

El C. FAUSTINO FELIX CHAVEZ, Presidente Municipal Constitucional del H. Ayuntamiento del Municipio de Cajeme, Estado de Sonora, hace saber a sus habitantes, que con fundamento en lo dispuesto en los artículos 115, fracción II, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 136, fracción IV, de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Sonora, 61 fracción I, inciso B), de la Ley de Gobierno y Administración Municipal en vigor, el H. Ayuntamiento de Cajeme, en Sesión Extraordinaria y Pública de Cabildo número 35, celebrada el día treinta de Noviembre de dos mil dieciséis, mediante acuerdo 149, ha tenido a bien aprobar el **REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL PUEBLO DE CÓCORIT, MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA**, en los términos siguientes:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Ley de Gobierno y Administración Pública Municipal para el Estado de Sonora establece con precisión las atribuciones y facultades de quienes integran los ayuntamientos, confieren a estos últimos la facultad de reglamentar su actuación, organización y procedimiento administrativo con la finalidad de ser más eficientes en la prestación de los servicios y las obras que demanda la sociedad.

El objeto del presente ordenamiento es establecer un instrumento normativo que regule las adecuadas prácticas en la construcción de edificaciones del Pueblo de Córorit, que garantice la preservación de la riqueza arquitectónica de su estilo neoclasicista y vaya acorde a las nuevas técnicas y métodos constructivos, alineándose a la normativa vigente con la finalidad de impactar de forma eficiente en la seguridad y calidad de las edificaciones, en la dotación de las instalaciones, así como en las soluciones arquitectónicas y estructurales.

La creación del presente reglamento es de suma importancia y fundamental para el Pueblo de Córorit, ya que, por aspirar a tener la categoría de Tierra Tesoro de Sonora y Pueblo Mágico, se debe contar con las normas necesarias y una de las más importantes es establecer acciones para, junto con los Programas de Desarrollo Urbano y las Declaraciones de Usos y Destinos del Suelo, contribuir al mejoramiento de la infraestructura del Pueblo de Córorit, conservando su imagen urbana en favor de la actividad turística y cultural.

El Reglamento establece los criterios para construir de manera segura, confiable, habitable, accesible y sustentable, en un entorno urbano planificado, donde se decreten lineamientos generales con las obligaciones de los organismos y profesionales que intervienen en la edificación y con esto, garantizar la calidad del proyecto mediante el cumplimiento de los parámetros para todas las edificaciones (vivienda, unidades habitacionales, edificios públicos y privados) de Córorit.

El presente ordenamiento complementa a lo dispuesto en el Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Cajeme y a los procesos vigentes de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas y las demás dependencias del Ayuntamiento. Además, cuando se traten asuntos relacionados con Córorit, se considera la participación en el Consejo Técnico Municipal de la Comisaría, la Dirección de Turismo y el Comité Ciudadano pro- Tierra Tesoro de Sonora y Pueblo Mágico de Córorit.

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL PUEBLO DE CÓCORIT, MUNICIPIO DE CAJEME, SONORA

CAPÍTULO PRIMERO

Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1.- Todas las obras de construcción, modificación, ampliación, rehabilitación, así como instalación de servicios en vía pública que se realicen dentro del Pueblo de Cócorit, sean públicas o privadas, deberán cumplir con las disposiciones del presente Reglamento y la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora.

Para fines del presente ordenamiento se entiende como Pueblo de Cócorit a la franja de manzanas que se encuentran en el perímetro de la zona de protección para la conservación y mejoramiento del Pueblo de Cócorit, Municipio de Cajeme, Sonora; comprendida entre las vialidades siguientes:

- a) Al Noroeste: Camino Carretero paralelo al Canal Porfirio Díaz.
- b) Al Noreste: Calle Cuauhtémoc.
- c) Al Sureste: Calle Pesqueira.
- d) Al Suroeste: Calle Matamoros.

ARTÍCULO 2.- Para los fines de este Reglamento se harán las siguientes designaciones:

- I. A la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sonora, como “La Ley”
- II. Al H. Ayuntamiento de Cajeme, como “El Ayuntamiento”
- III. A la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Cajeme, como “La Secretaría”
- IV. Al Consejo Técnico del Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Cajeme, como “El Consejo”
- V. Al Programa de Desarrollo del Área Urbana de Cd. Obregón, Esperanza, Cócorit y Providencia, como “El Plan Director”
- VI. Al Reglamento de Edificaciones para el Municipio de Cajeme, como “El Reglamento”
- VII. Al Plan Parcial de Conservación y Desarrollo Urbano del Poblado de Cócorit, Municipio de Cajeme, Sonora, como “El Plan Parcial”
- VIII. El conjunto de elementos naturales y artificiales (las construcciones) con sus especificaciones y condicionantes que a continuación se describen, son componentes del marco visual que se denomina como “La Imagen Urbana”

Elementos naturales:

Ríos, arroyos, cuerpos de agua, zonas arboladas o con vegetación de la región, etc.

Elementos artificiales:

Calles.- Estas poseen un perfil urbano conformado por la topografía del terreno, así como el ancho que se tiene formado por los paramentos de las construcciones; en estas, se debe conservar la escala, alineamientos, asoleamientos, las características de integración al contexto urbano de sus materiales en pavimentos y banquetas.

Fachadas.- Los elementos que la conforman son indudablemente uno de los principales factores de armonía visual y de composición estética de la imagen urbana, por lo que es de vital importancia atender a los volúmenes, alturas, colores, formas, etc. Entendiéndose como fachadas todo aquel volumen de construcción que sea visible desde cualquier punto del entorno, perspectiva urbana e, inclusive, desde cualquier punto del panorama visual.

Construcciones.- Las componen las obras de carácter civil, religioso e institucional en las cuales cada una de ellas posee características propias, por lo que no se deben tomar e integrar elementos ajenos al carácter original de la obra.

Plazas, parques y jardines.- Son espacios abiertos de convivencia que deben conservar ese mismo carácter, por lo que no se deben construir elementos que interfieran con la visual y destino para lo que fueron creados.

Elementos ornamentales y de protección.- Son los elementos tales como portadas, cornisas, enmarcamientos, gárgolas antiguas, protecciones de herrería, protecciones de piedra, etc.

Formas.- Son lineales, con predominio de la horizontalidad en fachadas.

Texturas.- Son las percepciones visuales o táctiles de las superficies de los elementos que constituyen el entorno urbano; pueden ser lisas, porosas o de grado medio en alto o bajo relieve, en planos frontales, intermedios o profundos; identificados principalmente en fachadas.

Remates visuales.- Son las vistas que se aprecian desde la vía pública.

Alturas.- Es la altura máxima con que puede contar una obra, dicha altura será determinada mediante la evaluación de un estudio visual y de impacto.

Pavimentos.- Son los recubrimientos que permiten la integración visual al contexto urbano con los existentes dentro de la zona de protección para la conservación y mejoramiento del Pueblo de Córorit.

ARTÍCULO 3.- “El Consejo” será un organismo auxiliar y de apoyo a “La Secretaría” para la interpretación de las Leyes y Reglamentos en la materia y los programas en beneficio del Pueblo de Córorit. Estará formado por un representante y un suplente de cada uno de los organismos y dependencias siguientes:

- I. El Presidente Municipal,
- II. El Cuerpo de Regidores (Comisión de Desarrollo Urbano),
- III. El Colegio de Ingenieros Civiles,
- IV. El Colegio de Arquitectos,
- V. La Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción (CMIC),
- VI. La Secretaría del Ayuntamiento,
- VII. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas,
- VIII. El Colegio Sonorense de Valuadores (COSOVAL),
- IX. El Instituto Municipal de Investigación y Planeación Urbana de Cajeme (IMIP Cajeme),
- X. La Cámara Nacional de Promoción de Vivienda Sonora Sur (CANADEVI),
- XI. La Comisaría de Córorit,
- XII. La Dirección de Turismo, y
- XIII. El Comité Ciudadano Pro- Tierra Tesoro de Sonora y Pueblo Mágico de Córorit
- XIV. La Secretaria de Imagen Urbana, Servicios Públicos y Ecología.

CAPÍTULO SEGUNDO

De la Imagen Urbana.

ARTÍCULO 4.- Las edificaciones que se proyecten en la zona de protección para la conservación y mejoramiento del Pueblo de Córorit, Municipio de Cajeme, Sonora, determinadas en los planes urbanos, deberán sujetarse a las restricciones de altura, materiales, acabados, colores, anuncios, entre otros, que señalen los planes correspondientes y las dependencias federales o estatales en la materia.

ARTÍCULO 5.- Las edificaciones que se proyecten en la zona de protección para la conservación y mejoramiento del Pueblo de Córorit, Municipio de Cajeme, Sonora, que requieran licencia de construcción, deberán acompañar su solicitud de los estudios de imagen urbana con el siguiente contenido:

- I. Reporte fotográfico del frente o frentes de la manzana donde se proyecta la edificación, señalando el predio que le corresponde;
- II. Justificación sobre la integración del proyecto a su entorno.

ARTÍCULO 6.- Los anuncios de las edificaciones tendrán las siguientes restricciones:

- I. No se permitirán anuncios pintados sobre las edificaciones;
- II. No se permitirán anuncios espectaculares en estructura metálicas sobre las edificaciones;
- III. No se permitirán anuncios con dimensiones que sobrepasen el 20% de la altura de la edificación donde se colocarán (tanto en lo largo como en lo ancho);
- IV. Los anuncios deberán ser desmontables.

ARTÍCULO 7.- Cualquier demolición o remodelación en la zona de protección para la conservación y mejoramiento del Pueblo de Córorit, Municipio de Cajeme, Sonora requerirá, previamente a la licencia de demolición o remodelación, de la autorización de “La Secretaría” y de las dependencias federales o estatales que corresponda y requerirá en todos sus casos, de un Director Responsable de Obra.

CAPÍTULO TERCERO

De las Áreas Verdes

ARTÍCULO 8.- Es obligación de los propietarios, poseedores e inquilinos de inmuebles cuyos frentes tienen espacios para prados o árboles en las banquetas, cuidarlos y conservarlos en buen estado.

ARTÍCULO 9.- “La Secretaría” tiene la facultad de vigilar que los particulares solo planten en los prados de la vía pública, árboles de especies convenientes que no constituyan un obstáculo para las instalaciones ocultas o visibles de servicios públicos, sin la autorización correspondiente.

ARTÍCULO 10.- Cuando se establezcan cerca de un jardín o prado, carpas u otros espectáculos, deberán aquellos ser protegidos mediante alambrado, malla metálica o similar, quedando prohibido el alambre de púas, recayendo la responsabilidad de las instalaciones en los empresarios de dichos espectáculos.

CAPÍTULO CUARTO

De los Pavimentos

ARTÍCULO 11.- Corresponde a “La Secretaría” la fijación del tipo y especificaciones de pavimentos que deban ser colocados.

ARTÍCULO 12.- Cuando se haga necesaria la ruptura del pavimento de la vía pública para la ejecución de alguna obra, será requisito indispensable el recabar la autorización de “La Secretaría” previamente a la iniciación de tales trabajos, a fin de que esta dependencia señale las condiciones bajo las cuales se llevará estos a cabo. La ruptura de pavimento deberá ser reparada precisamente con el mismo tipo que fue construido, sujetándose a las mismas especificaciones del anterior.

ARTÍCULO 13.- Ningún particular o autoridad podrá proceder a construcción o reparación de los pavimentos de las calles, ni ejecutar obras que de algún modo maltraten o modifiquen los existentes, si no está autorizado por la licencia que le expida “La Secretaría”.

CAPÍTULO QUINTO

De las Restricciones al Proyecto Arquitectónico de las Construcciones

ARTÍCULO 14.- “La Secretaría” establecerá en los planes y programas respectivos las restricciones que juzgue necesarias para la construcción o para el uso de los bienes inmuebles, ya sea en la forma general, en lugares o predios específicos y las hará constar en los permisos, licencias, constancias de zonificación o usos de suelo que expida, quedando obligados a respetarlas los propietarios o poseedores de los inmuebles, tanto públicos como privados.

ARTÍCULO 15.- Las Construcciones que pretendan ser edificadas en zonas típicas, en calles o plazas donde existan monumentos o edificios de valor histórico o arquitectónico extraordinario, a juicio de “La Secretaría” solo podrán autorizarse en condiciones tales que la nueva edificación armonice con el conjunto al que se incorpora.

ARTÍCULO 16.- Cuando a juicio de “La Secretaría” y de “El Consejo”, el proyecto de una fachada ofrezca contraste notorio desfavorable para el conjunto urbano circunvecino, será facultad de “La Secretaría” establecer las consideraciones correspondientes, cuando así sucediera, será obligatorio para el Director Responsable de Obra, modificar el proyecto propuesto.

ARTÍCULO 17.- Las bardas o muros que se autoricen construir en las zonas en las que se establezcan limitaciones o servidumbres de jardín, tendrán un máximo de dos metros sobre el nivel de la banquetta.

ARTÍCULO 18.- En caso de las marquesinas o balcones de tipo abierto, se autorizarán los que no excedan de 1.20 metros de ancho.

CAPÍTULO SEXTO

Aspectos de construcción, estructurales, de instalaciones, etc.

ARTÍCULO 19.- Para todos los aspectos de construcción, estructurales, de instalaciones, etc., no incluidos en el presente ordenamiento, deberán acatarse las disposiciones establecidas en el reglamento de edificaciones para el Municipio de Cajeme.

CAPITULO SEPTIMO

Sanciones

Artículo 20.- El Ayuntamiento impondrá sanciones administrativas a quienes cometan violaciones a lo establecido en este reglamento.

ARTÍCULO 21.- Las sanciones administrativas consistirán en:

- I. Multa;
- II. Suspensión de la obra;
- III. Restauraciones o reconstrucciones;
- IV. Revocación de autorizaciones; y
- V. Retiro de anuncios o propaganda.

ARTÍCULO 22.- El Ayuntamiento impondrá las sanciones que correspondan tomando en consideración lo siguiente:

- I. Los daños y alteraciones que se hayan causado o que puedan producirse en inmuebles;
- II. Los daños, deterioros o alteraciones que se hayan causado o que puedan producirse en inmuebles patrimoniales y en la imagen urbana;
- III. La gravedad de la infracción; y
- IV. El grado de reincidencia del infractor.

CAPITULO OCTAVO

Medios de Impugnación

ARTÍCULO 23.- En contra de las resoluciones dictadas como consecuencia de la aplicación de este Reglamento, podrán interponerse los medios de impugnación establecidos en la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Sonora.

TRANSITORIOS

PRIMERO.- El presente Reglamento entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial del Gobierno Del Estado de Sonora.

SEGUNDO.- Lo no previsto por este Reglamento será resuelto mediante acuerdo por cabildo.

TERCERO.- Los proyectos, programas y obras que estén en proceso en la zona o localidad al momento de la publicación de este reglamento, serán revisados y evaluados por el Ayuntamiento, para su adecuación, si se requiere, a las condiciones del mismo.

CUARTO.- Se concede un plazo de 90 días, contados a partir de la fecha de inicio de vigencia de este Reglamento, para regularizar los permisos de anuncios y propaganda ya existentes.

QUINTO.- Se derogan todas las disposiciones que se opongan a lo establecido en este reglamento.

Dado en el recinto oficial del H. Ayuntamiento del Municipio de Cajeme, Sonora, México, a los treinta días del mes de Noviembre del año dos mil dieciséis, por tanto con fundamento en el artículo 65, fracción II, de la Ley de Gobierno y Administración Municipal, mando se imprima, publíquese, circule y se le dé el debido cumplimiento.

C. FAUSTINO FELIX CHAVEZ. PRESIDENTE MUNICIPAL
ING. LUIS ARMANDO ALCALA ALCARAZ. SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

A P E N D I C E

REGLAMENTO PUBLICADO EN B.O. 44, SECCIÓN III, de fecha 01 de Diciembre de 2016.