



H. Ayuntamiento Constitucional de
Acapulco de Juárez
2018 - 2021

Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero

Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero

CONSIDERANDO

1. Los objetivos en el Plan Municipal de Desarrollo 2018-2021, la Administración Municipal se propuso planear y administrar el desarrollo urbano del Municipio acorde a los nuevos lineamientos de la Nueva Agenda Urbana establecida en la Declaratoria sobre Ciudades y Asentamientos Humanos Sostenibles, resultado de la Conferencia de las Naciones Unidas Hábitat III sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible, efectuada del 17 al 20 de octubre de 2016 en Quito, Ecuador.
2. El nuevo marco legal urbano con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de 2016 y la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, del 31 de agosto de 2018.
3. El documento de planeación que rige actualmente al Municipio realizado en 1998, aprobado en Cabildo el 20 de enero de 1999 y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el 26 de noviembre de 1999, inició a instrumentar en 2001, ha sido rebasado por la dinámica urbana que se ha presentado en la ciudad de Acapulco.
4. La participación ciudadana valiosa en la formulación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero.
5. Que el Reglamento y las Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero 2020, tienen como objetivo principal instrumentar las determinaciones del Plan y establecer en mayor detalle la normatividad sobre el uso y destino del suelo y la zonificación.
6. Las Normas Complementarias, establecerán las condiciones, características, requisitos y demás elementos que deberán cubrir los propietarios o poseedores de las propiedades, así como, los corresponsables en diseño urbano y arquitectónico en aspectos tales como zonificación, usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos, densidad e intensidad de uso del suelo, coeficiente de ocupación del suelo, alturas, incentivos en corredores urbanos y en centralidades urbanas.

Contenido

I. Marco de Regulación de la Propiedad	4
II. Zonificación del Plan	12
III. Instrumentación y Regulación	39
IV. Instrumentación de la estrategia de densificación	46
V. Administración del Plan.....	49
VI. Lineamientos para el uso y aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre.....	56
VII. Lineamientos de Publicidad e Imagen Urbana.....	64
VIII. Autorizaciones y Procedimientos	66
IX. Normas Complementarias	71
X. Transitorios	81

IX. Normas Complementarias

N.C.01 Vivienda de interés social

Se considerarán proyectos y desarrollos de Interés Social o Popular aquellos donde la vivienda tenga una superficie máxima de 60.00 m² construidos, y cuenten con subsidio o crédito vía, INFONAVIT, FOVISSSTE y de los organismos federales, estatales y municipales de vivienda o del sector privado, la vivienda de interés social podrá incrementar hasta un 50% la densidad permitida y estará exenta del pago del derecho de densificación.

La vivienda de interés social podrá tener los incentivos que establezca el Municipio a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas.

N.C.02 Usos del suelo al interior de los desarrollos habitacionales

Los desarrollos habitacionales deberán mantener el Uso, las Áreas Construidas y Áreas de Donación de acuerdo a lo autorizado en la licencia de construcción y cumplir con la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero y el Reglamento de Fraccionamientos para el municipio de Acapulco.

N.C.03 La Zonificación en la que está dividida la ciudad, establecerá los usos, destinos, reservas y densidades de viviendas.

El Reglamento establecerá la superficie del tamaño del lote, el cual se utilizará para determinar el número de niveles que pueden construirse en un predio en relación a la sección de la vialidad en su frente.

También podrá establecer usos por zona de influencia en corredores urbanos y normará a los lotes que tengan frente a estas vialidades.

N.C.04 La zonificación a través de la TCUS, señalará los usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos aplicables tanto por su ubicación, como por tipo de giro.

N.C.05 En la TCUS, se encuentran señalados los giros, en caso de que alguna actividad o uso no se encuentre señalada, la Secretaría con la opinión del Comité definirán a cuál giro se asimila y si es factible su autorización en la Zonificación que le corresponde.

N.C.06 Norma de cajones de estacionamiento

Para armonizar el Plan con la Ley y sus políticas de movilidad sustentable, así como permitir la densificación de la ciudad de Acapulco, se determina para la dotación de estacionamientos en las construcciones, analizar el Artículo 82 del Reglamento de

Construcciones para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero y replantear el mínimo de cajones de estacionamiento requeridos, en concordancia con la política de desestimular y reducir la dependencia del uso del automóvil particular.

N.C.07 Las licencias de construcción y demás autorizaciones que expida la Secretaría deberán establecer que las vialidades que conforman el Espacio Público no se pueden utilizar para el estacionamiento de cualquier tipo de vehículos automotores; igualmente, que la sección vial en el frente de los predios no es propiedad ni tiene preferencia de uso para sí mismo, ya que es un espacio público para uso de libre tránsito de la colectividad.

N.C.08 Vialidades en zonas de crecimiento urbano

Cuadro 5. Vialidades

Sistema	Vialidades regionales (metros)			Vialidades urbanas (metros)			
	Acceso carretero	Corredor metropolitano	Enlace suburbano	Primaria	Secundaria	Locales	Andador/Ciclovía
Sección vial	60	40	20	40	24	12	NA
Con río, manglar o lago (1)	NA	NA	NA	12	NA	NA	NA
Carriles por sentido	2	2	1	2 ó 3	1 ó 2	1	NA
Carriles de estacionamiento	NA	NA	NA	1	NA	NA	NA
Sección vial de ciclovía por sentido	NA	NA	NA	1.75	NA	NA	1.75
Con Sistema de Transporte Estructurado (2)	NA	NA	NA	40	NA	NA	NA
Con Sistema de Transporte Estructurado (3)	NA	NA	NA	30	28	NA	NA
Sistema peatonal (banqueta) por acera	NA	NA	NA	3	2	1.5	NA
Sección vial de andador o pasaje peatonal	NA	NA	NA	NA	NA	NA	6
Sección de camellón	NA	NA	NA	1 a 6	1 a 2	NA	NA
Restricción en alineamiento (4)	NA	NA	NA	5	NA	NA	NA

Notas:

- 1) A partir del alineamiento del derecho federal en ambos sentidos
- 2) Sección vial con carril confinado
- 3) Sección vial sin carril confinado
- 4) Remetimiento a partir del alineamiento hacia el interior del terreno

N.C.09 Arbolado en banquetas

La arborización en banquetas correrá por cuenta de los propietarios de los predios, debiendo evitar la colocación de pasto y privilegiando los árboles sobre los arbustos. Las variedades de árboles se determinarán en la paleta vegetal y se localizarán en la zona de arbolado de las que determine la Secretaría en coordinación con la Dirección de Áreas Verdes, privilegiando la vegetación nativa con bajo consumo de agua, que provea de sombra y que no destruya las banquetas con el paso del tiempo.

El mantenimiento de las áreas verdes a cargo de la administración municipal, deberá realizarse en horarios adecuados que no interfieran el tránsito vehicular.

N.C.10 Construcción de banquetas en el Espacio Público

La adecuación, reposición o rehabilitación de las banquetas correrá por cuenta de los propietarios de los predios, bajo los lineamientos que determine la Secretaría, cuando se realice o ejecute un proceso de obra particular.

N.C.11 Restricción al frente de las construcciones

Las áreas de restricción de construcción ubicada al frente del predio que señala la estrategia de movilidad del Plan, podrán usarse únicamente como terrazas y áreas verdes a descubierto, quedando prohibido la construcción o colocación de todo tipo de elementos fijos o semifijos como techumbres, cubiertas, columnas y elementos constructivos de cualquier tipo de material, así mismo, queda prohibido ser utilizadas como estacionamiento. Estas áreas contabilizarán como parte del porcentaje de área libre.

N.C.12 Cuando por medio de la zonificación se divida un predio, el propietario podrá optar por su correspondiente zonificación o la siguiente opción:

- a) Asimilar la zonificación en la fracción menor de la fracción mayor.
- b) Esta Norma aplica para la fusión de dos o más predios.

N.C.13 Las maniobras necesarias para estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro relacionado con las actividades en la utilización de una propiedad, deberán realizarse dentro de la misma, queda prohibido utilizar el área de banqueta y vía pública para dichas maniobras vehiculares y para estacionamiento.

N.C.14 Los convenios del Municipio con las Asociaciones de Colonos de los Fraccionamientos Residenciales, no tendrán alcances de regulación por encima del Plan, el Reglamento y las Normas. Las anuencias o vistos buenos favorables de las Asociaciones se realizarán por escrito, sin costo alguno, ni condicionamientos a pagos de cuotas internas, en un término de cinco días hábiles posteriores a darse por recibida la solicitud acompañada del proyecto correspondiente; los vistos buenos o anuencias no sustituyen ni tienen el carácter de una licencia de construcción. Las Asociaciones de Colonos deberán presentar para análisis y revisión su reglamento interno del fraccionamiento, debiendo ratificarlo en cada Administración Municipal. Los asesores técnicos deberán tener registro municipal vigente como Director Responsable de Obra.

Las Asociaciones de Colonos de fraccionamientos y condominios deben permitir el acceso al personal municipal acreditado por la Secretaría para la realización de visitas de inspección de obra.

N.C.15 Los terrenos mayores a 10,000 m² para el desarrollo de conjuntos habitacionales, deberán apegarse a lo que señala la zonificación que le establece el Plan, el Reglamento, las Normas y el Reglamento de Construcciones, deberán entregar al Municipio el área de donación para equipamiento urbano.

N.C.16 Dentro de un desarrollo condominal, el número máximo de áreas privativas de vivienda de una unidad condominal, será de 60 viviendas y deberá cumplir con lo que la zonificación y sus normas establecen; en caso de que se quiera modificar el uso o ampliar las áreas construidas, será con base en la normatividad y a la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero.

Cuando la superficie de los desarrollos en condominio sea mayor a 10,000 m², deberá entregar al Municipio el área de donación para equipamiento urbano y servicios públicos que se indica de acuerdo al tipo de desarrollo. El área de donación no será susceptible de pago sustituto.

Los desarrollos habitacionales de tipo residencial turístico son susceptibles de la entrega del área de donación del mismo valor económico en otro sitio de la ciudad que la Secretaría determine factible.

Cuadro 6. Porcentajes de Donación

Tipo	Porcentaje de Donación de la superficie total
Populares	20% Veinte por ciento
Interés Social	15% Quince por ciento
Residencial Urbano	10 % Diez por ciento
Residencial Turístico	6% Seis por ciento
Industrial	6% Seis por ciento

N.C.17 Las áreas de Equipamiento Urbano podrán ampliar sus construcciones hasta un 80% de su superficie, modificar el área libre, la altura y el área verde de acuerdo con lo señalado en el Plan y sus Normas.

N.C.18 Las áreas de donación de los desarrollos habitacionales, para efectos de uso de suelo, se destinarán para Equipamiento Urbano o Espacio Público, con las alturas, áreas libres o intensidad que señale la zonificación donde se ubica.

N.C.19 Se consideran zonas de reserva, las áreas baldías a las que se les ha establecido una zonificación urbana; su crecimiento y desarrollo se basa en la definición de su estructura vial y la introducción de los servicios.

N.C.20 Gasolineras, Estaciones de Gas butano y Gas natural comprimido para uso automotor

Las instalaciones para gasolineras se permitirán únicamente en las zonificaciones EU, I, y en Corredores Regionales, Urbanos, Suburbanos y en Poblados Rurales, debiendo respetar para ello lo que las Normas Oficiales Mexicanas establecen para estos giros a través de la Secretaria de Energía, SEMARNAT-ASEA y demás aplicables.

Cuando se trate de una vialidad primaria con camellón, se podrá reducir la distancia mínima de separación, permitiéndose se ubique una nueva gasolinera frente a otra en la acera opuesta.

Los tanques de almacenamiento y dispensarios de las gasolineras no podrán ubicarse a menos de 30 metros de distancia de las instalaciones educativas, salud, asistencia social, estancias infantiles, guarderías y culto con concentraciones mayores a 50 personas.

Las instalaciones para estaciones de almacenamiento de gas L.P., y gas natural comprimido para uso automotor solo podrán ubicarse en la zonificación I (Industria). La venta al menudeo podrá realizarse en estaciones de gas L.P. para carburación ubicadas en zonificaciones EU, I, y en Corredores Regionales, Urbanos, Vialidades Primarias, Suburbanos y en Poblados Rurales.

Está prohibido la instalación de gasolineras, estaciones de gas L.P. y gas natural comprimido para uso automotor o cualquier otra instalación que se relacione con este tipo de servicios, frente a las Avenidas Turísticas: Costera Miguel Alemán, Escénica Clemente Mejía Ávila y Costera Las Palmas.

Las estaciones de servicio en todas sus modalidades que almacenen y abastezcan cualquier suministro de energía alternativa, deberán sujetarse a las Normas aplicables en la materia.

N.C.21 Centros nocturnos y Bares

Estos giros no se podrán ubicar a menos de 200 metros de instalaciones educativas en todos sus niveles, de salud, de asistencia social y de culto, independientemente de que exista compatibilidad permitida o permitida condicionada en la TCUS. Así mismo, queda prohibida la venta directa de alimentos y bebidas hacia la vía pública, debiendo ejercer su operatividad al interior del establecimiento.

N.C.22 Tiendas con disposición de mercancía en autoservicio

Los establecimientos mercantiles en los que se pretenda la venta de artículos que conforman la canasta con productos básicos y, de manera complementaria, ropa, calzado, bebidas alcohólicas, con el uso de tienda de autoservicio, mercado, supermercado, minisúper o tienda de conveniencia, bajo la disposición de autoservicio, podrán situarse en propiedades cuya zonificación sea comercio con servicios (CS) y tengan frente a vialidades primarias, corredores Regional, Urbano y Suburbano, sujetándose a que las tiendas de conveniencia con venta de bebidas alcohólicas no podrán establecerse a menos de 100 metros de instalaciones educativas en todos sus niveles. Se exceptúa de la aplicación de esta norma a los

establecimientos mercantiles como tiendas de abarrotes, misceláneas y mercados de abasto local a nivel de barrio.

N.C.23 Ventanas Ecológicas (VE)

El Paisaje Natural se considerará un recurso de alto valor escénico, principalmente las vistas hacia el mar. Para ello, el Plan toma como referencia las Ventanas Ecológicas existentes en la ciudad.

Se entiende por Ventana Ecológica, las áreas de valor ecológico, escénico y de paisaje que permiten apreciar la armonía de los elementos naturales con alto valor escénico y que son representativos en la vida del Municipio.

En las Ventanas Ecológicas, se tenderán a ampliar y facilitar el disfrute del paisaje y de los elementos naturales, a fin de prevenir y controlar la contaminación visual, queda estrictamente prohibida la publicidad fija o ambulante, que impida el uso y disfrute de las mismas.

Cuadro 7. Tendrán la Zonificación Ventana Ecológica (VE), las siguientes áreas:

Área	Ubicación	Observaciones
Condesa	Área entre al acceso público a playa colindante al Condominio Torre Azul y el acceso público a playa colindante al estacionamiento del Hotel Fiesta Americana.	“Ventana Ecológica” en el paramento al mar, las construcciones no deberán sobresalir de la rasante del nivel de banqueta, en este nivel solo se podrán localizar terrazas y miradores a descubierto. Únicamente los accesos a escaleras podrán ser techados obligatoriamente con materiales transparentes que permitan la visibilidad. Por debajo de la rasante conservan la zonificación establecida en el Plan.
Papagayo	Área frente al parque papagayo, Avenida Costera Miguel Alemán Valdez, entre las calles Manuel Gómez Morín y Juan Sebastián Elcano.	“Ventana Ecológica”, en el paramento al mar no se permiten construcciones sobre el nivel de banqueta.
Quebrada	Desde la Plazoleta de La Quebrada, Avenida Adolfo López Mateos, incluye calle Explanada colindante a zona federal del	“Ventana Ecológica”, la zona federal deberá permanecer libre de construcciones y de cualquier obstáculo visual

	Fraccionamiento Playas	
Malecón-Manzanillo	Avenida Costera Miguel Alemán Valdez, en sentido al Centro de la Ciudad, desde el Parque Ernesto García Moraga al Malecón, entre las calles La Pinzona del Fraccionamiento Las Playas e Ignacio de la Llave, Centro de la Ciudad.	“Ventana Ecológica” en el paramento al mar no se permiten construcciones sobre el nivel de banquetas
Parque de la Reina-Plaza Apolonio Castillo		“Ventana Ecológica” en el paramento al mar no se permiten construcciones sobre el nivel de banquetas.
Plaza Caleta Caletilla	Avenida Costera Miguel Alemán Valdez, la plaza ubicada frente a la playa Caleta y playa Caletilla.	“VE” Ventana Ecológica no se permiten construcciones sobre el nivel de banquetas.
Avenida Escénica	Carretera Escénica Clemente Mejía Ávila, tramos: de Base Naval de Icacos a vialidad Cayaco-Puerto Marqués.	“VE” Ventana Ecológica, sobre la rasante de la carretera en el paramento al mar, las construcciones no deberán sobresalir de la cota media de la rasante del frente del lote, en este nivel solo se podrán localizar áreas de ascenso y descenso, estacionamiento y miradores al descubierto. Las cubiertas o techumbres de accesos a escaleras y elevadores deberán ser con materiales transparentes que permitan la visibilidad. Por debajo de la rasante conservan la zonificación establecida en el Plan.
Calzada Acapulco – Zihuatanejo	Desde Av. Granjas en el Fraccionamiento Mozimba a los Arcos de acceso a Pie de la Cuesta.	“VE” Ventana Ecológica, sobre la rasante de la carretera en el paramento al mar, las construcciones no deberán sobresalir de la cota media de la rasante del frente del lote, en este nivel solo se podrán localizar áreas de ascenso y descenso, estacionamiento y miradores al descubierto. Las cubiertas o techumbres de accesos a escaleras y elevadores deberán ser con materiales transparentes que permitan la visibilidad. Por debajo de la rasante conservan la zonificación establecida en el Plan.

N.C.24 Protección y conservación de los acantilados Zona Federal Marítimo Terrestre

Tratándose de costas que carezcan de playas y presenten formaciones rocosas o acantilados, la SEMARNAT determinará la delimitación de la ZFMT.

En consecuencia, la SEMARNAT es la dependencia competente para establecer los requisitos para el uso y aprovechamiento de los TGM y de la ZFMT.

Los acantilados ubicados entre el límite de la ZFMT y el límite del mar se clasifican dentro de la zonificación "PVA".

N.C.25 Protección de los Terrenos Ganados al Mar y de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

I. Zona Federal Marítimo Terrestre

Los terrenos colindantes a la ZFMT deberán considerar las siguientes restricciones de construcción en su frente a playa o acantilados, adicionales a las restricciones establecidas por la SEMARNAT.

Sector Anfiteatro: En zona de acantilados 10m y en zona de playa 15 m.

Sector Pie de la Cuesta: En zona de acantilados 10m y en zona de playa 20m.

Sector Diamante: En zona de acantilados 15m y en zona de playa 30m.

En éstas áreas de restricción sólo se permiten albercas y palapas. Ésta superficie se considerará dentro de la superficie de área libre que marque la zonificación.

La Secretaría a través de la Constancia de Congruencia de Uso de Suelo, señalará el uso del suelo congruente aplicable en los TGM y la ZFMT, en razón de la zonificación del predio colindante establecida en el Plan, indicando el área libre de la ZFMT y TGM que establece la zonificación que no deberá ser concesionada. En el área de ZFMT y TGM, solamente se permitirá desarrollar un nivel en su caso, para lo cual la construcción será únicamente de materiales naturales (madera, palapas) y soluciones de vegetación endémica.

Queda prohibida la ocupación de la franja de playa, la cual deberá permanecer libre de todo tipo de instalaciones, mobiliario, elementos fijos, desmontables y otros.

II. Zona Federal en Cuerpos de Agua

La SEMARNAT determinará la delimitación de la Zona Federal colindante a Lagunas y cuerpos de agua, así como las condicionantes en materia ambiental.

Los terrenos colindantes a la Zona Federal de Lagunas en donde exista presencia de manglar y humedales, deberán considerar las restricciones de construcción en su frente al cuerpo de agua, adicionales a las que establezca la SEMARNAT.

En estas áreas de restricción queda prohibido cualquier tipo de construcción, y sólo se podrán ubicar senderos con material permeable.

N.C.26 Protección y conservación de los humedales Zona Federal

En los sitios en donde exista la presencia de humedales costeros, aplica la Norma Oficial (NOM-022-SEMARNAT-2003) que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.

Los predios colindantes o en donde exista la presencia de humedales, estarán sujetos a las restricciones y condicionantes que establece la normatividad de SEMARNAT.

X. Transitorios

1. El presente Reglamento y las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en la Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.
2. El presente Reglamento, Normas y el Plan, marcarán la pauta para hacer las adecuaciones que correspondan en el Reglamento de Construcciones, Reglamento Sobre Fraccionamientos de Terreno de Acapulco, Reglamento de Anuncios para la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, y demás disposiciones.
3. El Municipio a través de las dependencias correspondientes instrumentará la Estrategia y el Programa de Desapropiación de Espacio Público de los particulares en un periodo de tiempo de un año a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento y las Normas.
4. En caso de contradicción entre el Reglamento de Construcciones y el presente, dictaminará el Comité Técnico y resolverá conjuntamente con la Secretaría.
5. Al entrar en vigor el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero, quedarán a salvo la vigencia de las autorizaciones expedidas con base en el plan derogado.
6. La valorización del suelo para determinar el pago de derechos por Densificación, se determinará por el Comité Técnico del Consejo y la Secretaría, para ser incorporados en la Ley de Ingresos Municipal posterior inmediato al año en que entre en vigencia el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero.
7. Durante el lapso de tiempo que no se cuente con la valorización del suelo, que permita determinar el pago de derechos por densificación, se pagará el doble de pago de derechos por licencia de construcción de lo ya establecido en la Ley de Ingresos Municipal, para proyectos que reciben incremento de densidad.
8. Quedan derogados el Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, Guerrero Versión 1998, aprobado en Cabildo el 20 de enero de 1999 y puesto en instrumentación en agosto 2001, con su Reglamento y Normas Complementarias.
9. En un plazo de seis meses contados a partir de la entrada en vigor del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero, el gobierno municipal deberá adecuar las disposiciones legales y reglamentos relacionados con la instrumentación del Plan.