



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.

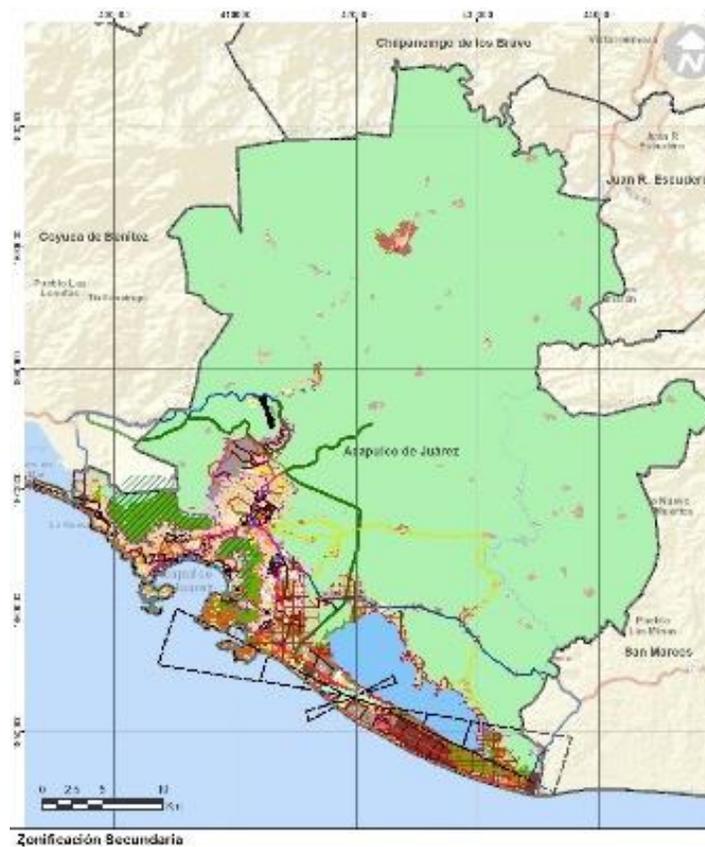
Contenido

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

Artículo 2. La determinación y realización de las acciones urbanísticas de la Administración Pública, las obras que se programen y sobre las que se establezcan los presupuestos, observarán las disposiciones que establece el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero, este Reglamento y sus Normas.

Artículo 3. El ámbito de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero y de su Reglamento y Normas Complementarias se encuentra enmarcado en el área de todo el territorio del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero.

Imagen 2. Aplicación en el Territorio Municipal



Artículo 4. Para efectos del presente Reglamento, se entenderá y conceptualizará por:

- I. Ayuntamiento: Al Ayuntamiento de Acapulco de Juárez.
- II. Acción Urbanística: Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos,

condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los planes o programas de Desarrollo Urbano o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.

- III. Área Urbanizable: Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población determinado en los planes o programas de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.
- IV. Área Urbanizada: Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.
- V. Asentamientos Humanos: A el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.
- VI. Barrio: Zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias.
- VII. Centralidad Urbana: Zonas en donde se presentan las mayores concentraciones de actividades económicas y educativas.
- VIII. Consejo: Al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Acapulco de Juárez.
- IX. Comité Técnico: Al Comité Técnico ciudadano auxiliar del Consejo.
- X. Comisión: A la Comisión Municipal de Admisión de Directores Responsable de Obra y Corresponsables.
- XI. Constancia de Uso de Suelo: Es el documento oficial donde se especifica la zonificación, uso de suelo, altura y porcentaje de área libre en razón de su ubicación conforme al Plan.
- XII. Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico: Es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos al diseño urbano y arquitectónico. Profesionista con estudios, conocimientos y experiencia en la práctica del desarrollo urbano.

- XIII. Densidad de Vivienda: Es la relación entre el número de unidades de vivienda de un sector urbano por hectárea urbanizada en dicho sector. Puede ser considerada como densidad bruta o neta de acuerdo con la superficie de terreno considerada, la superficie urbanizada total, o únicamente la destinada a vivienda.
- XIV. Densificación: A la acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras.
- XV. Desarrollo Urbano: Al proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.
- XVI. Destinos: A los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.
- XVII. DRO: Director Responsable de Obra, es la persona física que se hace responsable de la observancia del Reglamento de Construcciones, del Plan su Reglamento y Normas, en las obras para las que otorgue su responsiva.
- XVIII. EIU: Estudio de Impacto Urbano.
- XIX. Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.
- XX. Espacio Público: Las áreas, espacios abiertos y predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.
- XXI. Factibilidad de Uso de Suelo: El documento oficial por medio del cual se hace constar los usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos en un predio determinado.
- XXII. Fraccionamiento: La división de un terreno en manzanas y lotes que requiera de trazo de vialidad pública y de obras de urbanización, en el que se prevea la dotación de servicios públicos.
- XXIII. Fusión: La autorización por parte del ayuntamiento, para la unión de dos o más terrenos colindantes para formar un solo predio, en un centro de población.
- XXIV. Imagen Urbana: El resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y

socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas que los motivan. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones, como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores históricos de una localidad, que den una visión general o parcial de sus características.

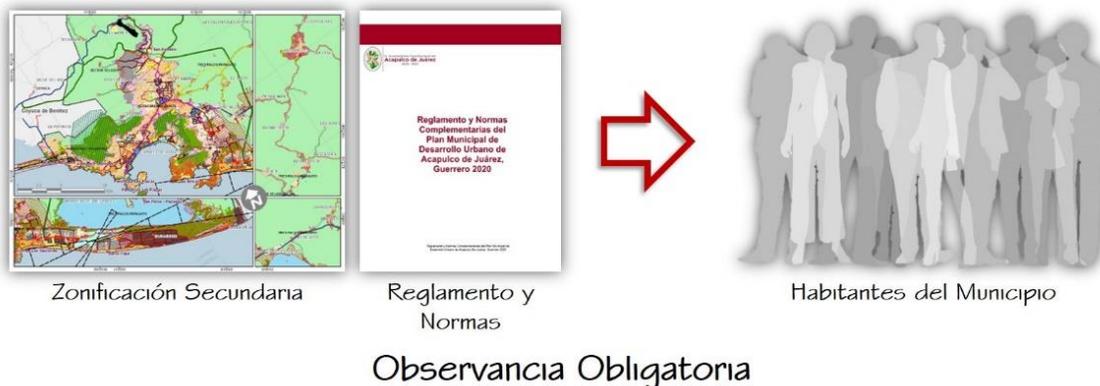
- XXV. Impacto Urbano: La descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones causadas por alguna obra pública o privada, que por su magnitud rebasen las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar la obra, que incida negativamente el ambiente natural o la estructura socioeconómica, signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o para el patrimonio cultural, histórico, natural, arqueológico o artístico del Estado.
- XXVI. Inmueble: Al terreno y Construcciones que en él se encuentren.
- XXVII. Ley Estatal: Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.
- XXVIII. Ley: Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XXIX. Plan: Al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez, Guerrero, aprobado por el H. Cabildo Municipal y Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.
- XXX. Playa incluyente: Aquellas que dispongan de todas las facilidades y servicios de seguridad y acceso para recibir a personas en situación de discapacidad o adultos mayores con movilidad reducida.
- XXXI. POET: Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial.
- XXXII. Porcentaje de área libre: Al porcentaje de la superficie total del predio, que establece el área que debe conservarse libre de edificaciones.
- XXXIII. Predio: Al terreno sin construcción.
- XXXIV. Reglamento: Al presente ordenamiento que permitirá instrumentar el Plan.
- XXXV. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Municipio de Acapulco de Juárez.
- XXXVI. Subdivisión: Es la partición o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización.

- XXXVII. Sustentable: Medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.
- XXXVIII. TCUS: A la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, matriz en donde se especifican los usos permitidos, permitidos condicionados o prohibidos de las zonificaciones que integran el Plan.
- XXXIX. Uso: A las actividades a realizarse en determinada área, inmueble o predio a partir del Plan.
- XL. Uso Permitido: Los usos que caracterizan de una manera principal una zona, se consideran compatibles con los usos predominantes de la zona, siendo permitida su ubicación en la zona señalada.
- XLI. Uso Permitido Condicionado: Los usos permitidos dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente.
- XLII. Uso Prohibido: Son aquellos usos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que no se permiten en la zona donde se indican.
- XLIII. Intensidad de Construcción: La superficie máxima de construcción que puede realizarse en una propiedad y se expresa en número de niveles, número de viviendas o número de cuartos hoteleros.
- XLIV. Lote tipo: A la unidad que representa la superficie de suelo por vivienda a construirse en una propiedad.
- XLV. Normas: A las Normas Complementarias que se derivan del Reglamento y que son aplicables a los usos de suelo y destino en las propiedades.
- XLVI. Reglamento de Construcciones: Al Reglamento de Construcciones para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero.
- XLVII. SEMARNAT: Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- XLVIII. Vivienda de interés social: A la vivienda con apoyo Institucional también llamada Popular: son todas las acciones en conjuntos de viviendas que reciben subsidios y/o financiamiento de Infonavit, Fovissste, entidad federal y/o del organismo estatal de vivienda.
- XLIX. Vivienda: Se entiende por vivienda al ámbito físico-espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales básicas.

- L. TGM: A los Terrenos Ganados al Mar.
- LI. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las Reservas, Usos de Suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento;
- LII. Zonificación Primaria: La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las Áreas Urbanizadas y Áreas Urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias.
- LIII. Zonificación Secundaria: La determinación de los Usos de Suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.
- LIV. ZFMT: A la Zona Federal Marítimo Terrestre.

Artículo 5. El Plan, el Reglamento y sus Normas, son de observancia obligatoria para todos los habitantes, el municipio debe exhibir los planos en lugar público, expedir a costa de los particulares el número de copias que le sean solicitadas, impartir cursos con la ayuda de los Colegios de Profesionistas que integran la Comisión y el Comité Técnico, sobre la aplicación y administración del Plan.

Imagen 3. Comunicación y Cursos a los particulares



Artículo 6. Serán de nulidad los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que contravengan las disposiciones del Plan, el Reglamento y sus Normas.

Artículo 7. Los notarios y fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar el instrumento público de actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones y licencias que el municipio expida en relación con la utilización o disposición de áreas o predios de conformidad con lo establecido en el Plan, el Reglamento y sus Normas, la Ley Estatal y otras disposiciones aplicables; que deberán ser insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar el Plan, el Reglamento y sus Normas, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de Área Urbanizable.

Imagen 4. Comprobación por Notarios y Fedatarios Públicos



Artículo 8. Son de aplicación supletoria a este ordenamiento, el Reglamento de Construcciones, el Reglamento de Fraccionamiento de Terrenos, el Reglamento de Anuncios y la Ley de Propiedad en Condominio; las Normas especificarán en su caso las particularidades de su aplicación.

Artículo 9. Las áreas y predios, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten el Plan, Reglamento y sus Normas. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los Centros de Población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetarán a la Ley, a la Ley Estatal y al Plan.

II. Zonificación del Plan

Artículo 10. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial municipal se instrumentará a través del Plan, su Reglamento y sus Normas.

Imagen 5. Instrumentación del Plan, Reglamento y Normas



Artículo 11. En apego a lo que señala la Ley, el Plan establecerá los usos, destinos en el área urbana; en el área de reserva para el crecimiento y en el área de preservación Ecológica, como base del ordenamiento territorial.

Artículo 12. Los Usos son todas aquellas actividades que se pueden llevar a cabo en un predio, porque se encuentran permitidas dentro de la zonificación y por lo tanto, en la TCUS.

Artículo 13. Los Destinos son aquellas áreas en las que se ubican servicios públicos, tales como equipamiento, instalaciones especiales, las vías públicas y casi siempre señaladas en la zonificación como Equipamiento.

Artículo 14. Las Reservas son áreas actualmente baldías susceptibles a ser ocupadas a futuro para el desarrollo urbano.

Artículo 15. Podrán declararse polígonos para el desarrollo o aprovechamiento prioritario o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos de dichos instrumentos.

Artículo 16. La zonificación de usos del suelo establece las reglas y condiciones de ocupación espacial de los asentamientos humanos en territorio municipal. La normatividad debe permitir que se puedan desarrollar cada una de las

determinaciones de las Áreas de Actuación que, en conjunto, coadyuvarán para alcanzar la visión de Acapulco.

Artículo 17. La zonificación, por su grado de detalle, se clasifica en dos categorías:

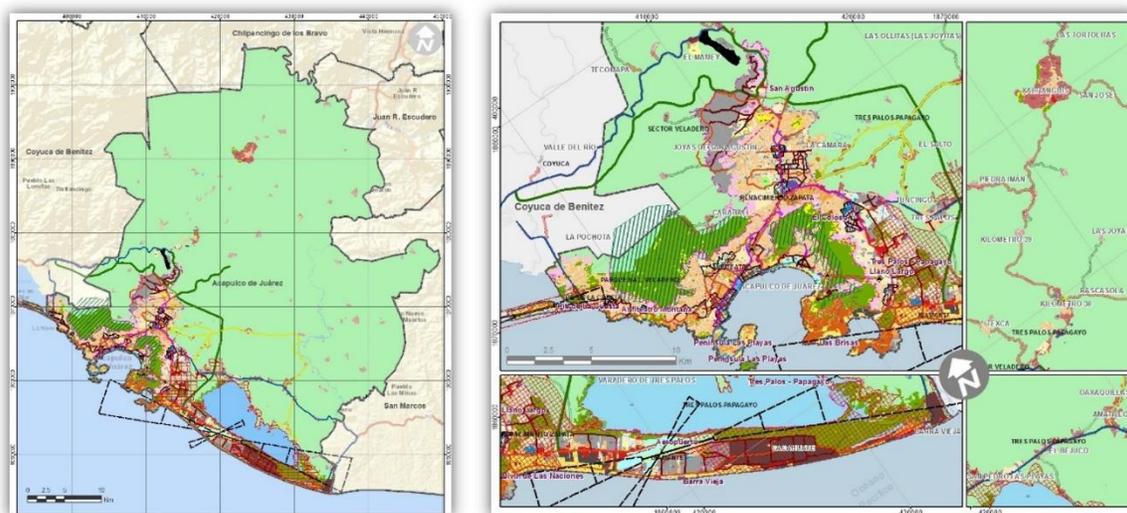
I. Zonificación primaria: En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación.

II. Zonificación secundaria: En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

Artículo 18. Estrategia de Zonificación Secundaria

Es el mapa con el que se instrumenta la estrategia del Plan, que tienen como finalidad normar y regular los usos y destinos del suelo para el logro de los objetivos del modelo de Ordenamiento Territorial y sus Áreas de Actuación. La Estrategia de Zonificación Secundaria del Plan se expresa en el Mapa E-05.

Imagen 6. Zonificación Secundaria del Plan



Plano E-04

Plano E-05

Zonificación Secundaria

Artículo 19. La Zonificación Primaria clasifica el territorio en las siguientes Áreas:

I. Área Urbana Actual

Consiste en el área urbana actual, comprendida por los espacios constituidos por los usos y destinos urbanos, áreas para vivienda, servicios, equipamiento e infraestructura urbana. Generalmente se constituye por lotes en las manzanas urbanas, con diferentes grados de consolidación y de servicios urbanos.

II. Área Urbanizable

Está formada por suelo en breña o rústico, que generalmente no cuenta con la mayoría de la infraestructura de cabecera. Son las reservas para el desarrollo urbano y las áreas consideradas de provisión urbana futura. Las reservas programáticas son los espacios con los que cuenta la ciudad para su crecimiento en un corto, mediano y largo plazo.

III. Área Rural

Corresponde a los asentamientos humanos rurales y su entorno agropecuario, en donde se llevan a cabo actividades económicas de tipo rural.

IV. Área No Urbanizable

Son las áreas que deberán protegerse y preservarse para permitir el equilibrio ambiental de los asentamientos humanos con su entorno. En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellos usos que aseguren servicios de beneficio social, de carácter colectivo y de uso común mediante un manejo sustentable.

El Área No Urbanizable se normará por las determinaciones de Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial, de conformidad con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

Artículo 20. Zonificación Secundaria

La Zonificación Secundaria del Plan se integra por los siguientes componentes:

I. Zonas de Usos Predominantes

II. Usos del Suelo Genéricos

III. Usos del Suelo Específicos

IV. Usos del Suelo Permitidos

V. Usos del Suelo Permitidos Condicionados

- VI. Uso del Suelo Prohibidos
- VII. Condicionantes
- VIII. Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo

Artículo 21. Zonas de Usos Predominantes

Las Zonas de Usos Predominantes se integran de la siguiente forma:

I. En el Área Urbana Actual

Habitacionales
Centralidades Urbanas
Áreas Económicas
Corredores Viales
Infraestructura
Espacio Público
Vialidad y derecho de paso
Equipamiento Urbano

II. En el Áreas Urbanizable

Habitacional
Turístico
Industrial

III. En el Área Rural

Vivienda suburbana
Vivienda rural

IV. No Urbanizable

Área Natural Protegida (ANP)
Protección por Valor Ambiental
Restauración
Cuerpos de agua
No Urbanizable

Artículo 22. Zonas Habitacionales

Zonas Habitacionales

La clasificación de zonas habitacionales se establece en función de la densidad neta urbana en las manzanas en viviendas por hectárea. Para ello, se reconocen las densidades urbanas actuales preponderantes para constituir una densidad “base”; con ella se calcula el número de viviendas que se puede edificar en un predio determinado, independientemente del tamaño del lote y del tipo de vivienda, ya sea unifamiliar o en cualquier modalidad del régimen condominal: dúplex, triplex, cuádruplex, plurifamiliar o multifamiliar, horizontal o vertical.

Como estrategia, más que normar un tamaño de lote mínimo, se norma el número máximo de viviendas por hectárea, mismo que incide para obtener el límite máximo de viviendas para cada lote urbano.

En las zonas habitacionales se definen siguientes densidades urbanas bases neta:

- | | | |
|------|-----------------------------|-------|
| I. | Suburbana (hasta 58 viv/ha) | (HSU) |
| II. | Baja (hasta 33 viv/ha) | (HB) |
| III. | Media (hasta 58 viv/ha) | (HM) |
| IV. | Alta (hasta 83 viv/ha) | (HA) |
| V. | Muy alta (hasta 120 viv/ha) | (HMA) |

Cuadro 1. Densidades Urbanas Base Neta en Zonas Habitacionales

Densidades Urbanas Base Neta (DUBN)		
Zona Habitacional	DUBN	Suelo Promedio / Vivienda
Suburbana (HSU)	Hasta 58 Viv/ha	172.41 M2/ Viv.
Baja (HB)	Hasta 33 Viv/ha	303.03 M2/ Viv.
Media (HM)	Hasta 58 Viv/ha	172.41 M2/ Viv.
Alta (HA)	Hasta 83 Viv/ha	120.48 M2/ Viv.
Muy Alta (HMA)	Hasta 120 Viv/ha	83.33 M2/ Viv.

Artículo 23. Centralidades Urbanas

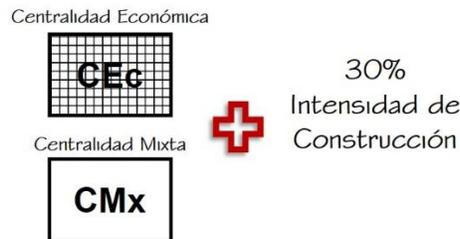
Corresponden a las Áreas de Actuación del mismo nombre. Son Zonas en donde se presentan las mayores concentraciones de actividades económicas y educativas.

En estas Zonas se permiten las mayores intensidades de uso del suelo. Se presentan las siguientes tipologías, según las características que les dan su nombre:

- I. Centralidades Económicas (CEc)
- II. Centralidades Educativas (CEd)
- III. Centralidades Mixtas (CMx)

Las Centralidades Económicas y Mixtas podrán incrementar la intensidad de construcción en un 30% más a la permitida por la densificación.

Imagen 7. Centralidades con incrementos en la intensidad de construcción



El incremento de la intensidad de construcción en las Centralidades Urbanas no es acumulable a lo establecido en los Corredores Urbanos.

Artículo 24. Áreas Económicas

Corresponden a las Áreas de Actuación del mismo nombre. Son Zonas en donde se presentan las actividades económicas pero que, por su menor intensidad de uso del suelo, no alcanzan la jerarquía de centralidad urbana. Las principales áreas económicas que se presentan son:

- I. Turístico (T)

Comprende los usos relativos con el alojamiento turístico.

Estas zonas son compatibles con uso habitacional de baja densidad (3 cuartos de hotel por vivienda), en donde se permite tanto la densificación habitacional con un mayor número de viviendas como turística con cuartos de hotel.

II. Industria (I)

Corresponde a las áreas propuestas para instalaciones industriales que demandan condiciones específicas de comunicación, funcionamiento y servicios afines. Las instalaciones industriales en estas áreas deben cumplir con las normas ambientales y de seguridad determinadas por el municipio.

III. Comercio y Servicios (CS)

En estas zonas preponderan el comercio y servicios, pero también se incluyen las actividades de Administración Pública y Privada, Educación y Salud; actividades que son compatibles entre sí, pudiendo indistintamente cambiar a cualesquiera de esos usos del suelo.

Estas zonas son compatibles con uso habitacional de media densidad (hasta 58 viv/ha), y Uso Condicionado habitacional indicado en la TCUS; se permite la densificación habitacional.

Cuadro 2. Densificación y Compatibilidad de Uso de Suelo en Comercio y Servicio

Área Económica	Compatibilidad con Uso Habitacional	Densificación
Turístico Sin Frente a ZFMT 180 Cuartos / Hectárea. Frente a ZFMT 360 Cuartos / Hectárea.	3 Cuartos de Hotel por Vivienda	(T) Se Densifican Cuartos de Hotel Aplica Densificación Habitacional
Comercio y Servicios	58 Viv./Ha.	(CS) Se Densifican Usos No Habitacionales Aplica Densificación Habitacional

La hotelería y servicios de alojamiento es Uso Permitido Condicionado, cumpliendo la Condicionante indicada en la TCUS.

Artículo 25. Corredores Viales

Los corredores viales son las áreas de influencia de las vialidades que tienen la función de enlazar los elementos urbanos estratégicos para el funcionamiento de la ciudad y que, por su localización y accesibilidad, concentran equipamientos, comercio y servicios, de conformidad con la Estrategia Vial del Plan. Estos corredores corresponden a las vialidades metropolitanas, regionales, urbanas, primarias, secundarias, turísticas, panorámicas o paisajísticas y suburbanas, y son las colectoras de la ciudad.

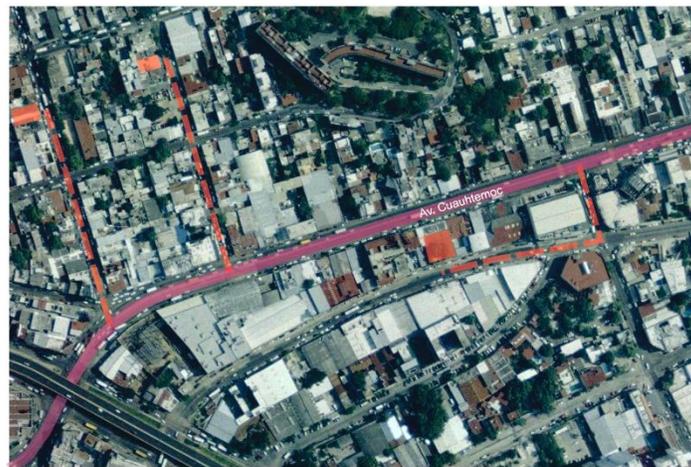
Para efecto de la aplicación de la normatividad de usos del suelo en los corredores viales, se constituye una zona de influencia específica que corresponde al recorrido peatonal medido desde el frente de acceso de los predios hacia cada lado del eje del tipo de corredor que corresponda, cuyos propietarios pueden acceder a los beneficios de la normatividad de estos corredores viales.

La red de corredores viales se clasifica en dos tipos: Del Sistema Integral de Transporte y de Vehículos Automotores.

I. **Corredor del Sistema Integral de Transporte (SIT)**

Corresponde a los corredores que albergan alguna modalidad de transporte público estructurado, como el del Acabús. Estos corredores presentan el mayor potencial de aprovechamiento urbano, puesto que la población que reside en su zona de influencia podría prescindir del uso del automóvil para sus actividades cotidianas, en beneficio propio y de la colectividad. Su zona de influencia es de 200 metros.

Imagen 8. Zona de influencia en Corredor del Sistema Integral de Transporte (SIT)



— -Sistema Integral de Transporte (Av. Cuauhtémoc)
- - Zona de Influencia 200 m. en Recorrido Peatonal

II. **Corredores de Vehículos Automotores**

Se constituyen de acuerdo a la jerarquía que mantienen en el sistema de movilidad del Municipio. Aun sirviendo mayormente a la movilidad motorizada, se deben impulsar políticas de movilidad sustentable, con preferencia en los modos de movilidad peatonal, ciclista y de transporte público. Sus zonas de influencia varían para cada tipo de corredor.

Corredor Metropolitano (CoM)

Corresponden a las vías de acceso controlado cuya función se orienta hacia la comunicación con los municipios metropolitanos y la región. Son aquellas que en sus intersecciones o pasos con otros tipos de vías será a desnivel. Las entradas y salidas serán proyectadas de tal forma que la diferencia sea mínima entre las velocidades de la corriente principal y la velocidad del tránsito que converge o diverge. En estas vías el flujo será continuo, pues no existen cruces con otras vías del mismo nivel, solamente mediante puentes o distribuidores viales.

Este tipo de corredor corresponde al Viaducto Diamante y a la ampliación hacia Coyuca -Zihuatanejo. Por su función, se encuentran restringidas la mayoría de los usos del suelo y actividades urbanas, por lo que no tiene zona de influencia.

Corredor Regional (CoR)

Son los que corresponden con las vialidades regionales establecidas en la estrategia vial. Tienen la función de proporcionar movilidad entre las regiones y localidades urbanas y rurales del Municipio de Acapulco y con los municipios colindantes. Su zona de influencia es de 100 metros.

Corredor Urbano (CoU)

Son los que corresponden con las vialidades primarias establecidas en la estrategia vial. En los predios o inmuebles que den frente con este corredor se permitirá mayor diversidad de aprovechamiento en ocupación e intensidad de uso del suelo en un 30%, preferentemente para equipamiento y servicios urbanos, conforme a los usos posibles y permitidos de acuerdo con las normas complementarias establecidas en el Plan. Cabe señalar, que en los casos en que en alguna de sus aceras del corredor se encuentren zonas de protección (no urbanizables) las compatibilidades de éste no aplicaran sobre de ellas, quedando sujetas a las compatibilidades establecidas en la TCUS. Su zona de influencia es de 150 metros.

Imagen 9. Zona de influencia en Corredor Urbano



Para el caso de obras nuevas, los predios con frente al corredor urbano, dentro de las zonas urbanizables (crecimiento) aplicara para desarrollos habitacionales, usos comerciales, de servicios, equipamientos e industria pequeña o taller familiar, una restricción de 5 metros a partir del derecho de vía en todo lo largo del frente, para alojar estacionamiento y áreas verdes, superficie que se considerará como parte del Área Libre, misma que aplicará a los niveles subsecuentes sin restricción de lo correspondiente en la tabla de Niveles Máximos Permitidos.

Cuadro 3. Corredores Viales y Zona de influencia

Corredores Viales	
Corredor	Zona de Influencia
Corredor del Sistema Integral de Transporte (SIT)	200 m.
Corredor Regional (CoR)	100 m
Corredor Urbano (CoU)	150 m
Corredor Secundario (CoS)	70 m
Corredor Turístico (CoT)	150 m
Corredor Suburbano (CoSu)	100 m

Corredor Secundario (CoS)

Son los que corresponden con vialidades primarias y secundarias de menor jerarquía establecidas en la estrategia vial. Que conectan con los corredores

urbanos y corredores del Sistema Integral de Transporte principalmente. En los predios o inmuebles que den frente con este corredor se permitirá mayor diversidad de aprovechamiento en ocupación e intensidad de uso del suelo, preferentemente para equipamiento y servicios urbanos. Su zona de influencia es de 70 metros.

Imagen 10. Zona de influencia en Corredor Secundario



-  -Corredor Urbano (Calzada Pie de la Cuesta y Ejido)
-  Zona de Influencia 150 m. en Recorrido Peatonal
-  -Corredor Secundario (Calle 13 y Granjas)
-  Zona de Influencia 70 m. en Recorrido Peatonal

Debido a que los corredores secundarios no presentan secciones homogéneas en su longitud, se deberán observar las condicionantes de ancho de vialidad para los diferentes usos, establecidos en la TCUS, así como las normas para el control de la intensidad de usos del suelo en relación a las alturas máximas permitidas.

Corredor Turístico (CoT)

Son aquellos Corredores aptos para el desarrollo turístico, hotelero, condominal o residencial, mezclado con comercio, servicios y equipamiento recreativo. Su zona de influencia es de 150 metros.

Imagen 11. Zona de influencia en Corredor Turístico



Corredor Paisajístico o Panorámico (CoP)

Son aquellos que atraviesan alguna zona de valor ambiental, cuyas características y estrategias deben restringir la mayoría de los aprovechamientos y usos del suelo de los diferentes tipos de corredores, como en los casos de la Avenida Escénica Clemente Mejía Ávila, Avenida Costera Miguel Alemán y Calzada Pie de la Cuesta.

Corredor Suburbano (CoSU)

Son aquellos que enlazan las zonas suburbanas con el centro de población y en donde los predios o inmuebles que tienen frente con este corredor, son permitidos los usos de equipamiento y servicios básicos para las actividades de la zona. Su zona de influencia es de 100 metros. En estas zonas no se permite ningún tipo de desarrollos habitacionales.

Artículo 26. Los usos permitidos en los corredores deben respetar las restricciones de construcción y los derechos de vía para no disminuir las capacidades de movilidad, sobretodo en su paso por zonas de asentamientos humanos rurales.

Artículo 27. Para el área de aplicación del POET de Acapulco en el Área No Urbanizables del Plan, los predios en los diferentes tipos de corredores se regularán por las estrategias, normas y zonas de influencia que se establecen en el Plan.

Artículo 28. Infraestructura (I)

Zona destinada para el alojamiento de diversas obras que son el soporte del funcionamiento de la ciudad, que hacen posible el uso de suelo, para: accesibilidad, saneamiento, encauzamiento, distribución de aguas y energía eléctrica, comunicaciones, vialidad, alcantarillado, gas y telefonía.

Artículo 29. Espacio Público (EP)

Zona de uso común en espacios abiertos, entre los que se encuentran los siguientes elementos: vía pública, plaza cívica, juegos infantiles, jardín vecinal, parque de barrio, parque urbano, área de ferias y exposiciones, áreas deportivas, ZFMT y playas.

Artículo 30. Vialidad y derecho de paso (VDP)

Es el conjunto de vialidades o espacios geográficos destinados a la circulación o desplazamiento de vehículos y peatones.

Artículo 31. Equipamiento Urbano (EU)

Es la zona que incluye los equipamientos urbanos siguientes: salud, asistencia social, comunicaciones, transporte, educación, cultura, recreación, deporte, administración pública, servicios urbanos, comercio y abastos.

Artículo 32. Zonas en el Área Urbanizable

Son las áreas de crecimiento urbano, que corresponden a las áreas destinadas para albergar el crecimiento de los asentamientos humanos urbanos del Municipio. Su urbanización se encuentra condicionada a las características de sus territorios y su entorno, así como a las estrategias urbanas y sectoriales definidas en el Plan.

Para tener una ciudad mixta y de acuerdo con las vocaciones económicas de Acapulco, en las áreas de crecimiento turístico son compatibles los usos del suelo habitacional. Las densidades habitacionales y las intensidades de uso del suelo se rigen a partir de parámetros base, con la finalidad de garantizar la construcción de obras de infraestructura de cabecera y los servicios urbanos, y de mitigar los impactos urbanos y riesgos naturales locales.

Las zonas de crecimiento urbano son las siguientes:

I. Crecimiento Urbano Habitacional (CH)

La densidad urbana base neta es de (58) viviendas por hectárea; misma que se puede incrementar de acuerdo con la estrategia de densificación.

II. Crecimiento Urbano Turístico (CT)

La densidad urbana base neta es de (180) cuartos de hotel por hectárea en predios sin frente a ZFMT y de (360) cuartos de hotel por hectárea en predios con frente a ZFMT; mismas que se pueden incrementar de acuerdo con la estrategia de densificación, se da prioridad al desarrollo de hotelería. La compatibilidad de uso habitacional es de tres cuartos de hotel por vivienda y aplicará incrementar la densidad habitacional de acuerdo con la estrategia de densificación.

III. Crecimiento Industrial (CI)

Corresponde a las áreas destinadas para albergar el crecimiento industrial, como un área de oportunidad para desarrollar actividades económicas complementarias.

Cuadro 4. Zonas en el Área Urbanizable

Zonas Urbanizables / Zonas de Crecimiento Urbano		
Crecimiento	Densidad Urbana Base Neta	Compatibilidad
Urbano Habitable (CH)	58 Viviendas / Hectárea	Se Puede Incrementar con la Estrategia de Densificación
Urbano Turístico (CT)	180 Cuartos de Hotel / Hectárea (Sin Frente a ZFMT)	Se Densifican Cuartos de Hotel Uso Habitacional
	360 Cuartos de Hotel / Hectárea (Con Frente a ZFMT)	3 Cuartos de Hotel por Vivienda Aplica Incremento de densidad
Industrial (CI)	Crecimiento Industrial	Actividades Económicas Complementarias

Artículo 33. Mitigación de inundaciones

Corresponde a la indicación que reconoce la existencia de la susceptibilidad de inundaciones del escenario de lluvias extraordinarias (cambio climático), de conformidad con la estrategia sectorial de mitigación de inundaciones del documento en extenso del Plan.

La presencia de este condicionamiento aplica a las zonas de crecimiento urbano, tanto de uso turístico como habitacional de área urbanizable, más no así en las diferentes zonas del Área Urbana Actual, en donde ya se encuentra lotificado o fraccionado el suelo urbano.

La ratificación de la mitigación de inundaciones para las zonas de crecimiento urbano se debe solventar mediante un plan de gestión de inundaciones y la construcción de las obras de mitigación que resulten del mismo, de forma separada para cada uno de los polígonos en los subsectores urbanos a los que aplica esta condición.

Artículo 34. Zonas en el Área Rural

Corresponde a los usos del suelo y actividades del medio rural, entre los que se encuentran la vivienda suburbana, la vivienda rural y las zonas agropecuarias. Las compatibilidades de uso del suelo se limitan en función de que se puedan brindar servicios básicos y equipamientos urbanos en el medio rural, sin necesidad de grandes desplazamientos de sus habitantes.

Las zonas en el área rural son las siguientes:

I. Vivienda suburbana (VSU)

Son asentamientos en las localidades del medio rural que no podrán presentar una traza ortogonal y que difícilmente alcanzarán una consolidación urbana, debido a que la dinámica de población tiende a expulsarla hacia las zonas urbanas. La densidad urbana permitida es hasta de (33) viv/ha.

II. Vivienda rural (VR)

Son zonas habitacionales de las localidades rurales que se mezclan con las actividades agropecuarias y algunos otros usos del suelo como comercio y servicios locales, de muy baja densidad de población (menor a 100 hab./ha). Estas zonas deben mantener estas características.

Artículo 35. Los asentamientos humanos en el área rural podrán crecer territorialmente en los predios aledaños de forma contigua, manteniendo sus características rurales.

Artículo 36. Zonas en el Área No Urbanizable

Las determinaciones de política pública territorial para estas zonas se normarán por el POET. Sin embargo, el Plan establece las consideraciones que justifican la necesidad de mantenerlas como no urbanizables, con la finalidad de garantizar la sustentabilidad y competitividad de los asentamientos humanos, para los siguientes casos:

I. Área Natural Protegida (ANP)

Son las áreas que por sus características ambientales se encuentran decretadas legalmente como áreas naturales protegidas, según las determinaciones de las leyes en materia ambiental de cualquiera de los tres ámbitos: federal, estatal o municipal. Los usos y actividades permitidas se determinan en el Plan de Manejo Ambiental de cada Área Natural Protegida.

II. Protección por Valor Ambiental (PVA)

Son las áreas que tienen algún valor ambiental, principalmente el tipo de vegetación, como manglar, tular u otro; que aun sin tener decreto legal de área natural protegida, debe conservarse en su estado natural. Se considerarán (PVA) los acantilados colindantes a la ZFMT, establecidos en la Norma N.C. 26

III. Restauración (RE)

Son las áreas agropecuarias inmersas en zonas de protección por valor ambiental que, por sus características, deben sujetarse a un proceso de restauración, cambiando las actividades agropecuarias por su vegetación nativa.

IV. Cuerpos de agua (CA)

Son las áreas que ocupan los cuerpos de agua en sus niveles de capacidad máximos, aun en algunas épocas del año no alcancen ese nivel.

V. No Urbanizable

Corresponde al resto del área del territorio del Municipio, que resulta al descontar el área urbana actual, el área urbanizable y el área rural; en donde la normatividad de usos del suelo se determina por el POET.

Hacen excepción de esta norma las zonas de influencia de los corredores viales, mismas que se norman por las determinaciones del Plan.

Artículo 37. Usos del Suelo genéricos

Son el conjunto de usos y destinos del suelo que tienen en común ser congruentes en intensidad y modalidad de uso, respecto de la estructura urbana propuesta, la zonificación de usos predominantes y los usos y destinos del suelo de la TCUS los cuales se estructura de la siguiente manera:

- I. Habitacional: vivienda aislada, vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar, vivienda rural y vivienda suburbana.
- II. Hotelería: servicios de alojamiento, hoteles.
- III. Comercio y servicios: de baja, media y alta intensidad de uso y de alto y bajo impacto.
- IV. Equipamiento: básico, distrital, urbano y metropolitano.
- V. Industria: talleres familiares, pequeña y mediana.
- VI. Infraestructura
- VII. Vialidades
- VIII. Instalaciones especiales.
- IX. Aprovechamiento de los recursos naturales.

Artículo 38. Usos del Suelo y Destinos específicos

Los usos específicos son el conjunto de usos y destinos del suelo que tienen en común ser congruentes con el uso genérico y que por lo tanto sus usos resultan compatibles, estos se desglosan más detalladamente en los casos en que cada uso genérico establezca los específicos en las modalidades aplicables.

Para fines prácticos aparecen en la TCUS solamente los usos y aprovechamientos que presentan diferencias en intensidad o modalidad con respecto al uso genérico del que se derivan y/o que requieren de condicionantes especiales para su

establecimiento, las cuales se señalan en la columna de condicionante de la misma TCUS.

De igual forma, aparecen usos específicos que se clasifican de bajo y alto impacto comprendidos en el uso de comercio y servicios.

Artículo 39. Clasificación de Usos y Destinos de suelo específicos

Para lograr los objetivos y propósitos del Plan, los usos y destinos de los predios y las edificaciones se clasifican y agrupan de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos urbanos que se puedan generar.

Los usos específicos del suelo se clasifican de acuerdo a lo siguiente:

I. Habitacional

Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional; se integra por los siguientes grupos:

a. Vivienda aislada

Las casas-habitación dentro de un predio destinado para aprovechamiento de recursos naturales o actividades agropecuarias, la intensidad de la actividad agropecuaria del predio determinará el número de viviendas que podrán integrarse como vivienda aislada; Casa habitación no integrada a un asentamiento humano.

b. Vivienda rural

La vivienda representativa de los asentamientos humanos rurales, que convive con las actividades agropecuarias, pero con preponderancia de la vivienda sobre éstas.

c. Vivienda unifamiliar

Corresponde a una casa-habitación por familia en un lote individual.

d. Vivienda plurifamiliar:

Viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote, independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica de que pueden estar aisladas, entrelazadas o adosadas en forma horizontal o vertical, o superpuestas en un número mayor a dos unidades; Conjunto de dos o más casas dentro de un mismo lote.

II. Hotelería y servicios de alojamiento

Comprende instalaciones para alojamiento no permanente, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios, se integra por los siguientes rubros:

a. Alojamiento temporal restringido

Los establecimientos menores de hospedaje, cuyos servicios complementarios se limitan a comedor y servicios propios como lavado y cocina. Excluye otro tipo de

actividades distintas al uso habitacional. Este tipo de instalaciones son los siguientes o similares: casas de huéspedes, pensiones, posadas.

b. Alojamiento temporal mixto

Los establecimientos de hospedaje que incluyen usos comerciales, restaurantes y de esparcimiento dentro del mismo edificio o conjunto. Este tipo de instalaciones son los siguientes o similares: hoteles, y condo-hoteles de tiempo compartido. Comprende actividades o giros de Hoteles, con restaurantes-bares, centros nocturnos y comercios.

III. Comercios y servicios

Comprende las instalaciones dedicadas al comercio y a la prestación de servicios, se integra por los siguientes grupos.

La intensidad de uso de suelo se encuentra limitada con respecto al potencial de cada predio; en función de número de veces el aprovechamiento que se pretenda, con respecto al tamaño total del predio, en metros cuadrados.

a. Comercios y servicios básicos

Los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal. Este tipo de servicios son generalmente dirigidos a las personas y a artículos domésticos; normalmente son de pequeña escala, aún y cuando pueden presentarse en tamaños mayores, los cuales deben regularse por sus normas de intensidad de la edificación. Comprende actividades o giros de:

Comercios Básicos:

Abarrotes domésticos, misceláneas, carnicerías, fruterías, panaderías, tortillerías, cafeterías, restaurantes familiares, dulcerías, neverías, loncherías y cocinas económicas.

Servicios Básicos:

Sucursales bancarias, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, servicio de internet, lavanderías, tintorerías y sastrerías, peluquerías y salones de belleza, reparaciones domésticas y de artículos del hogar, farmacias, ferreterías, papelerías, expendio revistas y periódicos, venta de agua purificada.

b. Comercio y Servicios Especializados

Los establecimientos comerciales y de servicios que sirven a una amplia zona, ofrecen una gran variedad de productos, siendo generadores de tráfico vehicular y de carga, pero su impacto puede ser moderado a través de normas de operación y de densidad de la edificación, acordes con la ubicación específica dentro del área urbana. Comprende actividades o giros de:

Comercios Especializados:

Pisos, telas y cortinas, artesanías, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de artículos eróticos, mercerías, venta de bicicletas y motocicletas, florerías y artículos de jardinería, artículos de fotografía, instrumentos musicales y discos, joyerías, relojerías, ópticas; jugueterías, línea blanca y aparatos eléctricos, librerías y papelerías, licorerías, venta en botella cerrada y tabaquerías, mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, calzado y accesorios de vestir, refacciones y accesorios para automóvil sin taller, tlapalerías, pinturas, vidrierías y espejos.

Servicios Especializados:

Agencias de viajes, salas de masaje y spas, cajas de ahorro, empeño y préstamo, estacionamientos públicos, imprentas, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos.

c. Centros de diversión

Los giros dedicados a actividades de diversión y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos auditivos, principalmente por la noche; demandan áreas especiales de estacionamiento, son generadores de concentraciones públicas especialmente para adultos, por lo que debe evitarse su colindancia inmediata con zonas habitacionales, escolares y de centros de salud.

Comprende actividades o giros de billares y boliches, cines, teatros, cantinas, bares y video bares; centros nocturnos, discotecas y salones de baile, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas.

d. Centros comerciales

Comprende la agrupación planeada de comercios en un conjunto, así como las tiendas de departamentos e institucionales y los grandes supermercados; son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal, demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad directa deberá ser a través de arterias del sistema vial primario o vías secundarias, debiendo acompañar dentro del estudio de impacto urbano un análisis de vialidad y tránsito con medidas de solución.

Comprende actividades o giros de centros comerciales, tiendas departamentales y tiendas institucionales.

e. Establecimientos comerciales y de servicios de mayor impacto

Por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan estos giros son generadores de tránsito vehicular y de carga, afectan la imagen urbana y el funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales, por lo que no deben ser permitidos en áreas centrales ni de intensa actividad peatonal.

Comprende actividades o giros de auto baños, llanteras y servicios de lubricación vehicular, materiales de construcción en local cerrado, mudanzas, talleres mecánicos y laminado vehicular.

f. Venta de vehículos y maquinaria

Comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tránsito, incluyendo vehículos pesados de carga.

Comprende actividades o giros de Agencias de vehículos pesados con taller en local cerrado; Venta y renta de Maquinaria pesada y semipesada; Depósitos de Vehículos.

g. Comercio temporal

Comprende instalaciones provisionales que se colocan periódicamente sobre la vía pública o espacios abiertos; su autorización debe quedar condicionada en cada caso específico, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas habitacionales y comerciales circunvecinas; debiendo permitirse su ubicación exclusivamente en espacios abiertos tales como plazas y explanadas que no interrumpen el tránsito vehicular y peatonal. Comprende actividades o giros de tipo Tianguis. En este rubro no se encuentran todos los tipos de comercio informal.

IV. Oficinas administrativas

Se integra por los siguientes grupos:

a. Oficinas de pequeña escala

Comprende oficinas privadas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 250 metros cuadrados.

b. Oficinas en general

Comprende todo tipo de oficinas de más de 250 metros cuadrados, agrupadas en edificios de despachos o en edificios corporativos, así como oficinas gubernamentales; siendo generadoras de tránsito vehicular que demandan áreas especiales de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.

V. Abastos, almacenamientos y talleres especiales

Sirven a una amplia zona, son generadoras de impactos negativos por: ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos habitacionales y otros tipos de actividades comerciales. Este tipo de establecimientos se integran por los siguientes grupos:

a. Talleres de servicios y ventas especializadas

Los que, por su tipo de servicio, requieren de amplias naves o patios de almacenamiento al aire libre. comprende actividades o giros de: fabricación y venta al público de hielo y agua purificada, madererías y carpinterías de proceso industrial, materiales de construcción, almacén al aire libre, reparación de maquinaria de construcción, talleres de herrería y cancelería de aluminio.

b. Almacenes, Bodegas y Ventas al mayoreo

Comprende todo tipo de almacenamientos, incluyendo ventas al mayoreo como centrales de abastos, exceptuando los productos clasificados como de alto riesgo.

Comprende actividades o giros de: centrales de abastos, bodegas de productos que no impliquen alto riesgo, distribuidora de Insumos agropecuarios, rastros, frigoríficos y víveres.

VI. Equipamiento urbano

Comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias, Se integra por los siguientes grupos:

a. Equipamiento urbano de barrio

Comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que reúnan las siguientes características: que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados. Comprende actividades o giros de:

Educación: Jardín de niños, escuelas primarias, escuelas secundarias y técnicas.

Cultura: Bibliotecas, centros de promoción social.

Salud: Unidad médica de primer contacto, consultorios médicos y dentales, clínicas con un máximo de doce consultorios, sanatorios.

Asistencia Pública: Guarderías infantiles, hogar de ancianos.

Recreación: Juegos infantiles.

Deporte: Canchas deportivas, clubes deportivos públicos y privados, gimnasios

Servicios Urbanos: vigilancia de policía.

b. Equipamiento urbano general

Comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de una amplia área de la ciudad, su localización deberá cuidar que no se produzcan impactos negativos, especialmente de ruido y tránsito, a las zonas habitacionales vecinas. Comprende actividades o giros de:

Educación: Escuelas preparatorias, universidades e institutos de educación superior.

Cultura: Auditorios y salas de reunión, casas de la cultura, museos.

Salud: Clínica hospital, hospital general, hospital de especialidades, unidad de urgencias

Asistencia Pública: Centros de integración juvenil, crematorios, velatorios y funerarias.

Deporte y Espectáculos: Unidades deportivas, albercas públicas, estadios.

Comunicaciones: Oficinas y administración de correos, oficinas y administración de telégrafos.

Transportes: Estación de autobuses urbanos, sitios de taxis.

Servicios Urbanos: Comandancia de policía, estaciones de bomberos, estaciones de bomberos, estación de servicio (tipo gasolinera) y estación de gas carburación

Administración Pública: Oficinas administrativas de los tres niveles de gobierno.

c. Equipamiento urbano regional

Comprende las instalaciones que prestan servicios de alcance regional y poseen una infraestructura especial, así como una extensa superficie a fin de desarrollar su actividad, generando condiciones adversas o restricciones a las áreas circunvecinas.

Comprende actividades o giros de: Aeropuertos civiles y militares; terminales de autobuses foráneos; terminales de carga.

d. Recreación en espacios abiertos

Aún y cuando forman parte de los tres niveles de equipamiento señalados anteriormente, por su naturaleza e importancia para las áreas urbanas se clasifican en un grupo especial;

Comprende actividades o giros de: Parques urbanos, jardines, plazas, plazoletas, parque regional;

e. Andadores, peatonalizaciones y ciclovías.

Comprende todo el conjunto de intervenciones para rediseñar e intervenir el espacio público de las ciudades.

f. Equipamiento especial

Comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de riesgos urbanos, sin ser del tipo industrial, que se demandan dentro del área urbana, así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor.

Comprende actividades o giros de: Depósitos de combustible, rellenos sanitarios, instalaciones militares y cuarteles, centros de readaptación social, panteones.

g. Instalaciones de infraestructura

Comprende las instalaciones requeridas para centros generadores o controladores de la infraestructura urbana, tales como plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento o bombeo, plantas de tratamiento, subestaciones y similares.

Comprende actividades o giros de: Plantas potabilizadoras, plantas de tratamiento, plantas termoeléctricas, estaciones de bombeo, estructuras para equipos de telecomunicación, subestaciones eléctricas, tanques de almacenamiento de agua.

Para los casos en donde surgen algunos usos no contemplados dentro todas las categorías anteriores, en especial aquellos que han surgido de los nuevos empleos emergentes y producto de la globalización y de las Tecnologías de la Información y Comunicación (TICs) determinará la procedencia de compatibilidad de forma general que se aplicará a todos los casos comunes.

VII. Manufacturas y usos industriales

Se integran por los siguientes grupos, en función del tamaño e impacto que generan los diferentes tipos de manufacturas: manufacturas domiciliarias, manufacturas menores, actividades industriales y de almacenamiento de alto, mediano y bajo impacto.

Los usos industriales se clasifican en:

a. **Manufacturas domiciliarias:** comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal normalmente familiar, cuya superficie de trabajo no exceda de 100 metros cuadrados, el número de empleados de cinco, y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos. Este tipo de establecimientos son pequeños talleres de Elaboración de dulces, mermeladas, salsas, pasteles y similares; Bordados y costuras; Cerámica en pequeña escala, tortillerías, panaderías.

b. **Manufacturas menores:** comprende establecimientos para la elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no exceden de 400 metros cuadrados ni de 20 empleados, no generando impactos nocivos se benefician de una ubicación en áreas centrales. Este tipo de establecimientos son: Encuadernación de libros; Panificadoras; Imprentas;

c. **Actividades industriales de bajo impacto.**

Comprende los establecimientos industriales cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio o explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales; son también generadores de tráfico de carga. Deben excluirse los que requieran manejo de productos o sustancias inflamables o explosivas.

Comprende actividades o giros fabriles de: Aceites vegetales, excepto la manufactura de los componentes básicos; alimenticios, ensamblaje de productos; artículos: juguetería: juguetes, pelotas; imprentas y rotativas; ópticos, jabón; laboratorios de investigación experimental, armado únicamente de muebles y puertas de madera, panificadoras a escala industrial.

d. **Almacenamiento de bajo impacto**

Comprende actividades o giros de Bodegas de granos y silos; Bodegas o almacenes de madera.

e. Industria de mediano impacto

Comprende actividades o giros fabriles de: Aire acondicionado, Hielo natural; Jabones, fabricación de ladrillos y tabiques.

f. Almacenamiento de mediano impacto

Comprende actividades o giros de: Bodegas, Depósito de camiones y maquinaria pesada; tiraderos de chatarra.

g. Actividades industriales de alto impacto

Comprende los establecimientos industriales cuyas actividades implican alto riesgo de incendio o explosión por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad de almacenamiento de las mismas, dentro de este grupo se incluyen las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos de ruidos, olores, vibraciones, humos y polvos, e intenso tránsito de carga.

Comprende actividades o giros fabriles de: Cemento; incineración de basura.

h. Almacenamiento de alto impacto

Comprende actividades o giros de: Explosivos, almacenamiento: cumpliendo las disposiciones de la materia; Fertilizantes; Gas L.P., almacenamiento y distribución; Insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, Plantas frigoríficas.

VIII. Aprovechamiento de recursos naturales

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los grupos que lo integran son los siguientes:

a. Explotación forestal

Los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Comprende actividades o giros de silvicultura, viveros forestales, tala de árboles y aserraderos.

b. Explotación piscícola

Los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Comprende actividades o giros de Acuicultura.

c. Explotación minera

Los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo y extracción de minerales, para la transformación de los materiales en insumos. Comprende actividades o giros de extracción y beneficio de todo tipo de minerales metálicos.

d. Actividades extractivas

Las actividades destinadas a la extracción de insumos para la industria de la construcción o de las artesanías. Comprende actividades o giros de Bancos de materiales, Extracción de minerales no metálicos.

IX. Actividades agropecuarias

Comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia. Se integra por los siguientes grupos:

a. Agropecuario extensivo

Los dedicados a todo tipo de cultivos y pastizales. Comprende actividades o giros de Todo tipo de cultivos, pastizales y agostaderos.

b. Establos

Las instalaciones propias para el acopio y cría de ganado mayor y menor. Comprende actividades o giros de Acopio y cría de ganado mayor y menor.

c. Granjas y huertos

Las actividades de cultivo de árboles frutales y de hortalizas, así como granjas avícolas, incluyendo la posibilidad de la edificación de una casa habitación o instalaciones necesarias para su cuidado y mantenimiento. Comprende actividades o giros de Cultivo de frutales, hortalizas y flores. Granjas avícolas.

Artículo 40. Compatibilidad de otros usos específicos

La determinación de la compatibilidad de usos y destinos del suelo con respecto a cualquier otro que no se encuentre en la lista del artículo anterior, o la compatibilidad diferente a la establecida en la TCUS; deberá sea analizado por el Comité Técnico a través de un Estudio de Impacto Urbano y puesto en vigencia por la Secretaría mediante una Circular Técnica, misma que modificará las determinaciones del Plan para todos los casos de aplicación similar.

Artículo 41. Compatibilidad de Uso del Suelo

La determinación de la compatibilidad de usos y destinos del suelo con respecto a cada Zona de los diferentes tipos de Áreas del Plan; pueden ser permitidos, permitidos condicionados o prohibidos.

I. Usos Permitidos:

Son los usos específicos que caracterizan de una manera principal a una zona, siendo permitido su ubicación en la zonificación del Plan; se consideran compatibles a los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona.

II. Usos Permitidos Condicionados:

Él o los usos que desarrollan funciones cuya aprobación se encuentra sujeta a que los predios tengan frente a una sección vial mínima que se establece en la TCUS.

III. Usos Prohibidos:

Son aquellos usos específicos que no pueden desarrollarse en áreas de conformidad con lo establecido en el Plan.

Artículo 42. Condicionante de Compatibilidad de Uso del Suelo

La condicionante en la compatibilidad de uso del suelo es la sección vial mínima frente al lote correspondiente, que permitirá a la compatibilidad condicionada de un predio se convierta en un uso de suelo permitido.

Artículo 43. Tabla de Compatibilidad del Uso del Suelo

La Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS) es el instrumento del Plan que agrupa todas las determinaciones que complementan la Zonificación Secundaria, que tienen como finalidad normar y regular los usos y destinos del suelo para el logro de los objetivos del modelo de Ordenamiento Territorial y sus Áreas de Actuación.

III. Instrumentación y Regulación

Artículo 44. Zonificación para un predio

Para efecto de la instrumentación del Plan a un predio determinado, se deberán aplicar las determinaciones de los mapas que conforman la estrategia del Plan.

En lo que toca a la estrategia de zonificación secundaria de los Mapas E-04 y E-05, se aplicarán las compatibilidades y condicionante de la TCUS. En el caso de los predios que les corresponda más de una zonificación de uso del suelo sobre el mismo predio, se aplicará la zonificación que represente el mayor porcentaje del tamaño del predio al momento de calcular su superficie con respecto a estos Mapas.

Artículo 45. Zonificación múltiple

Para los casos en donde los predios se localicen en más de una zona de usos del suelo, como en el caso de las centralidades urbanas o en los corredores urbanos; los propietarios de los predios podrán optar por la aplicación de todas las normas que apliquen solo para una de las zonas de referencia, en función del mayor aprovechamiento urbano permitido para los predios por los que opte el propietario, aprovechando los beneficios que ofrecen las centralidades y los corredores urbanos en los asentamientos humanos, sin que se acumulen las potencialidades de las diferentes zonas del uso del suelo.

Artículo 46. Densidad Urbana Base Neta (DUBN)

Se define como la cantidad de viviendas o cuartos de hotel por hectárea que se pueden edificar en un predio de una manzana urbana, según las determinaciones de la estrategia de zonificación secundaria de los Mapas E-04 y E-05. Esta densidad se determina a partir de las densidades urbanas bases netas preexistentes actualmente en cada manzana.

Se calcula mediante el redondeo a número entero que resulta de forma proporcional a la densidad urbana base neta de la manzana con respecto al tamaño del predio.

Artículo 47. Potencial de desarrollo habitacional y hotelero en un predio

El potencial de desarrollo en un predio corresponde al número máximo de acciones inmobiliarias que se puede desarrollar en un predio, determinado por las densidades por hectárea de acuerdo a lo siguiente:

- I. Habitacional: determinado en viviendas por hectárea

II. Turístico: determinado en cuartos de hotel por hectárea

Este potencial de desarrollo se encuentra determinado, a su vez, de forma complementaria por otras variables determinadas en este Reglamento, según las características del predio, de la zonificación en que se encuentra y otras normas de edificación.

Artículo 48. Altura máxima de las edificaciones

La altura máxima de las edificaciones que se pueden construir en un predio se determina en función de la superficie del predio y la medida de la sección vial a la que tiene frente, de acuerdo a la Tabla 2; misma que garantiza la adecuada iluminación y la ventilación de las edificaciones del predio y su entorno.

Tabla 2. Niveles máximos permitidos

Superficie del Predio (m2)	Sección vial mínima (metros)							
	Hasta 6	Hasta 9	Hasta 12	Hasta 16	Hasta 22	Hasta 30	Hasta 40	Más de 41
	Niveles Permitidos							
Hasta 120	3	3	3	3	4	4	4	4
121 a 400	3	3	4	4	5	6	6	8
401 a 600	4	4	4	5	6	8	10	12
601 a 800	4	4	5	6	8	10	12	14
801 a 1000	4	5	5	7	10	12	14	18
1001 a 1500	4	5	5	8	12	14	18	20
1501 a 2000	4	6	8	9	14	16	20	24
Más de 2001	4	6	8	11	15	18	Libre	Libre

Cuentan como niveles cualquier uso de suelo hacia arriba o hacia abajo de la cota media de la guarnición de la acera en el tramo de calle correspondiente al frente del predio, establecidos en el cuadro de alturas máximas permitidas.

Para efectos de la aplicación de la Tabla 2, se define lo siguiente:

I. Sección vial mínima es la medida que resulte al paramento vertical correspondiente al alineamiento opuesto de la calle o avenida.

II. La altura de entrepiso máximo de un nivel para efectos de determinación de la altura de las edificaciones es de 3.6 metros.

III. La altura máxima se encuentra limitada por las normas para terrenos en laderas con pendiente ascendente y descendente.

Artículo 49. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

Es el factor multiplicado por el área total de un predio, determina la superficie de desplante para edificar en el mismo que depende de la altura de las edificaciones en un proyecto, a mayor altura menor COS. Representa la superficie que se puede ocupar con edificación en un predio con respecto a su tamaño total. El COS se define de acuerdo a la Tabla 3.

Artículo 50. Restricciones por la altura de las edificaciones

Las restricciones son las áreas que deben permanecer libres de construcción en un predio en función de la altura de una edificación; a mayor altura menor Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). Las restricciones se establecen en función de la forma de los predios de acuerdo a lo siguiente:

- I. Forma regular: Para predios que por su geometría y con frente a la vialidad que lo conforman son de forma ortogonal, en donde se identifica un frente y un fondo; en los que se establecen las siguientes restricciones mínimas sin sobrepasar el COS de acuerdo a la Tabla 3: Frontal, Lateral y Posterior.
- II. Forma irregular: Para predios en donde por su geometría y con frente a la vialidad que lo conforman no se identifica la forma ortogonal; en los que se establece una restricción mediante el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de acuerdo a Tabla 3.

Tabla 3. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y restricciones por altura de las edificaciones

Niveles	COS	Restricciones para predios de forma regular (metros)		
		Frontal	Lateral	Posterior
Hasta 3 (3)	0.80	NA	NA	NA
Hasta 5	0.80	NA	NA	NA
Hasta 8	0.75	NA	NA	4
Hasta 12	0.70	4	3	4
Hasta 16	0.65	5	4	4
Hasta 20	0.60	5	5	4
Hasta 24	0.55	5	5	5
Más de 24	0.50	6	5	5

El (COS) en predios menores a 800 m² aplicará el factor de 0.80 hasta cinco niveles.

Las restricciones quedarán sujetas a lo que indique la Constancia de Alineamiento.

Artículo 51. Área libre de construcción

El área libre de construcción que resulta de la aplicación de las restricciones por la altura de las edificaciones podrá ser utilizada como estacionamiento y para la siembra de árboles; así como para proponer soluciones para la captación del agua de lluvia e infiltración al subsuelo.

De acuerdo con su localización geográfica (montaña o llanura aluvial), se podrá optar por los siguientes mecanismos: A). Infiltración natural de aguas pluviales al subsuelo en montañas. B). Canalización de las demasías de agua de lluvia al subsuelo, en general, mediante pozos de absorción; y C). Captación de agua de lluvia para su reutilización mediante depósitos, en llanura aluvial, con la opción de pavimentar con material permeable el 50% del área libre.

Artículo 52. Restricciones de predios en esquina

Para predios que se ubican en una esquina de una manzana, se podrán disminuir las restricciones por altura de acuerdo a lo siguiente de acuerdo a la forma de los predios:

- I. Forma regular: Se permite utilizar el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) de la Tabla 3, incrementado en un 20% en lugar de las restricciones ahí mismo señaladas para predios de forma regular; sin embargo, la aplicación del (COS) deberá garantizar la restricción frontal y lateral correspondiente en el predio.
- II. Forma irregular: el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) resultante de la Tabla 3, se puede incrementar en un 20%.

Artículo 53. Instalaciones permitidas por encima de la altura máxima de las edificaciones.

Se deberá dar solución de la quinta fachada (azoteas). En el caso necesario de colocar antenas, tinacos de agua o combustible, chimeneas, casetas de maquinaria, deberán permanecer ocultos a través de muros bajos, celosías, jardineras y todo tipo de elementos constructivos integrados a la propia edificación. Los cubos de escaleras y elevador no cuentan como nivel de la edificación.

Artículo 54. Tratamiento de azoteas

Las construcciones ubicadas en zonas turísticas y de tipo residencial con valor paisajístico, deberán contemplar el diseño de la quinta fachada (azotea), mediante tratamiento de azoteas “verdes”; en las que se permiten los usos como terraza, solárium, jardín, spa, jacuzzi y alberca, utilizando soluciones para actividades recreativas y de esparcimiento, a base de elementos constructivos que permitan la transparencia visual; asimismo, que contribuyan a la eficiencia energética de la edificación. Las azoteas bajo la modalidad de roof garden cuentan como un nivel de la edificación.

Artículo 55. Norma de alturas para terrenos en laderas

Se define que un predio se encuentra en ladera cuando la pendiente topográfica del predio hacia arriba o hacia abajo sobre su frente a la sección vial sobrepasa el 45%.

En estos casos se debe aplicar una restricción de altura de las edificaciones que limita las determinaciones del artículo 48 de este Reglamento.

La altura máxima de las edificaciones se limitará de acuerdo con lo siguiente:

I. Pendientes descendentes

Las construcciones podrán desarrollar como máximo:

- a. Dos niveles sobre el nivel de banqueteta y el resto serán descendentes sin sobrepasar el número de niveles máximos permitidos; o
- b. Un nivel sobre el nivel de banqueteta y todos los niveles que las condiciones del terreno natural hacia abajo lo permitan, no obstante que se exceda el número de niveles máximos permitidos.

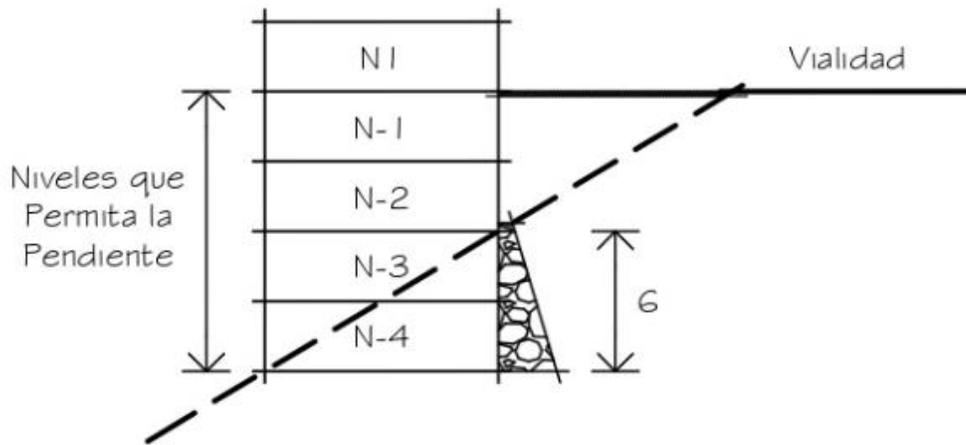
La separación de la edificación desde el frente del predio no deberá ser mayor de 6.00 metros para gozar de los niveles hacia arriba del nivel medio de banqueteta; en caso de ser mayor de 6.00 metros, la altura máxima no deberá rebasar el nivel medio de la rasante de la vialidad en el frente del predio.

La construcción deberá adaptarse a la topografía del terreno natural, desarrollándose en terrazas.

No se permiten los cortes al terreno que queden expuestos, por lo que las construcciones deberán adaptarse a la topografía y podrán nivelarse en plataformas con muros de contención con altura máxima de 6.00 metros.

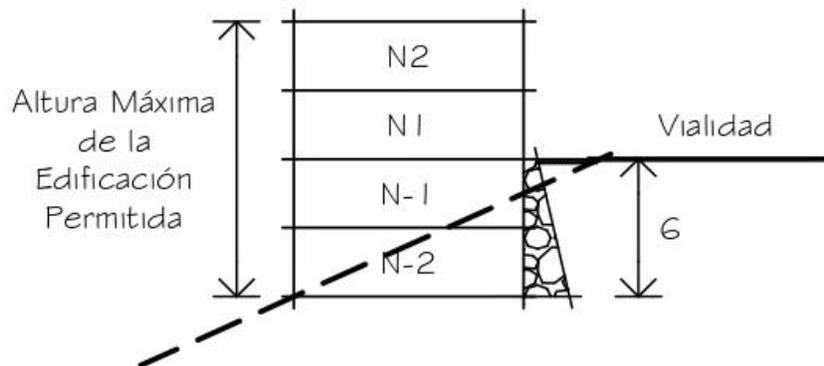
Las estructuras de concreto y acero que sirven de soporte no podrán quedar expuestas y deberán recubrirse con mampostería o con cualquier tipo de muro sólido.

Imagen 12. Altura en terrenos con pendiente descendente mayor a 45% con un nivel sobre el de banquetta



Predios en Pendiente Descendente Mayor a 45% con Un Nivel Sobre el Nivel de Banqueta

Imagen 13. Altura en terrenos con pendiente descendente mayor a 45% con dos niveles sobre el de banquetta



Predios en Pendiente Descendente Mayor a 45% con Dos Niveles Sobre el Nivel de Banqueta

II. Pendientes ascendentes

El número de niveles máximos permitidos deberá medirse a partir del nivel medio de banquetta. La construcción deberá adaptarse a la topografía del terreno natural o desarrollándose en terrazas.

Se permitirá excavar la superficie del terreno desde el nivel de banquetta sin superar la altura de 6.00 metros en los muros de contención que genere la excavación.

Las estructuras de concreto y acero que sirvan de soporte no deberán quedar expuestas y cubriéndose con mampostería o con cualquier tipo de muro sólido.

Imagen 14. Altura en terrenos con pendiente ascendente o descendente mayor a 45% con colindancia posterior

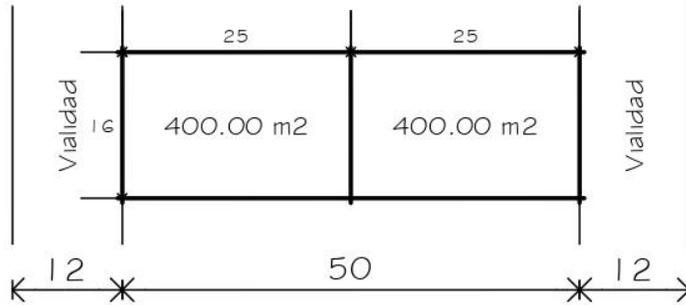
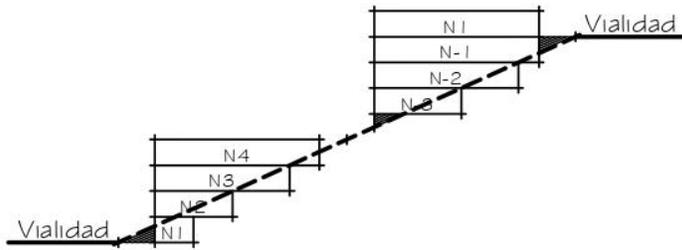


Tabla 2. Altura Máxima
 Superficie del Predio = Hasta 400.00 m²
 Sección Vial = 12m.
 Altura = 4Niveles.



Predios con Pendientes Mayor a 45 % Ascendentes o Descendentes

IV. Instrumentación de la estrategia de densificación

Artículo 56. Densificación

Se define como el incremento del número de unidades que se pueden desarrollar en los predios del polígono de densificación de Acapulco, con respecto a las densidades urbanas base neta establecidas para cada zona de la estrategia de zonificación secundaria del Plan.

Artículo 57. Polígono de densificación

Es el polígono de aplicación de la estrategia de densificación del Plan en las manzanas del área urbana actual, en el que se pueden incrementar el número de unidades a las que establece la densidad urbana base neta. Se encuentra expresado en el Mapa E-06 del anexo grafico del Plan.

Artículo 58. Densificación en zonas habitacionales

Se permite el incremento del número de viviendas que se pueden desarrollar en los predios de las manzanas habitacionales del polígono de densificación, adicional a las que resulten de la aplicación de la densidad urbana base neta, siempre y cuando se paguen los derechos de densificación y se cumpla con el resto de las Normas aplicables.

Artículo 59. Densificación en zonas no habitacionales

Las edificaciones de usos del suelo no habitacionales en polígono de densificación con más de cuatro niveles que resultan de la aplicación de la tabla de altura máxima de las edificaciones deberán pagar un derecho de densificación por los metros cuadrados de construcción que se encuentra por arriba del cuarto nivel.

Artículo 60. Densificación mixta

Los predios del polígono de densificación podrán acceder a una densificación mixta, siempre y cuando se encuentre permitido en la TCUS, cumplan con el resto de las Normas y paguen los derechos de densificación que resultan de la aplicación de los dos artículos anteriores.

Artículo 61. Zonas de Valorización del Suelo

Las zonas de valorización son el instrumento que se utiliza como una primera etapa de la estrategia de densificación del Plan para diferenciar los valores del suelo en función de la localización de los predios en el territorio de Acapulco con la finalidad de contar con elementos para distribuir de forma equitativa las cargas y los beneficios del desarrollo urbano.

Existen dos casos: en el Área Urbana Actual y en el Área Urbanizable (zonas de crecimiento urbano).

En el Área Urbana Actual, son las áreas urbanas que cuentan de forma general con una cobertura de equipamientos, servicios e infraestructuras urbanas con posibilidad de densificación en la medida que se invierta en la adecuación de la infraestructura de abasto de agua potable.

En estas zonas se definen los siguientes niveles de valorización del suelo, con la finalidad de asignarle diferentes valores a los derechos de densificación:

1. Habitacional 1 (popular, económico); Exento de pago de derechos de densificación
2. Habitacional 2 (medio)
3. Habitacional 3 (residencial)
4. Habitacional 4 (lujo)
5. Centralidades Urbanas Educativas
6. Actividades Económicas
7. Centralidades Urbanas Económicas y Mixtas
8. Corredores Urbanos
9. ZFMT

Se encuentran expresadas en el Mapa E-07 del Anexo Gráfico del Plan.

En el área urbanizable o de crecimiento urbano (habitacional, no habitacional y turístico), las referencias para establecer los niveles de valorización reconocerán los valores mayores existentes en el entorno inmediato de las áreas urbanas actuales.

Artículo 62. Derechos de densificación

Son el instrumento que utiliza el Plan para que los propietarios del suelo que se benefician por la estrategia de densificación aporten de forma equitativa los recursos para reconstruir la infraestructura de Acapulco, que es otra de las estrategias del Plan.

El pago de derechos de densificación no implica la reconstrucción inmediata de la infraestructura de abasto de agua de los predios que pagan estos derechos, debido a que se encuentra vinculada a la planeación de la misma por medio de un Plan Maestro. Mientras tanto, los propietarios de los predios deberán prever la construcción de depósitos de agua tipo cisterna que serán abastecidos mediante el sistema de agua municipal, en tanto existan las condiciones para reconstruir la infraestructura hidráulica de Acapulco de forma gradual.

IV. Administración del Plan

Artículo 63. La Administración del Plan constituye los procedimientos para instrumentar, aplicar, operar, modificar y promover su actualización para que cumpla con sus fines y se emitan por el municipio las autorizaciones correspondientes.

Artículo 64. La Administración y Operación del Plan se llevará a cabo por las siguientes entidades:

La Secretaría
El Consejo
El Comité Técnico
La CADROC

Artículo 65. La Administración del Plan se llevará a cabo con los siguientes instrumentos:

La Circular Técnica
El Estudio de Impacto Urbano
Las autorizaciones y procedimientos

Artículo 66. El Consejo es la instancia de carácter consultivo, de opinión y deliberación, de conformación plural y de participación ciudadana. De su integración y atribuciones, serán de acuerdo en los establecido en los Artículos 25, 26 y 27 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Artículo 67. El Comité Técnico del Consejo, tendrá funciones de consulta de la autoridad municipal, se conformará con representación de los Colegios de profesionistas vinculados al desarrollo urbano, instituciones académicas de nivel superior, cámaras empresariales del gremio del desarrollo urbano y la construcción, asociaciones del ámbito local con aportaciones al desarrollo urbano y auxiliará en la asesoría de la autoridad municipal para la interpretación y aplicación del Plan, Reglamento y de las Normas.

Artículo 68. El Comité Técnico es el órgano auxiliar del Consejo que se conformará de manera amplia con representantes de los Colegios de profesionistas, instituciones académicas, cámaras empresariales, asociaciones o agrupaciones del ámbito local y regional que tengan conocimientos y ejerzan actividades relacionadas con la construcción y el desarrollo urbano en el Municipio de Acapulco de Juárez, quienes participarán de manera honorífica y designarán por mayoría simple un Coordinador Ejecutivo. El Director de Desarrollo Urbano se integrará al Comité Técnico como enlace de la Secretaría.

Artículo 69. El Comité Técnico sesionará mensualmente o cuando lo consideren necesario y sus decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. El Coordinador Ejecutivo del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate. Durante los primeros 30 días del inicio de cada administración municipal, se citará a reunión, misma que será convocada por el nuevo enlace con la Secretaría, a efecto de formalizar la reinstalación del Comité Técnico.

Artículo 70. El Comité Técnico tendrá la obligatoriedad de revisar permanentemente lo dispuesto en el presente Reglamento y sus Normas y previo consenso propondrá los cambios o modificaciones a la Secretaría.

Artículo 71. Circular Técnica

Una Circular Técnica es un comunicado que emite la Secretaría que tiene la función de informar a los diferentes actores del desarrollo urbano de los sectores público, privado y social en el municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, sobre las disposiciones de carácter técnico reglamentario, con la finalidad de informar cualquier medida complementaria o modificatoria del Plan; así como de aclarar, corregir o precisar las determinaciones del Plan, su Reglamento o sus Normas, para garantizar la correcta aplicación de sus políticas y estrategias.

Las circulares técnicas forman parte integral del Plan y son parte de la estrategia de actualización dinámica que requiere este instrumento de planeación para su efectiva aplicación. Las circulares técnicas deben contar con un Estudio de Impacto Urbano que las justifiquen.

Artículo 72. La Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Cabildo Municipal dará curso legal al proceso de actualización y propuestas de modificación del Plan, su Reglamento y sus Normas, de acuerdo a lo que establecen la Ley y la Ley Estatal, contando para consulta y asesoría con el Comité Técnico del Consejo, que se establece el Artículo 67 del presente reglamento.

Artículo 73. La propuesta de las Normas estará a cargo de la Secretaría; las cuales se someterán a la consideración del Comité Técnico para su revisión y al Cabildo para su curso legal.

Artículo 74. Los propietarios de bienes públicos o privados podrán solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda a su propiedad ante la Secretaría, presentando el Estudio de Impacto Urbano, analizando los aspectos urbanos establecidos en el Artículo 79º del presente Reglamento y demuestre el beneficio de la misma para el municipio. Se podrá solicitar para el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, densidad y demás disposiciones a su propiedad, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Reglamento.

Los predios ubicados dentro de los Polígonos de Valor Urbano y de Conservación, las Ventanas Ecológicas, las zonas con valor paisajístico al mar y las áreas no urbanizables, no serán susceptibles de modificaciones en la zonificación.

Artículo 75. Será necesario obtener un dictamen técnico en materia de impacto urbano emitido por la Secretaría, a partir de la presentación de un estudio de impacto urbano cuando se soliciten modificaciones al Plan en los aspectos establecidos en el artículo 79º, previo a la solicitud de la Licencia de Construcción y también para aquellos giros señalados en el Artículo 55, Inciso I), del Reglamento de Construcciones señaladas a continuación y que se encuentran permitidos en la zonificación que les corresponda:

- I. Conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas.
- II. Oficinas de más de 1,000 m² de construcción.
- III. Almacenamiento y abasto en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, depósito de explosivos, gasolineras, estaciones de servicio, gasera, estaciones de carburación, centrales de abasto y rastros.
- IV. Tiendas de autoservicio departamentales y centros comerciales, con superficie mayor a 1,000 m² de terreno.
- V. Hospitales y Unidades de Medicina Familiar.
- VI. Las edificaciones de educación superior de más de 5,000 m² de terreno.
- VII. Instalaciones religiosas de más de 200 concurrentes.
- VIII. Edificaciones de entretenimiento de más de 200 concurrentes.
- IX. Deportes y recreación de más de 5,000 m² de terreno o más de 200 concurrentes.
- X. Guarderías, estancias infantiles, equipamiento educativo.
- XI. Equipamiento Público y Privado.
- XII. Mercados, Centrales de abasto y rastros de cualquier magnitud.
- XIII. Galerías, Acuarios y Planetarios.
- XIV. Hoteles y moteles de más de 50 cuartos.
- XV. Instalaciones para la Fuerza Aérea, Armada y el Ejército, reclusorios y reformatorios.
- XVI. Cementerios, mausoleos y crematorios.
- XVII. Terminales y estaciones de transporte terrestre.
- XVIII. Estacionamientos de más de 100 cajones.
- XIX. Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas.
- XX. Industrias media y pesada de más de 1000 m² de terreno.

Artículo 76. Cuando la ejecución de una obra pública o privada suponga por su magnitud impactos a la infraestructura, vialidad, servicios públicos, características ambientales, bienes de la comunidad, al patrimonio cultural, histórico o arqueológico, los solicitantes de una licencia de construcción deberán presentar en forma previa el estudio de impacto urbano, que identificará los Impactos durante el proceso de construcción y operación del inmueble, además de otras autorizaciones

estatales o federales necesarias según sea el caso, y sobre el cual la Secretaría deberá emitir Dictamen de Impacto Urbano fundado y motivado.

Los estudios de impacto urbano serán realizados por los Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico, los estudios son públicos, por los que se mantendrán disponibles para la consulta de cualquier interesado.

Los proyectos de obra pública de los tres ámbitos de autoridad, previo al inicio del proceso de construcción, deberán presentarlos al Comité Técnico para su dictamen.

Artículo 77. Los propietarios de los proyectos deberán aportar los recursos suficientes para resolver cualquier impacto significativo adverso que determine el estudio de impacto urbano, así como la parte proporcional del costo de las obras que se precise realizar para proveerlos de los servicios necesarios para su funcionamiento.

Artículo 78. Estudio de impacto urbano es el instrumento de carácter técnico y de análisis urbano para evaluar y justificar una problemática o necesidad urbana. El estudio de impacto urbano puede ser elaborado en los siguientes dos niveles:

- a. Nivel Predio
- b. Nivel de Actualización del Plan

Artículo 79. Estudio de Impacto Urbano (EIU) a Nivel Predio

Es el instrumento que se utiliza para obtener las medidas de mitigación necesarias a las que se condicionaría el uso del suelo para el predio en particular, para el caso de los predios que deben dar cumplimiento a las condicionantes de la TCUS. Las medidas de mitigación pueden ser obras, pagos en especie y acciones urbanas.

El estudio de impacto urbano a nivel predio deberá analizar las posibles afectaciones en los siguientes aspectos urbanos, según las necesidades a evaluar:

Agua Potable

Capacidad de las líneas de conducción que alimenta la red de distribución de agua en la zona del proyecto, capacidad de dotación de la red de distribución de agua al predio, tanto en cantidad de agua como en presión y en consecuencia la disponibilidad de suministrar la demanda requerida por el proyecto a desarrollar en el predio.

Drenaje

Capacidad de la red de alcantarillado público en la zona del proyecto en su captación y conducción, disponibilidad de la red de alcantarillado público para absorber los volúmenes de descarga derivada del predio, tanto del agua residual como de agua pluvial, considerando para este tipo de agua, el tiempo y dirección del escurrimiento y el cálculo de la tormenta de diseño. Se deberá de proporcionar las características de calidad de las aguas residuales, así como la factibilidad de instalar un sistema de tratamiento primario de esta agua, previo a su descarga a la red pública.

Vialidad.

Capacidad de tránsito y velocidad de recorrido de las vialidades que circundan el predio objeto del estudio, la cual deberá contemplar tanto las vialidades locales como las de acceso y salida de la zona de influencia del proyecto propuesto. El estudio deberá considerar el tránsito diario promedio por tipo de vehículo que utilizará las vialidades como consecuencia de la actividad propia de los usos que generará el proyecto, así como sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobras al circular, entrar o salir del predio y sus características de ruido y emisiones.

Servicios Públicos complementarios.

Características y volumen de los residuos sólidos que se generen en el interior del predio, su acumulación durante distintos periodos del día y la capacidad y disposición de las instalaciones que se utilizarán para su acopio y desalojo. Deberá indicarse la existencia de algún tipo de tratamiento primario para estos desechos. Deberá describir de manera amplia, las instalaciones de energía eléctrica, telefonía, que requieren de modificación y/o ampliación como consecuencia del establecimiento del proyecto en el predio en estudio, además deberá indicarse los requerimientos de espacio de dichas modificaciones y/o ampliaciones en la vía pública, así como el plazo requerido para efectuarlas.

En materia de servicios de transporte deberá de estudiarse las necesidades de servicio que generará el proyecto, su magnitud con relación a la capacidad instalada, las afectaciones que tendrá el servicio, su nivel de operación y de servicio previo y durante la construcción, así como la necesidad de instalar nuevas facilidades para este servicio.

Vigilancia.

Deberá describir el sistema de vigilancia y seguridad que se instalará, y las necesidades de este tipo que requerirá por parte del Ayuntamiento, haciendo mención de la cantidad y características de los servicios afines que el proyecto demanda.

Servicios de Emergencia.

Deberá describir los requerimientos de los equipos y servicios de emergencia que requiere el proyecto, así como la operación simultánea tanto de los servicios de emergencia propios del proyecto como de los servicios de emergencia públicos, su compatibilidad de equipos y espacios para su movilización y operación.

Ambiente Natural.

Deberá cumplir lo que señala la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, del ámbito Federal o Municipal, del ámbito que aplique.

Riesgos.

El estudio de estos aspectos deberá considerar todas aquellas situaciones que representen un riesgo potencial tanto para la ciudad -patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico- como a la población -salud, vida y bienes-, cualquiera que sea su grado de peligrosidad ya sea que su posibilidad de ocurrencia se presente durante el periodo de construcción o durante la operación del proyecto. Deberá analizar las medidas que se tomarán para controlar y disminuir los efectos negativos que se pudieran presentar en las diversas etapas de la vida del proyecto.

Estructura Socioeconómica.

Analizará aquellos aspectos del proyecto que repercutan en la calidad de vida de la población en la zona de influencia del proyecto; incremento o disminución de precios, repercusión en el mercado inmobiliario de la zona, demanda de abasto de insumos derivados de la operación de la obra, oportunidades de empleo, actividades derivadas del efecto multiplicador en la zona de la actividad desarrollada por el proyecto, tanto durante la etapa de construcción, como en la vida útil del proyecto, desplazamiento de población fija, incremento de la población flotante.

En el caso de que cualesquiera de los análisis arriba mencionados muestren resultados que incidan sobre los aspectos estudiados, deberán plantearse alternativas que minimicen y de ser posible eliminen el problema, insuficiencia o daño resultante. Todos los análisis relativos a los aspectos antes señalados, deberán ejecutarse bajo la consideración de utilización en el momento de demanda máxima.

Artículo 80. Estudio de Impacto Urbano (EIU) a Nivel de Actualización del Plan

Es el instrumento que se utiliza para la evaluación de la necesidad de actualización o modificación en una zona o sector del Plan. En caso de que sea procedente, los resultados se difundirán en una Circular Técnica por la Secretaría.

Artículo 81. El estudio de impacto urbano debe ser elaborado por un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico vigente, cumpliendo con lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 82. Podrán obtener su registro como Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico: Arquitectos, Urbanistas e Ingenieros Arquitectos, Ingenieros Civiles, que demuestren experiencia de cinco años en el Desarrollo Urbano y cumplan lo establecido en el Manual de Funcionamiento de los Comités Técnicos de Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico de la CADROC.

Artículo 83. Las solicitudes de actualización o modificación del Plan para un predio en particular se deberán presentar integrando al estudio de impacto urbano lo siguiente:

- I. Solicitud firmada por el Propietario o Representante Legal o Arrendatario.
- II. Escritura Pública de la Propiedad o Contrato de Arrendamiento.
- III. Identificación del propietario.
- IV. Acta Constitutiva de persona moral en su caso.
- V. Poder Notarial del Representante Legal
- VI. Identificación del Representante Legal en su caso.
- VII. Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo.
- VIII. Factibilidad de servicio de agua potable.
- IX. Factibilidad de descarga de aguas residuales. Conexión de servicio de drenaje.
- X. Factibilidad de servicio de energía eléctrica.
- XI. Visto Bueno de Protección Civil Municipal en caso de riesgo por el uso propuesto.
- XII. Otras autorizaciones, Vistos Buenos, Dictámenes, Constancias, de instancias federales o estatales en su caso.

VI. Lineamientos para el uso y aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre

Artículo 84. Para Acapulco las áreas de TGM, ZFMT y Playas colindantes al Mar y Bahías, son de alto valor paisajístico y natural, que dan sustento a la actividad económica de especialización de la ciudad, el Turismo. Atendiendo la inclusión y equidad para los que habitan y visitan Acapulco, se consideran los accesos públicos, la ZFMT y las playas como parte del Espacio Público, por lo que podrán disfrutarse por toda persona sin más limitaciones que las siguientes:

I. Lo establecido en la sección del uso de las playas en el Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, ZFMT y TGM.

II. Se prohíbe el acceso de vehículos motorizados como cuatrimotos, vehículos de doble tracción o vehículos similares y actividades que pongan en peligro la integridad física de los usuarios en los accesos públicos, ZFMT y playa, para dar cumplimiento a ésta restricción el municipio se coordinará con las dependencias federales encargadas de resguardar los TGM, la ZFMT y la Playa, así como de quien determina la utilización de los vehículos para servicios de limpieza de las playas y la ZFMT, cumpliendo con lo que establece el Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, ZFMT y TGM.

III. Se prohíbe la construcción e instalación de elementos y obras que impidan el libre tránsito y que se realicen en áreas que no cuenten con concesión, a excepción de aquéllas que apruebe el Municipio atendiendo lo que establece el Plan y sus Normas.

IV. Los concesionarios deberán cumplir con el Plan, Reglamento, Normas y el Reglamento de Imagen Urbana en la ZFMT del Municipio.

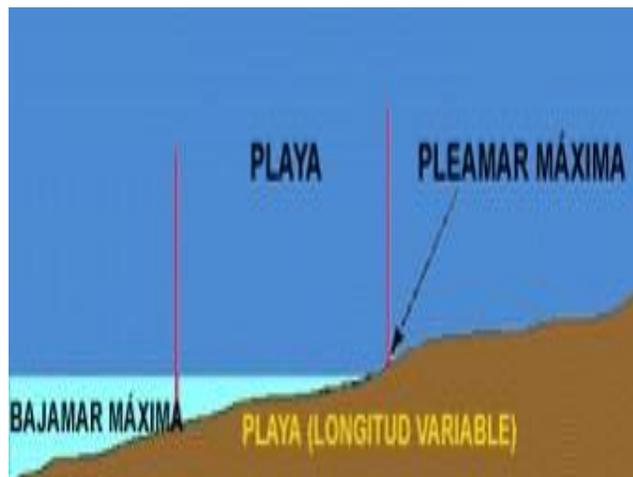
V. Los acuerdos de coordinación de Semarnat, Profepa, Capitanía de Puerto, Secretaría de Turismo Municipal, Policía Turística Municipal, PROTUR y demás instancias vinculadas a regular los accesos públicos, la ZFMT, la playa y el mar, a convocatoria del municipio.

Imagen 15. Delimitación de ZFMT colindante a playa y en acantilados



Artículo 85. Las Playas, la ZFMT y los TGM, son bienes de dominio público de la federación.

Imagen 16. Delimitación de la Franja de Playa es variable



Artículo 86. El Municipio a través del Plan, su Reglamento y Normas, regulará las propiedades colindantes a los TGM y a la ZFMT en su uso, potencializando la densidad para cuartos de hotel, estableciendo densidad baja para uso habitacional, considerando el valor paisajístico excepcional con que cuentan los inmuebles, siendo vigilante para evitar acciones en perjuicio del medio ambiente, ordenamiento urbano e imagen y de los acantilados a que refiere el Artículo 90 del presente Reglamento.

Artículo 87. El Municipio en coordinación con los órdenes de gobierno federal y estatal, podrá implementar propuestas para mejorar las características físicas de la ZFMT, promoviendo la preservación de ventanas ecológicas, la elaboración de proyectos para mejoramiento del espacio público abierto con malecones, plazoletas, corredores culturales e instalación de atractivos turísticos como: Fuentes, esculturas, jardinería, pérgolados, iluminación, entre otros en armonía con una imagen integral y tropical.

Artículo 88. Las concesiones, destinos o permisos autorizados por SEMARNAT no crean derechos reales en favor de sus titulares, únicamente otorgan el derecho de usar, aprovechar o explotar la ZFMT y los TGM, deberán cumplir con las disposiciones vigentes sobre desarrollo urbano, así como con los lineamientos que establezcan los programas maestros de control y aprovechamiento de la ZFMT.

Imagen 17. Delimitación de la Franja de ZFMT es constante

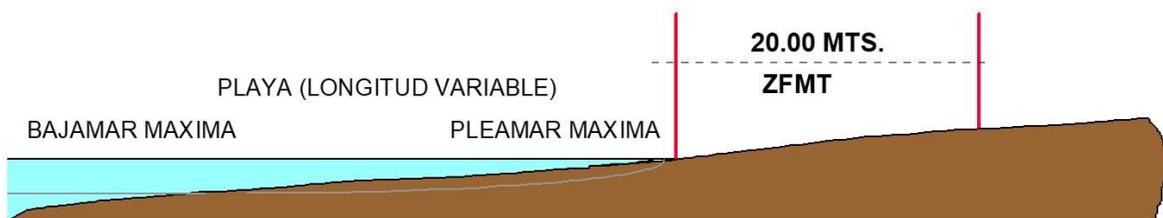
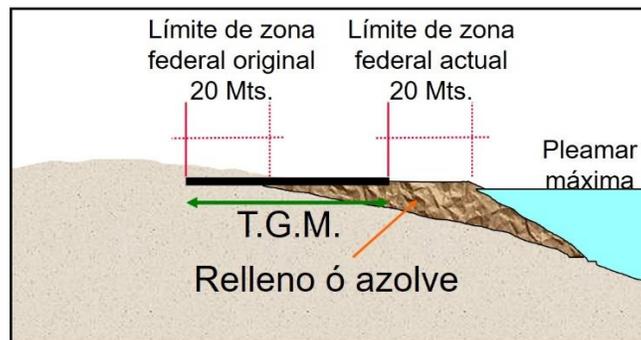


Imagen 18. Delimitación de la Franja de TGM es variable



Artículo 89. Terrenos Ganados al Mar (TGM) y Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT).

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 20 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, palapas, espacios recreativos sin construcción y jardines. Esta superficie se considerará dentro de la superficie de área libre que marque la zonificación.

La Secretaría en la Congruencia de Uso de Suelo, señalará el uso 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 que establece la zonificación que no deberá ser concesionada.

En el área concesionada de ZFMT y TGM, solamente se permitirá desarrollar un nivel, para lo cual la construcción será únicamente de materiales naturales (madera, palapas o similares) y soluciones con vegetación endémica.

No se expedirá Congruencia de Uso de Suelo con superficie colindante a la franja de playa, deberá conservarse una franja de 6.00 metros mínimo de ZFMT a partir de la pleamar máxima, la cual deberá permanecer libre de todo tipo de instalaciones, mobiliario, elementos fijos, desmontables y otros.

Artículo 90. Protección y conservación de los acantilados en los límites de la 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 las Playas, ZFMT y TGM.

Los acantilados ubicados entre el límite de la ZFMT y el límite del mar se clasifican dentro de la zonificación (PVA), en complemento con lo indicado en el Artículo 86 del presente Reglamento.

Imagen 19. Delimitación de la Franja de ZFMT en Acantilados



Artículo 91. Uso del Suelo y Destino en la Zona Federal Marítimo Terrestre

Solo se permitirán usos y destinos del suelo en la ZFMT que aplican para los usuarios en general y a las concesiones correspondientes.

La ZFMT se encuentra en las atribuciones del ámbito federal en su uso, aprovechamiento y autorización, los giros y actividades en su uso se regulan por el Plan de acuerdo a los siguientes usos y destino del suelo:

I. Espacio Público (EP)

Zona destinada al libre tránsito, predominando el uso y destino para el aprovechamiento del espacio natural que promueva la convivencia y la recreación.

II. Ventana Ecológica (VE)

Espacios abiertos que promueven la vista hacia la ZFMT, la playa, la circulación del aire, actividades deportivas, recreativas, pesca, malecones, ciclo vías y paseos peatonales, preservando el medio ambiente.

III. Espacio Público para Usos Mixtos (EPUM).

Zonas con tolerancia para desarrollar actividades de servicios, comercios, gastronómicas, de alimentos y bebidas, evaluando permitirlo en horario nocturno, promoviendo la preservación de la ZFMT y los espacios naturales.

IV. Espacio Público con Servicios (EPS).

Zonas que, por el aforo de personas, requieren de servicios básicos como sanitarios, pequeños comercios, alimentos y bebidas, deportes acuáticos y buceo.

V. Espacio Público Turístico y Recreativo (EPTR).

Zonas para desarrollar oferta de servicios turísticos y recreativos.

VI. Zona de Acantilados (ZA).

Espacios accidentados sin accesibilidad que son apreciados desde el Océano Pacífico como acantilados, se clasifican dentro de la zonificación (PVA).

Artículo 92. Intensidad de uso en Área Concesionada en la Zona Federal Marítimo Terrestre

Las Concesiones en la ZFMT deberán ser congruentes con el Uso de Suelo establecido en el Plan.

En el uso y aprovechamiento se ajustará a la superficie concesionada sin invadir de forma aérea sus colindancias con volados, marquesinas u otro elemento que extralimite el área en concesión.

Artículo 93. Altura máxima de las edificaciones temporales

La altura máxima en instalaciones y edificaciones en concesiones ubicadas en la ZFMT, emplearán sistemas constructivos desmontables o prefabricados, respetando una altura máxima de 9.00 metros en techumbres inclinadas; y de 7.00 metros en cubiertas planas. No se permiten mezanines.

Artículo 94. Licencias de construcción en área concesionada

Las construcciones permitidas en áreas concesionadas, deberán cumplir con el Plan, Reglamento, Normas y el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Acapulco de Juárez, debiendo obtener la licencia de construcción, previa al inicio de trabajos.

Artículo 95. Las áreas con concesión en ZFMT que no cuenten con frente a la vía pública, se exentarán del trámite de la Constancia de Alineamiento Oficial, debiendo presentar un plano del levantamiento topográfico con coordenadas UTM y cuadro de construcción, y planos arquitectónicos representados gráficamente en el interior de la superficie concesionada.

Artículo 96. Imagen y Playa incluyente

Los lineamientos de diseño para la ZFMT, deberán cumplir con las características de Playa incluyente, siendo concebidas para personas en situación de discapacidad, coches de bebés, adultos mayores y en general una playa incluyente para todos, implementando estrategias de diseño, planeación y proyecto previo a la realización de cualquier tipo de obra, actividad o instalaciones.

Artículo 97. La publicidad en anuncios en la ZFMT deberá ser con bajo impacto visual, con materiales regionales e iluminación con baja intensidad, debiendo apegarse a las disposiciones que establece el Reglamento de Anuncios para el Municipio de Acapulco de Juárez. No se permite la instalación de anuncios espectaculares o mayores de 5.00 M2.

Artículo 98. El Comité Técnico en colaboración con la Secretaría, aprobará los lineamientos, las dimensiones, materiales a emplear en la imagen para la publicidad fija y temporal en la ZFMT.

Artículo 99. Mobiliario de playa en Zona Federal Marítimo Terrestre

El Municipio tendrá atribuciones para establecer la imagen del mobiliario de playa, privilegiando el empleo de materiales regionales como palapas, pérgolas, sillas y mesas de madera, módulos para salvavidas y botes de basura ocultos en contenedores del mismo material y tipología, exhortando a los concesionarios a estandarizar el tipo de materiales e imagen, evitando el uso de mobiliario de playa a base de sombrillas y toldos de lona con estructura metálica.

Artículo 100. El mobiliario deberá contar con características de imagen, calidad y orden; debiendo permanecer en las zonas concesionadas con su debido mantenimiento, higiene y cuidado. No se permitirá el resguardo o almacenamiento de mobiliario de playa sobre la franja de arena en perjuicio de la imagen colectiva.

Artículo 101. Accesos Públicos a la Zona Federal Marítimo Terrestre y a la Playa

Los accesos públicos a ZFMT y a la playa deberán ser francos, estando en contacto directo entre la vía pública y la zona federal, mediante vialidades o andadores, serán considerados espacio público y deberán permanecer despejados de instalaciones fijas o provisionales que no cuenten con permiso expreso del municipio. En su caso, las personas e instalaciones fijas o provisionales podrán ser retiradas por el Municipio usando la fuerza pública, previo convenio de coordinación con las autoridades competentes.

VII. Lineamientos de Publicidad e Imagen Urbana

Artículo 102. La Secretaría establecerá normas para la publicidad en vía pública y en inmuebles privados, en atención a la zonificación y al tipo de vía. Para ello se establece como anuncio, todo medio de comunicación que indique, señale, exprese, muestre, o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, políticas, cívicas, culturales, industriales, mercantiles y técnicas.

Se considera como parte integrante del anuncio, las estructuras, construcción o edificación en donde se fije, instale o coloque el mensaje a que se refiere el párrafo anterior.

Se clasifican por su ubicación:

- I. De fachadas, muros, paredes, bardas o tapiales.
- II. De vidrieras, escaparates y cortinas metálicas.
- III. De marquesinas y toldos
- IV. De piso de predios no edificados o espacios libres de predios parcialmente edificados.
- V. Vía Pública.

En la vía pública, se podrán establecer en donde las Normas y el Reglamento de Anuncios para la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, Guerrero lo estipulen, atendiendo al tipo de vía y sus condiciones físicas.

Artículo 103. El paisaje se considerará recurso natural de alto valor, principalmente las vistas hacia el mar, por lo que se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Tinacos, tanques de gas, calentadores, antenas parabólicas, deberán estar siempre ocultos y no podrán localizarse sobre marquesinas.
- II. En zonas con pendientes, se diseñarán las azoteas como quinta fachada.
- III. Los Roof Garden se considerarán un nivel de construcción y deberán mantener orden y buena imagen urbana.

Artículo 104. A los proyectos de vialidades a futuro, señalados en el Plan, se elaborarán proyectos ejecutivos que requieren análisis topográficos a detalle, por lo que podrán sufrir modificaciones con respecto a su ubicación original en el Plan; una vez elaborados estos proyectos, se registrarán en el Departamento de Plano Regulador de la Secretaría.

Artículo 105. La sección de vía pública y las restricciones de construcción estarán determinadas en la Constancia de Alineamiento Oficial emitida por el Municipio. En los lotes ubicados en los Barrios Históricos se expedirán conforme a los paramentos predominantes existentes.

VIII. Autorizaciones y Procedimientos

Artículo 106. La Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo, establece el Alineamiento Oficial, siendo la traza del terreno que limita la propiedad respectiva con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos aprobados, contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale el Plan.

Para unidades privativas o lotes ubicados en vialidades internas de conjuntos habitacionales de propiedad en condominio, podrán obtener Constancia de Alineamiento Oficial; siempre y cuando dichos condominios estén registrados ante la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda (Plano Regulador), la Dirección de Catastro y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Para la obtención de la constancia, se presentará la solicitud acompañada exclusivamente de copia simple de los de siguientes documentos:

1. Escritura Pública inscrita en el Registro Público y del Comercio.
2. Croquis de localización del predio
3. Copia de identificación oficial del propietario o arrendatario.
4. Contrato de Arrendamiento (en su caso).
5. Acta Constitutiva (Persona Moral).
6. Poder Notarial e identificación oficial del Representante Legal (en su caso).

La solicitud de Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo deberá ser resuelta en un plazo máximo de diez días hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición.

Artículo 107. La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento oficial por medio del cual la Secretaría hace constar los usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos en un uso específico o giro determinado, para cumplir con lo establecido en el Artículo 16, Fracción VIII, del Reglamento de Licencias de Funcionamiento de Establecimientos Mercantiles para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero. La Factibilidad de Uso de Suelo deberá ser resuelta en un plazo máximo de cinco días hábiles y tendrá una vigencia máxima de un año a partir de su expedición. Este documento no constituye constancia de apeo y deslinde ni acredita la propiedad o posesión.

Artículo 108. La Constancia de Uso de Suelo es el documento en el que la Secretaría le señala a los predios la zonificación en la que se encuentra de acuerdo al Plan y las demás normas aplicables por su ubicación; deberá ser resuelta en un plazo máximo de cinco días hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de su expedición. Este documento no constituye constancia de apeo y deslinde, ni acredita la propiedad o posesión.

Artículo 109. La Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, es el documento a través del cual se reconocen los usos del suelo y la densidad que de manera legítima y continua se ha venido aprovechando en edificaciones, y este uso por la normatividad del Plan se propone diferente. Este derecho se reconoce siempre y cuando al momento de su construcción o establecimiento estuvieran permitidos con la licencia de construcción correspondiente y hayan sido anteriores al Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

En estos casos si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse de conformidad con sus derechos adquiridos, podrá volverla a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el uso del derecho adquirido. No podrán realizar obras de ampliación o aumento de volumen para este uso, salvo que se sujeten al Plan vigente. Este documento es permanente y no necesita actualización. Los derechos adquiridos no son procedentes en predios en los que no hayan realizado construcción.

Artículo 110. La Constancia de Congruencia de Uso del Suelo es el documento por medio del cual la Secretaria señala la congruencia de uso del suelo en el área de ZFMT y TGM, en razón del uso del suelo colindante a lo establecido en la Zonificación del Plan, debiendo considerar lo establecido en el último párrafo del Artículo 89 y Artículo 91 del presente reglamento.

La solicitud de Congruencia de Uso de Suelo deberá ser resuelta en un plazo máximo de quince días hábiles, y tendrá una vigencia de dos años a partir de la fecha de su expedición.

Este documento es para que el interesado de cumplimiento al Artículo 26, fracción IX, del Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, ZFMT y TGM, en la solicitud de concesión.

Con la Concesión el interesado deberá:

Obtener autorizaciones municipales para realizar trabajos de construcción y para el funcionamiento del giro comercial cuando sea el caso, mantener buena imagen urbana y paisajística en el área o elementos que edifique con autorización de la Secretaría y cumplir con lo establecido con el Artículo 89 de este ordenamiento.

La solicitud de la Congruencia de Uso del Suelo, deberá estar integrada con los siguientes documentos:

1. Solicitud
2. Croquis de localización de la superficie de ZFMT y del predio colindante.
3. Plano topográfico de ubicación en formato impreso y digital del área solicitada de la que pretende le concesionen al interesado con cuadro de construcción en coordenadas UTM.

4. Tres fotografías a color de la superficie propuesta de la ZFMT y del predio colindante.
5. Copia de la identificación oficial del Solicitante.
6. Copia de la Concesión autorizada por la SEMARNAT en caso de renovación.
7. Copia del Acta Constitutiva (Persona Moral).
8. Copia del Poder Notarial e identificación oficial del Representante Legal.

Artículo 111. Constancia de Cumplimiento de la Normatividad Urbana, es el documento por medio del cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Vivienda manifiesta la existencia de constancias, autorizaciones o licencias expedidas por la Secretaría a predios y construcciones, que da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 112 de la Ley, Artículo 182 de la Ley Estatal Número 790 para notarios y fedatarios públicos.

Artículo 112. Dictamen de Impacto Urbano es la opinión técnica emitida por la Secretaría y por el Comité Técnico, a los proyectos presentados a la Secretaría en estudios de impacto urbano.

Artículo 113. Fusión, es la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes del o los mismos propietarios.

Artículo 114. Subdivisión, es la partición o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización.

Para obtener la autorización de subdivisión de un predio deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Deberá ser solicitada y recibida por el propietario o representante legal con poder notarial de dominio otorgado por el propietario.
- b) En zonas habitacionales que no correspondan a residencial o turística, no podrá subdividirse en fracciones menores de 120 m², con 8.00 metros de frente mínimo a la vía pública existente.
- c) En zonas aptas para la habitación residencial o turística, no podrá subdividirse en fracciones menores de 300 m², con 12.00 metros de frente mínimo a la vía pública existente.
- d) Las fracciones resultantes de la subdivisión de un predio que no cuente con acceso directo a una vía pública existente, deberá destinarse el acceso y circulación por una de las siguientes posibilidades, según sea el caso, andador peatonal, servidumbre de paso o vialidad, que tendrá la condición de libre circulación solamente para las fracciones resultantes de la subdivisión y no se condicionará el libre tránsito por una de las fracciones.

Artículo 115. Los permisos o concesiones que la autoridad competente otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualquier otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crearán sobre éstos, a favor del permisionario o concesionario, ningún derecho real o de posesión; tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales, y en ningún caso podrá otorgarse con perjuicio del tránsito libre, seguro y expedito; o del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados o con perjuicio en general de cualquiera de los fines a que estén destinadas las vías o bienes mencionados.

Al otorgar el permiso, el Municipio indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o instalaciones en los espacios referidos en este artículo.

Artículo 116. No surtirán efecto las autorizaciones o licencias expedidas que contravengan lo establecido en el Plan, el Reglamento y sus Normas, en consecuencia, no podrán inscribirse ningún acto, convenio, contrato en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio y en el Catastro Municipal.

Artículo 117. En el caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una edificación no cumpla las condicionantes, las disposiciones legales aplicables y órdenes giradas con base a este Reglamento, el Municipio previo dictamen, estará facultado para ejecutar a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones ordenadas, para clausurar y tomar las medidas que se consideren necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- I. Cuando la construcción no respete las restricciones ya sea frontal, lateral, posterior o la indicada en la constancia de alineamiento número oficial y uso de suelo.
- II. Cuando la construcción no se ajuste al proyecto aprobado en la autorización en la licencia de construcción.
- III. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse a lo establecido en el Plan, Reglamento y sus Normas Técnicas.
- IV. Cuando la obra se ejecute sin licencia.
- V. Cuando la obra se ejecute sin la responsiva de un Director Responsable de Obra D.R.O.

Si el propietario del predio en que se ejecuten las obras o trabajos, conforme a este Artículo se negare a pagar el costo de las obras ordenadas por el Municipio, la Secretaría de Administración y Finanzas Municipal cobrará por medio de procedimientos económicos coactivos.

El estado de suspensión o clausura impuesto con base en este artículo, no será levantado en tanto no se cumpla con el Plan, Reglamento, Normas Técnicas y se hayan pagado las multas.

Artículo 118. El Municipio sancionará previo dictamen correspondiente, al Director Responsable de Obra, propietarios, poseedores o titulares y a quienes resulten responsables de las infracciones en las visitas de inspección conforme a lo indicado en el Reglamento de Construcciones.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene el Municipio en los casos previstos en este Reglamento y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Artículo 119. Cuando una obra infrinja este Reglamento y/o sus Normas, el Municipio fijará la sanción al propietario o poseedor, con multa equivalente hasta el diez por ciento del valor de la construcción con base al valor de la obra establecido para la licencia de construcción de acuerdo a la Ley de Ingresos para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero.

Artículo 120. El Municipio podrá revocar toda autorización o licencias cuando:

- I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o con dolo o error.
- II. Se haya expedido en contravención a alguna disposición de este Reglamento o de sus Normas.

La revocación será pronunciada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate o, en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.