

P. O. 15 DE DICIEMBRE DE 1997
REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DEL MUNICIPIO

DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO

Considerando:

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO SEGUNDO

DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

CAPITULO TERCERO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y DE LAS SANCIONES

CAPITULO CUARTO

DEL PROCEDIMIENTO

CAPITULO QUINTO

DE LAS PROHIBICIONES

CAPITULO SEXTO

DE LOS ELEMENTOS UNIFICADORES ARQUITECTÓNICOS URBANOS

CAPITULO SÉPTIMO

DE CENTRO URBANO

TRANSITORIOS

EL C. FIDEL VILLANUEVA MADRID, Presidente Constitucional del H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres del Estado de Quintana Roo, a sus habitantes hace saber:

Que el Honorable Cabildo del Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, en uso de las facultades que le confieren los Artículos 115 Fracción II, Párrafo V, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 160 Fracciones I, II, IX, X, XI; 162, 163

Fracciones I y II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo; 62, 63, 64 Fracciones IV, V; 65, 69,70 112, 113, de la Ley Orgánica Municipal y Sesión de Fecha 6 de Noviembre de 1997, se expidió el siguiente:

REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES Q. ROO

Considerando:

índice

PRIMERO.- Que el Municipio de Isla Mujeres cuenta con un patrimonio natural y cultural de gran valor, que se manifiestan en la imagen de la localidad, reflejo de su historia.

SEGUNDO.- Que los constantes cambios económicos y sociales de la ciudad afectan, alteran y amenazan el patrimonio, lo que hace necesario la creación de instrumentos que normen y regulen el ordenamiento y conservación de la misma.

TERCERA.- Que como parte de su imagen, el Municipio de Isla Mujeres cuenta con un patrimonio edificado de arquitectura tradicional y vernácula y monumentos artísticos, hoy amenazados por el desarrollo inmobiliario de la ciudad.

CUARTA.- Que debe impedirse que la imagen del centro comercial y turístico de Isla Mujeres, donde se localiza la mayor parte del patrimonio edificado, se vea alterada y contaminada por una señalización comercial caótica y por una edificación desordenada.

QUINTA.- Que los cambios y alteraciones al patrimonio cultural y a la imagen afectará irremediamente la fisonomía de la localidad, sus características socio-culturales, su medio ambiente y su presencia en el ámbito turístico, nacional e internacional.

Por lo anteriormente considerado se expide la propuesta del:

REGLAMENTO DE IMAGEN URBANA DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES

CAPITULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

índice

ARTICULO 1º.- Es de orden público e interés social, el cumplimiento y observancia de las disposiciones de este reglamento, de sus normas técnicas y demás disposiciones legales aplicables; y se expide con base en las atribuciones que confieren al Artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; de la Ley de Planificación y Desarrollo Urbano; Ley de Obra Pública y Privada; Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; Ley Orgánica Municipal; Plan Director de Desarrollo Urbano en Isla Mujeres; Declaratoria de Usos, Destinos y Reservas del Municipio de Isla Mujeres, en materia de desarrollo urbano, de conservación, protección, restauración, prevención, mejoramiento del patrimonio arquitectónico y natural, por lo que se expide el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de Isla Mujeres.

ARTICULO 2º.- El Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres. por conducto de su Dirección de Desarrollo Urbano, es la autoridad competente para la aplicación de éste Reglamento.

ARTICULO 3º.- Las disposiciones de éste reglamento son de orden público e interés social y tienen por objeto:

I. El ordenamiento de la imagen municipal, con base en la conservación, restauración y mejoramiento del patrimonio arquitectónico y natural del espacio geográfico del municipio.

A. Se considera patrimonio arquitectónico la vía pública, la infraestructura urbana, el equipamiento urbano, la traza urbana, así como la obra privada de los asentamientos humanos y centros de población del municipio. Y como patrimonio arquitectónico histórico todo vestigio prehispánico y colonial.

B. Se considera patrimonio natural las costas, selvas, esteros, lagunas, ríos, depresiones, elevaciones, dunas, playas y todas aquellas condicionantes del equilibrio ecológico y que constituyen los elementos naturales del territorio municipal.

II. Evitar acciones de desarrollo urbano que menoscaben o degraden dicho patrimonio arquitectónico y natural, con disposiciones que reduzcan el empleo de idiomas, giros, modismos extranjeros y que excluyan la adaptación, regulando el desarrollo integral urbano, turístico y ecológico de las mismas.

III. Establecer criterios y procedimientos de conservación, protección, prevención, restauración arquitectónica y natural del municipio, con base en las Declaraciones de Uso de Suelo, Destinos y Reservas, y la Zonificación respectiva.

IV. Que toda obra pública o privada se integre al paisaje arquitectónico y natural, mediante el proceso de mimetización con sus colindantes directos, con Elementos Unificadores Arquitectónicos Urbanos considerando el entorno natural.

V. Promover la participación ciudadana, para mantener el equilibrio ecológico y un sano desarrollo urbano en la zona insular y continental del municipio.

VI. Conservar las características físico-ambientales con que se cuenta, evitando la contaminación visual.

VII. Los objetos señalados, son enunciativos pero no limitativos.

ARTICULO 4º.- Para los efectos de éste reglamento se entenderá:

I. Por imagen urbana, la política urbana y ambiental para controlar, restaurar, preservar, mejorar e inducir las conductas compatibles de los sistemas de convivencia arquitectónicas y naturales de los asentamientos humanos y centros de población, derivados de la vocación natural del espacio geográfico municipal, para su desarrollo urbano sustentable, equilibrado y homogéneo.

II. Por asentamiento humano, la radicación 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 la integran.

III.

IV. Por centro de población, las áreas urbanas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida normal; las que se reserven a su expansión; las constituidas por los elementos naturales que cumplen una función de preservación de las condiciones ecológicas de dichos centros; y las que por resolución gubernativa se dediquen a la fundación de los mismos.

V. Por vía pública todo terreno denominado público y de uso común, que por disposición de la autoridad o por razón del servicio prestado se destine al libre tránsito, o bien que de hecho esté destinado a uso público en forma habitual. La vía pública comprende además el subsuelo y el espacio aéreo correspondiente.

VI. Por infraestructura urbana, las redes por las que se comunican personas y bienes, tales como: estructura vial, distribución de agua, drenaje, alcantarillado, electricidad y teléfonos.

VII. Por equipamiento urbano, los edificios y espacios públicos, tales como: escuelas, hospitales, jardines, mercados, miradores escénicos, áreas deportivas y otros análogos.

VIII. Por declaratoria, al documento que determina las condiciones a las que habrá de sujetarse el aprovechamiento del suelo el Municipio de Isla Mujeres de usos, destinos y reservas del mismo y la zonificación respectiva.

IX. Por resolución municipal de Elementos Unificadores Arquitectónicos Urbanos, a la disposición del Cabildo aplicable a una área

determinada con base en la Declaratoria de Usos, Destinos y Reservas del Municipio de Isla Mujeres.

ARTICULO 5º.- Son aplicables al presente reglamento de manera subsidiaria las disposiciones federales y estatales en materia de desarrollo urbano y ecología.

CAPITULO SEGUNDO

DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

índice

ARTICULO 6º.- Para promover acciones concertadas entre el sector público, social y privado; que propicien la participación en la conservación y mejoramiento la imagen urbana del municipio, se formará un Consejo Consultivo de Imagen Urbana que será un órgano colegiado de consulta, promoción y supervisión de la imagen urbana en los asentamientos humanos y centros de población del municipio, y tendrá las siguientes facultades:

I. Vigilar el cumplimiento del presente reglamento, y ejercitar la denuncia pública cuando estén en riesgo los objetivos del presente reglamento.

II. Preponer la formulación, modificación, evaluación y vigilancia de las Resoluciones Municipales de los Elementos Unificadores Arquitectónico Urbanos.

III. Promover una cultura del desarrollo urbano sustentable, equilibrado y homogéneo.

IV. Proponer criterios de conservación, protección, prevención, restauración y mejoramiento del patrimonio arquitectónico t natural del municipio.

V. (Nota: Esta Fracción se omitió en la publicación del Periódico Oficial del Estado)

VI. Actuar en coordinación con la dependencia municipal competente.

VII. Expedir su reglamento de funcionamiento.

ARTICULO 7º.- Este Consejo Consultivo auxiliará al Municipio, en lo relativo a la aplicación del Reglamento, y estará formado por los siguientes miembros:

I. 1 vocal ejecutivo, el cual representará el Ayuntamiento

II. 1 representante por cada una de las Cámaras y Asociaciones con residencia en el Municipio

III. 1 representante por el Colegio de Arquitectos o asociación afín de la localidad

IV. 1 representante de alguna institución de educación profesional especializada con presencia en el Municipio, fungiendo como asesor

ARTICULO 8º.- El Consejo sesionará independientemente o convocada por el H. Ayuntamiento.

CAPITULO TERCERO

DE LAS MEDIDAS DE SEGURIDAD Y DE LAS SANCIONES

índice

ARTICULO 9º.- El Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, por conducto de la Dirección de Desarrollo Urbano, tendrá a su cargo la vigilancia y el cumplimiento de las disposiciones de éste reglamento, así como la adopción y ejecución de las medidas de seguridad e imposición de sanciones.

ARTICULO 10.- Para los efectos de éste reglamento, se consideran medidas de seguridad la adopción y ejecución de acciones encaminadas a evitar violaciones a las disposiciones de éste reglamento. Las medidas de seguridad son de ejecución inmediata, y tienen carácter preventivo y se aplicarán sin perjuicio de las sanciones que en su caso correspondiesen.

ARTICULO 11.- Se consideran medidas de seguridad la siguientes:

I. La suspensión de trabajos y prestación de servicios urbanos, cuando éstos no se apeguen a lo establecido por el presente Reglamento y demás disposiciones en la materia.

II. La clausura temporal definitiva, parcial o total de las instalaciones o construcciones.

III. La desocupación o desalojo de inmuebles.

IV. La demolición de construcciones.

V. (Nota: Esta Fracción se omitió en la publicación del Periódico Oficial del Estado)

VI. El retiro de instalaciones.

VII. La prohibición de actos de utilización.

VIII. Cualesquiera otra que tiendan a lograr los fines y objetivos expresados.

ARTICULO 12.- Las sanciones podrán consistir en :

I. La clausura definitiva

II. La demolición de construcciones.

III. Inhabilitación de instalaciones de servicios.

IV. Revocación de las autorizaciones, permisos o licencias concedidas.

V. Arresto hasta por treinta y seis horas a los responsables.

VI. Multa de 50 a 1000 salarios mínimos diarios vigentes en el Distrito Federal, por contravenir las disposiciones de éste reglamento.

ARTICULO 13.- Las medidas de seguridad y las sanciones , se aplicarán tomando en cuenta la gravedad de la infracción, las circunstancias particulares del caso y la reincidencia. Si las circunstancias así lo ameritan, se podrá aplicar al infractor las sanciones y las medidas de seguridad que correspondan.

ARTICULO 14.- Para la aplicación de las medidas de seguridad y las sanciones, siempre se procederá con base en una acta circunstanciada que se levante en el lugar inspeccionado, con la asistencia de dos testigos ofrecidos por el interesado, y en caso de

negativa, el inspector los nombrará haciendo notar tal circunstancia. A partir de la fecha de la inspección el particular responsable del lugar tendrá cinco días para comparecer ante la Dirección de Desarrollo Urbano para alegar lo que a su derecho corresponda, aportando las pruebas que considere; una vez ejercitado su derecho o precluido el mismo, la autoridad municipal emitirá resolución en un plazo de treinta días hábiles.

ARTICULO 15.- Para los efectos del artículo 9 de éste reglamento, si en el momento de la inspección el propietario o responsable del lugar inspeccionado no cuenta o no se ajusta a la Autorización de Imagen Urbana Municipal expedida por la Dirección de Desarrollo Urbano, el inspector bajo su más estricta responsabilidad podrá aplicar las medidas de seguridad preventivas que se establece en el Artículo 11 del presente.

ARTICULO 16.- Los inspectores podrán solicitar el auxilio de la fuerza pública, para la aplicación de las medidas de seguridad preventivas.

CAPITULO CUARTO

DEL PROCEDIMIENTO

índice

ARTICULO 17.- Para edificar cualquier construcción o realizar obras que impliquen modificaciones en todo tipo de edificios, instalaciones, demoliciones, rellenos, infraestructura urbana y equipamiento, se requiere obtener previamente la Autorización de Imagen Urbana , independientemente de las licencias o permisos estatales o municipales que procedan.

ARTICULO 18.- No se expedirán permisos ni licencias para construcción, ampliación, subdivisión de predios, mejoramiento de inmuebles, o su demolición, si el interesado no obtiene la Autorización de Imagen Urbana de forma previa a dichos trámites.

ARTICULO 19.- Para la obtención de la Autorización de Imagen Urbana, el interesado presentará ante la Dirección de Desarrollo Urbano, el proyecto arquitectónico de los trabajos que pretende realizar, acompañándolo con la constancia de uso y destino de suelo actualizada, y una perspectiva de conjunto en donde aparezcan sus colindantes directos.

ARTICULO 20.- Este reglamento se aplicará mediante las Resoluciones Municipales de Elementos Unificadores Arquitectónicos Urbanos, para lo cual se afecta la zonificación establecida en la Declaratoria de Uso, Destino y Reservas del Municipio de Isla Mujeres.

ARTICULO 21.- Se afecta en lo general para la imagen urbana, las fachadas, las azoteas, bardas, anuncios, señalizaciones, banquetas, andadores, el equipamiento y la infraestructura urbana. Así como también las costas, selvas, esteros, lagunas, ríos, depresiones, elevaciones, dunas, playas y todos los elementos naturales del territorio municipal. Y en lo particular, se ajustarán a las Resoluciones Municipales de Elementos Unificadores Arquitectónicos Urbanos que expida el Ayuntamiento.

ARTICULO 22.- Las Resoluciones Municipales de Elementos Unificadores Arquitectónicos Urbanos, surtirán sus efectos una vez que sean publicados en el Periódico Oficial del Estado.

CAPITULO QUINTO

DE LAS PROHIBICIONES

índice

ARTICULO 23.- Los lotes baldíos, no serán usados en ningún caso para levantar en ellos tiendas de campaña, barracas, tejabanos para autos o cualquiera otra estructura o construcción provisional. Así mismo, no serán usados en ningún caso para realizar en ellos tendidos de ropa, almacenaje de basura, muebles o cualquier obstáculo que contamine visualmente el espacio libre.

Están expresamente prohibidas las instalaciones o actividades que produzcan ruido, vibraciones, humos, malos olores, interferencia eléctrica, peligro de explosión o de incendio, deslumbramientos, alteración del medio natural, deterioro de la vía y espacios públicos, suspensión temporal o definitiva de un servicio público, azolve de vías públicas de tránsito, aglomeración de peatones, hacinamiento de basura, sobresaturación de estacionamiento de vehículos, malestar psicológico del individuo y en general las actividades y usos que causen molestias o perjuicios a la comunidad, o pudiesen causar una degradación del paisaje urbano y natural.

ARTICULO 24.- Se prohíbe en lo general:

- I. Tirar o depositar desechos sólidos o líquidos en los cuerpos de agua.
- II. La descarga directa de aguas negras y residuales sobre los cuerpos de agua.
- III. La recarga de acuíferos subterráneos por aguas servidas, sin que el producto haya sido tratado previamente en plantas técnicamente equipadas para esos fines.
- IV. El aprovechamiento y explotación de los cuerpos de agua, con fines de recreación y turismo, cuando las mismas afecten el equilibrio ecológico.
- V. El relleno de zonas inundables en playas con material pétreo o producto de demoliciones de obras, así como cualquier material biodegradable.
- VI. Alterar la traza urbana, así como los alineamientos y paramentos originales de la misma.
- VII. Cambiar pavimentos, baldosas y adocretos existentes, así como las dimensiones de las calles.
- VIII. Las obras e instalaciones que alteren o modifiquen las estructuras funcionales o formales de los espacios abiertos.
- IX. La exhibición en la vía pública de mercancías de cualquier especie.

X. Las construcciones o instalaciones provisionales en las zonas de la playa.

XI. La instalación de puestos y vendedores ambulantes en las zonas de la playa, así como la exhibición de mercancías.

XII. La instalación de anuncios que obstaculicen las visuales hacia la zona de playas y mar Caribe.

XIII. La deforestación y cualquier alteración arquitectónica en el territorio municipal.

XIV. Los desplantes que sobresalgan del alineamiento de fachadas a nivel de banquetas hacia la vía pública y que forme parte de las mismas edificaciones, tales como escalones de acceso o carpetas de textura diferente a la banqueta.

XV. Cualquier elemento adosado a las fachadas de inmuebles en su primer nivel o cualquier otro que entorpezca u obstaculice el tránsito peatonal por la acera.

XVI. Las marquesinas que sobresalgan mas de un metro sobre la vía pública, o en su caso, la proyección vertical del límite de la banqueta.

XVII. Colocar, construir o adosar, elementos fijos o móviles sobre la fachada ya sean: volúmenes, terrazas, marquesinas, toldos, gárgolas, instalaciones eléctricas, hidráulicas y sanitarias de gas, aires acondicionados, instalaciones especiales y antenas, y todos aquellos elementos que por sus características o función alteren la fisonomía de las fachadas y su contexto.

XVIII. Instalar gárgolas o canales que descarguen las aguas pluviales a chorros desde las azoteas a la vía pública.

XIX. La construcción de instalaciones y agregados, ya sean instalaciones de gas o agua, antenas, jaulas para tender ropa, buhardillas y habitaciones de servicio de azoteas, cuando alteren elementos decorativos y sean visibles desde la vía pública.

XX. La destrucción o modificación de la arquitectura vernácula sin autorización previa.

XXI. La modificación o restauración de arquitectura urbana sin autorización previa.

XXII. La colocación de anuncios que obstaculicen el libre tránsito peatonal y el uso de idiomas extranjeros como mensaje principal. En todo caso se deberá insertar la traducción respectiva con letra mas pequeña con el o los idiomas deseados.

XXIII. La colocación de anuncios de azoteas, así como los autosoportados, en las marquesinas o rotulados sobre los paramentos.

XXIV. Los anuncios luminosos con base en tubos de gas neón o fibra óptica.

XXV. Fusionar dos o más predios o fachadas para simular una sola; se podrán fusionar siempre y cuando no rebasen los treinta metros de longitud.

XXVI. Subdividir la fachada o las fachadas de un mismo inmueble por medio del color.

XXVII. El uso aparente de lámina acanalada de cualquier material, excepto aquellos destinados para la arquitectura vernácula o tradicional.

ARTICULO 25.- Las prohibiciones anteriores son enunciativas pero no limitativas.

CAPITULO SEXTO

DE LOS ELEMENTOS UNIFICADORES ARQUITECTÓNICOS URBANOS.

índice

ARTICULO 26.- En lo general se consideran como elementos unificadores arquitectónico urbanos los siguientes:

I. La altura mínima y máxima de las construcciones. Estas serán las que se establecen en el presente Reglamento y en la declaratoria de Usos de Suelo, Destinos y Reservas del Municipio de Isla Mujeres.

II. Todos los predios baldíos serán bardeados o cercados a una altura máxima de dos metros con block de concreto vibro-prensado, aplanados y pintados. Los predios localizados en zonas despobladas, se cercarán preferentemente con vallas de madera y malla anticiclónica, con la finalidad de evitar obstruir el paisaje natural.

III. Todos los elementos de construcción y ornato tendrán relación directa con la identidad y el carácter caribeño.

IV. Las instalaciones y cableados serán subterráneos en calles peatonales y espacios abiertos.

V. En todo proyecto se utilizará preferentemente en el tratamiento de las fachadas y azoteas, elementos y materiales que destaquen la identidad del inmueble en el área caribeña, siendo éstos, parasoles, toldos, barandales, pórticos, teja de barro natural plana o media caña, madera, y en general materiales adecuados a las condiciones climáticas de la zona.

ARTICULO 27.- En lo específico, los proyectos de construcción, mejoramiento y conservación se sujetarán a las Resoluciones Municipales respectivas, y que deberán ajustarse al paisaje urbano y natural de la zonificación correspondiente.

ARTICULO 28.- Las disposiciones anteriores son enunciativas pero no limitativas.

CAPITULO SÉPTIMO

DE CENTRO URBANO.

índice

ARTICULO 29.- El centro urbano comprende la zona urbana comercial, turística y de servicios siendo éste, el emplazamiento más antiguo de la Isla y se circunscribe a lo siguiente:

I. Al norte por la línea costera de Playa Norte; así mismo se incluye el islote denominado el Yunque.

II. Al sur por la línea que en su desarrollo coincide con el límite sur de la zona naval y que en sus extremos intersecta con la línea costera litoral oriente y con la línea costera litoral poniente.

III. Al oriente con la línea costera litoral oriente.

IV. Al poniente con la zona de playas y muelles colindantes a la Avenida Rueda Medina.

ARTICULO 30.- En la zona delimitada, se permiten obras y acciones de índole social, cultural, de imagen urbana, infraestructura, etc., siempre con fines de mejoramiento y conservación de la imagen, apegados a las disposiciones de este Reglamento en lo general y de este capítulo en lo particular.

ARTICULO 31.- Se prohíbe la alteración y transformación de la traza urbana, de los espacios abiertos, inmuebles patrimoniales y entorno natural de la zona delimitada, ya que forman parte integral y determinante de la imagen de la misma.

ARTICULO 32.- Se conservarán las características físico-ambientales con que cuenta la zona delimitada, evitando alteraciones y transformaciones tanto de lomas, playas, dunas y zonas de riqueza ambiental y paisajística incluyendo malecones y miradores. Todo proyecto que indica en la alteración al ecosistema, deberá de cumplir con los ordenamientos que para tal efecto determinen las instancias en la materia, a nivel federal, estatal y municipal.

ARTICULO 33.- Las continuaciones de las calles dentro de la zona delimitada, y cuya dirección sea hacia la zona federal marítimo terrestre, deberán conservar libres de obstáculos, evitando edificaciones o equipamiento que obstruya la vista al mar.

ARTICULO 34.- Es de orden público y de interés social el cumplimiento y observación de las disposiciones de éste Reglamento, de sus normas técnicas complementarias y de las demás disposiciones legales y reglamentarias aplicables en la zona comercial turística norte de la localidad de Isla Mujeres, para la permanencia de las características físicas, ambientales, culturales, y en su caso la recuperación de las mismas.

DE LA PRESERVACIÓN DE LAS RIQUEZAS NATURALES:

ARTICULO 35.- El Ayuntamiento deberá en todo momento estar atento al equilibrio que debe existir entre el desarrollo y la preservación de los recursos y de las bellezas naturales de la región y deberá asegurar la vinculación de la normatividad en materia turística, cuidando que estas disposiciones se observen en las tareas de planeación y programación pero sobre todo en la práctica, haciendo posible la continuidad de la actividad turística .

DE LA VEGETACIÓN:

ARTICULO 36.- El mejoramiento y protección de la vegetación y el arbolamiento es de vital importancia para la conservación del medio ambiente, para ello las acciones encaminadas a incrementar su valor, se apegarán a lo siguiente:

I. Se conservarán las áreas verdes, jardines y árboles existentes en la localidad.

II. Se conservará e incrementará en número de acuerdo a las especies locales y acordes al clima.

III. Se permite la combinación de diferentes especies, cuando las seleccionadas sean acordes al clima e incrementen los atractivos paisajísticos y el confort de la localidad.

IV. Se conservarán en su estado original las especies nativas del lugar y se fomentará el desarrollo y la multiplicación de las mismas.

ARTICULO 37.- Será obligación de todo propietario de cualquier inmueble, conservar en buenas condiciones el área jardinada correspondiente a su predio, así como evitar la tasa innecesaria de cualquier especie de tamaño considerable, sin previa autorización del Ayuntamiento.

ARTICULO 38.- En la Zona Federal Marítimo Terrestre, será obligación de todo concesionario , evitar la reforestación y cualquier otra alteración en su área designada, así como fomentar la reforestación empleando vegetación compatible con el entorno.

DE LO CONSTRUIDO

ARTICULO 39.- Se entiende por lo construido a todos los elementos físicos hechos por el hombre, ya sea la edificación, la traza urbana y espacios abiertos, el mobiliario urbano y la señalización que conforman el paisaje urbano.

VÍA PÚBLICA

ARTICULO 40.- Se prohíbe el uso de líneas aéreas para la conducción de servicios de energía eléctrica, telefonía-televisión, telegrafía, etc. Se permitirá el uso de líneas aéreas de conducción en los siguientes casos:

A. Cuando en una vialidad de dirección oriente-poniente se desplante la trayectoria de la línea aérea sobre una sola acera, debiendo ser ésta la ubicación más próxima a la orientación norte, y sembrando árboles de acuerdo a lo establecido en el capítulo correspondiente en este Reglamento, en la acera restante y con la ubicación más próxima a la orientación sur.

B. Cuando en una vialidad de dirección norte-sur se desplante la trayectoria de la línea aérea sobre una sola acera debiendo ser ésta la de ubicación más próxima a la orientación poniente.

C. Cuando las dimensiones de las aceras de las vialidades cuenten con una berma para desplante de posterías de por lo menos 1.50 mts. de ancho entre el área de circulación peatonal y el área jardinada, con secciones de 1.20 metros mínimo de ancho en ambos casos.

D. Todos los camellones y glorietas deberán de quedar libres de toda clase de postes, retenes, torres, etc.; excepto en los casos de franjas de derecho de vía para la conducción de líneas de alta tensión.

ARTICULO 41.- Los denominados camellones que dividen avenidas en carriles de circulación, deberán contar con andadores peatonales en el sentido perpendicular de la avenida, en correspondencia con las circulaciones peatonales que desemboquen a ésta; el ancho de los andadores deberá de ser igual al de la circulación peatonal que lo origina y fabricado de material pétreo de la región con 2% de pendiente en el sentido perpendicular de la circulación para desaguar las zonas jardinadas.

ARTICULO 42.- Para los fines de éste reglamento se entiende por pavimentación, el revestimiento de las vialidades, sean estas vehiculares o peatonales.

ARTICULO 43.- Para los efectos de este reglamento se entiende por vialidad peatonal, calles comerciales estrechas (6:00 mts. a 7:00 mts. de ancho) con alta frecuencia de peatones y comercio al turista.

ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE

ARTICULO 44.- Toda construcción ubicada en la Zona Federal Marítimo Terrestre deberá contar con la autorización municipal de uso del suelo y ser compatible con éste.

ARTICULO 45.- Se evitará la proliferación de construcciones en la Zona Federal Marítimo Terrestre. Los comercios y cooperativas que ya existen en la zona federal hasta el momento de la aprobación del presente Reglamento, deberán presentar ante el Ayuntamiento un proyecto de adecuación con las cualidades paisajísticas del entorno, respetando los lineamientos planteados para el mejoramiento de la imagen urbana que el mismo Reglamento indique.

ARTICULO 46.- Las construcciones de establecimientos concesionados en zonas de playa, deberán ser de madera de la región, ligeras y con transparencia para evitar la obstrucción visual hacia el mar, contando como requisito primordial el desplante de las mismas sobre pilotes de madera a fin de minimizar los daños materiales que por las variaciones de la marea pudiesen presentarse en las escrituras.

ARTICULO 47.- Con respecto a la ocupación de playas con mobiliario turístico y equipos acuáticos para actividades recreativas se establece lo siguiente:

I. Las formas, materiales y colores de sombrillas y muebles móviles estarán sujetos a la aprobación de la autoridad.

II. Se ocupará para la colocación de sombrillas, el 20% del área total concesionada. El área destinada para la instalación de sombrillas se localizará en los límites de la Zona Federal Marítimo Terrestre y la propiedad privada colindante con ésta.

III. La distribución de sombrillas será de acuerdo al número concesionado y corresponderá a 16 m² el área en la cual se colocarán camastros, mesas y sillas móviles que acompañan a las sombrillas, colocándose éstas al centro del área indicada.

IV. La cantidad y calidad de los equipos para actividades acuático-recreativas, estará sujeta a la autorización de Ayuntamiento, presentando de antemano el solicitante un estudio de impacto ambiental del equipo en cuestión, en el área concesionada y el entorno más próximo.

V. La ubicación de equipos acuáticos en playas estará sujeta a la designación de lugares específicos aprobados por la autoridad, evitando la obstrucción del paso de los transeúntes, y contando con un lugar de resguardo en horas de inactividad y en caso de variaciones climáticas extremas.

ARTICULO 48.- Cualquier colocación de anuncio publicitario deberá contar con el permiso correspondiente, respetando lo establecido en el apartado correspondiente a la señalización del presente Reglamento y evitando aquellos que obstruyan el paso de los transeúntes.

ARTICULO 49.- Todos los prestadores de servicio deberán mantener en buenas condiciones sus establecimientos, debidamente pintados de acuerdo a lo establecido en el presente Reglamento y limpios al igual que su equipamiento, evitando así la contaminación visual y deterioro del entorno.

ARTICULO 50.- Será obligación de todo concesionario la limpieza diaria de sus áreas asignadas, así como también de sus depósitos de basura en ellas.

ARTICULO 51.- Es obligación de todo concesionario, evitar la deforestación y cualquier otra alteración o degradación de los elementos naturales que se encuentren en su área asignada, así como fomentar la reforestación empleando vegetación compatible con el entorno.

ARTICULO 52.- Todo restaurante deberá contar con sanitarios que contengan el número de muebles necesarios, en buenas condiciones y limpios para su buen funcionamiento, en apego a lo indicado por el Reglamento de Construcción vigente en el Municipio.

DEL ALINEAMIENTO

ARTICULO 53.- Se entiende por alineamiento, a la línea que establece el límite entre la vía pública y cualquier predio.

I. Deberá respetarse el alineamiento de la traza histórica en todos los niveles de la edificación.

II. Se recuperará el alineamiento histórico de todas las edificaciones, plazas y espacios abiertos y vialidades que hayan sido alteradas y modificadas.

ARTICULO 54.- Las edificaciones que se construyan a lo largo de la Av. Miguel Hidalgo deberán tener sus fachadas alineadas con el límite interior de las banquetas, exclusivamente.

ARTICULO 55.- Las edificaciones que se construyan en las demás calles y avenidas que conforman el área delimitada, deberán tener sus fachadas alineadas con el límite interior de las banquetas. Cuando tengan retenimientos se colocarán bardas, setos y barandales en el alineamiento, indistintamente del diseño de la edificación.

DE LA INFRAESTRUCTURA

ARTICULO 56.- Para cualquier intervención y arreglo de los servicios urbanos se aseguran las siguientes determinaciones:

I. Para cualquier obra de pavimentación se requerirá de la evaluación y solución previa de las deficiencias y carencias de las redes de infraestructura.

II. Las obras de mantenimiento y conservación de las carpetas y recubrimientos en vialidades, serán permitidas en horarios que no interfieran con las actividades de la población local o el turismo.

III. Se prohíbe la sustitución de materiales tradicionales en uso por contemporáneos, sin autorización previa del Ayuntamiento.

IV. En vialidades peatonales se permite el uso de baldosas o bien, la combinación de distintos materiales, cuyas características permitan una mayor integración con el entorno.

V. Las instalaciones y cableados deberán ser subterráneos en calles peatonales y espacios abiertos.

DE LA VIALIDAD

ARTICULO 57.- Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en las vialidades peatonales con tránsito vehicular condicionado, correspondiendo a las avenidas Morelos, Francisco I. Madero y Nicolás Bravo en su totalidad, y a las avenidas Hidalgo y Juárez, comprendidas entre las avenidas López Mateos y Nicolás Bravo.

ARTICULO 58.- Se prohíbe el uso de la calle y banquetas en general para el estacionamiento de vehículos automotores de cualquier característica, excepto en el caso de vehículos de emergencia de servicio público en funcionamiento.

DE LA EDIFICACIÓN

ARTICULO 59.- El Ayuntamiento, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano, promoverá en la comunidad, la adopción y manejo de las disposiciones que en materia de mejoramiento de la imagen urbana de la zona comercial y de servicios de Isla Mujeres indica el presente el Reglamento, principalmente en las edificaciones actuales que notoriamente son discordantes con lo dispuesto en el mismo.

ARTICULO 60.- La edificación contemporánea que sea discordante al contexto requerirá de un proyecto de adecuación.

ARTICULO 61.- Los propietarios de las edificaciones y predios tienen la obligación de conservarlos en buenas condiciones de estabilidad, servicio, aspecto e higiene dándoles el adecuado mantenimiento.

DE LAS FACHADAS

ARTICULO 62.- Con la finalidad de mantener la escala de proporción del espacio, deberá mantenerse en el primer nivel de las construcciones una continuidad a la altura del mismo. Para lo anterior, en los casos de las edificaciones ya realizadas y que presenten una altura menor o mayor al resto de las construcciones de la acera, deberán de construirse elementos arquitectónicos que permitan visualizar tal continuidad.

ARTICULO 63.- Las marquesinas que se construyan sobre las fachadas deberán estar situadas a una altura mínima de 2.70 metros sobre el nivel de la banqueteta y no podrán proyectarse más de 1.00 metro sobre la vía pública, conservando siempre el mismo alineamiento de las demás marquesinas de la acera, siempre y cuando respeten la proyección vertical del límite de la banqueteta.

ARTICULO 64.- Se prohíbe colocar, construir o adosar elementos fijos o móviles sobre fachadas, que por sus características o función, obstruyan el libre tránsito de las personas y que alteren la fisonomía de las mismas y su contexto, en concordancia a lo dispuesto por el artículo 24, inciso XVII, del presente Reglamento.

ARTICULO 65.- Se prohíbe retomar en forma y proporción, los elementos decorativos del patrimonio edificado, así como la copia o reproducción literal de los mismos.

ARTICULO 66.- El color se aplicará a todos los elementos que componen la fachada, a menos que el material tenga acabado aparente, debiendo ser acorde con los que se establecen en éste reglamento.

I. Se permiten las pinturas esmalte en cancelerías, balcones y barandales, en colores claros claro u oscuros en contraste con el color de la fachada.

II. Se permite el uso de pinturas a la cal sobre fachadas.

III. Se prohíbe el uso de colores brillantes o fosforescentes, como único color en la totalidad de una fachada.

IV. Se prohíbe en la zona delimitada, los acabados vitrificados hacia la vía pública.

V. Se prohíbe subdividir las fachadas por medio del color.

VI. Se permite el uso de materiales aparentes, como recubrimiento y con previo tratamiento para la intemperie.

ARTICULO 67.- Se entiende por macizo a todo paramento cerrado en su totalidad, y por vano a todo aquel hueco o vacío que se ubica sobre el macizo.

Para fines de análisis se denominan vanos, a las puertas y ventanas de las fachadas, para las cuales se tienen las siguientes especificaciones.

I. Las proporciones de los vanos estarán sujetas a la siguiente relación: $A/B=2$.

La altura "A" de las puertas y ventanas será igual o mayor al doble del ancho "B" de las mismas o en su defecto su cancelería deberá presentar tales proporciones.

II. La altura de cerramiento será de 2.50 m. a partir del nivel del piso terminado.

III. Todos los vanos de un mismo nivel deberán guardar una alineación horizontal al menos en la línea de cerramiento y una alineación vertical con respecto a los vanos del nivel inferior, en caso de que existan.

IV. La proporción de vanos deberá de ir disminuyendo en cada nivel que se agregue a la construcción.

V. Se permiten arcos tendidos o compensados en los vanos, nunca de medio punto, como elementos decorativos en fachadas.

VI. En las fachadas sobre la vía pública se permitirá cancelería de madera de color natural, acabado final con barniz transparente mate o con la aplicación de pintura de esmalte en colores claros u oscuros en contraste con la fachada.

VII. En las fachadas sobre la vía pública se permitirá cancelería de aluminio en las ventanas exclusivamente diseñada con motivos caribeños y pudiendo ser pintada con esmalte de colores oscuros o claros en contraste con la fachada.

ARTICULO 68.- Toda fachada deberá contar por lo menos con dos de los siguientes elementos unificadores de la Imagen Urbana y guardar los alineamientos correspondientes al respecto:

I. Rodapié con altura promedio de 0.75 metros a partir de nivel de banqueta, el cual tendrá un acabado con aplanado fino con color, en contraste con la fachada o cualquier material pétreo con tratamiento para la intemperie.

Se prohíbe el uso de loseta cerámica esmaltada para tal efecto.

II. Moldura de remate en la parte superior de la fachada forjada de concreto, piedra conchuela o Ticul, con pintura vinílica en colores oscuros o claros en contraste con la fachada.

III. Moldura de concreto de 15 centímetros de espesor en perímetro de puertas y ventanas, en colores oscuros o claros en contraste con la fachada.

IV. Parasoles y toldos sobre accesos y vanos de ventanas, volados 1.00 metros, en tela de algodón de colores oscuros y estructura de color negro o de color de la lona. No se permitirán lonas a rayas ni de colores claros brillantes, ni con iluminación interior.

V. Balcones de estructura ligera con barandales calados en madera, ubicados en la planta alta protegidos del sol y la lluvia con una pequeña marquesina, cubierta de tejas y proyectándose 1.00 metro como máximo sobre la banqueta.

ARTICULO 69.- Las molduras superiores en fachadas y perimetrales a los vanos. la cancelería, toldos, balcones, barandales, rodapiés y demás elementos decorativos, deberán ser del mismo color en dos tonos de la misma gama de color máximo, en contraste con la fachada y cuidando de no aplicar más de tres colores a la vez en una misma fachada.

DE LAS AZOTEAS:

ARTICULO 70.- Se entiende por azotea, a la techumbre o cubierta superior de una edificación, pudiendo ser ésta plana o inclinada y de materiales diversos en su construcción. Para ellas se determina lo siguiente:

I. Las techumbre en obras nuevas, remodelaciones y ampliaciones, serán de preferencia inclinadas, y de ser posible con recubrimiento de teja, al menos en la parte visible hacia la vía pública, o de otro material, siempre y cuando su apariencia armonice con el tratamiento de la fachada y el contexto urbano.

A. Las pendientes para techumbres inclinadas perpendiculares a la calle, serán del 35% al 95%.

B. Las pendientes para techumbres inclinadas sobre porche, serán de 35%.

C. Las pendientes en marquesinas, serán del 80 al 95%.

D. Las pendientes en cubiertas inclinadas que no tengan su vista principal hacia la calle, serán del 35% al 95%.

E. Se destinara como mínimo el 50% de la superficie de las azoteas, para cubiertas inclinadas.

II. Quedan prohibidas las instalaciones y construcciones precarias en las azoteas de las edificaciones, cualquiera que sea el uso que pretenda dárseles.

III. Los tinacos, antenas, tanque de gas y transformadores deberán llevar muros perimetrales que impidan su vista desde vía pública; dichos muros deberán ser tratados de igual manera que los de la fachada.

IV. No se permite la colocación de ningún tipo de propaganda en las azoteas.

V. Las puntas de varilla dejadas como preparación para futuras ampliaciones en niveles superiores deberán protegerse con un recubrimiento de concreto pobre para su demolición posterior, en el momento de efectuar el traslape de las mismas con las nuevas, y no deberá ser vista desde la vía pública, debiéndose ocultar con un pretil.

ARTICULO 71.- Con relación a los desagües pluviales, se determina:

A. Queda prohibido el sistema de desagüe de aguas pluviales por medio de gárgolas o canales que descarguen a chorro las aguas pluviales desde las azoteas y fuera de los límites de cada predio.

B. La descarga de aguas pluviales hacia la vía pública es permitida solo a nivel de la banquetta.

C. Las bajadas de aguas pluviales sobre la vialidad no deben ser visibles.

DE LAS ALTURAS DE LAS EDIFICACIONES

ARTICULO 72.- Se entiende como altura de una construcción, a la distancia tomada a partir de la cota media de la guarnición del tramo de la vialidad correspondiente al frente del predio, hasta el punto más alto de la edificación. ya sea que se localice éste en el parámetro de la fachada o remetido.

Se definen las siguientes alturas máximas para las construcciones, de acuerdo a su relación con el ancho de la vialidad donde se edifique. En el caso de que el lote límite con dos o más vialidades de diferente sección, deberá aplicarse la definición de altura para cada una de ellas.

A. Para las edificaciones localizadas en calles con una sección máxima de 8.00 metros, ningún punto de la edificación podrá estar a mayor altura que una vez la distancia mínima a un plano virtual vertical localizado sobre el alineamiento opuesto a la calle. Para los predios que tengan frente a plazas y jardines, el alineamiento opuesto para los fines de este artículo, se localizará a cinco metros hacia adentro de la acera opuesta.

B. Cuando una edificación se encuentre ubicada en una esquina de dos calles con anchos diferentes, la altura máxima de la edificación con frente a la calle angosta podrá ser igual a la correspondiente a la calle más ancha, hasta una distancia equivalente a una y media veces el ancho de la calle angosta, medida a partir de la esquina.

C. Para las edificaciones localizadas sobre avenidas o bulevares, con secciones de hasta 20.00 metros, la altura máxima de las edificaciones, será igual a las dos terceras partes de la sección de la vialidad que se utilice de referencia.

LA ARQUITECTURA VERNÁCULA

ARTICULO 73.- Para efectos de este Reglamento, se entiende por edificación patrimonial a la arquitectura tradicional o vernácula.

ARTICULO 74.- La Arquitectura Vernácula se refiere a la edificación modesta sencilla fundamentalmente nativa del medio rural, como testimonio de la cultura popular, que conserva materiales y sistemas constructivos regionales de gran adecuación al medio por lo que constituye un patrimonio enorme y de vital importancia que debe ser protegido y conservado.

ARTICULO 75.- Los inmuebles de arquitectura vernácula, inventariados en el anexo de este Reglamento no se alterarán, modificarán o destruirán y cualquier intervención deberá ser autorizada por el INAH y aprobada por el Ayuntamiento.

ARTICULO 76.- Los nuevos usos en inmuebles patrimoniales estarán determinados por las características físicas, formales y funcionales del inmueble.

ARTICULO 77.- Se prohíbe el cambio de altura en inmuebles de arquitectura vernácula.

ARTICULO 78.- Se conservarán todos los elementos arquitectónicos existentes en los inmuebles de arquitectura vernácula y las intervenciones se ajustarán a:

I. En las intervenciones, se podrán usar nuevos materiales cuando se integren al sistema constructivo predominante, sin causar problemas estructurales ni deterioros.

II. En caso de integraciones se deberán respetar las formas y disposiciones que marca el grupo tipológico correspondiente.

III. En intervenciones, se colocarán materiales de las mismas, o similares características formales, de textura, de color y sistema estructural.

IV. Se requiere el mantenimiento de las áreas verdes y jardinadas, correspondientes a cada inmueble.

V. Para el retiro de vegetación que esté sobre inmuebles patrimoniales, se tendrá que notificar al Ayuntamiento.

ARTICULO 79.- Todas las fachadas de arquitectura vernácula deberán conservarse en forma integral, es decir, con todos los elementos y características tipológicas que la conforman.

I. El mantenimiento y conservación del inmueble, se apegará a lo que establece este reglamento.

II. Las fachadas de inmuebles patrimoniales que hayan sido alteradas, deberán recuperarse liberando e integrando elementos tipológicos contemporáneos del inmueble.

Se prohíbe cualquier tipo de intervención que no haya sido encaminada al rescate y conservación del patrimonio edificado.

III. Se prohíbe cualquier intervención sin previo proyecto de conservación autorizada.

IV. Se prohíbe integrar elementos y materiales contemporáneos que alteren, tanto su fisonomía histórica como la del contexto.

V. Se prohíbe alterar o mutilar elementos decorativos y arquitectónicos.

VI. Se prohíbe extraer y cambiar bienes muebles de su sitio original.

ARTICULO 80.- En inmuebles patrimoniales se prohíbe :

I. La apertura de vanos que no cumplan con lo dispuesto en el artículo 67, inciso I.

II. Las alteraciones a la forma, composición, ritmo y proporción de vanos y macizos.

III. La colocación de instalaciones de cualquier tipo a través de vanos.

ARTICULO 81.- El propietario de inmuebles patrimoniales en estado ruinoso, previa autorización del Ayuntamiento, deberá intervenirlo y restaurarlo, para asegurar la estabilidad y conservación del mismo.

Se permite efectuar actividades de consolidación de cerramientos, dinteles pilares y elementos estructurales, previa autorización del Ayuntamiento.

ARTICULO 82.- Para los efectos del presente reglamento entendemos por ZONA PATRIMONIAL, aquella que comprende en su totalidad a las Av. Morelos; Francisco. I. Madero; Guerrero; y las Avenidas , Hidalgo y Juárez, comprendidas entre las avenidas López Mateos y Nicolás Bravo.

ARTICULO 83.- En la ZONA PATRIMONIAL arriba descrita, todas las demoliciones de cualquier edificación, estarán condicionadas a estudios previos y a la presentación de un proyecto de demolición y retiro, que será presentado al Ayuntamiento.

I. Se prohíbe n las demoliciones del patrimonio edificado ya sean parciales o totales.

II. Las demoliciones de elementos agregados en inmuebles patrimoniales, tendrán que ser autorizados.

III. Se prohíbe el uso de explosivos o materiales detonantes dentro de los límites de la zona patrimonial.

DE LA OBRA NUEVA

ARTICULO 84.- Obra nueva es toda aquella edificación que se erija en el momento actual sobre un espacio, ya sea de manera provisional o permanente.

ARTICULO 85.- Para toda obra nueva se tienen las siguientes disposiciones:

I. Las alturas dentro de la zona patrimonial se apegarán a los ritmos y dimensiones establecidas por el contexto patrimonial edificado.

II. La altura promedio para construcciones de 1 nivel será de 3.00 metros.

III. La altura promedio para construcciones de 2 niveles será de 6.00 metros.

IV. La altura promedio para construcciones de 3 niveles será de 9.00 metros.

V. Las alturas fuera de la zona delimitada podrán incrementarse con remetimientos establecidos en el presente Reglamento.

VI. En las fachadas de la obra nueva, sus elementos, materiales y formas deben integrarse al contexto.

VII. Se prohíben instalaciones visibles en fachadas y todas aquellas que se indican en el apartado correspondiente a las fachadas en este Reglamento.

VIII. Para los vanos se permite como máximo 40% el total de la superficie de la fachada. Este porcentaje de superficie no podrá estar concentrado sino distribuido en varios vanos en la totalidad de la fachada.

IX. La proporción de los vanos estará dado por la siguiente relación: $A/B \geq 2$ en donde "A" es la altura del vano y "B" es el ancho.

X. La altura de cerramiento será de 2.50 metros a partir del nivel de piso terminado.

XI. La altura desde la banqueta hasta el lecho inferior de los balcones o losas inclinadas, será de 2.70 metros, promedio.

DEL MOBILIARIO URBANO

ARTICULO 86.- Se entiende por mobiliario urbano, a todo aquel elemento ubicado en el espacio público con fines de servicio y ornamental.

I. Se conservará el mobiliario urbano tradicional y todo aquel elemento ubicado en el espacio público con fines de servicio ornamental.

II. Las propuestas de mobiliario urbano deberán armonizar en materiales, forma, textura, color e imagen con el contexto urbano.

III. La reubicación del mobiliario, será determinada por el Ayuntamiento.

IV. El mobiliario de valor histórico o estético que haya sido retirado, deberá reintegrarse.

V. La colocación del mobiliario no obstruirá la percepción del patrimonio edificado ni la circulación vehicular y peatonal.

VI. Se prohíbe colocar propaganda sobre el mobiliario urbano.

VII. Se prohíbe el uso de arbotantes y luminarias públicas en muros ciegos y aceras, siempre y cuando:

A. No se afecte el inmueble y la consistencia del paramento donde se coloquen.

B. No se interfiera la circulación.

C. No se altere o contamine visualmente al contexto.

VIII. Se permite la colocación de iluminación temporal con motivo de algún evento conmemorativo o similar, cuando no se cause deterioro al patrimonio Edificado o demerite la imagen.

DE LA SEÑALIZACIÓN

ARTICULO 87.- Se entiende por anuncios y propagandas a los medios de información, comunicación y publicidad, colocada hacia la vía pública ya sea con fines comerciales o de servicio.

ARTICULO 88.- La proporción, tamaño y forma de estos, tendrá que integrarse a la composición general del inmueble y entorno del espacio.

ARTICULO 89.- Para la colocación de letreros sobre fachadas se estableció lo siguiente:

I. No se rotulará con pintura sobre las paredes aplanadas, se usarán letreros sobrepuestos con letras de metal con iluminación oculta en su parte posterior para crear contraste, o letreros de metal y/o madera con iluminación por medio de arbotantes y rótulos forjados en la albañilería.

II. Para la colocación de letreros en el interior de locales comerciales con vista al exterior, se utilizarán tripiés.

III. Se permitirán anuncios rotulados sobre fondos claros, en similitud al color de la fachada, con marcos y letras del color de la molduras o lonas evitando el uso de más de tres colores.

IV. No se permitirá el empleo de iluminación indirecta por medio de lámparas incandescentes, como medio de iluminación para letreros.

ARTICULO 90.- El texto y redacción tendrá que ser en idioma español, sujetos a las reglas de ortografía y sintaxis del mismo.

I. Se prohíbe la ubicación de textos en idiomas extranjeros, sin traducción.

II. Los textos deberán contener solamente el nombre de la empresa o personas y el giro más importante.

III. Se permite la ubicación de textos en idiomas extranjeros siempre y cuando se presente en el mensaje principal del idioma nacional, seguido y en letras más pequeñas, por el mismo mensaje exclusivamente, en él o los idiomas deseados.

IV. La colocación en planta baja será solamente en la parte superior interna de los vanos ocupando el claro de éstos.

V. La colocación en planta alta será solamente, a lo largo del 40% de la fachada del inmueble, con una altura máxima de 70 centímetros sin cubrir vanos, ni elementos decorativos.

VI. Se autorizan los anuncios y propaganda temporales por motivos de interés social, siempre y cuando no afecten o alteren el inmueble y el contexto donde se ubiquen.

VII. En zonas patrimoniales, se podrá destinar para anuncios en vitrinas el 20% máximo del área de la misma.

VIII. No se permitirá más de un logotipo por establecimiento.

ARTICULO 91.- Los anuncios serán armónicos con el edificio o parámetro en que se ubiquen.

I. Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio sobre azoteas.

II. Los anuncios y propagandas formados o iluminados con tubos de gas neón quedan prohibidos en el patrimonio edificado.

III. En inmuebles destinados a habitación se prohíbe la colocación de anuncios y escaparates.

IV. Se prohíbe colocar anuncios de pie, de bandera y colgantes cuando obstruyan las circulaciones.

V. Se permiten anuncios y propagandas oficiales populares y/o particulares temporalmente, en un período máximo de 15 días, haciéndose responsable el anunciante de su retiro, limpieza y acomodo del área que ocupe.

VI. Se prohíbe la colocación de cualquier tipo de anuncio sobre marquesinas.

VII. Se prohíben las pintas y cualquier tipo de anuncios en paramentos, inmuebles, mobiliario urbanos y pavimentos.

ARTICULO 92.- Se permite la colocación de placas de servidores públicos y profesionales, de tamaño máximo de 30 x 60 centímetros.

I. Para la razón social solo se permitirá el uso de dos colores: uno de fondo y el otro para textos.

II. (No aparece el texto en el P. O. E.)

ARTICULO 93.- Para propagandas políticas, culturales, volantes, avisos, láminas, carteles, etc.; el Gobierno Municipal destinará los muebles y espacios necesarios para su ubicación.

ARTICULO 94.- Para propagandas comerciales y culturales, el uso de los colores es libre, siempre y cuando se apeguen a lo que marca el reglamento.

ARTICULO 95.- Se entiende por nomenclatura, la numeración, nombre de las calles y espacios abiertos de una localidad.

I. El diseño y colocación de la nomenclatura deberá integrarse al contexto, pudiéndose hacer uso de materiales tradicionales y/o contemporáneos.

II. Se permite la colocación de placas para nomenclatura y/o señalización, cuando no causen deterioros de materiales tradicionales a los inmuebles o paramentos que lo reciban.

III. La tipología tiene que ser acorde a la forma y proporción de las placas para nomenclatura.

IV. Se conservará la señalización y nomenclatura de carácter histórico existente en la localidad.

ARTICULO 96.- Se permite colocar un sólo anuncio denominativo, por fachada que colinde con la vía pública.

ARTICULO 97.- Los anuncios de productos de marcas registradas y servicios solamente pueden ser colocados en los vidrios de las fachadas del comercio utilizando carteles con una dimensión de 20 x 30 centímetros como máximo.

ARTICULO 98.- Los carteles u otros elementos gráficos de campañas comunitarias deberán ubicarse sobre los vidrios de la fachada utilizando un sólo elemento por vidriera.

ARTICULO 99.- Los anuncios perpendiculares a la fachada de la edificación, no podrán proyectarse sobre la vía pública más de 1.00 metro incluyendo el sistema de sujeción al muro. El señalamiento deberá librar una altura mínima de 2.30 metros del nivel del piso terminado en banquetta y no podrá sobresalir de la línea del techo de la edificación a la cual esté sujeta. Los señalamientos deberán proyectarse en ángulo de 90 grados con la pared.

ARTICULO 100.- Los anuncios soportados por postes, o los denominados autosoportados, no están permitidos fuera de los límites propios de los predios.

ARTICULO 101.- Está prohibida la colocación de anuncios espectaculares, dentro de la zona delimitada.

ARTICULO 102.- Ningún anuncio podrá colocarse a una altura mayor de 6.00 metros sobre el nivel de banqueta.

ARTICULO 103.- Los textos contenidos en los anuncios deberán cumplir con las normas de la Secretaría de Gobernación y de la Secretaría de Salud.

DEL CONTEXTO URBANO

ARTICULO 104.- Deberá conservarse el contexto urbano con las características físico-ambientales con que cuenta actualmente, evitando alteraciones tanto en calles, plazas y espacios abiertos como en los alineamientos y paramentos originales, promoviendo decididamente todas aquellas acciones encaminadas al mejoramiento del mismo.

ARTICULO 105.- Los proyectos de ampliación de banquetas, calles peatonales, arbolamientos, etc; se ajustarán a lo que determine como conveniente al Plan Director de Desarrollo Urbano, y el presente Reglamento.

ARTICULO 106.- Se prohíbe fusionar dos o más inmuebles patrimoniales y/o de más fachadas para simularlos como uno solo. Los edificios contemporáneos podrán fusionarse siempre y cuando integren en sus fachadas elementos unificadores de la imagen urbana.

ARTICULO 107.- Todas las demoliciones de cualquier edificación estarán condicionadas a estudios previos y a la presentación del proyecto correspondiente.

ARTICULO 108.- Toda la edificación pública y privada deberá integrarse formalmente al contexto arquitectónico urbano mediante el proceso de mimetización con sus colindantes directos, entendiéndose por colindante directo, aquellas edificaciones que siendo laterales al edificio en cuestión, tienen ambas, fachadas de frente hacia la misma vialidad.

Los colindantes directos determinarán las siguientes características de la edificación que se pretenda incluir en un contexto urbano edificado.

En el caso de existir dos o más elementos arquitectónicos definidos como colindantes directos se establecerán los siguientes criterios de integración:

I. Se definirá a partir de la edificación colindante, que mejor se ajuste a lo estipulado en el presente Reglamento.

II. Si dos o más edificaciones colindantes se ajustan adecuadamente al presente Reglamento, se establecerá un promedio en los elementos dimensionales tales como las alturas, distancias de desplante, pendiente de las techumbres, etc., y se seleccionará libremente el resto de los elementos dentro de las variedades detectadas.

ARTICULO 109.- Se permite la integración formal de las edificaciones mediante el proceso de mimetización con algún o algunos colindantes indirectos definidos como aquellos elementos de jerarquía arquitectónica preponderante, debiéndose ejecutar un estudio paisajístico del sitio, involucrando al lote por edificar y el denominado colindante indirecto, donde se analicen las siguientes características:

Límites, fronteras visuales internas y externas y su área de influencia.

ARTICULO 110.- Los materiales de construcción que determinen la apariencia final de las edificaciones podrán ser:

I. Todos los materiales pétreos naturales, libres de coloración artificial. En el caso de requerir algún tipo de sello para conservación, éste deberá ser transparente y mate.

II. Materiales pétreos artificiales, siempre y cuando sean en tonos que contrasten con la fachada; no se permite el uso de concreto aparente y tabique de barro recocido.

III. Morteros con cualquier esgrafiado o lisos siempre y cuando se encuentren debidamente pintados de acuerdo a los colores que establecen en el presente Reglamento.

IV. Maderas de cualquier tipo, siempre y cuando se encuentren tratadas a prueba de fuego y con festermicida para evitar el apolillamiento; si se pintan deberán cumplir con lo estipulado en el artículo 107 del presente Reglamento.

V. Acero estructural pintado de acuerdo a las gamas de color aprobadas en el presente Reglamento.

VI. Materiales plásticos o resinas epóxica, en tonos en contraste con la fachada.

VII. Cristales, vidrios o acrílicos laminados, transparentes o entintados, siempre y cuando se encuentren seccionados por elementos horizontales o verticales pertenecientes a la edificación en un 40% o más del total de sus superficies.

VIII. Se prohíbe el uso de lámina de cartón y queda condicionado el uso aparente de lámina acanalada de cualquier característica, excepto aquella instalada de acuerdo con la vivienda tradicional.

ARTICULO 111.- Se permitirá la aplicación de los siguientes colores en las fachadas y demás elementos involucrados en el cuadro perspectivo.

I. Todos los colores en tintes ocre puros o rebajados con blanco en cualquier proporción, el color cacao, no está considerado como color en tono ocre.

II. Todos los colores en la gama luz o pigmentos primarios o secundarios, siempre y cuando se encuentren rebajados en proporción de una parte de color por ocho más de blanco.

III. Cualquier color de cualquier gama siempre y cuando se encuentren rebajados en proporción de una parte de color por 10 o más de blanco.

IV. Cualquier color de cualquier gama, siempre y cuando el área por colores sea menor al 5% de la superficie total de la fachada y demás elementos involucrados en el cuadro perspectivo.

V. Cualquier color, de cualquier gama, siempre y cuando produzca contraste en la combinación de los mismos, no excediendo en tres, el número de colores a utilizar. Quedan excluidos los colores fosforescentes y el color negro, cuando éste sea aplicado como fondo o base en las fachadas de las edificaciones.

DE LOS ELEMENTOS DEL VALOR CULTURAL Ó TRADICIONAL.

ARTICULO 112- El H. Ayuntamiento por medio de la Comisión de Desarrollo Urbano declara elemento de valor cultural o tradicional el Parque Central o Principal, reglamentando su uso y su conservación, y delimitándose como colindante de influencia formal sobre el contexto urbano de la ciudad con las siguientes normas:

I. El área de jardín deberá encontrarse libre de líneas aéreas de conducción de energía eléctrica, telegrafía, televisión, etc., así como de las soporterías de las mismas.

II. Se deberá mantener e incrementar la vegetación existente sin alteraciones formales sustituyendo cada espécimen por otra de la misma especie y características.

III. No se permite la edificación de cualquier elemento habitable o no habitable, de cualquier material o característica dentro de los límites de Jardín Central.

IV. No se permite la modificación, alteración, invasión, destrucción, etc. de los límites originales del Jardín Central.

V. El Ayuntamiento deberá promover la modificación del diseño actual del parque, fomentando la remodelación integral del mismo, que abarque, el parque central, la plaza cívica municipal , la cancha de basquetbol y la iglesia, adoptando una imagen más amplia, limpia y ordenada del conjunto.

TRANSITORIOS

índice

PRIMERO.- El presente reglamento se aplicará en lo general en todo el Municipio de Isla Mujeres y el capítulo séptimo será aplicado de manera supletoria hasta en tanto el Ayuntamiento expida las resoluciones Municipales de elementos unificadores, arquitectónicos urbanos, de acuerdo a la zonificación señalada en la Declaratoria de usos de suelo, destinos y reservas del Municipio de Isla Mujeres.

SEGUNDO.- El presente Reglamento de Imagen Urbana entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el, Periódico Oficial del Gobierno Constitucional del Estado de Quintana Roo.

TERCERO.- Se abrogan todas las disposiciones municipales que se opongan al presente reglamento.

Se expide el presente Reglamento a los seis días del mes de Noviembre de mil novecientos noventa y siete, en la Ciudad de Isla Mujeres, Cabecera del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo.

C. FIDEL VILLANUEVA MADRID

PRESIDENTE MUNICIPAL

C. ÁNGEL REYNALDO LEAL ESCOBEDO C. ROSA ELENA RÍOS FERNÁNDEZ

SÍNDICO MUNICIPAL

PRIMER REGIDOR

C. DOMINGA BACAB GARRIDO

SEGUNDO REGIDOR

C. JUAN CHALÉ MÉNDEZ

TERCER REGIDOR

C. BALTAZAR MALDONADO TÚN
MARTÍNEZ

CUARTO REGIDOR

GABRIELA CONCEPCIÓN MAGAÑA

QUINTO REGIDOR

C. PORFIRIO MARTÍNEZ PASTRANA

SEXTO REGIDOR

C. HUGO RAVELL MAGAÑA

SÉPTIMO REGIDOR

C. MANUEL CARDEÑAS MAGAÑA

OCTAVO REGIDOR

C. ARTURO RÍOS MAGAÑA

NOVENO REGIDOR

C. PROFR. ALFONSO LENÍN RODRÍGUEZ PÉREZ

SECRETARIO GENERAL.