembros, acorde a los objetivos del presente reglamento, en el ámbito de su respectiva competencia.

**6.4.2.**El presente Plan entrará en vigor a los 5 días de su publicación en la Gaceta Municipal.

**6.4.3.**La integración del fideicomiso para la transferencia de derechos de desarrollo se hará efectiva en el momento en que el H. Ayuntamiento lo determine.

**6.4.4.**El cabildo, una vez publicado el Programa Estatal de Protección al Patrimonio Cultural que determina la Ley Estatal de Cultura, contarán con 60 días para elaborar sus respectivos programas municipales de protección al patrimonio cultural.

## **6.5 Del control de usos y destinos en predios y fincas.**

**Artículo 25.** En toda obra de urbanización y edificación que emprendan las dependencias y organismos federales, estatales y municipales, así como los particulares, se deberán respetar y aplicar las normas y disposiciones del presente Plan, como condición necesaria para aprobar sus proyectos definitivos y expedir las licencias de conservación y edificación, como se ordena en los artículos 193 al 201, 305, 306 y 396 de la Ley Estatal.

**Artículo 26.** La Dependencia Municipal es autoridad competente para dictaminar respecto a la aplicación del Plan, interpretando sus normas con apoyo en los criterios técnicos y administrativos aplicables, de conformidad las disposiciones de la legislación urbanística estatal y federal, respetando la competencia que corresponde a la Secretaría.

**Artículo 27.** Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme la demarcación, los señalamientos y modalidades a que se refieren la fracción II del artículo 19 de este ordenamiento y los artículos 116 y 138 de la Ley Estatal, a través de la Dependencia Municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueban, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros, en relación con:

I. Delimitación de las áreas de protección histórico-patrimonial y determinación de predios y fincas identificados por su fisonomía y valores naturales o culturales; y

II. Determinación de destinos para elementos de la infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.

**Artículo 28.** Para mejor proveer al cumplimiento de las disposiciones del Plan, conforme la demarcación, los señalamientos y modalidades a que se refieren la fracción I y II de este artículo y los artículos 116 y 138 de la Ley Estatal, a través de la Dependencia Municipal, se procederá a notificar a los propietarios o poseedores de los predios incluidos en la zonificación que se aprueban, en los casos que sea necesario para producir plenos efectos legales respecto de sus titulares y de terceros, en relación con:

I. Delimitación de las áreas de protección histórico-patrimonial y determinación de predios y fincas identificados por su fisonomía y valores naturales o culturales; y

II. Determinación de destinos para elementos de la infraestructura, la vialidad y obras específicas de equipamiento urbano.

**Artículo 29.** Para la determinación de los usos y destinos del suelo, dentro del área de aplicación del Plan Parcial, se tomaron las normas y valores establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano de San Sebastián del Oeste, Jalisco.

#### **6.6 De los derechos y obligaciones derivados del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.**

**Artículo 30.** Los propietarios y poseedores de predios comprendidos en las áreas para las que se determinan los usos, destinos y reservas; los fedatarios que autoricen actos, convenios o contratos relativos a la propiedad, posesión o cualquier otro derecho respecto de los mismos predios; y las autoridades administrativas competentes para expedir permisos, autorizaciones o licencias relacionadas con el aprovechamiento del suelo, observarán las disposiciones que definen los efectos jurídicos de este Plan.

**Artículo 31.** Los dictámenes, autorizaciones, licencias y permisos que se expidan contraviniendo las disposiciones del Plan, estarán afectadas por la nulidad que establece la Ley Estatal.

**Artículo 32.** Conforme a lo dispuesto en los artículos 4º, 18, 19, 27, 28 y 37 al 39 de la Ley General, las autoridades federales, estatales y municipales son responsables de proveer lo necesario, dentro del ámbito de sus respectivas competencias, para el cumplimiento del Plan.

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

**Artículo 33.** Los propietarios y poseedores de predios y fincas localizados en el área de aplicación del presente Plan, así como los habitantes del centro de población dispondrán de un plazo de veinte días posteriores a la publicación del presente Plan, conforme al procedimiento previsto en el artículo 45 de la Ley Estatal.

#### **Transitorios.**

**Primero.** Las disposiciones del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Conservación del Centro Histórico de San Sebastián del Oeste, del Municipio de SAN SEBASTIÁN DEL OESTE, JALISCO entrarán en vigor a partir de su publicación en el Periódico Oficial "*El Estado de Jalisco*" y en uno de los periódicos de mayor circulación en la Entidad.

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



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

**Salón de Sesiones de Cabildo del H. Ayuntamiento.**

**San Sebastián del Oeste, Jalisco, a 30 de marzo del 2000**