

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benítez, Guerrero 2023

CONSULTA PÚBLICA



GOBIERNO DE
MÉXICO

DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y URBANO



CONTRAPORTADA

CONSULTA PÚBLICA



**GOBIERNO DE
MÉXICO**

DESARROLLO TERRITORIAL

SECRETARÍA DE DESARROLLO AGROPECUARIO, TERRITORIAL Y URBANO

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benítez, Guerrero 2023

CONSULTA PÚBLICA



GOBIERNO DE
MÉXICO

DESARROLLO TERRITORIAL
SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, TERRITORIAL Y URBANISMO



Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benítez, Guerrero 2023

Municipio de Coyuca de Benítez, Guerrero

Coordinación Institucional

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

SEDATU

Román Guillermo Meyer Falcón

Titular de la Secretaría de Desarrollo Agrario Territorial y Urbano

Revisión de contenido

CIAT

Publicado por:

ORGANIZACIÓN CONURBA S.A. DE C.V.

2023

CONSULTA PÚBLICA

CONTENIDO

| | |
|---|-----------|
| INTRODUCCIÓN..... | 1 |
| 1. FUNDAMENTACIÓN..... | 3 |
| 1.1. Bases jurídicas y alineación con la planeación..... | 4 |
| 1.1.1. Fundamentación jurídica..... | 4 |
| 1.1.2. Marco de planeación..... | 11 |
| 1.2. Metodología..... | 15 |
| 1.2.1. Técnicas cuantitativas:..... | 15 |
| 1.2.2. Técnicas cualitativas:..... | 15 |
| 2. DIAGNÓSTICO..... | 16 |
| 2.1. Localización y perfil demográfico..... | 17 |
| 2.1.1. Localización..... | 17 |
| 2.1.2. Perfil demográfico municipal..... | 18 |
| 2.1.3. Distribución de la población en zonas urbanas y localidades rurales..... | 20 |
| 2.2. Análisis de personas..... | 24 |
| 2.2.1. Grupos vulnerables edades..... | 25 |
| 2.2.2. Grupos vulnerables por pobreza y rezago social..... | 30 |
| 2.2.3. Grupos vulnerables por discapacidad y limitaciones..... | 33 |
| 2.3. Análisis de las localidades urbanas y rurales..... | 37 |
| 2.3.1. Crecimiento urbano desordenado..... | 38 |
| 2.3.2. Situación actual de la vivienda..... | 40 |
| 2.3.3. Usos del suelo..... | 52 |
| 2.3.4. Corredores económicos y movilidad..... | 56 |
| 2.3.5. Espacio público..... | 58 |
| 2.3.6. Delimitación de barrios..... | 61 |

| | | |
|-------------|---|------------|
| 2.4 | Análisis del continuo municipal..... | 64 |
| 2.4.1 | Participación del municipio en la Zona Metropolitana de Acapulco | 65 |
| 2.4.2 | Contaminación de los bienes comunes ambientales | 65 |
| 2.4.3 | Vulnerabilidad del territorio por efectos del cambio climático y deficiente planeación urbana | 68 |
| 2.4.4 | Condiciones para la aptitud territorial..... | 70 |
| 2.5 | Jerarquización de las problemáticas | 79 |
| 2.6 | Síntesis..... | 79 |
| 3. | PLANEACIÓN | 83 |
| 3.1. | Visión..... | 84 |
| 3.2. | Objetivos | 84 |
| 3.2.1. | Objetivo General..... | 84 |
| 3.2.2. | Objetivos particulares..... | 84 |
| 3.3. | Escenarios..... | 85 |
| 3.3.1. | Escenario tendencial | 85 |
| 3.3.2. | Escenario programático..... | 91 |
| 3.4. | Políticas | 93 |
| 3.4.1. | Principios de política pública | 94 |
| 3.4.2. | Causas de utilidad pública..... | 94 |
| 3.4.3. | Financiamiento del desarrollo urbano | 95 |
| 3.4.4. | Espacio Público..... | 95 |
| 3.4.5. | Movilidad sustentable | 97 |
| 3.4.6. | Régimen agrario | 98 |
| 3.4.7. | Densificación | 99 |
| 3.4.8. | Abasto de agua y saneamiento..... | 99 |
| 3.4.9. | Riesgos naturales..... | 100 |
| 3.5. | Estrategias y líneas de acción..... | 101 |
| 3.6. | Modelo de Ordenamiento Territorial..... | 104 |

| | | |
|-------------|--|------------|
| 3.6.1. | Áreas de Actuación en el Área No Urbanizable | 107 |
| 3.6.2. | Áreas de Actuación en el Área Urbana Actual..... | 108 |
| 3.6.3. | Áreas de Actuación en el Área Urbanizable | 110 |
| 3.6.4. | Congruencia entre los objetivos y las estrategias..... | 111 |
| 3.7. | Zonificación primaria..... | 113 |
| 3.8. | Zonificación secundaria..... | 118 |
| 3.9. | Cartera de proyectos | 123 |
| 4. | GESTIÓN..... | 125 |
| 4.1. | Instrumentos para implementación del PMDU..... | 126 |
| 4.1.1. | Reglamento y normas Complementarias del PMDU..... | 126 |
| 4.2. | Instrumentos para la administración del PMDU..... | 133 |
| 4.2.1. | El Sistema de Información Geográfica | 133 |
| 4.2.2. | El Plan Maestro | 134 |
| 4.2.3. | El Proyecto Urbano Integral (PUI) | 134 |
| 4.2.4. | El Análisis Beneficio-Costo | 135 |
| 4.2.5. | Topografía desde el aire | 136 |
| 4.2.6. | Estudio de Impacto Urbano (EIU)..... | 136 |
| 4.3. | Instrumentos para la actualización dinámica del PMDU..... | 137 |
| 4.3.2. | Tipos de actualización o modificación..... | 137 |
| 4.3.3. | Instrumentos..... | 138 |
| 4.4. | Instrumentos de Gobernanza | 139 |
| 4.4.1. | Instrumentos basados en acuerdos o en cooperación..... | 139 |
| 4.4.2. | Instrumentos de conocimiento y mejora de las capacidades..... | 141 |
| 4.4.3. | Instrumentos de comunicación y marketing urbano..... | 141 |
| 4.5. | Instrumentos de planeación | 142 |
| 4.6. | Programación y corresponsabilidad sectorial | 144 |
| 5. | MONITOREO Y EVALUACIÓN | 147 |

| | |
|---|------------|
| 5.1. Monitoreo y evaluación..... | 148 |
| 5.1.1. Plan de monitoreo de objetivos del PMDU de Coyuca de Benítez, Guerrero | 148 |
| BIBLIOGRAFÍA | 153 |
| GLOSARIO..... | 157 |
| ANEXOS..... | 161 |
| Anexo metodológico de participación ciudadana | 161 |
| Anteproyecto de Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benítez, Guerrero. | 167 |
| I. REGULACIÓN URBANA DE LA PROPIEDAD | 167 |
| II. ZONIFICACIÓN DEL PLAN..... | 172 |
| III. INSTRUMENTACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL PLAN | 191 |
| III. ADMINISTRACIÓN DEL PLAN..... | 206 |
| IV. PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA INSTRUMENTACIÓN DEL PLAN.... | 208 |
| V. LINEAMIENTOS Y AUTORIZACIONES | 209 |
| VI. NORMAS COMPLEMENTARIAS..... | 214 |
| X. TRANSITORIOS..... | 220 |
| Anexo gráfico | 221 |

ÍNDICE DE TABLAS

| | |
|--|-----|
| Tabla 1. Principales características poblacionales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 19 |
| Tabla 2. Porcentaje de población por localidades urbanas y rurales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 21 |
| Tabla 3. Población en situación de pobreza, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 31 |
| Tabla 4. Indicadores de carencias sociales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 (porcentaje)..... | 31 |
| Tabla 5. Porcentaje de población con alguna discapacidad por grupos de edad, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 33 |
| Tabla 6. Crecimiento del área urbana, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2000-2020 | 38 |
| Tabla 7. Principales características de las viviendas y promedio de ocupantes, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 41 |
| Tabla 8. Clase de vivienda, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020..... | 41 |
| Tabla 9. Dosificación actual de usos de suelo urbano, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023 | 54 |
| Tabla 10. Unidades económicas, según sector económico, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2019 . | 56 |
| Tabla 11. Escenarios de cambio climático a corto, mediano y largo plazo, proyecciones en la precipitación, 2021-2100, Coyuca de Benítez, Guerrero..... | 70 |
| Tabla 12. Jerarquización de problemas en Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023..... | 79 |
| Tabla 13 Población municipal esperada | 87 |
| Tabla 14. Población prospectiva por localidad al año 2045 | 87 |
| Tabla 15 Escenario tendencial municipal al año 2045 | 89 |
| Tabla 16 Escenario tendencial por localidades al año 2045..... | 89 |
| Tabla 17 Escenario tendencial (hectáreas) | 91 |
| Tabla 18 Escenario programático (hectáreas) | 91 |
| Tabla 19. Vinculación y congruencia entre los objetivos y las estrategias de las Áreas de Actuación | 112 |
| Tabla 20. Tabla de áreas de la Zonificación primaria..... | 116 |
| Tabla 21. Tabla de superficies y porcentajes de la Zonificación secundaria..... | 122 |
| Tabla 22. Tabla de programación y corresponsabilidad a nivel municipal | 144 |
| Tabla 23. Tabla de programación y corresponsabilidad a nivel estatal..... | 145 |
| Tabla 24. Tabla de programación y corresponsabilidad a nivel federal y por sectores..... | 146 |
| Tabla 25. Matriz del grado de cumplimiento de los indicadores | 149 |
| Tabla 26. Ficha técnica de indicadores de los objetivos, general y específicos del PMDU | 150 |

| | |
|---|------------|
| Tabla 27. Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo | 190 |
| Tabla 28. Niveles máximos permitidos | 192 |
| Tabla 29. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y restricciones por altura de las edificaciones | 193 |
| Tabla 30. Vialidades..... | 215 |
| Tabla 31- Porcentajes de Donación | 216 |

CONSULTA PÚBLICA

ÍNDICE DE GRÁFICAS

| | |
|--|----|
| Gráfica 1. Pirámide poblacional, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 (porcentaje) | 19 |
| Gráfica 2. Tasas de crecimiento poblacional 2000 – 2020, Coyuca de Benítez, Guerrero 1990-2020..... | 20 |
| Gráfica 3. Porcentaje de viviendas sin acceso a servicios básicos y con piso de tierra, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 42 |
| Gráfica 4. Porcentaje de viviendas según tenencia, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 43 |
| Gráfica 5. Porcentaje de viviendas según tenencia por sexo, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020. | 44 |
| Gráfica 6. ¿Cuál es el problema de vivienda más urgente en el municipio? | 51 |
| Gráfica 7. ¿Cuál crees que es la mayor preocupación en términos de servicios públicos? | 52 |
| Gráfica 8. Distribución de usos de suelo por localidad, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023 | 54 |
| Gráfica 9. ¿Cuál consideras que es el principal problema de movilidad en el municipio? | 58 |
| Gráfica 10. ¿Considera que su colonia o comunidad cuenta con suficientes espacios públicos (unidades deportivas, áreas verdes, parques, plazas, etc.)? | 60 |
| Gráfica 11. ¿Cuál es el principal lugar de recreación y esparcimiento que suele visitar con su familia en el municipio? | 60 |
| Gráfica 12. ¿Cuál es el problema ambiental más preocupante en el municipio? | 67 |
| Gráfica 13. Nivel de vulnerabilidades para el municipio de Coyuca de Benítez, Guerrero, 2019.. | 69 |

ÍNDICE DE FIGURAS

| | |
|--|----|
| Figura 1. Localización del municipio de Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023..... | 18 |
| Figura 2. Distribución de localidades urbanas y rurales en el territorio del municipio de Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020..... | 22 |
| Figura 3. Población total por AGEBS urbanas, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020..... | 23 |
| Figura 4. Población total en localidades rurales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 24 |
| Figura 5. Población de 0 a 14 años, Coyuca de Benítez por AGEB urbana, Guerrero, 2020 | 25 |
| Figura 6. Población de 0 a 14 años, Coyuca de Benítez por localidad rural, Guerrero, 2020 | 26 |
| Figura 7. Población de 15 a 64 años, Coyuca de Benítez por AGEB urbana, Guerrero, 2020 | 27 |
| Figura 8. Población de 15 a 64 años, Coyuca de Benítez por localidad rural, Guerrero, 2020 | 28 |
| Figura 9. Población de 65 y más años, Coyuca de Benítez por AGEB urbana, Guerrero, 2020 | 29 |
| Figura 10. Población de 65 y más años, Coyuca de Benítez por localidad rural, Guerrero, 2020 | 30 |
| Figura 11. Grado de rezago social por localidad urbana y rural, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020..... | 32 |
| Figura 12. Grado de rezago social por AGEB urbana, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020..... | 33 |
| Figura 13. Total de personas con discapacidad en AGEBS urbanas, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020..... | 34 |
| Figura 14. Total de personas con discapacidad en localidades rurales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 35 |
| Figura 15. Grupos vulnerables y homogéneos, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 36 |
| Figura 16. Crecimiento histórico del área urbana, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2000-2020 | 39 |
| Figura 17. Densidad de población neta (hab/ha), Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 40 |
| Figura 18. Total de viviendas particulares deshabitadas en AGEBS urbanas, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 45 |
| Figura 19. Total de viviendas particulares deshabitadas en localidades rurales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 46 |
| Figura 20. Total de viviendas sin agua dentro de la vivienda en AGEBS urbanas, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020..... | 47 |
| Figura 21. Total de viviendas que no tienen drenaje en AGEBS urbanas, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 48 |
| Figura 22. Total de viviendas sin agua dentro de la vivienda en localidades rurales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 49 |

| | |
|--|------------|
| Figura 23. Total de viviendas que no tienen drenaje en localidades rurales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 | 50 |
| Figura 24. Uso Actual del Suelo Urbano en las localidades de Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023 | 53 |
| Figura 25. Concentración de actividades educativas (alumnos por hectárea), Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023 | 55 |
| Figura 26. Corredores económicos (empleos por kilómetro), Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023 | 57 |
| Figura 27. Delimitación y análisis de barrios, Coyuca de Benítez, 2023..... | 64 |
| Figura 28. Pendientes topográficas, Coyuca de Benítez, Guerrero | 71 |
| Figura 29. Condicionantes físicas de la aptitud territorial, Coyuca de Benítez, Guerrero | 73 |
| Figura 30. Condicionantes antropogénicas de la aptitud territorial, Coyuca de Benítez, Guerrero..... | 74 |
| Figura 31. Aptitud agrícola, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023 | 75 |
| Figura 32. Aptitud pecuaria, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023 | 76 |
| Figura 33. Aptitud para la conservación, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023 | 77 |
| Figura 34. Aptitud urbana, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023..... | 78 |
| Figura 35 Escenario tendencial en las localidades urbanas..... | 90 |
| Figura 36 Escenario programático | 92 |
| Figura 37 Escenario programático en la Barra de Coyuca..... | 93 |
| Figura 38. Modelo de Ordenamiento Territorial: (continuo municipal) | 105 |
| Figura 39. Modelo de Ordenamiento Territorial: (localidades urbanas) | 106 |
| Figura 40. Zonificación Primaria (continuo municipal) | 114 |
| Figura 42. Zonificación primaria (turístico)..... | 115 |
| Figura 43. Zonificación primaria de la cabecera municipal | 117 |
| Figura 44. Tendencias de crecimiento (hectáreas) | 118 |
| Figura 45. Zonificación secundaria | 120 |
| Figura 46. Zonificación Secundaria (turístico) | 121 |
| Figura 47. Ubicación de proyectos estratégicos..... | 124 |
| Figura 48. Fotos de la Sesión del Consejo de Desarrollo Urbano y Vivienda de Coyuca de Benítez, ,6 de junio..... | 162 |
| Figura 49.Fotos del Foro Ciudadano, 6 de junio..... | 163 |

| | |
|--|------------|
| Figura 50. Fotos del Grupo de Enfoque con integrantes del Colegio de Arquitectos e Ingenieros de Coyuca de Benítez, 7 de junio..... | 164 |
| Figura 51. Fotos del Taller Institucional con funcionarios de Coyuca de Benítez, 7 de junio. | 164 |
| Figura 52. Fotografías del taller institucional (Jerarquización de Problemas y definición de Visión y Objetivos), 27 de julio | 165 |
| Figura 53. Fotografías de recorridos en territorio..... | 166 |

CONSULTA PÚBLICA

Introducción

La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (Sedatu) reconoce que la gestión territorial y urbana tiene un impacto directo en las personas, en el acceso y en el ejercicio de sus Derechos Humanos, que históricamente no han atendido la diversidad de interacciones, relaciones y experiencias que se dan en el territorio. Por ello, se busca que la planeación traduzca las necesidades de las personas en normatividad y programación de acciones, razón por lo cual se considera importante no solo la elaboración de los Programas Municipales de Desarrollo Urbano (PMDU), sino todo el proceso que implica su formulación, desde sus etapas iniciales hasta su implementación y monitoreo

La Sedatu ha respaldado esta valiosa labor con el propósito de que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benítez, no sea una mera herramienta gubernamental, sino una guía que la comunidad se apropie. En este plan, se ha optado por una aproximación realista, alejada del exceso de estadísticas y agendas programáticas utópicas. La escucha atenta a las necesidades de la gente ha dado forma a los imperativos del desarrollo urbano en Coyuca. Como eje central, se pretende tener un municipio ordenado y bien planificado, con procesos regulados que eviten la especulación en el acceso al suelo urbano y, brindar, mejores oportunidades de desarrollo a las comunidades que crecieron de forma irregular y que ahora forman parte del área urbana de este municipio.

Dotar de más y mejores servicios es una tarea esencial, contar con colonias bien servidas y buscar un sano equilibrio de las localidades urbanas de mayor jerarquía y las de menor desarrollo; donde la planeación urbana y el ordenamiento de sus espacios, sobre todo, los destinos playeros de Playa Azul, el Carrizal y de la Barra de Coyuca sean preservados en su carácter de espacios abiertos y de acceso público. Potenciar las acciones para avanzar hacia un municipio más inclusivo con una mayor oferta de espacios públicos para sus habitantes, con infraestructura para las personas en condiciones de vulnerabilidad física y económica. Promover mejores prácticas en el aprovechamiento del territorio con la asignación de usos de suelo compatibles en el que se revaloren y dignifique la imagen urbana en barrios y colonias. Con este PMDU se identifican áreas de oportunidad orientadas a cerrar la brecha en cuanto a las necesidades de infraestructura, equipamientos y servicios en la vivienda.

En el contexto regional, no podemos subestimar el papel que desempeñará Coyuca de Benítez en su consolidación como parte integral de la Zona Metropolitana de Acapulco. Esta situación presenta oportunidades para un futuro desarrollo al destacar las ventajas únicas de su territorio, especialmente en el ámbito del ecoturismo. Sin duda, esto añade un toque distintivo a la oferta de servicios que Acapulco ha proporcionado a lo largo de su historia.

Por su parte, el gobierno del Estado de Guerrero, a través de la Secretaría Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial (SDUOPOT), ha desempeñado un papel fundamental al impulsar la creación de instrumentos de planificación urbana y ordenamiento territorial en los municipios. Proporcionar estas herramientas resulta de vital importancia, ya que de ello dependerá la reducción de las asimetrías en el desarrollo entre ciudades tanto en su interior como en su articulación con los sistemas urbano - rurales en la región.

El PMDU de Coyuca de Benítez se compone de distintos apartados temáticos. En primer lugar, se abordan las bases jurídicas y el marco de planeación que fundamentan la elaboración del Plan. En el segundo apartado, se presenta un diagnóstico organizado en torno de las personas, los barrios y el continuo municipal. Incluye la jerarquización de las problemáticas identificadas y una síntesis de la situación urbana. El tercer apartado expone la visión y los objetivos del PMDU. El cuarto apartado presenta los escenarios tendencial y programático, delineando un horizonte de corto, mediano y largo plazo para guiar las acciones incluyendo la propuesta de zonificación primaria, así como la cartera de acciones que se llevarán a cabo. El quinto apartado ofrece un catálogo de instrumentos específicos que permitirán operar el Plan, asegurando su ejecución y eficacia. Finalmente, se presenta una sección dedicada a los indicadores, que servirán para el seguimiento y evaluación constante del Plan, asegurando que se alcancen los objetivos establecidos y se ajusten las estrategias de manera oportuna.

De esta manera, el PMDU de Coyuca de Benítez se presenta como una herramienta completa y bien estructurada para guiar el crecimiento y desarrollo urbano del municipio de manera planificada y con visión de futuro.

1. FUNDAMENTACIÓN

CONSULTA PÚBLICA

1.1. Bases jurídicas y alineación con la planeación

El presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano Coyuca de Benítez, Guerrero, es el instrumento técnico - jurídico que en materia de planeación urbana determina la normatividad aplicable al territorio municipal y promueve la coordinación de esfuerzos entre los tres órdenes de gobierno, la sociedad y la iniciativa privada, para garantizar un desarrollo sustentable, equitativo y armónico entre el medio urbano, social y natural.

Este instrumento también forma parte del Sistema de General de Planeación Territorial establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como del Sistema Estatal de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del estado de Guerrero, e incorpora los acuerdos internacionales aplicables en la materia.

1.1.1. Fundamentación jurídica

Este capítulo presenta los fundamentos jurídicos de los tres órdenes de gobierno (Federal, Estatal y Municipal) que inciden en la formulación e implementación del Plan Municipal de Desarrollo (PMDU). Muestra los principales compromisos internacionales a los que México está adherido, tales como: la Declaración Universal de los Derechos Humanos, la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, la Nueva Agenda Urbana, el Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030 y el Acuerdo de París.

1.1.1.1. Acuerdos internacionales

Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030 (ODS)

La Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas (ONU) aprobó el 25 de septiembre de 2015 la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. En la cual se plantean 17 Objetivos con 169 metas y 231 indicadores. Especialmente, el Objetivo 11, en conjunto con la Nueva Agenda Urbana, establece directrices para la gestión de políticas, instrumentos y mecanismos por parte de los gobiernos nacionales y locales que contribuyan al proceso de construcción de ciudades y asentamientos humanos más prósperos, justos y sostenibles.

Nueva Agenda Urbana (NAU)

Se aprobó en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) celebrada en Quito, Ecuador, el 20 de octubre de 2016. La NAU precisa cuatro dimensiones: 1) Sostenibilidad social, 2) Sostenibilidad económica, 3) Sostenibilidad ambiental y 4) Sostenibilidad espacial. Dichas dimensiones incluyen las siguientes temáticas prioritarias: empoderamiento de los grupos marginados; creación de empleos y medios de vida; conservación de la diversidad biológica y el ecosistema; sostenibilidad espacial y equidad; equidad de género;

productividad y competitividad; resiliencia y adaptación al cambio climático, sostenibilidad especial y densidad urbana; planificación para migrantes, minorías étnicas y personas con discapacidades; y mitigación al cambio climático.

El Acuerdo de París

Es un tratado internacional sobre el cambio climático jurídicamente vinculante. Fue adoptado por 196 Partes en la COP21 en París, el 12 de diciembre de 2015 y entró en vigor el 4 de noviembre de 2016. El Acuerdo se vincula con la planeación del territorio municipal porque los instrumentos de planeación que integran el Sistema General de Planeación Democrática son área de oportunidad para que las autoridades de los tres órdenes de gobierno incluyan lineamientos de cambio climático. Un desarrollo territorial (urbano y rural) bajo en carbono y resiliente al clima se materializan en las acciones, no solo dirigido a las personas, sino también en los espacios naturales y transformando a los existentes. Los instrumentos de ordenamiento territorial y planeación urbana permiten identificar la vulnerabilidad al cambio climático y las emisiones de gases efecto invernadero de los territorios.

Marco Sendai

El Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030 se adoptó en la tercera Conferencia Mundial de las Naciones Unidas celebrada en Sendai (Japón) el 18 de marzo de 2015. Promueve la reducción del riesgo de desastres y de las pérdidas ocasionadas por los desastres, tanto en vidas, medios de subsistencia y salud como en bienes económicos, físicos, sociales, culturales y ambientales de las personas, las empresas, las comunidades y los países. Asimismo, reconoce que en el Estado recae la función principal de reducir el riesgo de desastres, pero es una responsabilidad que debe compartirse con otros actores, tales como los gobiernos locales, el sector privado y otros grupos interesados.

1.1.1.2. Orden federal

Constitución Política de los Estados Unidos

El PMDU se sustenta en los artículos 1, 2, 4, 25, 26, 27, 73 fracción XXIX-C y 115 que establecen atribuciones en materia del respeto los derechos humanos, las funciones del Estado rector del desarrollo nacional, el Sistema Nacional de Planeación Democrática, la propiedad de tierras y aguas, así como las facultades de los Ayuntamientos.

Ley de Planeación

La planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el eficaz desempeño de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo equitativo, incluyente, integral, sustentable y

sostenible del país, con perspectiva de interculturalidad y de género, como lo establecen los artículos 2, 3, 26 Bis, 33, 37 y 41.

Ley Orgánica de la Administración Pública Federal

La implementación de estrategias y proyectos planteados en el PMDU requieren de la coordinación con las unidades de estado del gobierno federal por lo que es importante destacar las atribuciones de las que mayor incidencia tienen, a saber: Secretaría del Bienestar, artículo 32; Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, artículo 32 Bis; Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes, artículo 36; Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, artículo 41 y Secretaría de Turismo, artículo 42.

Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Esta regulación representa el eje rector del desarrollo territorial y urbano, en relación con las atribuciones de los tres órdenes de gobierno en temas como las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, promoción de la participación social y ciudadana en la definición e implementación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación del desarrollo urbano y metropolitano, incorporación de terrenos ejidales y comunales, protección al medio ambiente, prevención de riesgos, resiliencia urbana, accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y satisfactores urbano, las políticas de movilidad y nuevos hábitos de movilidad urbana sustentable, creación, recuperación, mantenimiento y defensa del espacio público, la coordinación entre los tres órdenes de gobierno y de estos con el sector privado, repartición de las cargas y beneficios, transparencia y rendición de cuentas, difusión de los instrumentos de planeación publicados, enunciados en los artículos 2, 4, 5, 6, 7, 10, 11, 19, 22, 23, 40, 43, 44, 45, 46, 47, 51, 55, 59, 62, 63, 67, 69, 70, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 82, 92, 93, 94, 97, 98 y 101.

Ley de Vivienda

Para formular, ejecutar, conducir, coordinar, evaluar y dar seguimiento a la Política Nacional de Vivienda y el programa nacional en la materia, los PMDU deben alinearse con dicha política y atender los temas que particularmente les compete como son: formular, aprobar y administrar los programas municipales y de las alcaldías, de suelo y vivienda; instrumentar mecanismos indicativos de las tendencias del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mediano y largo plazo, así como realizar la planeación, programación y presupuesto de las acciones de suelo y vivienda en su ámbito territorial, otorgando atención preferente a la población en situación de pobreza y prestar, en términos de las disposiciones jurídicas aplicables, los servicios públicos en los municipios y en las alcaldías, a los predios en los que se realicen acciones de vivienda derivados de los diferentes programas de vivienda federales, establecidos en los artículos 16, 17B, 38, 69, 73 y 74.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

El objeto de esta Ley es la preservación y restauración del equilibrio ecológico, así como a la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, para ello los artículos 20 Bis 5, 28, 35, 35 BIS 2, 99,122, 126, 135 y 148, en particular funcionan como soporte para la elaboración e implementación del PMDU de Coyuca de Benítez, Guerrero. Dado que buscan regular el establecimiento de criterios de ordenación ecológica para la protección, preservación, restauración y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales dentro de los centros de población, a fin de que sean considerados en los planes o programas de desarrollo urbano correspondientes; el aprovechamiento del agua para usos urbanos deberá incorporar de manera equitativa los costos de su tratamiento, considerando la afectación a la calidad del recurso y la cantidad que se utilice; así como los criterios que se establecen en el artículo 23, en relación con los criterios para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y la vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 constitucional en materia de asentamientos humanos.

Ley General de Cambio Climático

Los PMDU son de fundamental importancia en materia de cambio climático porque se considerarán acciones de adaptación al cambio climático. Su formulación e instrumentación debe integrar y considerar criterios de eficiencia energética y mitigación de emisiones directas e indirectas, generadas por los desplazamientos y servicios requeridos por la población, evitando la dispersión de los asentamientos humanos y procurando aprovechar los espacios urbanos vacantes en las ciudades, como se establece los artículos 9, 28, 29, 30 y 34.

Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos

En el tema de residuos el artículo 65, establece que la distancia mínima de las instalaciones para el confinamiento de residuos peligrosos, con respecto de los centros de población iguales o mayores a mil habitantes y al establecerse su ubicación se requerirá tomar en consideración el ordenamiento ecológico del territorio y los planes de desarrollo urbanos aplicables. En tanto los artículos 79 y 97, puntualizan en que la regulación del uso del suelo y los programas de ordenamiento ecológico y de desarrollo urbano, deberán ser considerados al determinar el grado de remediación de sitios contaminados con residuos peligrosos, con base en los riesgos que deberán evitarse, así también, los municipios regularán los usos del suelo de conformidad con los programas de ordenamiento ecológico y de desarrollo urbano, en los cuales se considerarán las áreas en las que se establecerán los sitios de disposición final de los residuos sólidos urbanos y de manejo especial.

Ley Agraria

La Ley Agraria en su artículo 87 establece que cuando los terrenos de un ejido se encuentren ubicados en el área de crecimiento de un centro de población, los núcleos de población ejidal podrán

beneficiarse de la urbanización de sus tierras. En todo caso, la incorporación de las tierras ejidales al desarrollo urbano deberá sujetarse a las leyes, reglamentos y planes vigentes en materia de asentamientos humanos. En este sentido, el artículo 88 plantea que queda prohibida la urbanización de las tierras ejidales que se ubiquen en áreas naturales protegidas, incluyendo las zonas de preservación ecológica de los centros de población, cuando se contraponga a lo previsto en la declaratoria respectiva.

Ley General de Protección Civil

En el Atlas Nacional de Riesgos y en los respectivos atlas de las entidades federativas y municipales de riesgos, deberán establecerse los diferentes niveles de peligro y riesgo, para todos los fenómenos que influyan en las distintas zonas. Dichos instrumentos deberán ser tomados en consideración por las autoridades competentes, para la autorización o no de cualquier tipo de construcciones, obras de infraestructura o asentamientos humanos, como lo establece el artículo 86.

Ley General de Movilidad y Seguridad Vial

Esta Ley establece en sus artículos 1, 7, 31 y 80, que se debe vincular la política de movilidad y seguridad vial, con un enfoque integral de la política de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y de manera transversal con las políticas sectoriales aplicables. De la misma manera, la Federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales de la Ciudad de México integrarán la planeación de movilidad y seguridad vial en los instrumentos territoriales, metropolitanos, urbanos, rurales e insulares vigentes. Asimismo, gestionarán conjuntamente los planes, programas, estrategias y acciones de desarrollo urbano, de movilidad y de seguridad vial y desarrollarán legislación o mecanismos de coordinación y cooperación administrativa para disminuir la desigualdad que resulta de la segregación territorial.

Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad

El artículo 16 de esta ley establece que las personas con discapacidad tienen derecho a la accesibilidad universal y a la vivienda, por lo que se deberán emitir normas, lineamientos y reglamentos que garanticen la accesibilidad obligatoria en instalaciones públicas o privadas, que les permita el libre desplazamiento en condiciones dignas y seguras. Las dependencias y entidades competentes de la Administración Pública Federal, Estatal y Municipal, vigilarán el cumplimiento de las disposiciones que, en materia de accesibilidad, desarrollo urbano y vivienda se establecen en la normatividad vigente

Los PMDU también deberán considerar lo que establece la **NORMA Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022**, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación. Así como la **NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021**, Espacios públicos en los asentamientos humanos.

1.1.1.3. Orden estatal

Constitución Política del Estado Libre y Soberano De Guerrero

El artículo 6 corresponde a los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales. En este artículo se fundamentan las garantías de que la entidad federativa conducirá la planeación y el presupuesto para atender las necesidades de las personas vulnerables (niñas, niños y adolescentes, adultos mayores, mujeres y migrantes). En sus artículos 8, 9, 10, 11, 12, 13 y 14 reconoce la existencia de una entidad federativa que sustenta su identidad multiétnica, plurilingüística y pluricultural en sus pueblos originarios indígenas particularmente los nahuas, mixtecos, tlapanecos y amuzgos, así como en sus comunidades afro mexicanas.

El Artículo 178, establece las atribuciones generales de los Ayuntamientos y en particular para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipales; los planes y programas de desarrollo urbano, deberán tomar como base lo establecido en los de ordenamiento ecológico y los atlas de riesgo.

Ley Número 994 de Planeación del Estado Libre y Soberano de Guerrero

En su artículo 15, establece que los programas sectoriales se sujetarán a las previsiones contenidas en el Plan y tomarán en cuenta las incluidas en los Planes Municipales. Especificarán los objetivos, prioridades y políticas que regirán el desempeño de las actividades del sector administrativo de que se trate. Asimismo, contendrán estimaciones de recursos y determinaciones de metas propuestas y señalarán responsables de su ejecución.

Ley número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero

Este ordenamiento legal en sus artículos 1, 2, 4 y 5 define los principios generales para promover la participación democrática de la ciudadanía en la formulación, ejecución, gestión, seguimiento, evaluación y vigilancia de los planes y programas de desarrollo urbano, bajo los cuales las personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros.

El Sistema Estatal de Planeación Territorial se establece, describe y fundamenta en los artículos 28, 29, 30 y 33. En tanto que, el proceso de formulación, aprobación y publicación de los programas municipales de desarrollo urbano se enuncia en los artículos 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 66. En particular el artículo 49 menciona los puntos que debe atender un plan o programa municipal de desarrollo urbano.

También el artículo 10, fracción IV, atribuye a la Secretaria de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Gobierno del estado para analizar y calificar la congruencia con esta Ley y vinculación con la planeación federal y estatal que deberán observar los distintos planes y

programas municipales de desarrollo urbano, incluyendo los de zonas metropolitanas o conurbaciones, a través de dictámenes de congruencia estatal.

Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573

En su artículo 47 ordena que la adquisición y enajenación de predios para destinarse a Programas de Vivienda de Interés Social y de Autoconstrucción, deberán contar con la autorización técnica del Instituto de Vivienda y de los Ayuntamientos, en su caso, tomando en cuenta la compatibilidad con lo previsto en los Programas de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y La Protección al Ambiente del Estado de Guerrero

Los principios de regulación ambiental de los asentamientos humanos en la entidad y sus Municipios se establecen en los artículos 29, fracción III, 31, 33 y 38. El artículo 39, vincula a la planeación de los asentamientos humanos con el ordenamiento ecológico al establecer que, para contribuir al logro de los objetivos de la política ambiental, la planeación del desarrollo urbano y vivienda, además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 27 Constitucional en materia de asentamientos humanos.

Los artículos 52, 54 y 55 plantean la necesidad de contar con la Manifestación de Impacto Ambiental en las obras que se deriven de los PMDU en los términos del artículo 45 de esta Ley.

Los PMDU de los municipios del estado de Guerrero deberán considerar los parques municipales en los términos del artículo 92. En cuanto a la prevención y control de la contaminación de la atmósfera, los artículos 153 y 154, que la determinación de usos del suelo que definan los planes o programas de desarrollo urbano de la entidad será obligatoria considerar las condiciones topográficas, climatológicas y meteorológicas del área, para asegurar la adecuada dispersión de contaminantes.

Ley Número 845 de Cambio Climático del Estado De Guerrero

En su artículo 9 otorga a los Municipios la facultad de utilizar la información contenida en el atlas de riesgo como base para la elaboración del plan de desarrollo urbano municipal, reglamento de construcción y ordenamiento ecológico territorial del municipio.

1.1.1.4. Orden municipal

Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero

Las facultades y obligaciones de los Ayuntamientos en materia de Urbanismo, y Obras Públicas de acuerdo con el artículo 63 son: formular, aprobar y administrar los planes de Desarrollo Urbano Municipal y publicar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano y las declaratorias de provisiones, usos, reservas y destinos de áreas y predios.

1.1.2. Marco de planeación

El artículo 22 de la LGAHOTDU, establece que la planeación, regulación y evaluación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población forman parte del Sistema Nacional de Planeación Democrática, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuva al logro de los objetivos del Plan Nacional de Desarrollo, de los programas federales y planes estatales, municipales y de las demarcaciones territoriales.

En este sentido, el artículo 23 de la citada Ley establece que la planeación y regulación del Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos y del Desarrollo Urbano de los Centros de Población, se llevarán a cabo sujetándose al Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, a través de los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial.

1.1.2.1 Orden federal

Los instrumentos rectores de planeación, ordenamiento territorial y desarrollo urbano a nivel federal son el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024; la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2040; Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2020-2024; Programa Nacional de Vivienda 2019-2024; Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024; y la Política Nacional de Suelo.

Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024

Establece los principios de austeridad, honestidad y combate a la corrupción. El desarrollo nacional de México para la actual administración está construido con base en tres Ejes generales (Justicia y Estado de Derecho; Bienestar; Desarrollo económico) y tres Ejes transversales (Igualdad de género, no discriminación e inclusión; Combate a la corrupción y mejora de la gestión pública; Territorio y desarrollo sostenible).

El eje general Bienestar busca garantizar el ejercicio efectivo de los derechos económicos, sociales, culturales y ambientales, con énfasis en la reducción de brechas de desigualdad y

condiciones de vulnerabilidad y discriminación en poblaciones y territorios. En particular se alinea con el objetivo 2.8 y las estrategias 2.8.1, 2.8.2, 2.8.3, 2.8.4 y 2.8.5.

Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT)

La Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT) 23 2020-2040, es el instrumento rector que define la perspectiva espacial y territorial del desarrollo de México, para alcanzar un escenario más sostenible en el uso y aprovechamiento de los recursos del territorio. Se estructura a través de tres Ejes Nacionales (Estructuración Territorial, Desarrollo Territorial y Gobernanza Territorial), 10 objetivos prioritarios, 53 Lineamientos Generales y 324 Lineamientos Regionales a través de 20 Sistemas Urbanos Rurales (SUR), que orientarán las acciones sectoriales, intergubernamentales e interinstitucionales, de los diversos sectores, pertenece al Sistema Urbano Rural (SUR) Centro IV.

Lineamiento G.1.1.4 Fomentar un reparto modal sostenible, tanto para la logística de cargas como para la movilidad urbana e interurbana, que impulse la conectividad entre las zonas metropolitanas de Acapulco y Chilpancingo; las ciudades de Iguala, Coyuca de Benítez y Ciudad Lázaro Cárdenas, y las zonas rurales, y que contemple un modelo que aporte a la reducción de externalidades ambientales y sociales.

Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano 2020-2024

El Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PNOTDU) 2021-2024, es el instrumento de planeación determinado en la Ley General de Asentamientos Humanos y Ordenamiento Territorial, que guarda congruencia con el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024 y con la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2040, cuenta con una visión integral y es resultado de un esfuerzo colectivo de planeación sectorial participativa.

Entre sus objetivos prioritarios destacan: Impulsar un modelo de desarrollo territorial justo, equilibrado y sostenible, para el bienestar de la población y su entorno; Promover un desarrollo integral en los Sistemas Urbano Rurales y en las Zonas Metropolitanas; Transitar a un modelo de desarrollo urbano orientado a ciudades sostenibles, ordenadas y equitativas que reduzcan las desigualdades socio espaciales en los asentamientos humanos

Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024

El Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (PSDATU), define los objetivos prioritarios, estrategias y acciones específicas para atender y dar atención a los problemas agrarios, urbanos y de vivienda sobre el territorio. La formulación del Programa refleja el reconocimiento del territorio como un elemento transversal en todas las políticas de la Administración Pública Federal. Las estrategias prioritarias con las que se alinea el PMDU son: 1.1, 1.2, 1.3, 1.4 y 1.5, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 4.2, 4.3 y 4.4.

Programa Nacional de Vivienda 2019-2024

El Programa Nacional de Vivienda (PNV) presenta un conjunto de objetivos y estrategias que incentivan y alinean la participación de los diferentes actores del sistema de vivienda, el cual comprende a todos los actores que tienen una relación con el desarrollo, la entrega y el acceso de esta, para en conjunto impulsar acciones que permitan garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada. El PNV plantea reformas al diseño y operación de los marcos institucionales, normativos y financieros que orientan al sector, para que, desde un enfoque integral y sostenible del territorio, se priorice la atención a las necesidades de los grupos en condición de vulnerabilidad.

Los objetivos prioritarios del Programa Nacional de Vivienda 2021-2024 con los que se alinea el PMDU se refieren a: i) Garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda adecuada a todas las personas, especialmente a los grupos en mayor condición de discriminación y vulnerabilidad y II) Establecer un modelo de ordenamiento territorial y gestión del suelo que considere la vivienda adecuada como elemento central de planeación de territorio.

1.1.2.2 Orden estatal

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

El instrumento se conforma por tres ejes rectores.

Eje 1. Bienestar, Desarrollo Humano y Justicia Social, integrado por 15 objetivos, 26 estrategias y 115 líneas de acción.

Las estrategias y líneas de acción con las que se alinea el PMDU son: Estrategia 1.3.2, línea de acción 1.3.2.6 y estrategia 1.4.1 y línea de acción 1.4.1.4, enfocadas a atender grupos vulnerables en materia de desarrollo urbano.

Eje 2. Desarrollo Económico Sostenible, conformado por 44 objetivos, 71 estrategias y 276 líneas de acción.

Las estrategias y líneas de acción con las que se alinea el PMDU son; estrategia 2.1.1; estrategia 2.1.2, líneas de acción 2.1.2.1, 2.1.2.2 y 2.1.2.3; estrategia 2.1.3, líneas de acción 2.1.3.1, 2.1.3.2 y 2.1.3.3; estrategia 2.2.1 y línea de acción 2.2.1.1 y estrategia 2.3.2 y línea de acción 2.3.2.1, las cuales tienen que ver con la elaboración e implementación de los PMDU; estrategia 2.9.1, línea de acción 2.9.1.1 vinculadas con equipamiento, espacio público y movilidad; estrategia 2.12.1, líneas de acción 2.12.1.9 y 2.12.1.11 enfocadas en atender a grupos vulnerables en temas de infraestructura básica y vivienda; estrategia 2.15.3, línea de acción 2.15.3.1 (equipamiento); estrategia 2.20.2, línea de acción 2.20.2.5 (mejora del registro público de la propiedad; estrategia 2.21.1, línea de acción 2.21.1.1 enfocada en cargas y beneficios.

Eje 3. Estado de Derecho, Gobernabilidad y Gobernanza Democrática, incluye 19 objetivos, 38 estrategias y 210 líneas de acción.

1.1.2.3 Orden municipal

Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024

El Plan de Desarrollo del municipio de Coyuca de Benítez 2021-2024 se compone de cuatro Ejes de Acción y un Eje transversal, todos ellos alineados con los 17 ODS.

Los ejes son:

Eje Social

Eje económico

Eje territorial

Eje paz e instituciones

El Eje Territorial, Territorio Ordenado, se centra en procurar que el proceso de desarrollo urbano se conduzca de manera sostenible con una gestión de riesgos óptima, para lograrlo plantea un total de 25 acciones dentro del plan de inversiones programáticas que incluye el instrumento.

1.1.2.4 Capacidades Institucionales

El municipio de Coyuca de Benítez cuenta con la Dirección de Desarrollo Urbano (DDU), que se encarga entre otros trámites de los siguientes: Autorización de constancias, licencias y permisos relativos a alineamientos, asignación de números oficiales, emisión de constancias de factibilidad de uso de suelo, regulación de usos de suelo, licencias de construcción, autorización de fraccionamientos, subdivisiones, fusiones,

La dirección esta integrada por nueve funcionarios: un Director; un Coordinador Técnico en Normativa; un Jurídico Interno; tres Auxiliares Administrativos y 3 Notificadores. Destaca que los funcionarios de más alto rango cuentan con una formación profesional adecuada para los cargos que desempeñan, ya que se trata de Arquitectos, Ingenieros Civiles y licenciado en Derecho.

1.2. Metodología

Para la elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de Coyuca de Benítez, se aplicaron técnicas de investigación, cuantitativas y cualitativas, con el objetivo de lograr un análisis no solo mediante datos numéricos, sino también de las percepciones de los habitantes en cuanto a los elementos clave para el desarrollo urbano sostenible. Estas técnicas se emplearon de manera mixta para proporcionar una comprensión integral las necesidades territoriales y urbanas del municipio.

1.2.1. Técnicas cuantitativas:

En el ámbito cuantitativo, se realizó una compilación y sistematización de información proveniente de diversas fuentes oficiales. Los censos de población, censos económicos e informes del Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social (CONEVAL), que proporcionaron datos estadísticos y numéricos esenciales. Se consultó el Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 y se extrajeron datos oficiales del municipio relacionados con los servicios, especialmente en lo que respecta al suministro de agua y la gestión de residuos sólidos. Además, se han utilizado recursos cartográficos para analizar aspectos territoriales críticos, como los usos del suelo, la distribución territorial y la identificación de áreas con carencias de servicios e infraestructura básica.

El enfoque cuantitativo se complementó mediante el levantamiento de 50 encuestas de tipo semiestructurada, la cual incluyó preguntas abiertas y cerradas. Se abordaron una variedad de temas relacionados con la prestación de bienes y servicios en el municipio. Mediante esta metodología, se buscó capturar percepciones, opiniones y perspectivas individuales, enriqueciendo la comprensión de los problemas y necesidades de la comunidad.

1.2.2. Técnicas cualitativas:

Se promovió la participación ciudadana a través de un Foro Ciudadano, donde se recopilaron problemas y preocupaciones relacionados con el desarrollo urbano. Asimismo, se llevó a cabo un grupo de enfoque con los integrantes del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Coyuca de Benítez, que permitió un análisis más profundo y una comprensión detallada de las perspectivas de estos grupos. Se realizaron dos talleres; uno dirigido a funcionarios para identificar distintas áreas de oportunidad en la instrumentación del Plan y, otro con integrantes del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, junto con invitados especiales, para jerarquizar los problemas identificados durante el proceso participativo, además de definir la Visión y Objetivos del PMDU empleando la técnica de tormenta de ideas. Se realizaron también dos recorridos que abarco a las distintas localidades urbanas del municipio.

2. DIAGNÓSTICO

CONSULTA PÚBLICA

A continuación, se presenta el análisis de necesidades territoriales que se organizan en seis apartados temáticos:

- i) Descripción de la localización y caracterización del perfil demográfico
- ii) Análisis de las personas;
- iii) Análisis de las dinámicas urbano-rurales,
- iv) análisis de continuo municipal
- v) Jerarquización de las problemáticas
- v) Síntesis

A lo largo de la narrativa, se integra información oficial con la inclusión de las reflexiones captadas en el proceso participativo y los resultados de la encuesta aplicada.

2.1. Localización y perfil demográfico

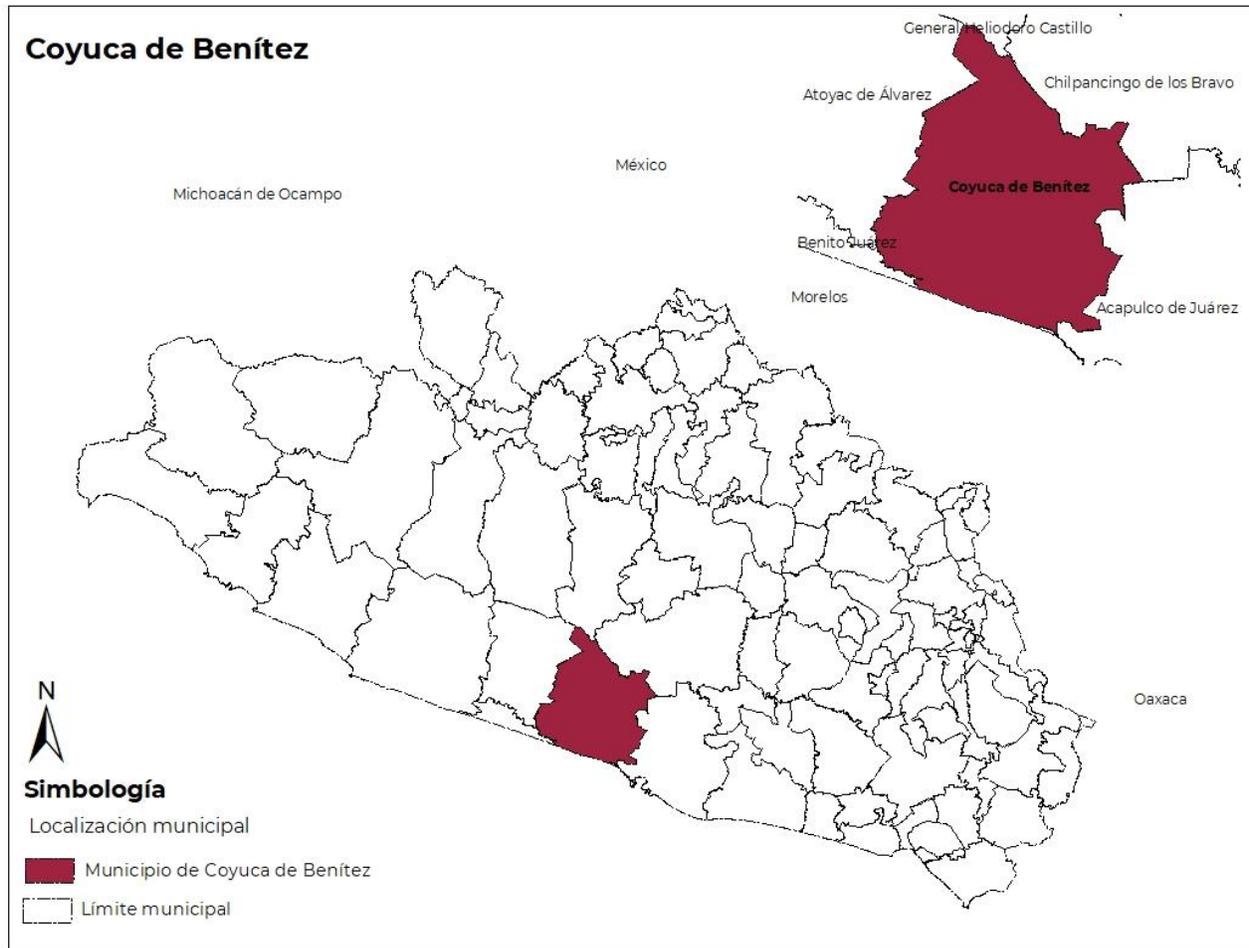
Este apartado da cuenta de tres dimensiones en el que se describe y analiza lo siguiente: ubicación geográfica, el perfil demográfico y la distribución poblacional de las localidades urbanas y rurales.

2.1.1 Localización

El municipio de Coyuca de Benítez se localiza al suroeste del estado de Guerrero, en la región de la Costa Grande. Respecto a su extensión, cuenta con una superficie total de 1,810.8 kilómetros cuadrados, que representa 2.8% de la superficie estatal. Limita al norte con los municipios de Chilpancingo de los Bravo y General Heliodoro Castillo, al sur con el Océano Pacífico, al oeste con Atoyac de Álvarez y Benito Juárez, y al este con Acapulco de Juárez (Figura 1).

Su densidad de población es de 40.3 habitantes por kilómetro cuadrado y tiene en total 132 localidades, de las cuales cuatro son urbanas y 128 son rurales.

Figura 1. Localización del municipio de Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2020, Marco Geoestadístico Nacional.

2.1.2 Perfil demográfico municipal

De acuerdo con datos del Censo de Población y Vivienda 2020, realizado por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el municipio de Coyuca de Benítez cuenta con un total de 73,056 habitantes que representan 2.0% de la población estatal. Del total de población, 37,541 (51.4%) son mujeres y 35,515 son hombres (48.6%). Esto indica que la distribución de género en el municipio es relativamente equilibrada, con una ligera mayoría de mujeres. Lo que la hace parecida a la distribución estatal, que es de 52% para las mujeres y 48% de hombres.

Tabla 1. Principales características poblacionales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020

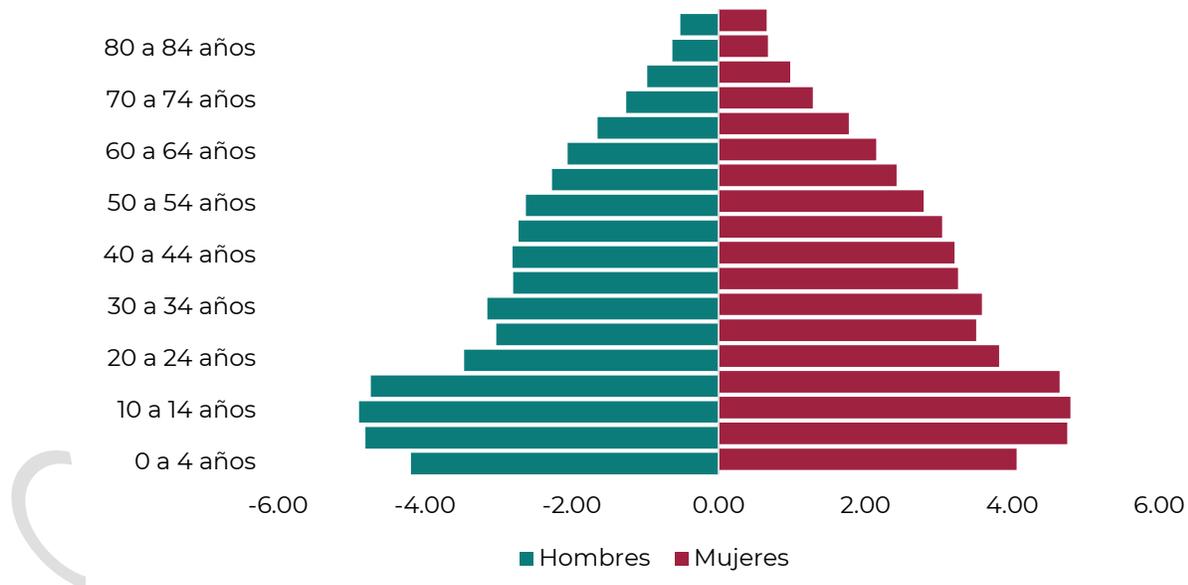
| Población total | Porcentaje de la población estatal | Relación hombres-mujeres | Edad mediana | Razón de dependencia | Porcentaje de hombres | Porcentaje de mujeres |
|-----------------|------------------------------------|--------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 73,056 | 2.1 | 94.6 | 29 | 61.0 | 48.6 | 51.4 |

Fuente: INEGI, Panorama Sociodemográfico por entidad federativa 2020.

La mediana de edad en este municipio es de 29 años, lo que refleja una población mayoritariamente joven. Los grupos de edad más densamente poblados son los de 10 a 14 años (7,077 habitantes), 5 a 9 años (6,981 habitantes) y 15 a 19 años (6,852 habitantes), juntos constituyen el 28.6% de la población total, como se muestra en la pirámide de edades (Gráfica 1). Esto resalta la importancia de planificar y garantizar su acceso a la educación, atención médica, oportunidades de empleo, tecnología, así como servicios relacionados con la planificación familiar y la salud reproductiva en el corto plazo.

Esta dinámica también está relacionada con la razón de dependencia infantil, que se ubica en un 44.28 %, superando la razón de dependencia de vejez, que se sitúa en 16.73 %.

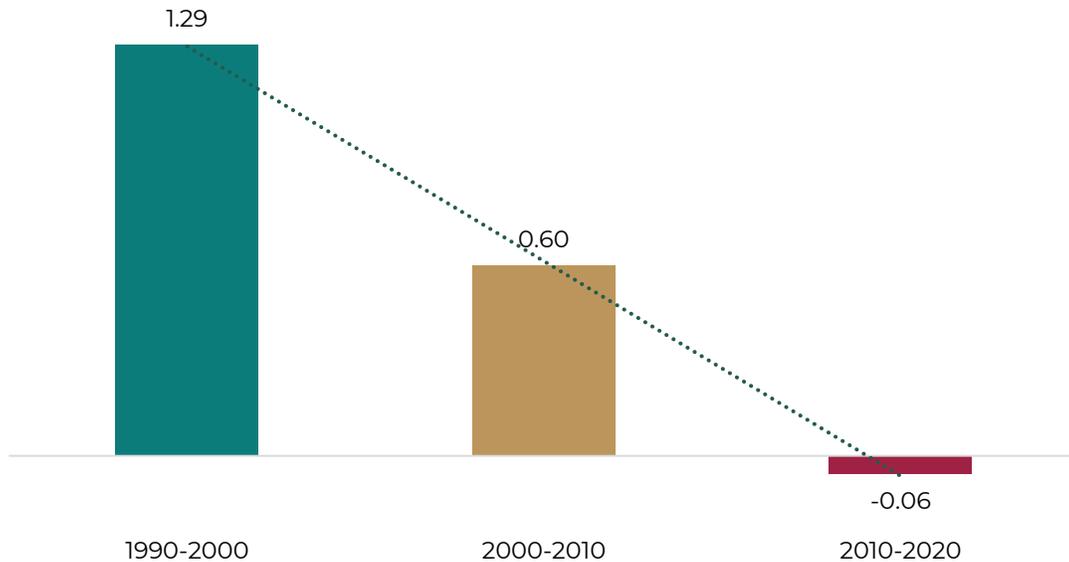
Gráfica 1. Pirámide poblacional, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 (porcentaje)



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, Cuestionario básico.

En lo que respecta al crecimiento de la población en los últimos 23 años, la tasa de crecimiento ha tenido una tendencia a la baja pasando de 1.29% en el periodo 1990-2000, a 0.60% de 2000 a 2010 y en el lapso de 2010 a 2020 se volvió negativa con -0.06 por ciento (Gráfica 2).

Gráfica 2. Tasas de crecimiento poblacional 2000 – 2020, Coyuca de Benítez, Guerrero 1990-2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2020; Conteos de Población y Vivienda 1995 y 2005; Encuesta Intercensal 2015.

En términos migratorios se observa que el 2.8% de la población de Coyuca de Benítez, con edades de 5 años y más, residía en otro lugar distinto en 2015. Este desplazamiento poblacional puede atribuirse principalmente a dos categorías de razones: causas familiares y motivos laborales. La principal razón detrás de este cambio de residencia se relaciona con asuntos familiares, a incluir un significativo 61.4% de los casos. Esto sugiere que una parte sustancial de las personas que se mudaron lo hizo debido a factores como el matrimonio, la formación de una nueva familia, la búsqueda de un entorno familiar más cercano.

2.1.3 Distribución de la población en zonas urbanas y localidades rurales

Las áreas rurales del municipio cuentan con un total de 128 localidades, lo que representa un 64.05% del conjunto poblacional municipal, sumando en total 46,795 habitantes. Por otro lado, las áreas urbanas están compuestas por cuatro localidades, con un porcentaje de población del 36,14%, con una cifra total de 26.405 residentes.

Dentro de esta población urbana, Coyuca de Benítez destaca como la localidad más poblada, con un peso significativo del 52.51%, albergando a 13,866 personas. Le sigue Bajos del Ejido, con un 22,08% de la población urbana, contabilizando 5.831 residentes. En tercer lugar, se encuentra Tixtlancingo, con un 13.65% de la población urbana, compuesta por 3,602 habitantes. Finalmente, en el cuarto lugar, está Tepetliltla, que representa el 11.76% de la población urbana, con un total de 3,106 personas (Tabla 2).

Tabla 2. Porcentaje de población por localidades urbanas y rurales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020

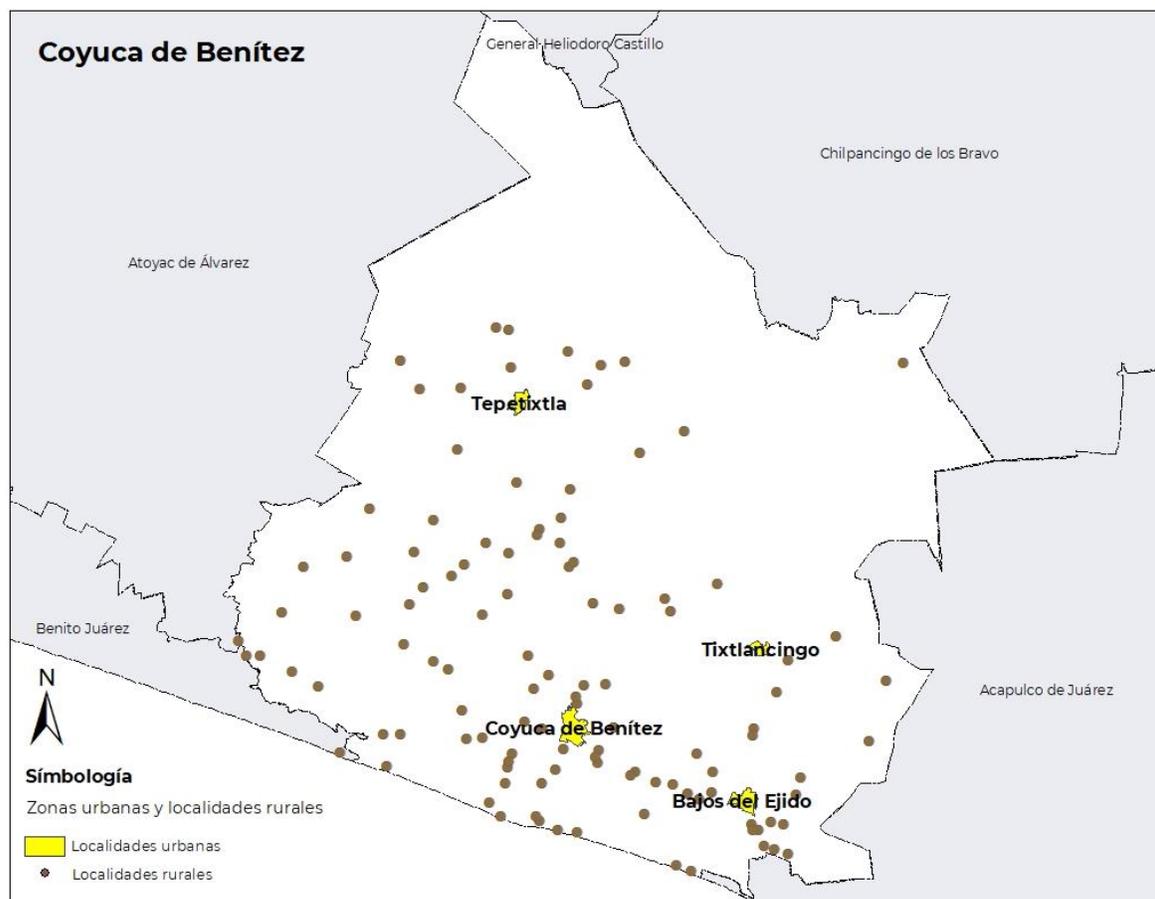
| Localidad | Población | Porcentaje |
|-------------------|-----------|------------|
| Total | 73,056 | 100.00 |
| Rurales (130) | 46,795 | 64.05 |
| Urbana (4) | 26,405 | 36.14 |
| Coyuca de Benítez | 13,866 | 52.51* |
| Bajos del Ejido | 5,831 | 22.08* |
| Tepetliltla | 3,106 | 11.76* |
| Tixtlancingo | 3,602 | 13.64* |

*Porcentaje respecto del total de población en zonas urbanas.

Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, Principales resultados por AGEB urbana y por localidad.

Las localidades rurales están distribuidas de manera dispersa, mostrando una tendencia a agruparse en las proximidades de las localidades urbanas, a lo largo de la carretera 200 y en las cercanías de la playa. Esta disposición geográfica se considera un desafío para su desarrollo, ya que plantea obstáculos para la dotación de servicios esenciales, la construcción de infraestructuras urbanas y la instalación de equipamientos de salud y educación, como se puede apreciar en la (Figura 2).

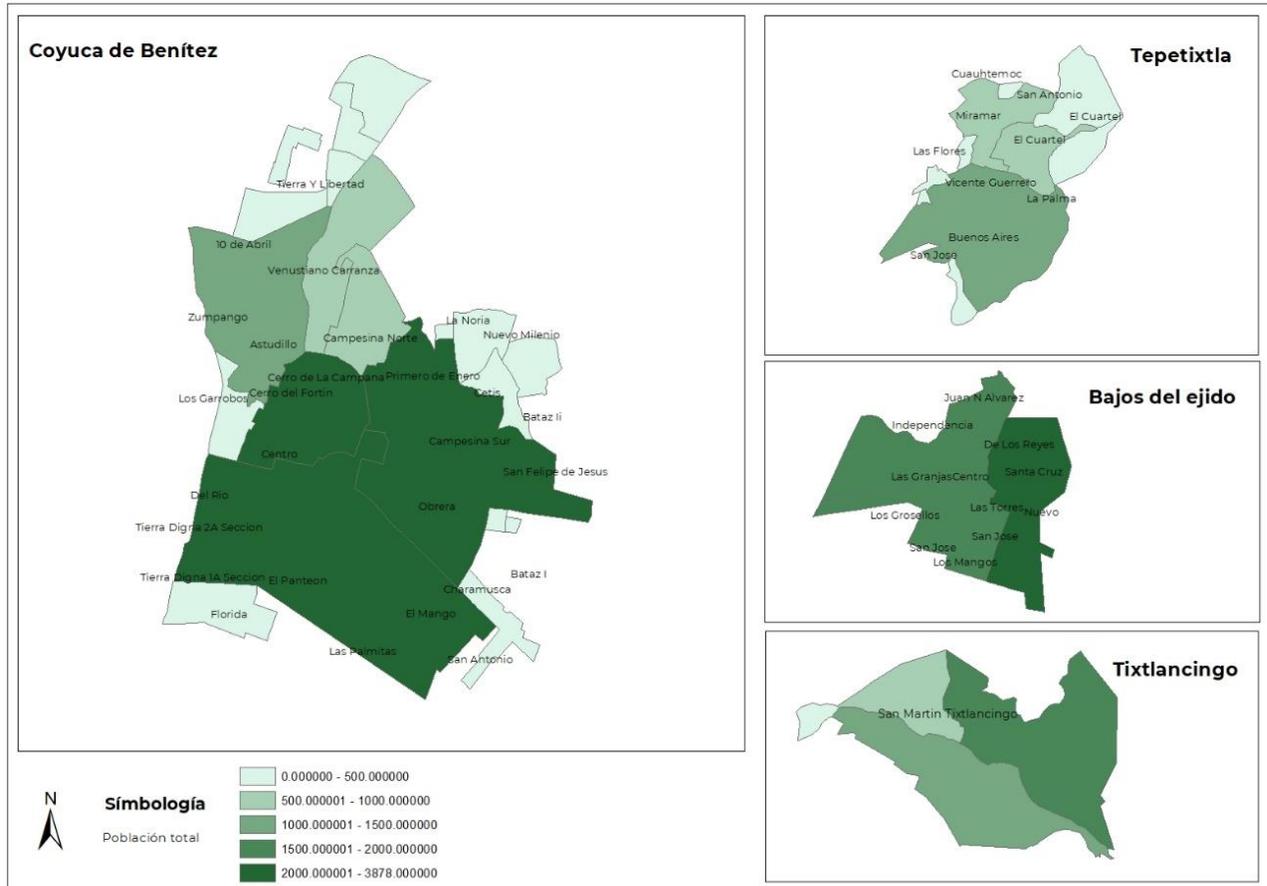
Figura 2. Distribución de localidades urbanas y rurales en el territorio del municipio de Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, 2020, Marco Geoestadístico Nacional.

En cuanto a la ubicación de la población al interior de las zonas urbanas, las que albergan mayor cantidad de personas se localizan en la cabecera municipal, en las AGEBS de las colonias Centro, Campesina Sur, Del Río, Tierra Digna primera y segunda sección, Obrera, San Felipe de Jesús, El Mango, Las Palmitas y El Panteón. Es decir, el patrón de ubicación de las personas es del centro de Coyuca hacia la carretera federal 200 (Hermenegildo Galeana) y hacia el sur de dicha vialidad (Figura 3).

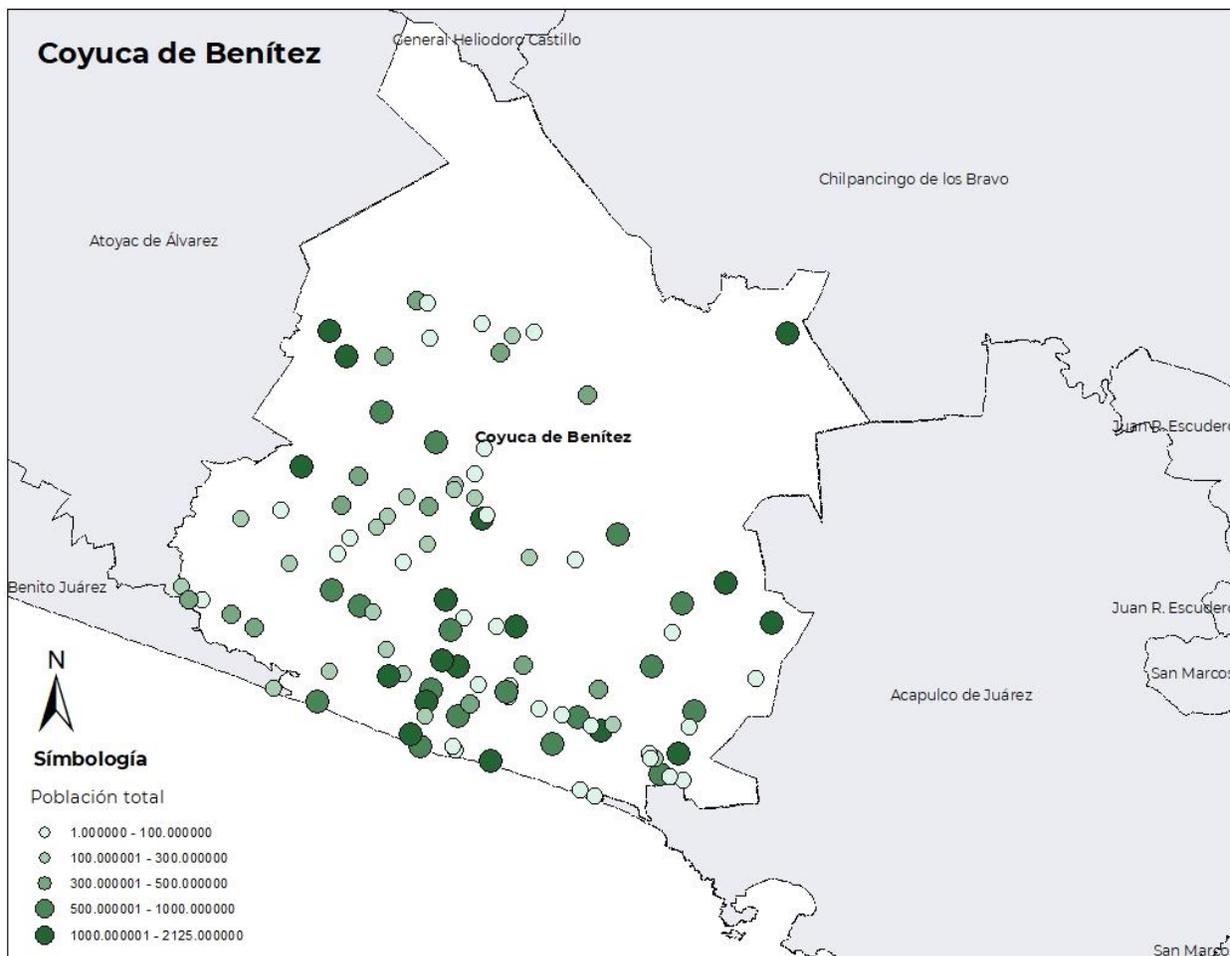
Figura 3. Población total por AGEBS urbanas, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, Principales resultados por AGEB Urbana.

Las localidades rurales con la mayor concentración de habitantes se sitúan en la franja comprendida entre la carretera federal 200 y la costa, en estrecha proximidad a la cabecera municipal y Bajos del Ejido. Esto refleja claramente la atracción ejercida por estos centros comerciales y la dinámica generada alrededor del comercio al por menor (Figura 4).

Figura 4. Población total en localidades rurales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, Principales resultados por localidad.

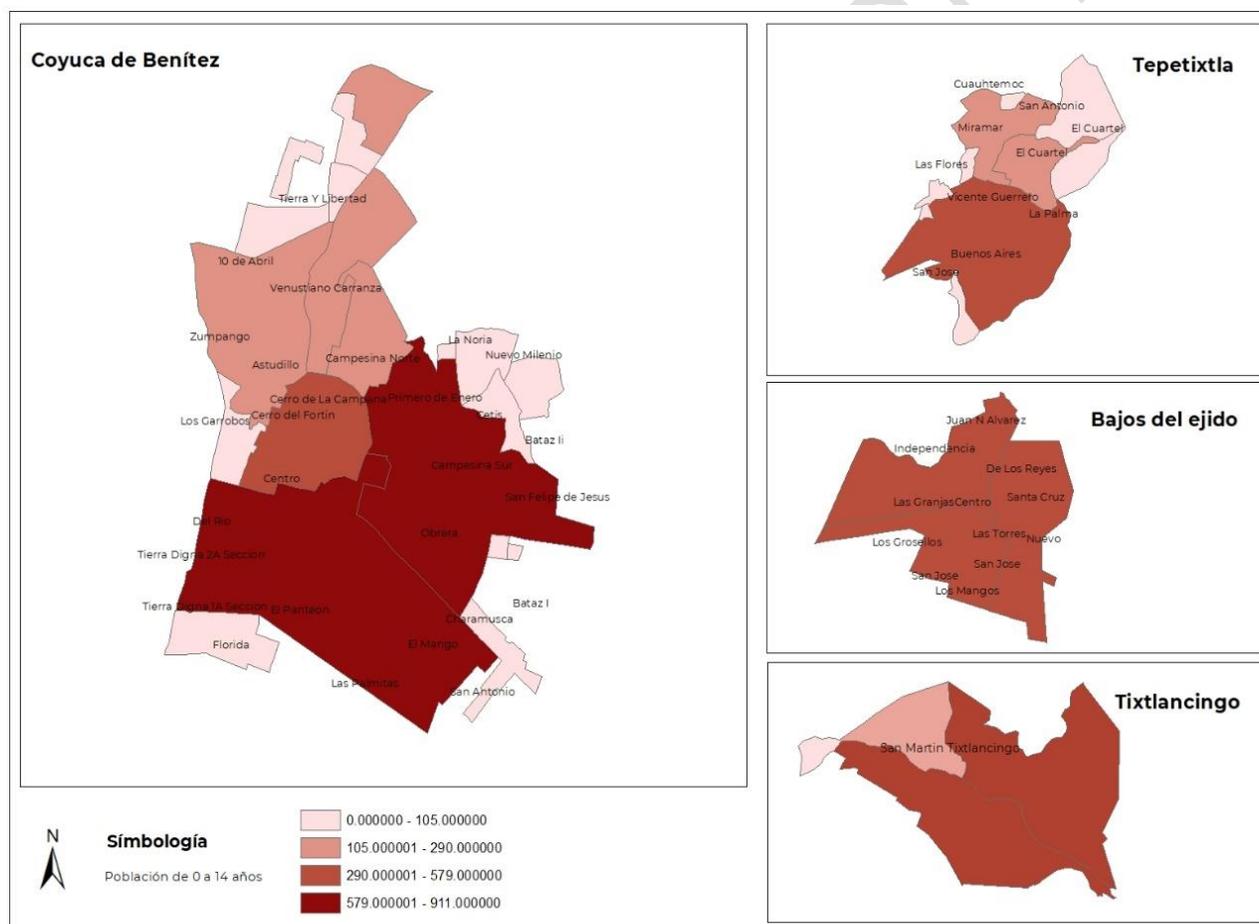
2.2 Análisis de personas

En este capítulo, exploraremos en detalle la dinámica demográfica y social en Coyuca de Benítez. Para ello, se analizará la situación de grupos vulnerables que enfrentan condiciones de pobreza, rezago social, marginación, así como aquellos identificados por su discapacidad. Además, se comparte la perspectiva de la comunidad en relación con las necesidades territoriales, basada en los aportes y opiniones expresados durante el Foro Ciudadano y grupos de enfoque realizados en el municipio.

2.2.1 Grupos vulnerables edades

En el análisis intraurbano por grandes grupos de edades en las zonas urbanas de Coyuca de Benítez, Tepetitlxtla, Bajos del Ejido y Tixtlancingo, se identifica que, la población de 0 a 14 años se concentra en mayor cantidad en la cabecera municipal en las AGEB del sur de la carretera federal 200, donde se ubican las colonias Del Rio, Tierra Digna 1ª. Y 2ª. Sección, El Mango y Las Palmitas. Asimismo, en la AGEB lateral centro, del lado oriente, donde se ubican las colonias Obrera, Campesina Sur y Campesina Norte (Figura 5). Cabe mencionar que en estas AGEBs también se concentran los mayores porcentajes de personas de dos años o menos como se verá en el mapa de grupos vulnerables al final del apartado. Se puede concluir que la distribución de este grupo de edad en el territorio se concentra en el área central de la localidad urbana de Coyuca de Benítez, y que es la zona de mayor dinamismo económico y de mayor presencia de equipamientos en el municipio.

Figura 5. Población de 0 a 14 años, Coyuca de Benítez por AGEB urbana, Guerrero, 2020

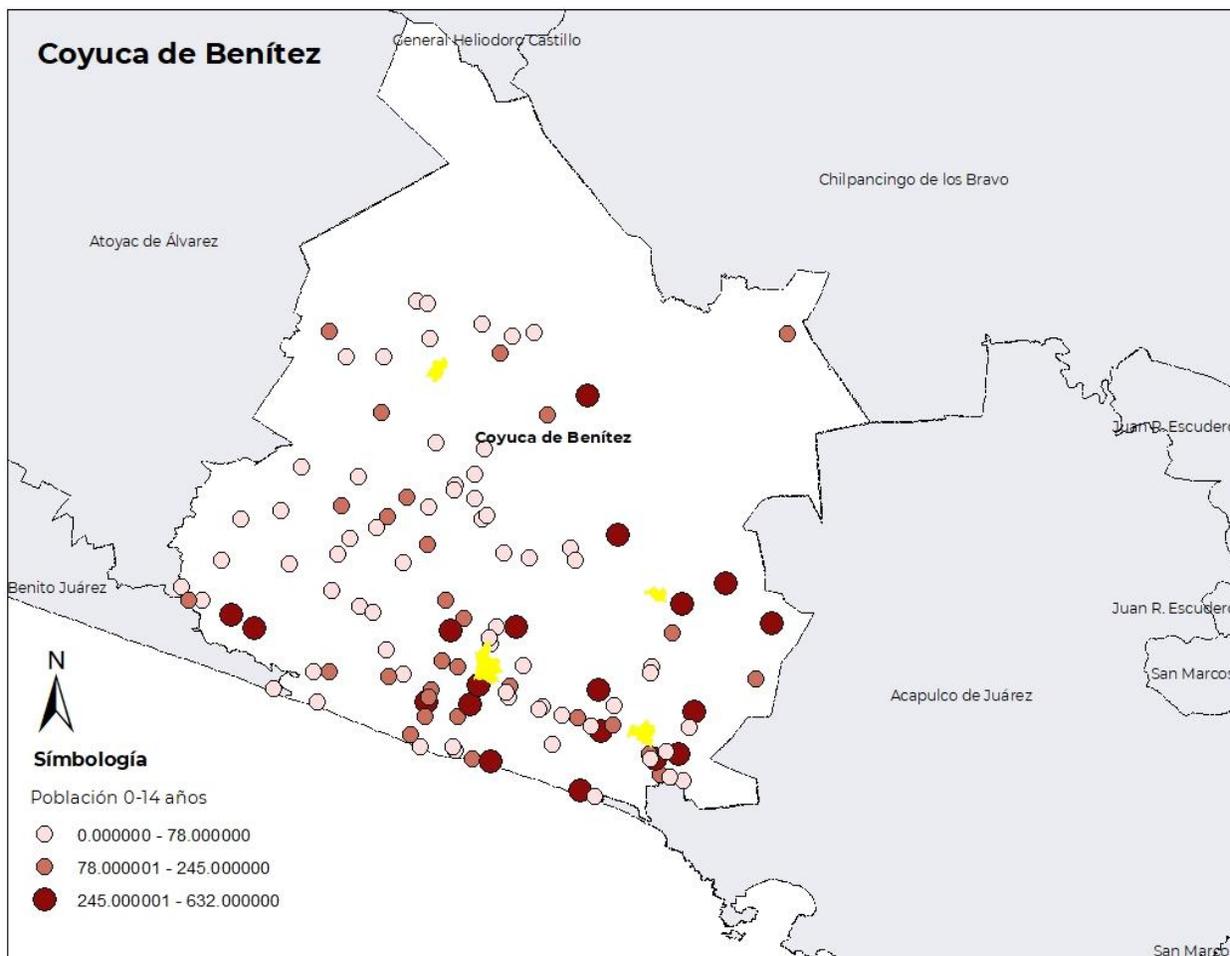


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, información por AGEB urbana.

En el análisis de las localidades rurales según grupos de edad, se observa que en el rango de 0 a 14 años, existe una mayor concentración en las localidades cercanas a la cabecera municipal, así como en dirección a Bajos del Ejido y Tixtlancingo. En otras palabras, este grupo de edades se agrupa

principalmente en la zona oriental del municipio, que se extiende hacia el municipio de Acapulco, la carretera federal 200 y la Laguna de Coyuca. (Figura 6).

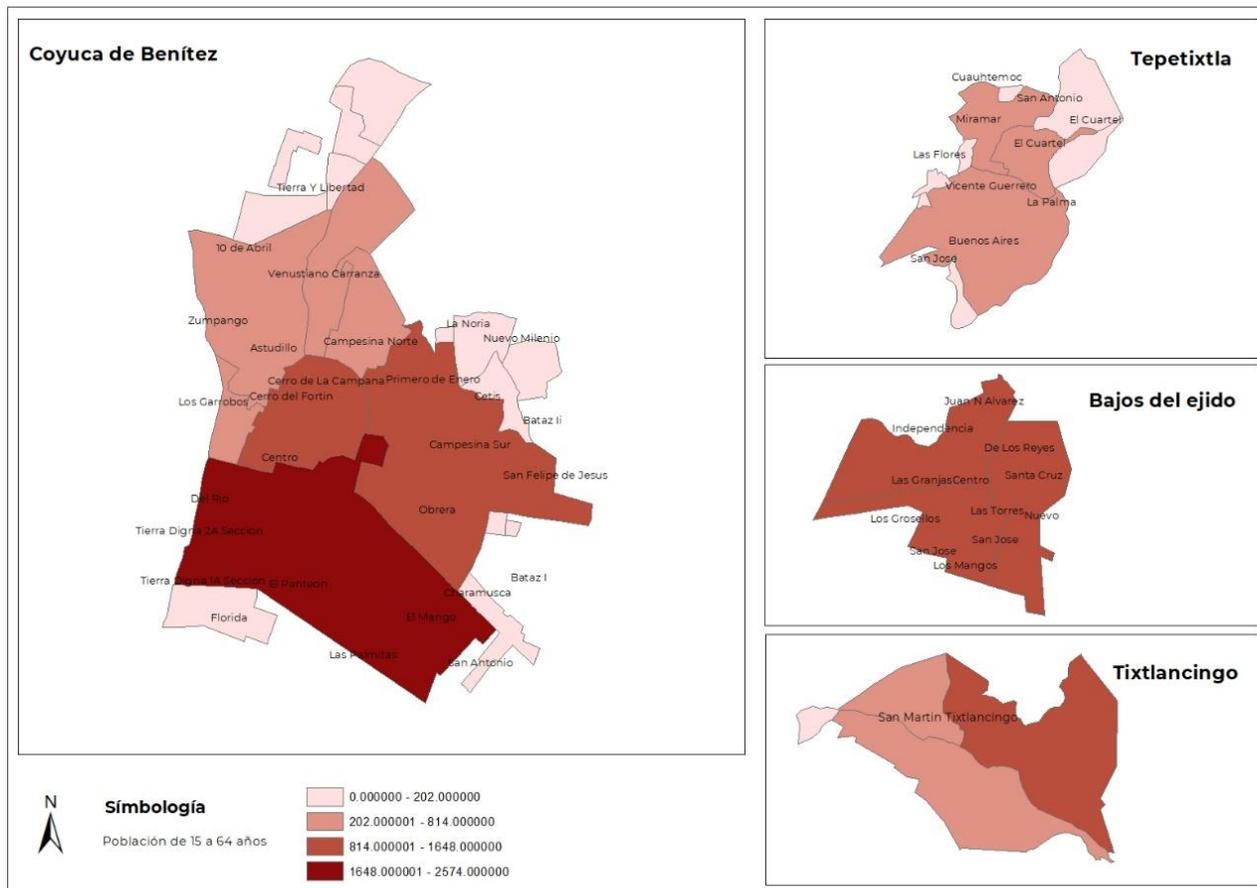
Figura 6. Población de 0 a 14 años, Coyuca de Benítez por localidad rural, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, información por localidad.

La población de 15 a 64 años por AGEB urbana se concentra en mayor cantidad al sur del centro tradicional de la cabecera municipal de Coyuca de Benítez, de la carretera federal 200 hacia las colonias Del Rio, Tierra Digna 1ª. Y 2ª. Sección, El Mango y Las Palmitas. Sin embargo, la zona centro y la AGEB del oriente de la cabecera municipal también tiene importante aglomeración en un rango de más de 800 hasta 1,650 personas (Figura 7). Esta AGEB también es la que alberga más personas en estado civil solteros, información que puede servir para considerar posible formación de nuevos hogares.

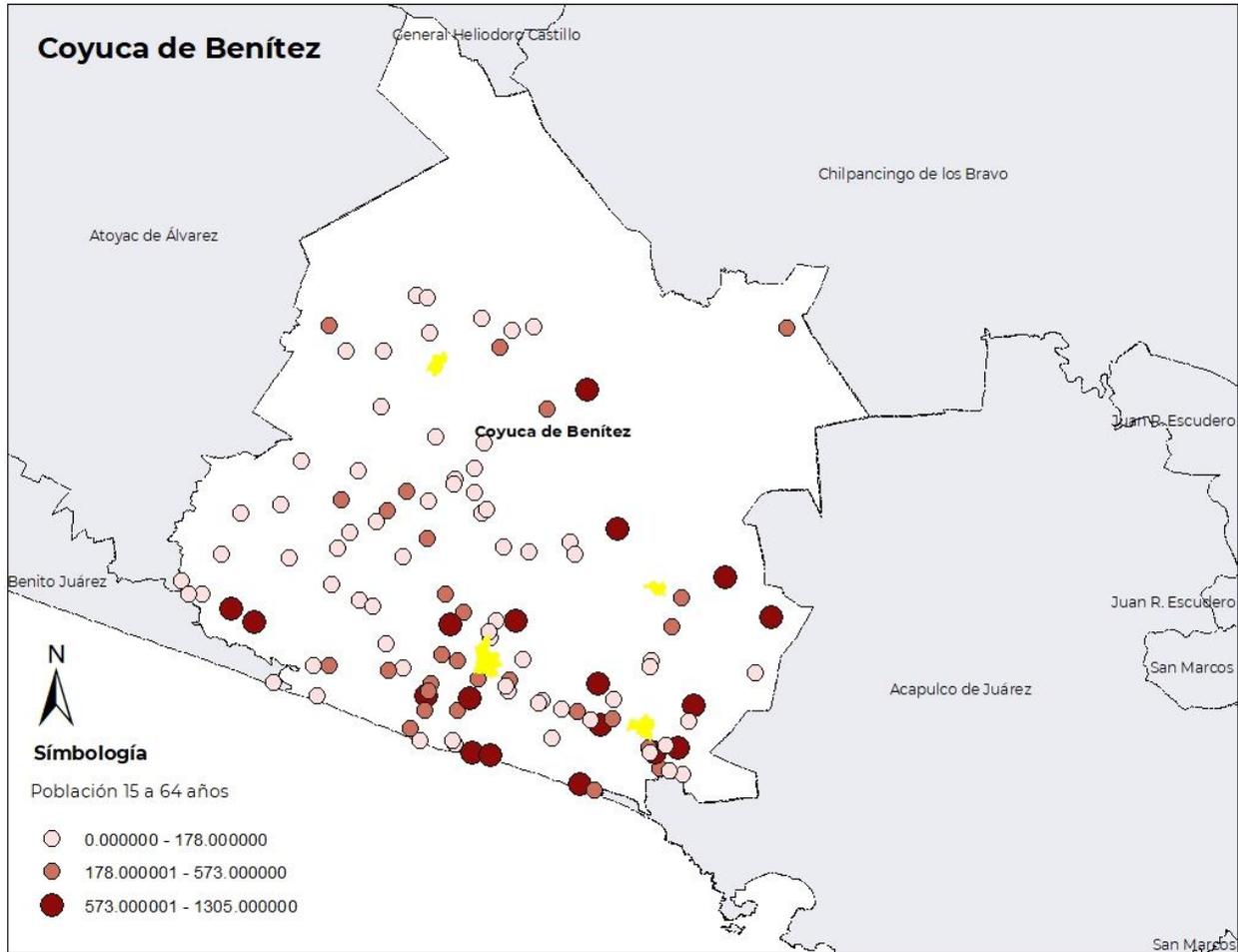
Figura 7. Población de 15 a 64 años, Coyuca de Benítez por AGEB urbana, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, información por AGEB urbana.

En el caso de la población de 15 a 64 años en las localidades rurales, la distribución es parecida a la del grupo de 0 a 14 años, dado que se aglomeran en mayor número en las localidades que están cercanas a la cabecera municipal y hacia las localidades de Bajos del Ejido y Tixtlancingo. Es decir, hacia la zona oriente del municipio (hacia el municipio de Acapulco, la carretera federal 200 y la Laguna de Coyuca), siguiendo el patrón de concentración de la población total (Figura 8).

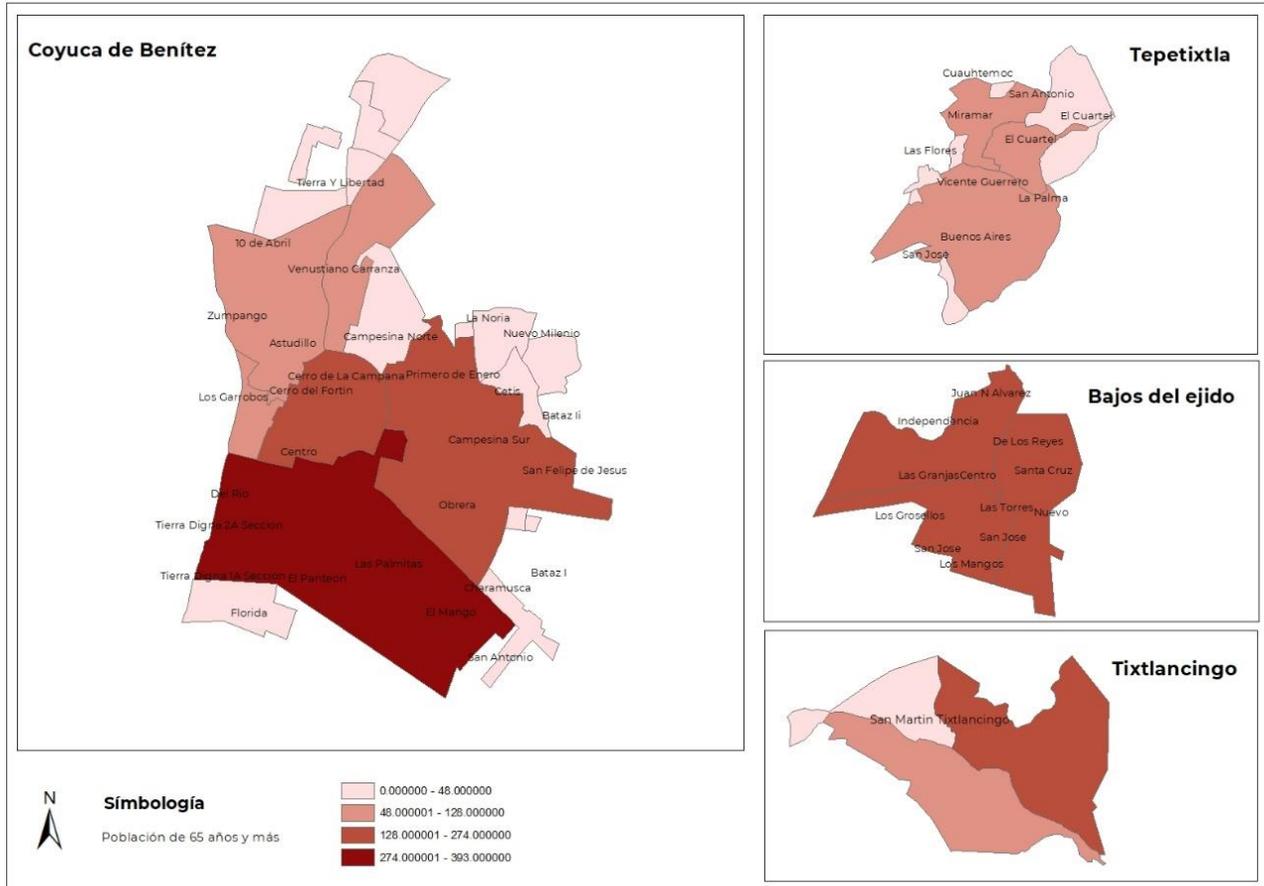
Figura 8. Población de 15 a 64 años, Coyuca de Benítez por localidad rural, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, información por localidad.

La población de 65 años y más por AGEB urbana se ubica en mayor número al sur del centro tradicional de la cabecera municipal de Coyuca de Benítez, de la carretera federal 200 hacia las colonias Del Río, Tierra Digna 1ª. Y 2ª. Sección, El Mango y Las Palmitas. Con una diferencia muy pequeña, las AGEB de la zona centro y del oriente de la cabecera municipal también tienen importante aglomeración en un rango de más de 250 hasta casi 400 personas (Figura 9).

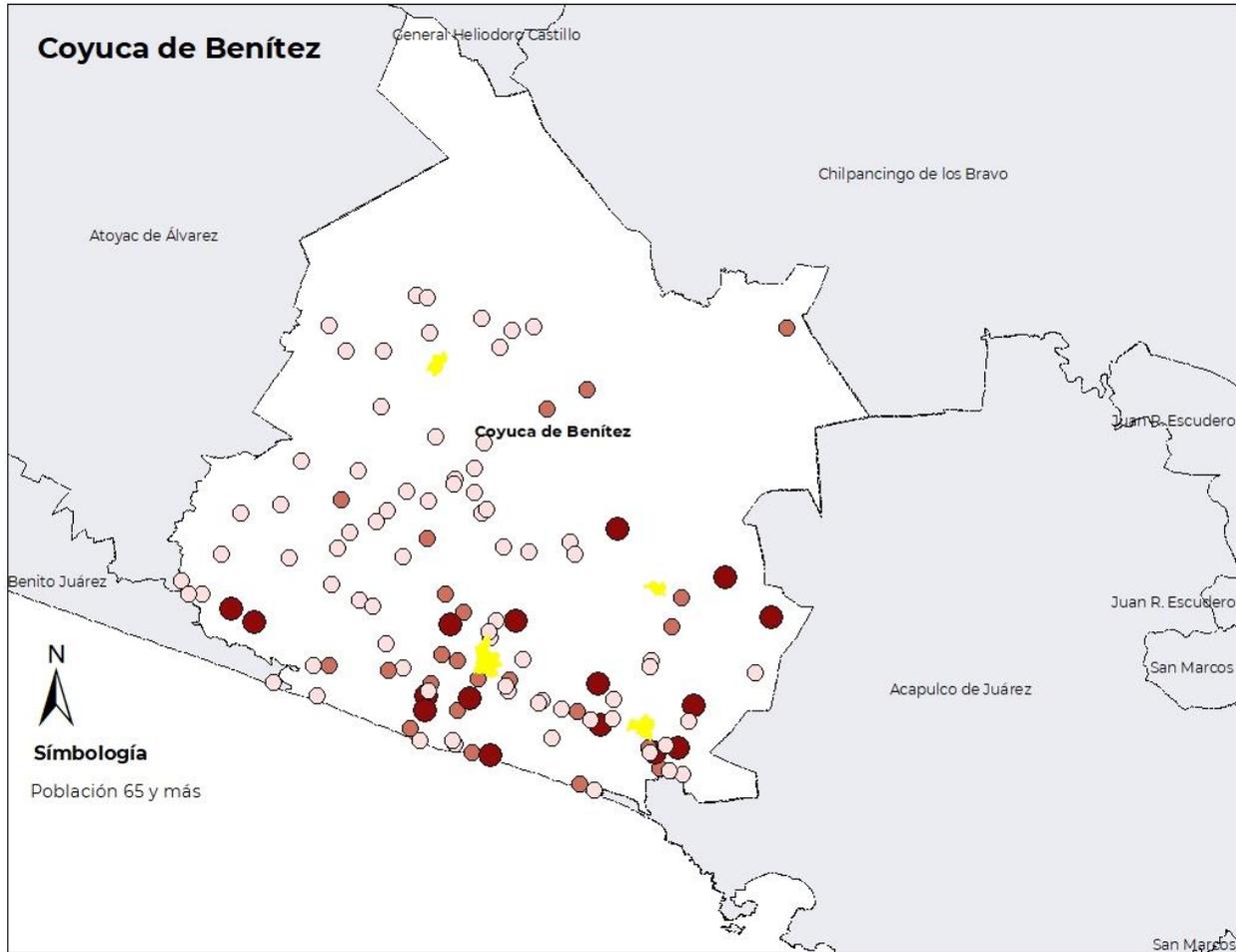
Figura 9. Población de 65 y más años, Coyuca de Benítez por AGEB urbana, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, información por AGEB urbana.

De igual forma, el rango de edad de 65 y más en las localidades rurales de Coyuca de Benítez se aglomeran en mayor cantidad hacia la cabecera municipal y hacia las localidades de Bajos del Ejido y Tixtlancingo. Es decir, hacia la zona oriente del municipio (hacia el municipio de Acapulco, la carretera federal 200 y la Laguna de Coyuca). Sin embargo, para este grupo de edad desatacan las localidades que se ubican en la zona que está entre el Lago Mitla y la Laguna de Coyuca, hacia el mar y hacia la barra de Coyuca (Figura 10), que es coincidente con las localidades donde se concentra la mayoría de la población o nacida en la entidad y en donde existe mayor cantidad de viviendas deshabitadas.

Figura 10. Población de 65 y más años, Coyuca de Benítez por localidad rural, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, información por localidad.

2.2.2 Grupos vulnerables por pobreza y rezago social

En Coyuca de Benítez, el índice de pobreza es alto, afectando al 65.5% de su población, lo que equivale a 48,916 personas viviendo en esta condición. Sin embargo, la población en pobreza extrema alcanza a 20,347 personas, representando el 27.3% de su población total. Esta cifra es superior tanto al promedio estatal (25,5%) como al porcentaje a nivel nacional (8,5%). La pobreza en su forma moderada también afecta significativamente a 28.569 personas en el municipio, lo que representa el 38,3%. Este hecho implica que estas personas no tienen asegurado el acceso a, al menos, uno de los derechos fundamentales para el desarrollo social, y sus ingresos resultan insuficientes para cubrir sus necesidades más básicas (Tabla 3).

Tabla 3. Población en situación de pobreza, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020

| Pobreza | | Pobreza extrema | | Pobreza moderada | |
|---------|------------|-----------------|------------|------------------|------------|
| Total | Porcentaje | Total | Porcentaje | Total | Porcentaje |
| 48,916 | 65.5 | 20,347 | 27.3 | 28,569 | 38.3 |

Fuente: CONEVAL, 2021, Indicadores, índice y grado de rezago social, por municipio, 2020 disponible en: <https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Pobreza-municipio-2010-2020.aspx> consultada en julio de 2023.

En el año 2020, Coyuca de Benítez enfrentaba desafíos sociales significativos, siendo las principales carencias las siguientes: carencia por falta de acceso a la seguridad social, que afectó al 74.6 por ciento de la población; carencia por falta de acceso a servicios básicos en la vivienda, que alcanzó al 59.3 por ciento; y carencia por falta de acceso a servicios de salud, que impactó al 41.0 por ciento de los habitantes del municipio (Tabla 4).

Es importante señalar que un 35.5 por ciento de la población se encontraba por debajo de la línea de pobreza en términos de ingresos. Para contextualizar, una persona se considera que presenta carencia por acceso a servicios básicos si reside en una vivienda que obtiene agua de fuentes no seguras, como pozos, ríos, lagos, arroyos o pipas, o si depende de la adquisición de agua entubada de otras viviendas o fuentes públicas, es decir, no dispone de un suministro continuo de agua entubada en su hogar.

La satisfacción de la seguridad social es el mayor desafío en términos de las carencias sociales. Dado el vínculo de la seguridad social con el empleo, es necesario procurar la creación de empleos formales o bien transitar hacia un sistema de seguridad social universal, así como para poder ser sujetos de financiamiento en general y para vivienda de manera específica.

Tabla 4. Indicadores de carencias sociales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020 (porcentaje)

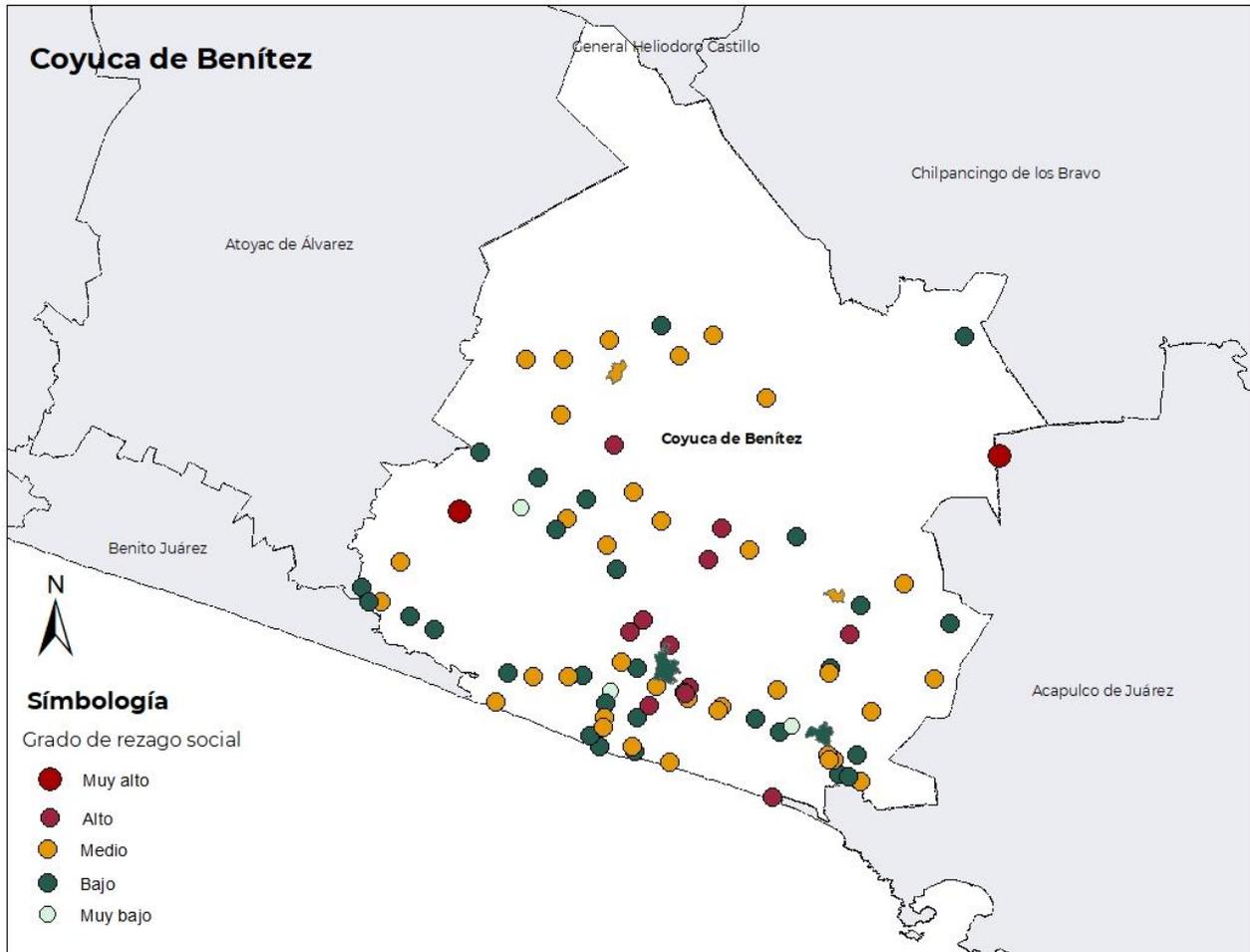
| Vulnerables por carencia social | Rezago educativo | Carencia por acceso a los servicios de salud | Carencia por acceso a la seguridad social | Carencia por calidad y espacios de la vivienda | Carencia por acceso a los servicios básicos en la vivienda | Carencia por acceso a la alimentación | Población con ingreso inferior a la línea de pobreza por ingresos | Población con ingreso inferior a la línea de pobreza extrema por ingresos |
|---------------------------------|------------------|--|---|--|--|---------------------------------------|---|---|
| 25.0 | 23.7 | 41.0 | 74.6 | 30.2 | 59.3 | 29.5 | 67.9 | 35.5 |

Fuente: CONEVAL, 2021, Indicadores, índice y grado de rezago social, por municipio, 2020 disponible en: <https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Pobreza-municipio-2010-2020.aspx> consultada en julio de 2023.

El Índice de Grado de Rezago Social (GRS) en el municipio se encuentra en un nivel medio, aunque se destacan cuatro localidades rurales que experimentan un rezago muy alto, estas son: Rancho Alegre, Caulotes (Los Cuaulotes), Ocotillo de los Juárez y Cerro de la Mina.

Es importante notar que las localidades con grados de rezago social muy alto y alto se concentran principalmente en las proximidades de la cabecera municipal. Por otro lado, Bajos del Ejido y Coyuca presentan un grado de rezago bajo, mientras que Tixtlancingo y Tepetlxtla muestran un grado medio de rezago social (Figura 11).

Figura 11. Grado de rezago social por localidad urbana y rural, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020

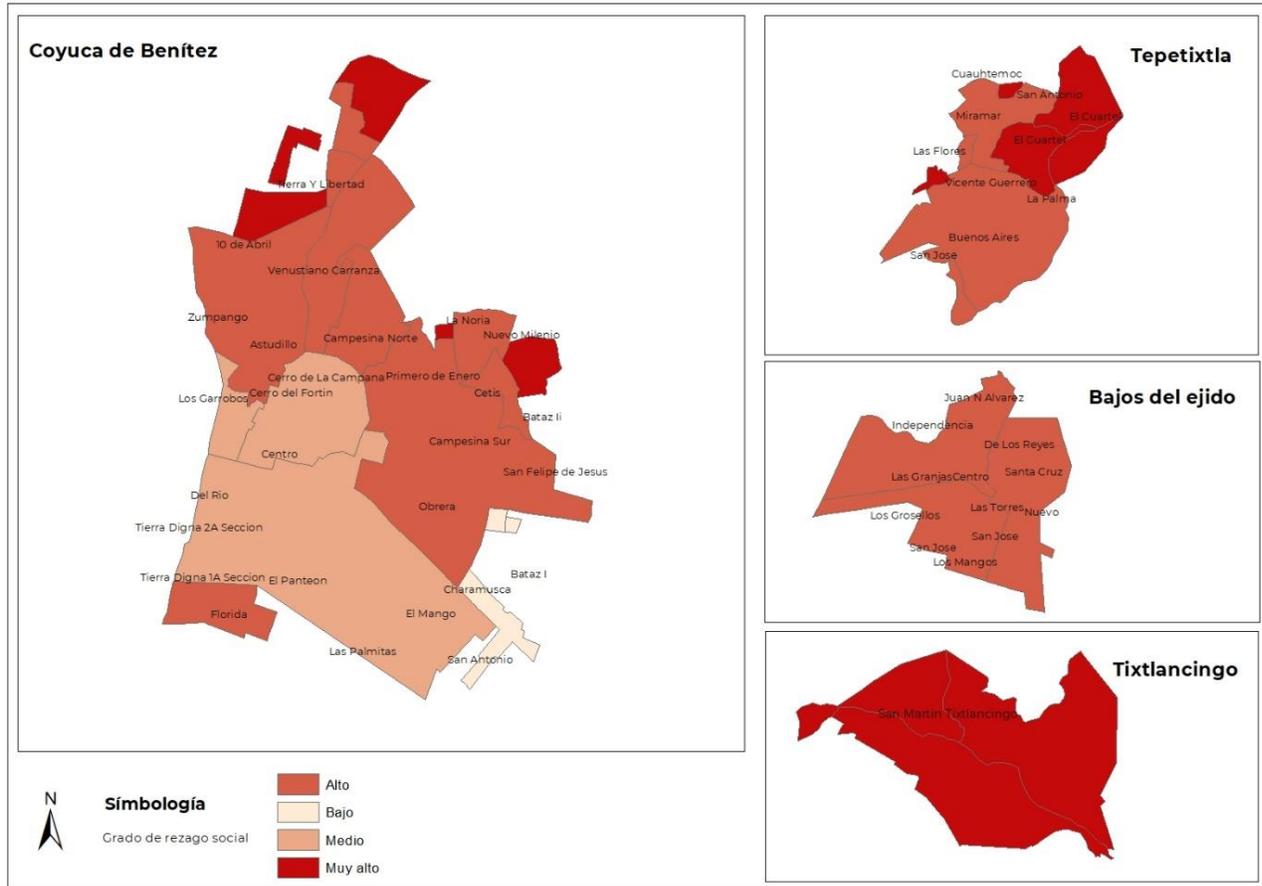


Fuente: CONEVAL, 2021, Indicadores, índice y grado de rezago social, según localidad, 2020 (parte I). Disponible en: https://www.coneval.org.mx/Medicion/IRS/Paginas/Indice_de_Rezago_Social_2020_anexos.aspx, consultada en agosto de 2023.

Para la cabecera municipal la zona norte presenta grado alto y en esta misma área, pero en la periferia, el grado de rezago social es muy alto, en las colonias Tierra y Libertad, Nuevo Milenio y Bataz II. Las AGEBs que presentan un grado bajo es el Fraccionamiento San Antonio y la zona por el borde de la carretera federal 200, que no es predominantemente habitacional y se ubica el Hospital de la Comunidad y una sucursal de la Comisión Federal de Electricidad (CFE). El resto de la zona urbana de la cabecera, tiene un grado medio, que es donde se localiza la mayor cantidad de población.

El Índice de Grado de Rezago Social revela que la localidad de Tixtlancingo muestra un grado de rezago social muy alto en toda su extensión territorial. En el caso de Tepetitxtla, el grado de rezago es muy alto en la periferia norte, abarcando las colonias El Cuartel, La Palma y San Antonio, mientras que el resto de la localidad urbana exhibe un grado alto de rezago. Por último, en la localidad de Bajos del Ejido, se registra un nivel de rezago social alto en sus colonias (Figura 12)

Figura 12. Grado de rezago social por AGEB urbana, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: CONEVAL, 2021, grado de rezago social por ABEB urbana, 2020 disponible en:

https://www.coneval.org.mx/Medicion/IRS/Paginas/Rezago_social_AGEB_2020.aspx, consultado en agosto de 2023.

2.2.3 Grupos vulnerables por discapacidad y limitaciones

En el municipio, la población con discapacidad representa el 5.8% del total, lo que equivale a un número de 4,205 personas. De este grupo, el 22,7% corresponde a individuos de 60 años o más, siendo este segmento de la población el más afectado por las discapacidades.

En particular, se estima que 2,152 personas enfrentan discapacidades que les dificultan el desplazamiento, ya sea caminar, subir o bajar, mientras que 1,780 personas experimentan discapacidades visuales que afectan su capacidad para ver correctamente (Tabla 5).

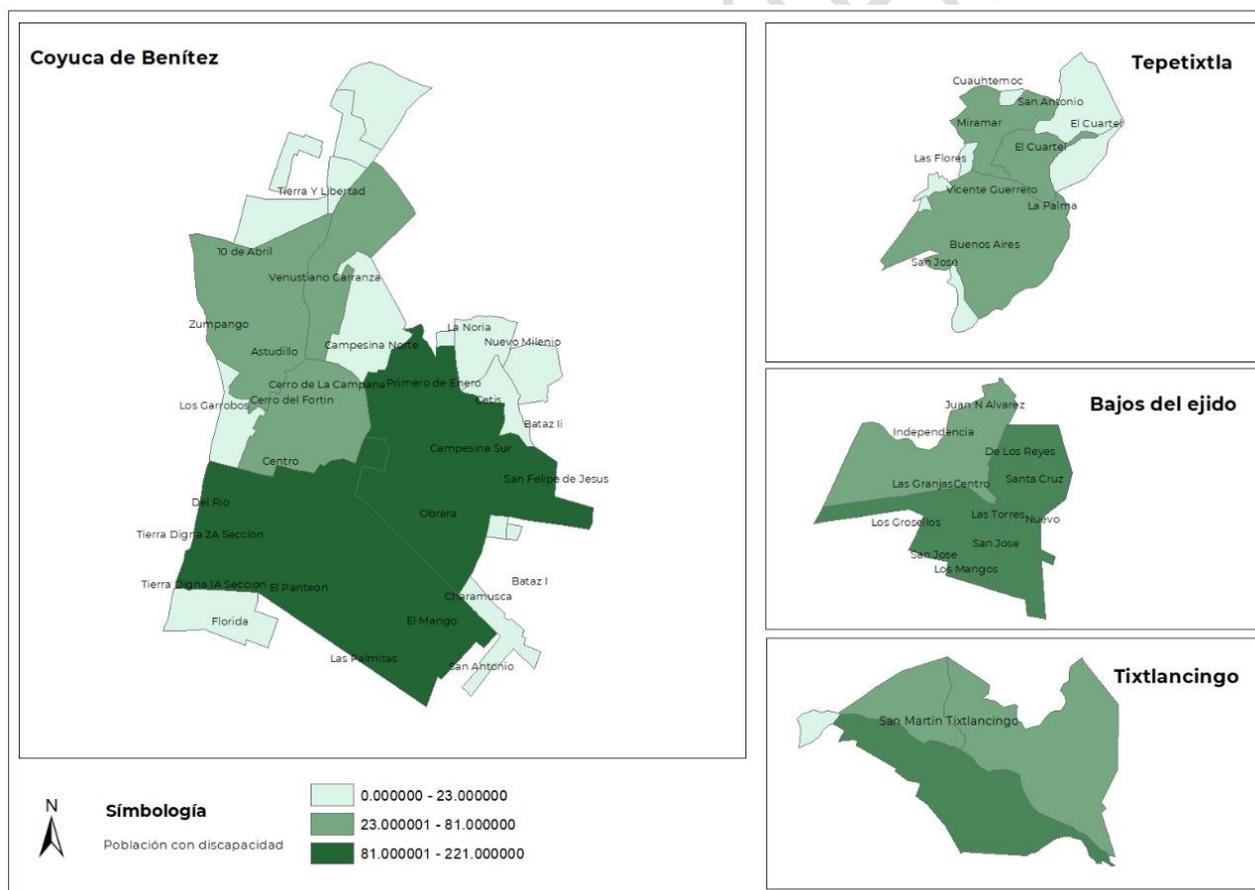
Tabla 5. Porcentaje de población con alguna discapacidad por grupos de edad, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020

| Personas con discapacidad | 0 a 17 años | 18 a 29 años | 30 a 59 años | 60 años y más |
|---------------------------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 5.8 | 1.7 | 2.0 | 4.4 | 22.7 |

Fuente: INEGI, Panorama Sociodemográfico por entidad federativa 2020.

Dentro de las áreas urbanas, se observa una mayor concentración de población en situación vulnerable en las AGEBS correspondientes a las colonias San Felipe de Jesús, Obrera, Campesina Sur, Tierra Digna primera y segunda sección, El Panteón, El Mango y Palmitas, todas ellas ubicadas en la cabecera municipal. Destaca el hecho de que dos de las tres AGEBS con la población más significativa de 65 años y más también son las que presentan en mayor medida esta condición de vulnerabilidad (Figura 13).

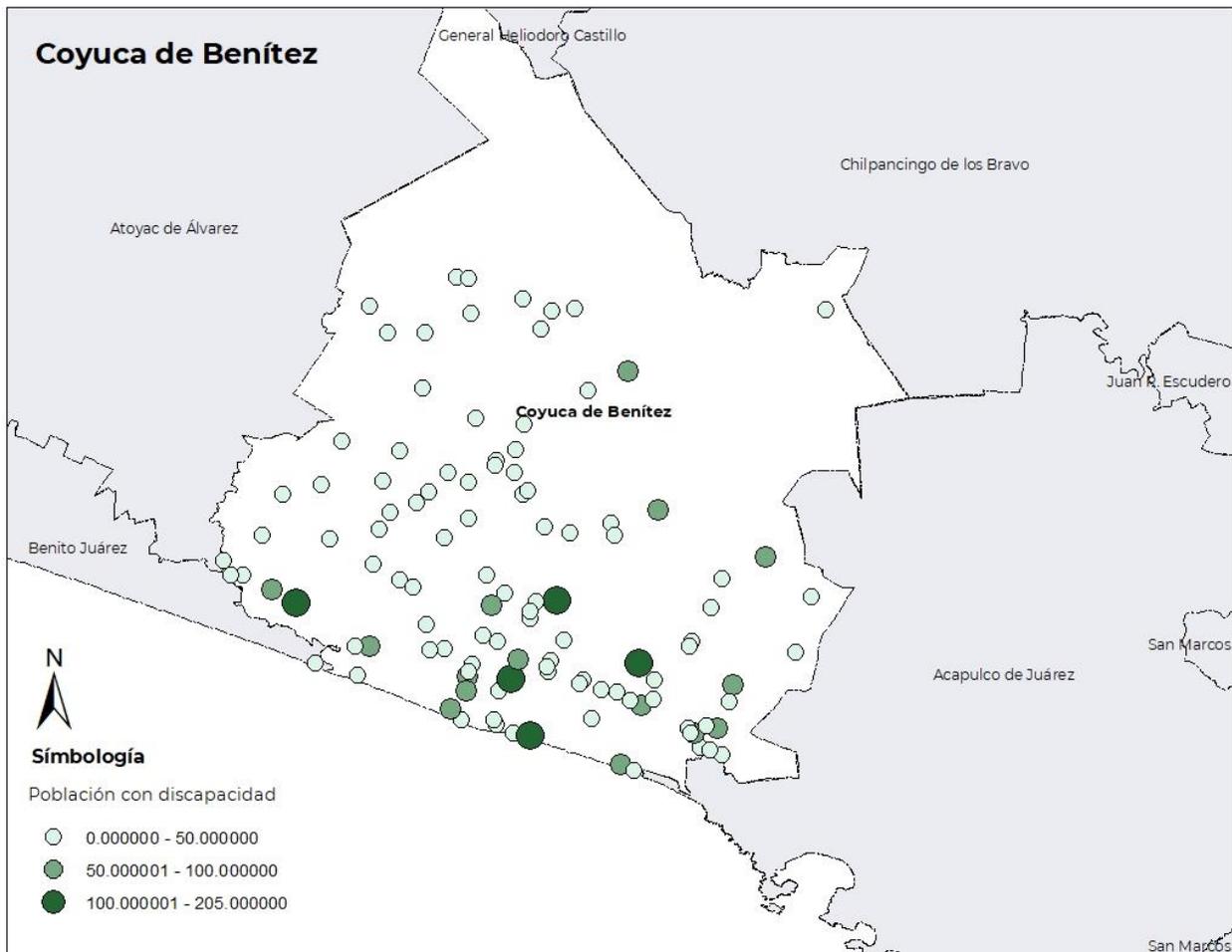
Figura 13. Total de personas con discapacidad en AGEBS urbanas, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, información por AGEB urbana.

En las áreas rurales, son cuatro las localidades que tienen mayor cantidad de población con alguna discapacidad, a saber: Yetla, Los Mogotes, El Papayo, Aguas Blancas y Las Lomas (Figura 14).

Figura 14. Total de personas con discapacidad en localidades rurales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, información por localidad.

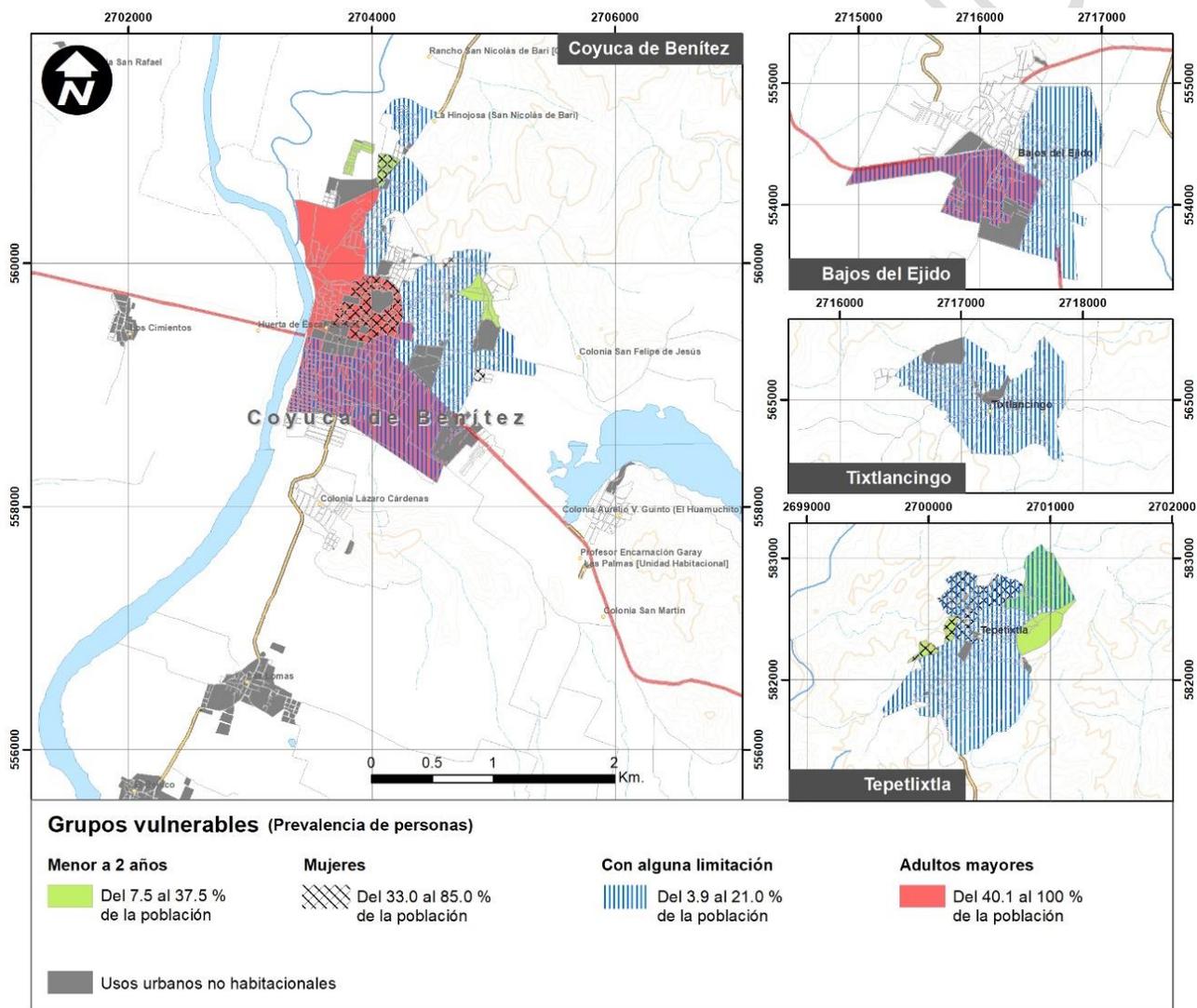
Los grupos vulnerables en el municipio de Coyuca de Benítez, enfocándonos en los porcentajes más altos, se concentran principalmente en las áreas urbanas. Específicamente, en las AGEBs del centro de Coyuca, se evidencian diversas formas de vulnerabilidad, incluyendo la población de 65 años y más, así como aquellos con discapacidades o limitaciones funcionales. Estos AGEBs se encuentran al sur del núcleo tradicional de la ciudad y de la carretera federal 200. Vale la pena mencionar que, en términos del Índice de Grado de Rezago Social (GRS), esta zona se clasifica como de grado medio.

Por otro lado, en el centro de la ciudad, encontramos una concentración de mujeres y personas mayores de 65 años, donde nuevamente el GRS se mantiene en un nivel medio. En cuanto a la población menor de dos años, se localiza en las periferias de la cabecera municipal, especialmente en el norte, en la colonia Tierra y Libertad, donde el GRS es considerado muy alto. Asimismo, en la parte oriental, en la colonia CETIS, se encuentra otro grupo de esta población, caracterizado por un GRS alto. (Figura 15).

En la zona urbana de Bajos del Ejido, se puede identificar un área al sur de la carretera federal 200 que alberga grupos vulnerables, particularmente aquellos de 65 años o más y personas con alguna discapacidad o limitación funcional. Estos grupos se concentran en las Áreas Geoestadísticas Básicas (AGEBs) de las colonias Los Grosellos y San José.

En Tepetliltla, por otro lado, los grupos vulnerables, como los menores de 2 años y personas con discapacidades o limitaciones, se encuentran ubicados hacia el nororiente de la localidad, específicamente en las colonias El Cuartel y San Antonio, donde se destaca un alto índice de rezago social.

Figura 15. Grupos vulnerables y homogéneos, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, información por AGEB urbana.

Percepción ciudadana

Este es uno de los temas en que se advierte mayor rezago, ya que casi de manera unánime (95%) opinó que la ciudad no se encuentra preparada en materia de infraestructura y equipamientos para la movilidad de los grupos más vulnerables. Al respecto en el Foro Ciudadano se enfatizó que las calles son estrechas, no hay banquetas en casi todas las calles y las vialidades se convierten en un obstáculo para la movilidad y desarrollo de personas con capacidades diferentes. Se reconoce que esto constituye una encrucijada donde la inseguridad y segregación de grupos vulnerables los acecha, comprometiendo la tranquilidad y calidad de vida de estos segmentos de la población.

El municipio de Coyuca de Benítez enfrenta uno de los desafíos más críticos relacionados con la movilidad de sus grupos más vulnerables. Este problema se hizo evidente a través de los resultados de la encuesta aplicada, donde casi la totalidad de los participantes, un 95%, coincidió en que la ciudad no se encuentra adecuadamente preparada en términos de infraestructura y equipamiento para atender las necesidades de estos grupos.

También durante el Foro Ciudadano, se puso de manifiesto que las calles de Coyuca de Benítez son estrechas y carecen de aceras en la gran mayoría de las vías públicas. Esta falta de infraestructura básica se convierte en un obstáculo significativo para la movilidad y el desarrollo de las personas con discapacidades o limitaciones funcionales. De igual modo en el grupo de enfoque con los colegios de Ingenieros y Arquitectos de Coyuca de Benítez se insistió que la situación es aún más alarmante ya que ante donde confluye la inseguridad y la segregación amenazan constantemente a estos grupos vulnerables. Esto, a su vez, socava la tranquilidad y la calidad de vida de una parte significativa de la población, afectado su capacidad para acceder a servicios esenciales, participar plenamente en la vida comunitaria y disfrutar de una movilidad segura y digna.

Ante este panorama, es imperativo que el municipio de Coyuca de Benítez aborde de manera prioritaria la mejora de su infraestructura urbana y la implementación de medidas que promuevan la inclusión y la igualdad de oportunidades para todos sus habitantes, independientemente de sus capacidades físicas. Esta tarea no solo garantizará una mayor calidad de vida para los grupos vulnerables, sino que también contribuirá al bienestar general de la comunidad y al fortalecimiento de la cohesión social en el municipio.

2.3 Análisis de las localidades urbanas y rurales

El propósito de esta sección es exponer los problemas que han sido identificados en las áreas urbanas y rurales del municipio, basándonos en fuentes de información secundaria oficiales y en las aportaciones de la comunidad recopiladas a través de los procesos participativos realizados. Para abordar esta cuestión se ha organizado esta sección en torno a cinco dimensiones clave: el crecimiento urbano y la dispersión de las localidades rurales; la situación actual de la vivienda; los usos del suelo urbano; los corredores económicos y la movilidad; y, por último, el espacio público.

De manera complementaria, presentamos también la delimitación de los barrios, resultado de un análisis que identifica zonas con características edificatorias similares en todo el municipio, resaltando la singularidad de las tipologías de construcción presentes en esta localidad.

2.3.1 Crecimiento urbano desordenado

Como se comentó en el apartado 2.2.3, Coyuca de Benítez presenta una distribución de las localidades rurales es dispersa dado que ascienden a 134 y en tanto que las zonas urbanas solo se contabilizan en cuatro. La dispersión de estas localidades rurales se da principalmente hacia el lado poniente del municipio entre Tepetliltla y Coyuca. Sin embargo, muchas de estas localidades rurales han crecido en el área de influencia de la carretera federal 200 entre las localidades urbanas de Bajos del Ejido y Coyuca. Hacia la parte norte del municipio en los límites con Chilpancingo, donde se tiene la mayor altura sobre el nivel del mar, se identifican zonas en donde no existen asentamientos humanos.

En cuanto al crecimiento de las zonas urbanas del municipio de Coyuca de Benítez no ha tenido una planeación y se ha dado de forma espontánea, basado en la dinámica que genera la carretera federal 200 debido a que conecta al municipio con Acapulco, pero también por ser una vía de transporte casi única en la costa del Pacífico mexicano. Al analizar el crecimiento de la mancha urbana por quinquenios podemos ver que la mayor expansión en la cabecera municipal se dio entre 2010 y 2015 con un total de 1,291 hectáreas. En Bajos del Ejido el mayor crecimiento del área urbana se dio entre 2005 y 2010 (Tabla 6).

Tabla 6. Crecimiento del área urbana, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2000-2020

| Año | Hectáreas | Crecimiento | Porcentaje | Total |
|------|-----------|-------------|------------|---------|
| 2005 | 616 | 0 | 0 | |
| 2010 | 758 | 142 | 23.1 | |
| 2015 | 2,048 | 1,291 | 170.3 | |
| 2020 | 2,118 | 69 | 3.4 | 5,312.4 |

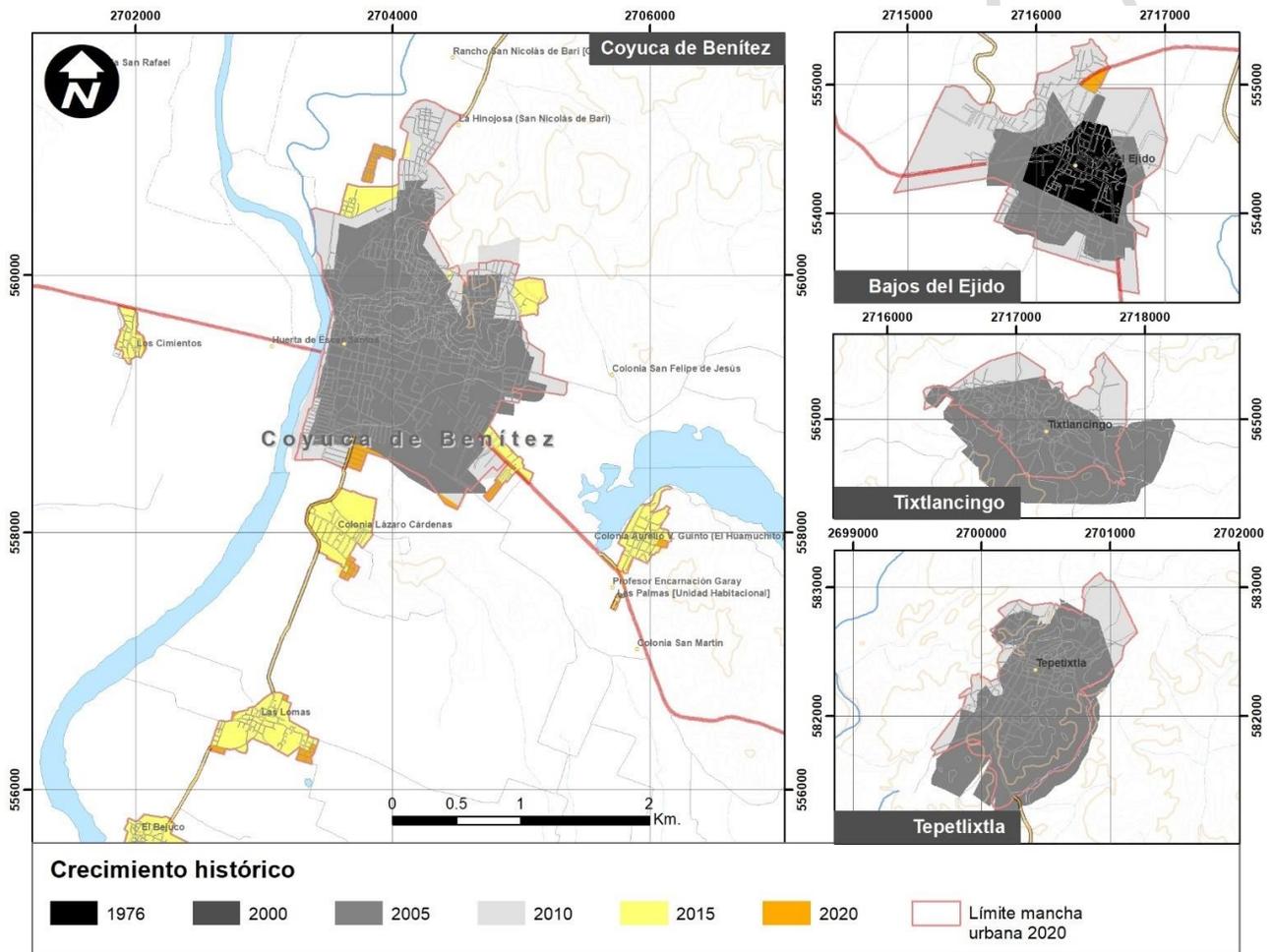
Fuente: Elaboración propia con base en información cartográfica de INEGI.

El crecimiento de la zona urbana de la cabecera municipal ha tenido tres grandes influencias, una de estas la carretera federal 200, otra es la carretera a Tepetliltla y otra el Río Coyuca. En el primer caso, entre 2000 y 2010 el principal aumento de la zona urbana se dio de la zona centro que limita con la carretera 200 hacia el sur, en las colonias El Panteón, Tierra Digna 1ª y 2ª sección y Las Palmitas. Cabe resaltar que en 2014 hubo viviendas que eran parte de este nuevo crecimiento y que se hundieron por estar a la orilla del río, en la colonia Tierra Digna 2ª. Sección.

Hacia la carretera a Tepetlixtla el crecimiento entre el año 2000 y 2010 ocurrió entre la colonia Venustiano Carranza y Tierra y Libertad. Teniendo la expansión más reciente entre 2010-2015 y 2015 y 2020 con asentamientos en la periferia de ambas colonias, los cuales también presentan GRS muy alto. De igual manera el Fraccionamiento San Antonio al Sureste y la Colina Nuevo Milenio (también con GRS muy alto) al oriente, son las que han crecido entre 2010 y 2015 (Figura 16).

En las localidades de Bajos del Ejido, Tixtlancingo y Tepetlixtla el principal crecimiento del área urbana se dio entre 2005 y 2010 y la lógica de este fue a partir del centro hacia la periferia. En el caso de Bajos del Ejido se registra una última expansión en la zona norte en el margen de la carretera 200.

Figura 16. Crecimiento histórico del área urbana, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2000-2020

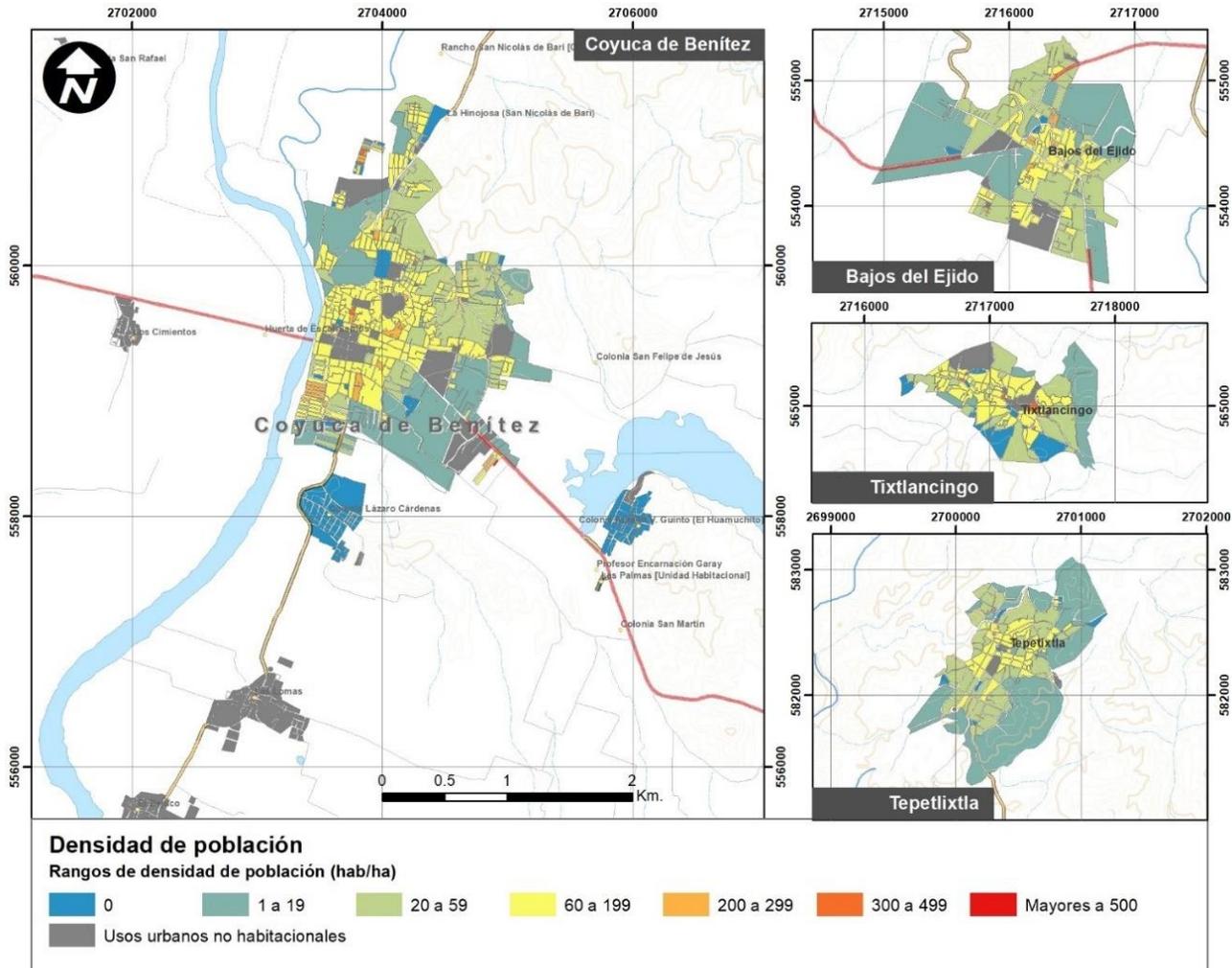


Fuente: Elaboración propia con base en información cartográfica de INEGI.

Este crecimiento en las zonas urbanas se ha dado de forma horizontal con un uso extensivo del suelo y por ende de manera general las densidades son bajas. Sin embargo, al interior de estas áreas, las densidades más altas se ubican en la zona central y en la cercanía de la carretera federal 200. Las mayores densidades van de 399 a 499 hab/ha y las que siguen y son mayoría en las cuatro localidades van de 60 a 199 hab/ha.

Las menores densidades se localizan en las periferias de las cuatro localidades urbanas, van de 1 a 19 y 20 a 59 habitantes por hectárea. En la cabecera y en Bajos del Ejido en estas áreas de menor densidad se ubica mayor cantidad de suelo vacante, pero en el caso de la cabecera en la zona del CEBETIS se localiza una zona verde inundable, cercana al rastro municipal. En tanto que en Tixtlancingo y Tepetlixtla existe mayor porción de suelo agrícola (Figura 17).

Figura 17. Densidad de población neta (hab/ha), Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: Elaboración propia (2023; a partir de información de INEGI (2020)

2.3.2 Situación actual de la vivienda

En este capítulo, en primer término se describen las características de la vivienda a nivel municipal, destacando aspectos como la cantidad de ocupantes, los tipos de viviendas, la disponibilidad de servicios básicos y la tenencia de la propiedad. A continuación, se procede a un análisis más detallado, segmentando la información bajo dos enfoques: uno destinado a las AGEBS urbanas y otro enfocado en las localidades rurales. Dentro de este análisis, abordamos cuestiones como la distribución de viviendas deshabitadas, aquellas de ocupación temporal, el rezago en la provisión de servicios básicos en la vivienda y la situación de tenencia de las mismas.

2.3.2.1 Caracterización municipal de la vivienda

El municipio de Coyuca de Benítez alberga un total de 26,836 viviendas, de las cuales 21,377 están ocupadas. Un 21,62 por ciento de las viviendas se encuentran desocupadas, mientras que un 5,57 por ciento se utilizan de manera temporal. En promedio, cada vivienda alberga a 3,40 habitantes (Tabla 7).

Tabla 7. Principales características de las viviendas y promedio de ocupantes, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020

| Viviendas totales | Viviendas particulares habitadas | Viviendas particulares deshabitadas (%) | Viviendas de uso temporal (%) | Promedio de ocupantes por vivienda |
|-------------------|----------------------------------|---|-------------------------------|------------------------------------|
| 26, 836 | 21,377 | 14.76 | 5.57 | 3.40 |

Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, Cuestionario básico.

En relación con la clase de vivienda, predomina la casa única en terreno con 83.49 %, seguida de casa que comparte terreno con otras con 15.25 por ciento. Estos datos corroboran la persistencia del modelo de uso extensivo del suelo en el municipio. Este fenómeno no es exclusivo de Coyuca de Benítez, sino que refleja un patrón generalizado de ocupación del territorio en el estado de Guerrero (Tabla 8).

Tabla 8. Clase de vivienda, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020

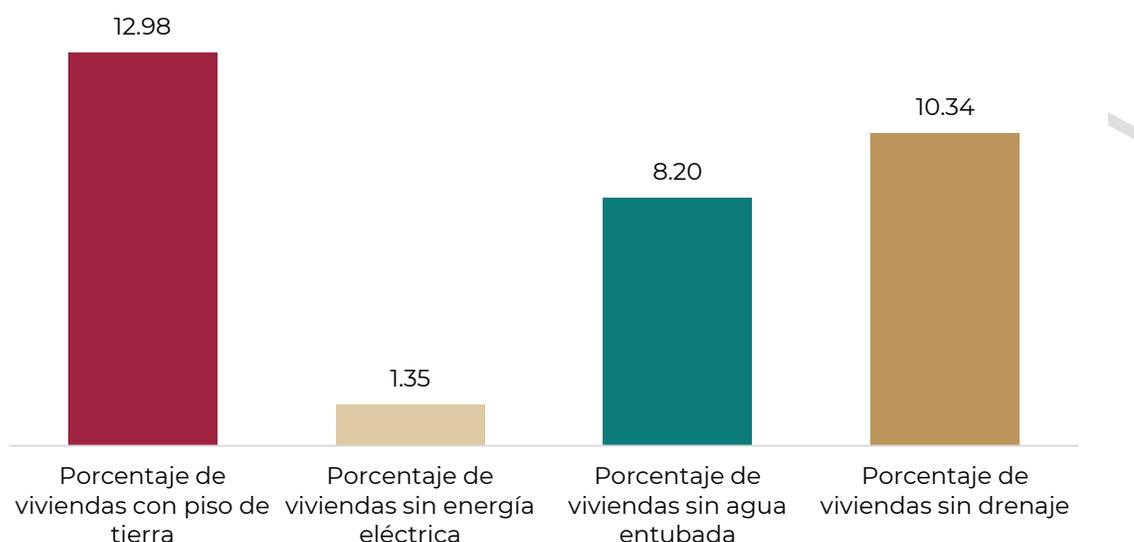
| Clase de vivienda | Total | Porcentaje |
|---------------------------------------|--------|------------|
| Casa única en el terreno | 17,848 | 83.49 |
| Casa que comparte terreno con otra(s) | 3,261 | 15.25 |
| Casa dúplex | 122 | 0.57 |
| Departamento en edificio | 12 | 0.06 |
| Vivienda en vecindad o cuartería | 86 | 0.40 |
| Local no construido para habitación | 41 | 0.19 |
| Refugio | 1 | 0.00 |
| Viviendas totales particulares | 21,377 | 100.00 |

Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, Cuestionario básico.

A escala agregada municipal el porcentaje de viviendas sin agua entubada es de 8.20% (17,49 viviendas), pero que a escala de AGEB urbana y de localidad, esta variable ya no se localiza y solo se tiene el indicador de agua fuera de la vivienda.

También resulta significativo el porcentaje de viviendas con piso de tierra con 12.98 por ciento con un total de 2,770 unidades. Las viviendas sin energía eléctrica representan 1.35 por ciento y las viviendas sin drenaje alcanzan 10.34 por ciento con 2,211 unidades (Gráfica 3).

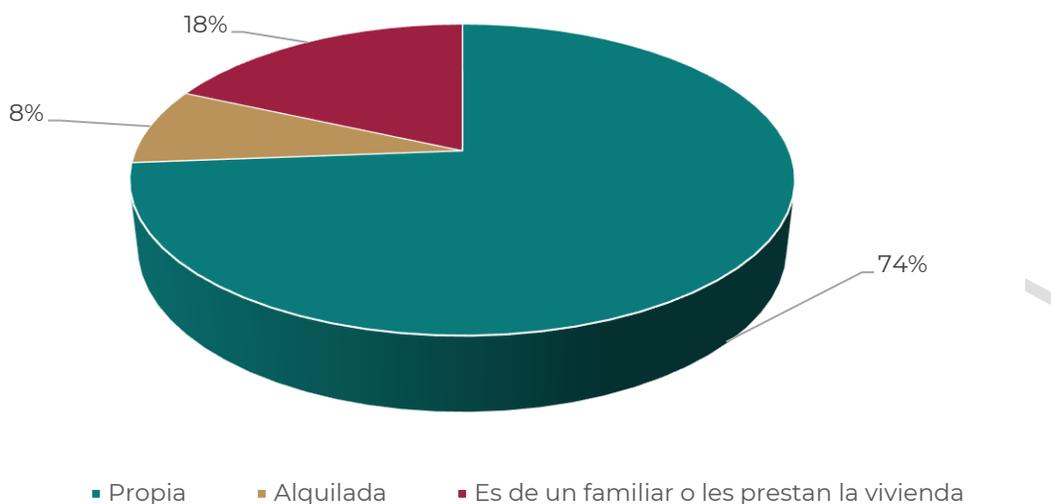
Gráfica 3. Porcentaje de viviendas sin acceso a servicios básicos y con piso de tierra, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, Cuestionario básico.

En cuanto a la tenencia de vivienda, destaca que 74 por ciento corresponde a viviendas propias, el 8 por ciento son viviendas rentadas y 18 por ciento son viviendas prestadas. Estos datos evidencian que un porcentaje significativo de viviendas (26 por ciento) no son de propiedad de sus habitantes, lo que sugiere que podrían enfrentar dificultades para adquirir una vivienda y no han encontrado mecanismos de financiamiento adecuados (Gráfica 4).

Gráfica 4. Porcentaje de viviendas según tenencia, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020

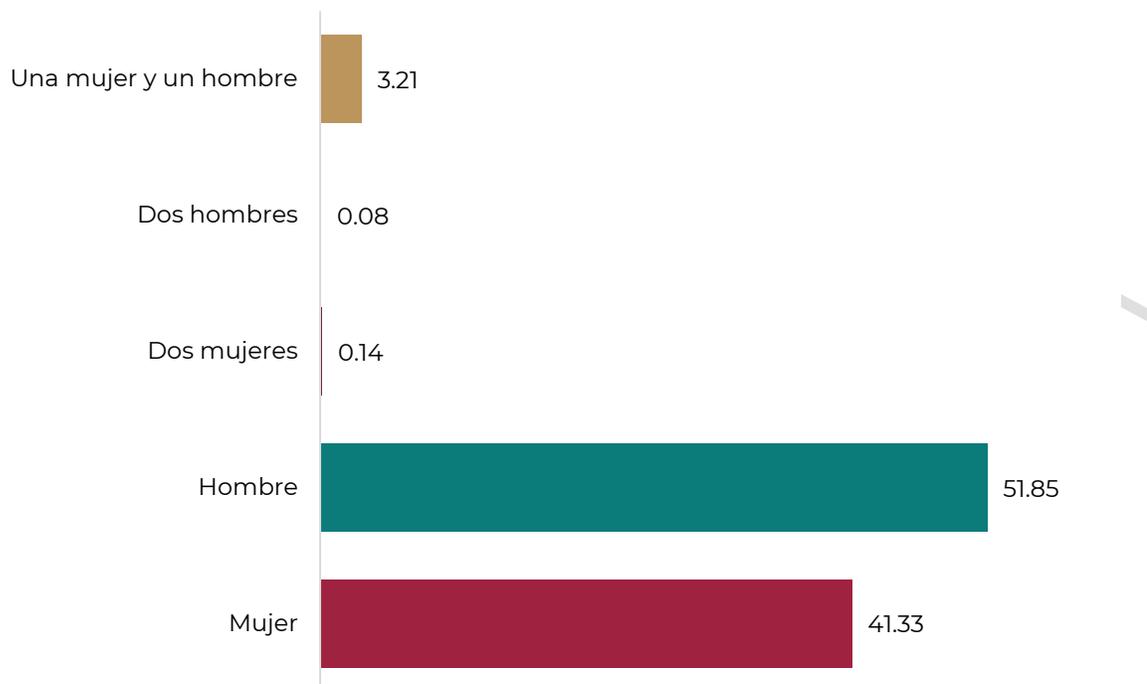


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, Cuestionario ampliado

Por otra parte, cabe resaltar que la titularidad en la tenencia de la vivienda se distribuye de la siguiente manera: 51.85 por ciento corresponde a hombres, 41.33 por ciento a mujeres y solo 3.21 por ciento es compartida por ambos géneros.

Esta distribución desigual en la titularidad de la vivienda entre hombres y mujeres resalta una brecha en el acceso a la propiedad. Esta desigualdad puede estar relacionada con factores socioeconómicos y culturales que merecen un análisis más profundo y la implementación de medidas correctivas. La cifra del 41.33 por ciento de mujeres como titulares de vivienda sugiere que éstas podrían enfrentar una mayor vulnerabilidad económica y social en comparación con los hombres (Gráfica 5)

Gráfica 5. Porcentaje de viviendas según tenencia por sexo, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020.

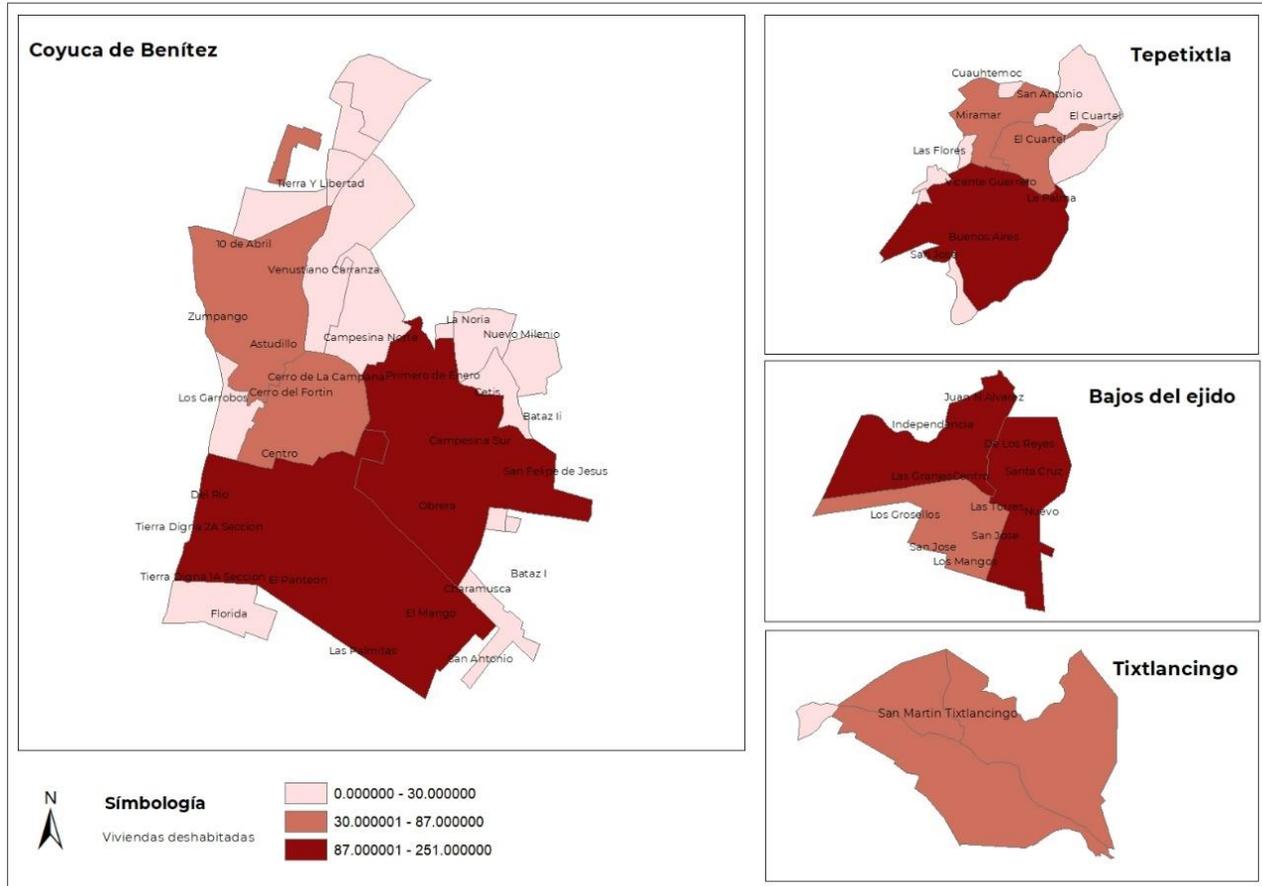


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda, 2020, Cuestionario ampliado

2.3.2.2 Viviendas deshabitadas y de uso temporal

A nivel de las AGEBs, se observa que el mayor número de viviendas deshabitadas se encuentra en concordancia con las AGEBs que albergan la mayor cantidad de población. Esto se aplica a las cuatro localidades urbanas, con la única excepción de la colonia centro en la cabecera municipal (Figura 18).

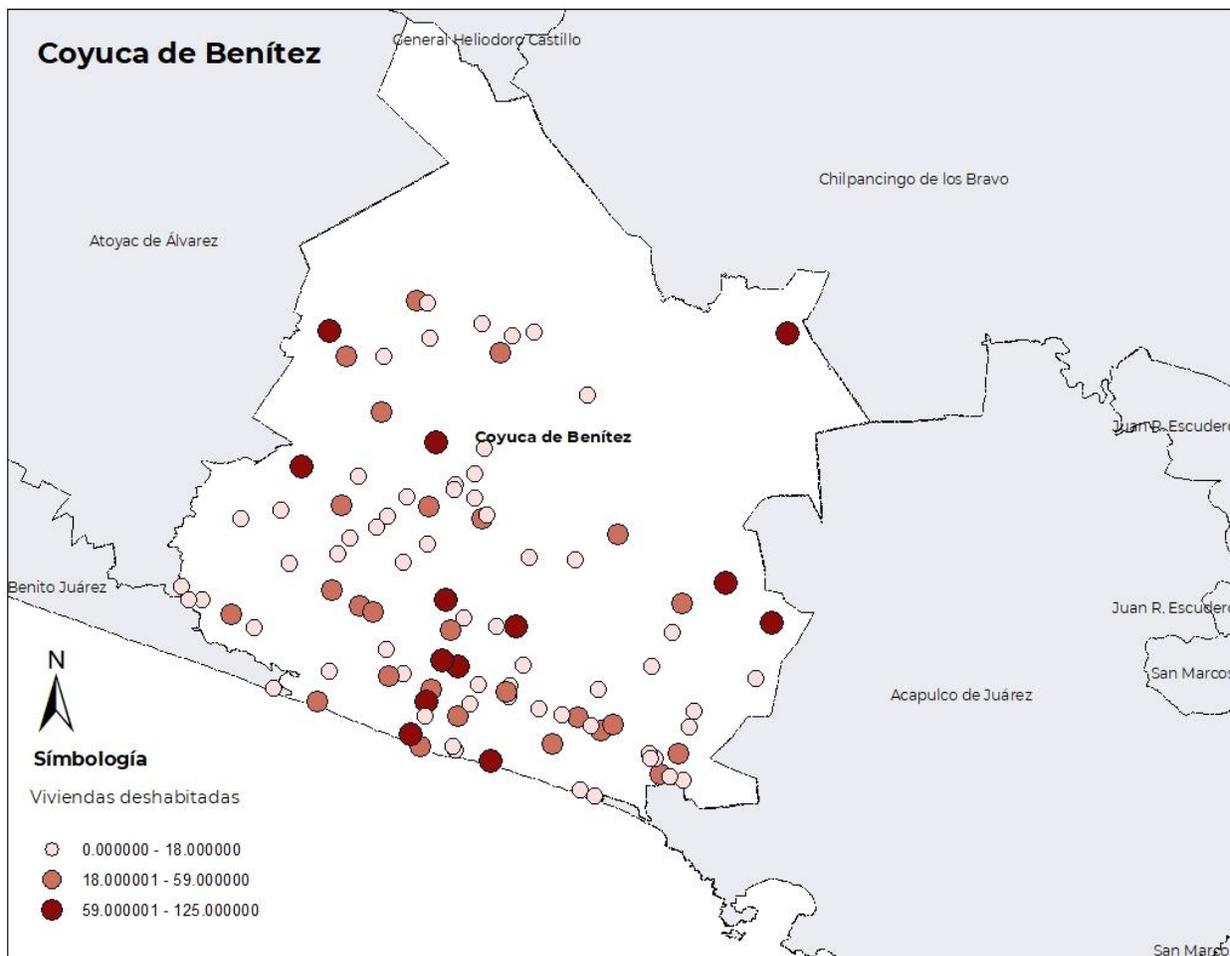
Figura 18. Total de viviendas particulares deshabitadas en AGEBs urbanas, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, Principales resultados por AGEB Urbana.

En lo que respecta a las localidades rurales, se observa un patrón similar de concentración de población, donde las áreas con mayor densidad poblacional tienden a tener un mayor número de viviendas deshabitadas. Sin embargo, es importante destacar que existen dos localidades que se desvían de este patrón, ya que tienen una mayor cantidad de viviendas desocupadas. Estas localidades se encuentran en las proximidades de los municipios de Chilpancingo y Atoyac de Álvarez (Figura 19).

Figura 19. Total de viviendas particulares deshabitadas en localidades rurales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020

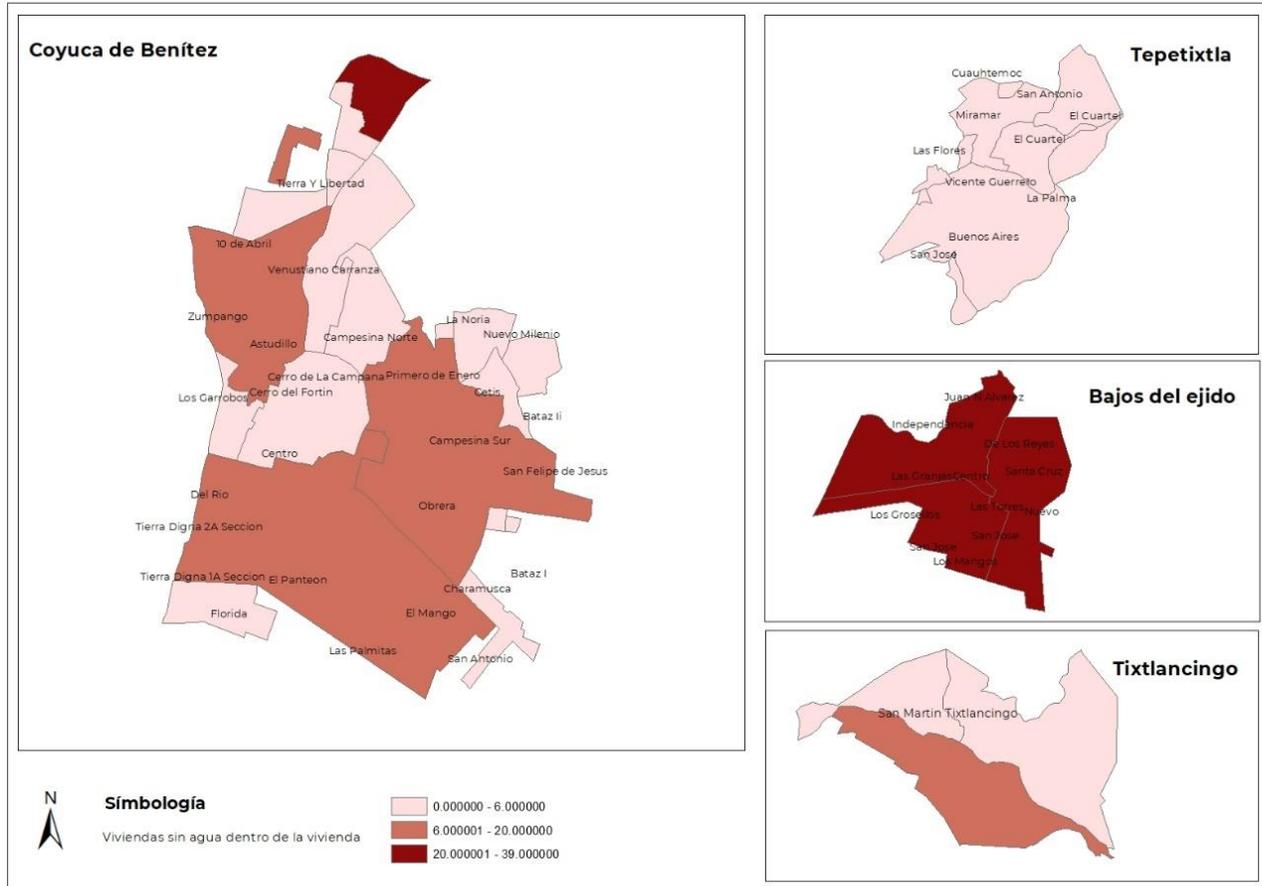


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, Principales resultados por localidad.

2.3.2.3 Vivienda y rezago en servicios básicos

En cuanto a la cantidad de viviendas sin agua dentro de la vivienda, se puede observar que el mayor número de unidades están en la localidad Bajos del Ejido y en la periferia de la colonia Tierra y Libertad (Figura 20).

Figura 20. Total de viviendas sin agua dentro de la vivienda en AGEBs urbanas, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020

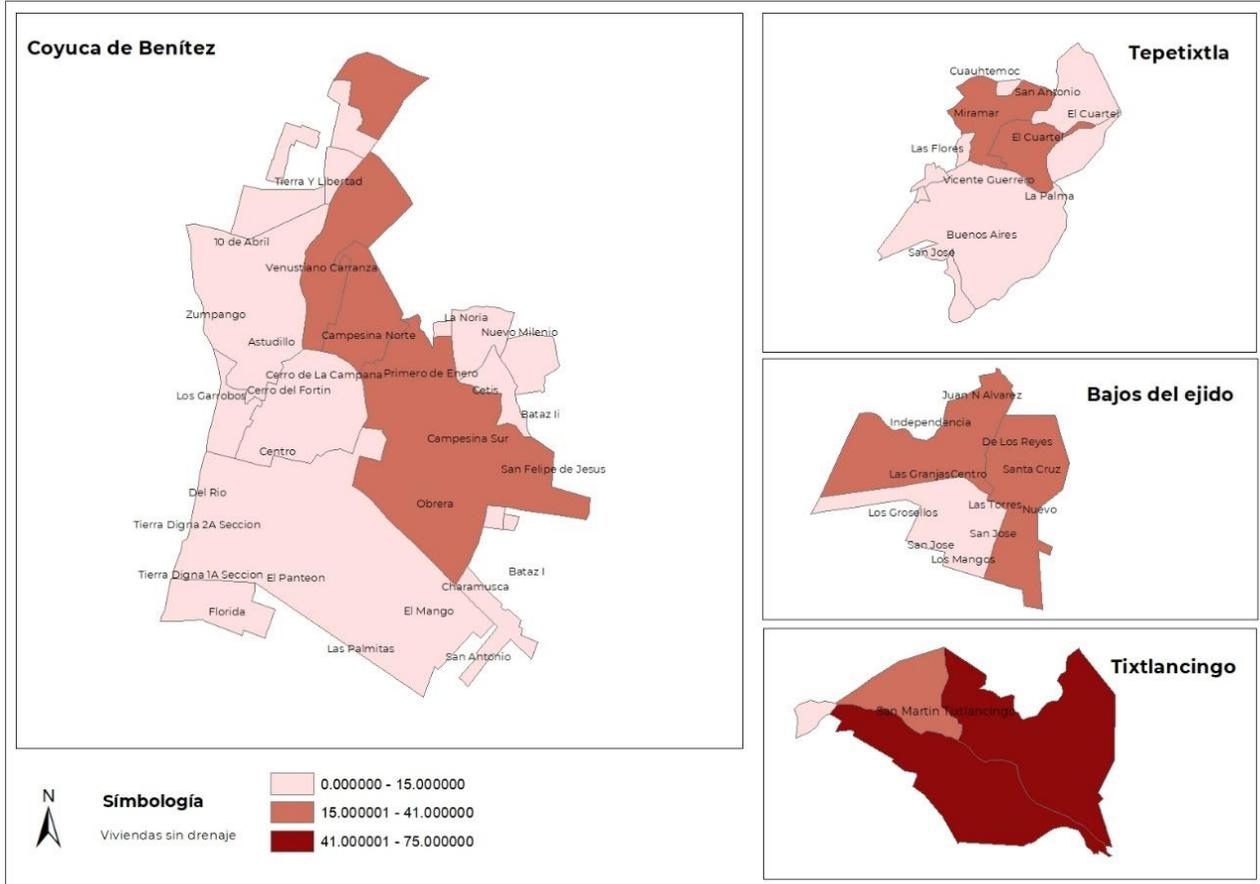


Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, Principales resultados por AGEB Urbana.

Las viviendas con menor cobertura de drenaje están en la localidad de Tixtlancingo, prácticamente en toda la localidad, lo que es sumamente importante y prioritario de atender.

En el caso de la cabecera, aunque la cantidad de viviendas sin drenaje es menor que en Tixtlancingo, las zonas donde este problema se presenta están al oriente en una zona donde la densidad es baja y existe suelo que aún no se urbaniza y que tiene vegetación natural o que tiene uso agrícola (Figura 21)

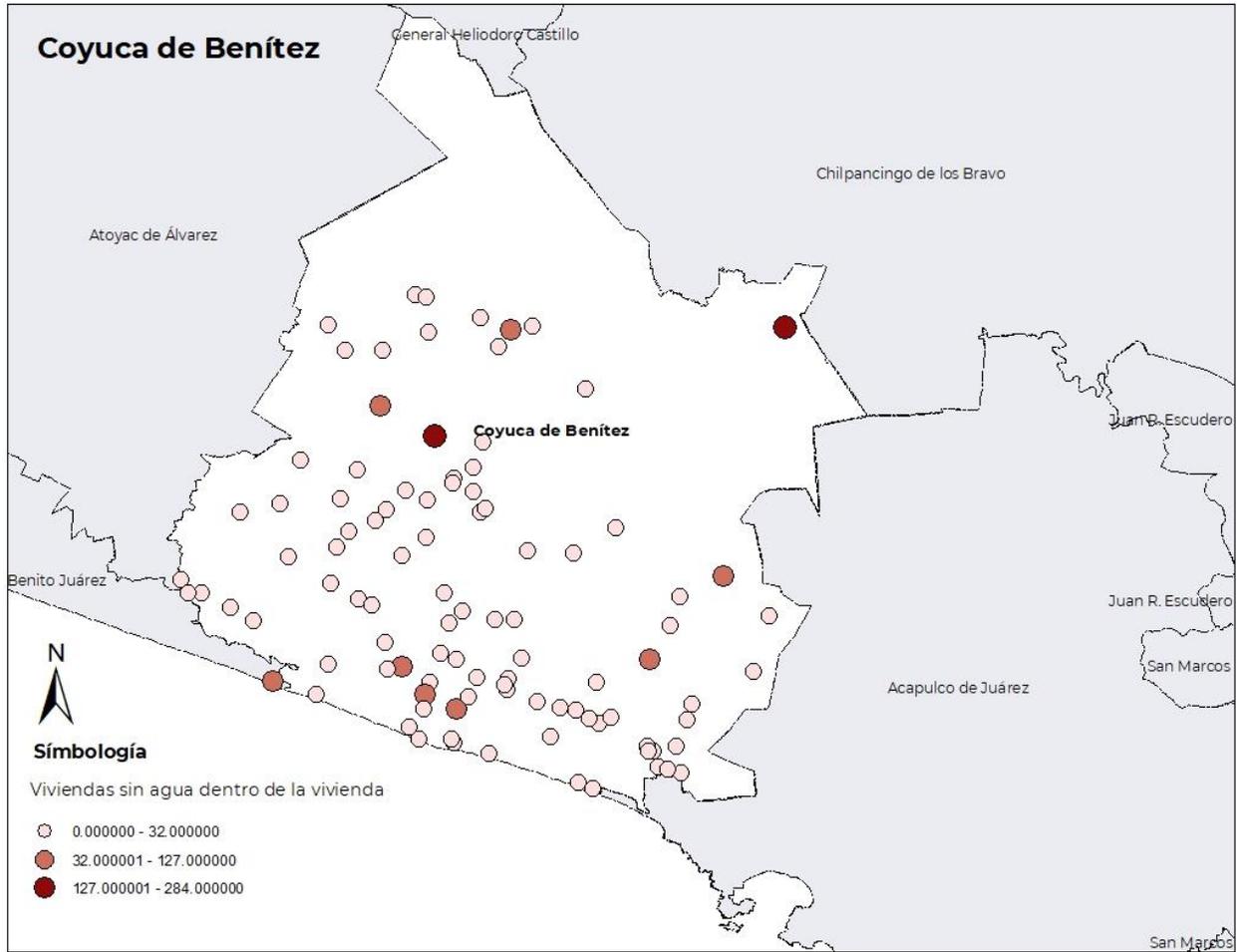
Figura 21. Total de viviendas que no tienen drenaje en AGEBs urbanas, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, Principales resultados por AGEB Urbana.

En el caso de las localidades rurales el problema de no contar agua dentro de la vivienda se presenta en mayor medida en dos localidades en los límites del municipio y hacia la zona de la laguna de Coyuca y Playa Mitla (Figura 22).

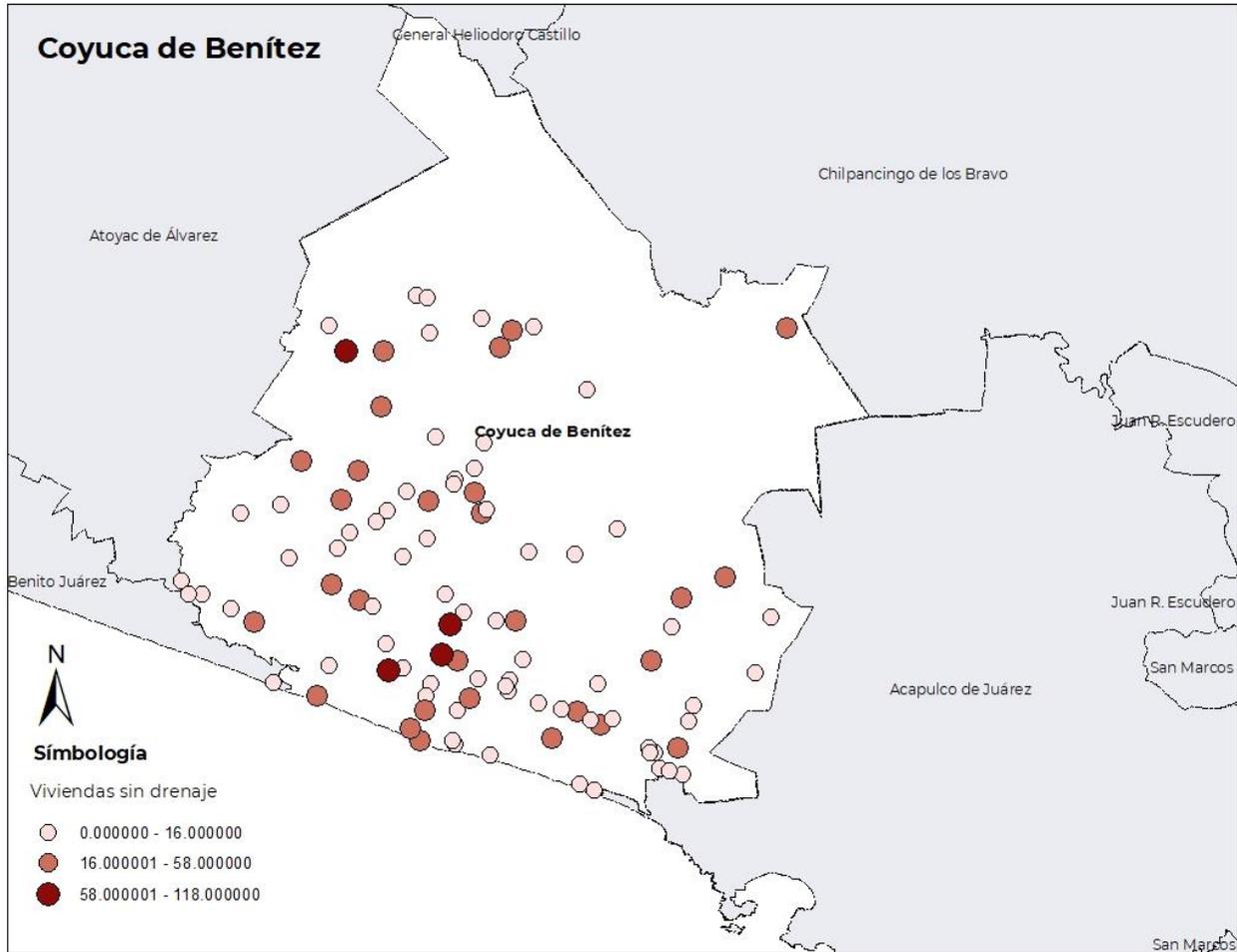
Figura 22. Total de viviendas sin agua dentro de la vivienda en localidades rurales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, Principales resultados por localidad.

El problema de la falta de drenaje en las localidades rurales está presente prácticamente en todas y no existe un patrón de localización definido para esta carencia (Figura 23).

Figura 23. Total de viviendas que no tienen drenaje en localidades rurales, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2020



Fuente: elaboración propia con base en INEGI, Censo de Población y Vivienda 2020, Principales resultados por localidad.

Percepción ciudadana

El tema de los problemas relacionados con la vivienda y los servicios asociados fue objeto de discusión tanto en el Foro Ciudadano, en los grupos de enfoque como en el Taller con funcionarios municipales. En estos diálogos, se hicieron hincapié en varios aspectos cruciales. Por un lado, se destacó la carencia de opciones de vivienda asequible para los grupos de menores ingresos, así como la problemática de la venta ilegal de terrenos y su subdivisión en tierras ejidales. Estos factores han contribuido a un crecimiento descontrolado que afecta la capacidad de carga de la infraestructura existente. Por otro lado, se resaltó la importancia de tener en cuenta los pagos de derechos, como el impuesto predial, y los servicios, como el suministro de agua. Se subrayó que la falta de cumplimiento en estos pagos limita la capacidad del municipio para mejorar su infraestructura y proporcionar servicios adecuados a todos los ciudadanos.

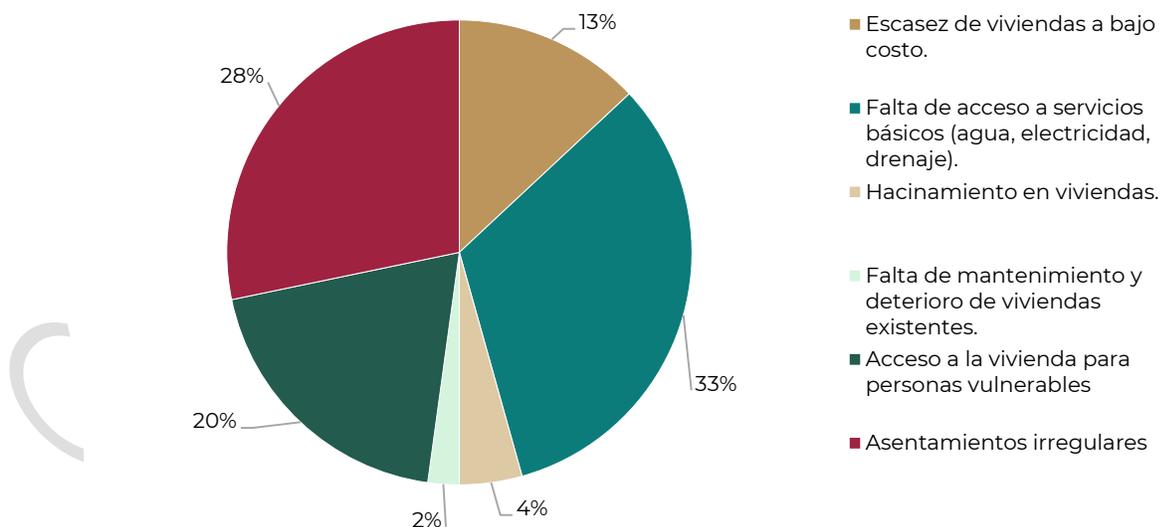
En este contexto, una preocupación persistente entre los participantes en los diversos eventos realizados se ha centrado en la problemática vinculada con la infraestructura desactualizada de la red de suministro de agua. Esta situación ha generado dificultades en el abastecimiento, con un impacto profundamente negativo en la vida cotidiana de los ciudadanos. Durante el encuentro con los funcionarios, se destacó con gran preocupación la falta de cumplimiento en el pago de los servicios de suministro de agua por parte de la población, lo que ha creado un desequilibrio en el sistema y ha obstaculizado la inversión necesaria en mejoras.

Los funcionarios responsables del servicio reconocieron que solo un 20 por ciento de la población cumple con el pago del servicio de agua potable. A esta problemática se añade la ausencia de una planta de tratamiento de aguas residuales, lo que ha provocado la contaminación de los ríos, poniendo en riesgo tanto el entorno natural como la salud de la comunidad.

Por su parte, en el grupo de enfoque con los colegios de Arquitectos e Ingenieros, se reiteró que el crecimiento urbano desordenado es un problema que requiere una planificación adecuada, pues la venta ilegal de terrenos y su fraccionamiento en tierras ejidales está generando un crecimiento descontrolado y afectando la capacidad de carga de la infraestructura existente.

De acuerdo con los resultados de la encuesta, destaca que en su mayoría (32.6%) identifica que los problemas en vivienda se refieren esencialmente a la falta de servicios básicos (agua, drenaje y electricidad); otros ciudadanos opinaron que el problema es la falta de opciones de vivienda para la reubicación de personas que viven en asentamientos irregulares (28.2%), finalmente una proporción significativa también opinó que el principal problema es el de acceso a la vivienda por parte de personas en situación de vulnerabilidad. (19.5%) (Gráfica 6).

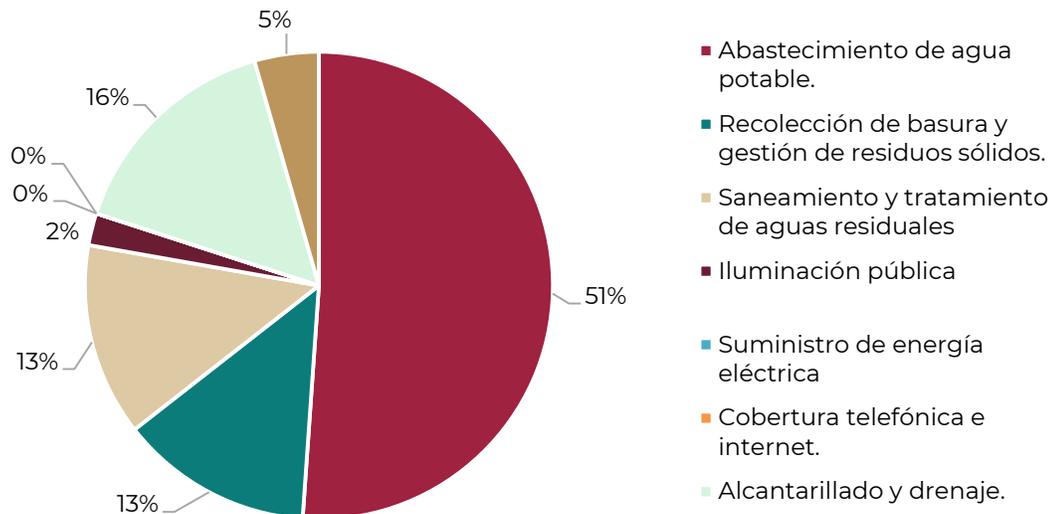
Gráfica 6. ¿Cuál es el problema de vivienda más urgente en el municipio?



En general, esta visión fue ratificada también a través de la encuesta, en donde se indicó que en términos de la prestación de servicios públicos, el principal problema es el relativo al abastecimiento de agua potable, en donde 51.1% consideró que hay déficit en la prestación del servicio; en segundo lugar se situó en el problema en la cobertura y servicios de telefonía e internet (15.5%) y en tercer sitio,

con idéntico porcentaje (13.3%), se situaron problemas relativos a la recolección de basura y la gestión de los residuos sólidos, así como el insuficiente saneamiento y tratamientos de aguas residuales (Gráfica 7).

Gráfica 7. ¿Cuál crees que es la mayor preocupación en términos de servicios públicos?



Fuente. Encuesta realizada para la elaboración del PMDU de Coyuca de Benítez, mayo de 2023.

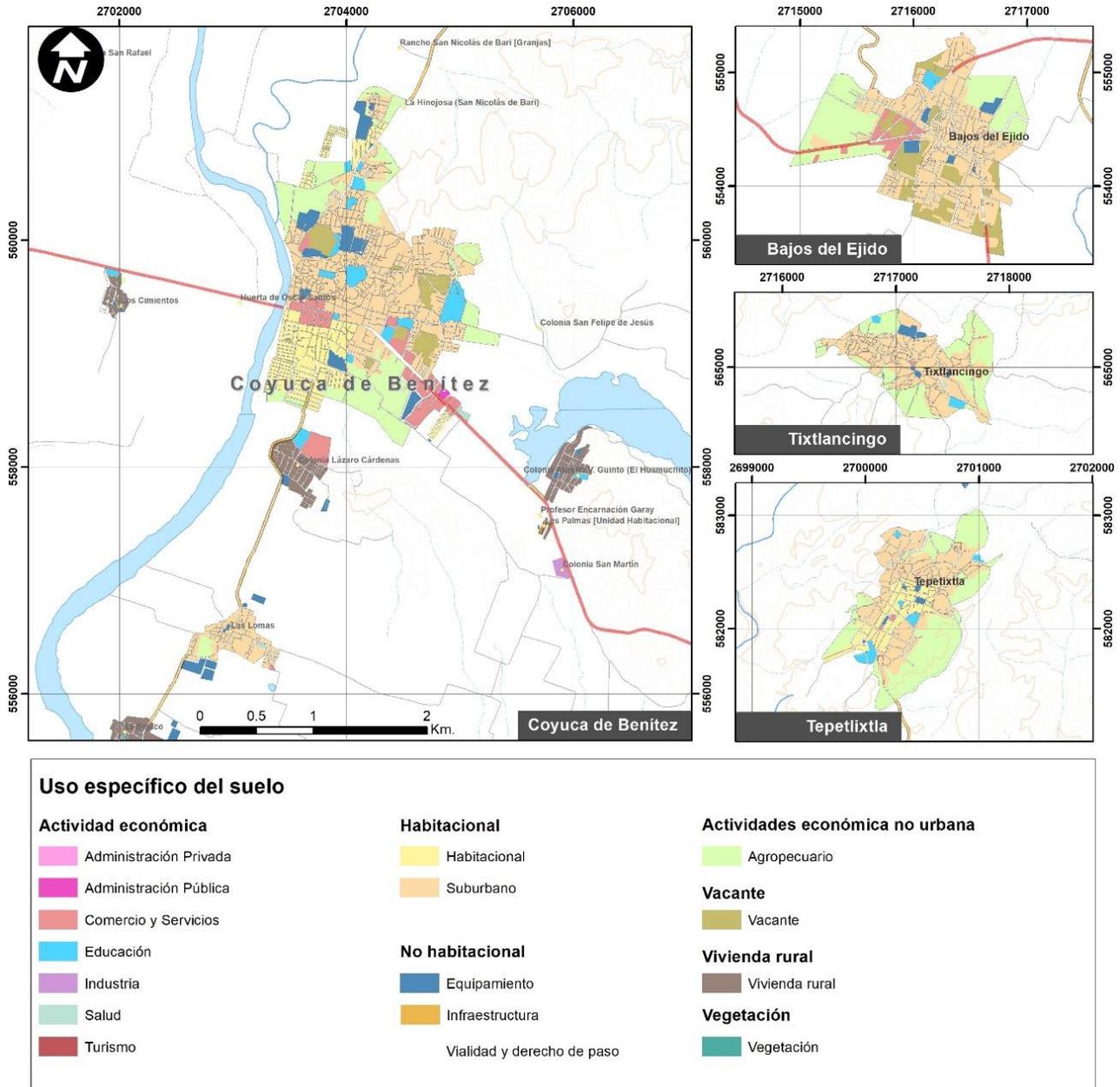
Finalmente, un tema que especialmente se reflejó en el taller con funcionarios fue el relativo al suministro de la energía eléctrica. Al respecto, se reconoció: que las instalaciones eléctricas presentan un deterioro considerable debido a su antigüedad, lo que genera riesgos y afecta la calidad del suministro energético

2.3.3 Usos del suelo

En cuanto a la distribución de los usos del suelo en el municipio, cabe destacar que el uso habitacional del suelo ocupa el mayor porcentaje en las zonas urbanas, representando un 41.9 por ciento del total. Le sigue en orden de importancia el suelo vacante, que abarca un 23.8 por ciento de la superficie. En tercer lugar, se encuentran las áreas destinadas a actividades económicas, comprendiendo un 17.2 por ciento del territorio. Las vialidades y derechos de paso constituyen un 11.3 por ciento del uso del suelo, mientras que el espacio público representa un 5.5 por ciento.

Cabe mencionar que el suelo que se clasificó como suburbano en la Figura 24, en su mayoría está destinado a vivienda y justo ese suelo, al igual que el vacante, son los que menores viviendas con cobertura de agua en la vivienda, pero sobre todo de drenaje, es decir, no es un suelo servido.

Figura 24. Uso Actual del Suelo Urbano en las localidades de Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023



Fuente: elaboración propia; con información de *Google Earth, Google Maps y Street View, 2023*

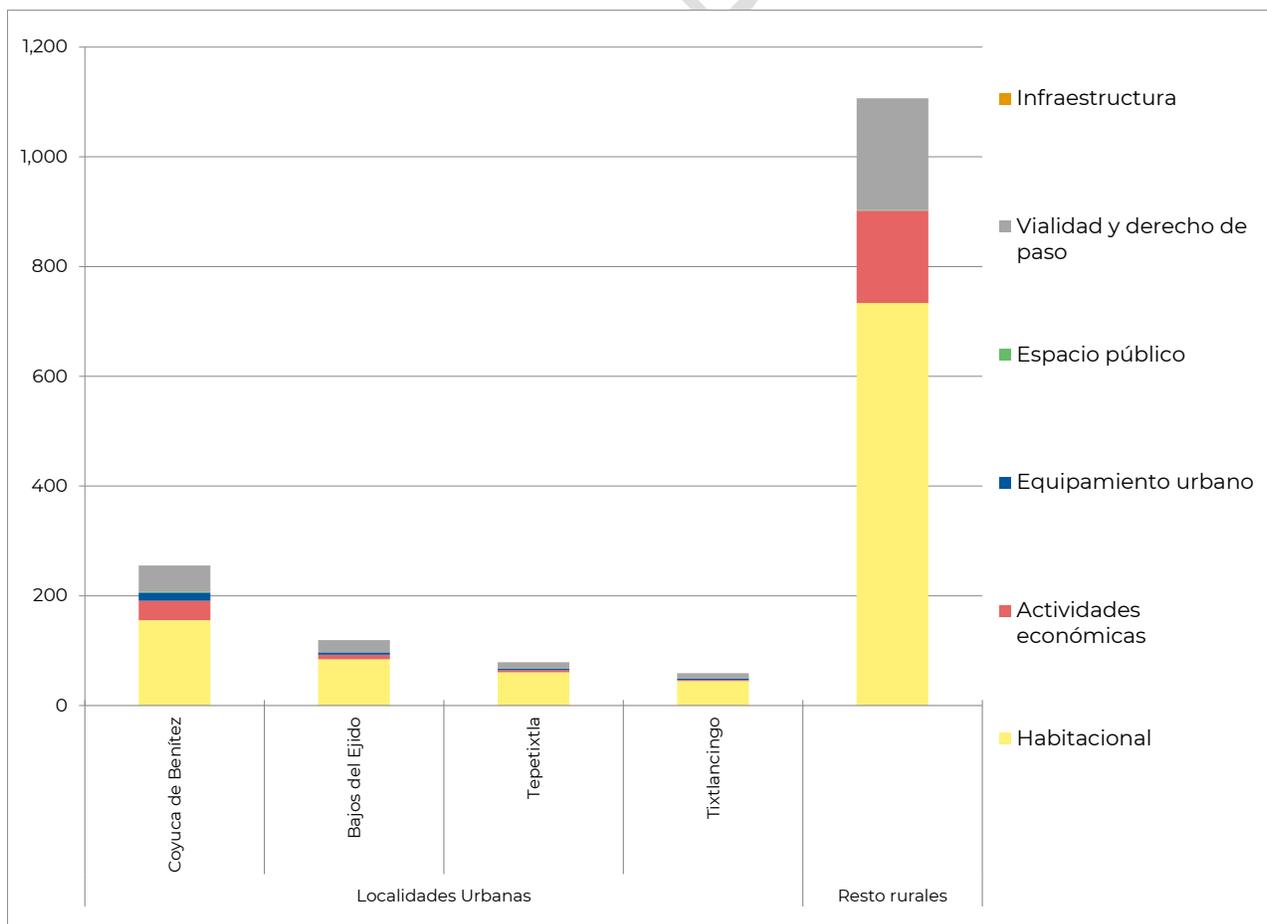
Es importante destacar que el uso del suelo destinado a actividades económicas abarca un mayor número de hectáreas en la cabecera municipal en comparación con las otras tres localidades urbanas. Esta tendencia se repite también en lo que respecta a los equipamientos. (Tabla 9 y Gráfica 8).

Tabla 9. Dosificación actual de usos de suelo urbano, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023

| Área | Uso específico | Localidades Urbanas | | | | Resto rurales | Total | % Subtotal | % Total |
|--------|----------------------------|---------------------|-----------------|-------------|--------------|---------------|---------|------------|---------|
| | | Coyuca de Benítez | Bajos del Ejido | Tepetitxtla | Tixtlancingo | | | | |
| Urbano | Habitacional | 155.5 | 84.1 | 60.4 | 44.7 | 733.6 | 1,078.3 | 56.3 | 49.6 |
| | Actividades económicas | 35.5 | 8.4 | 4.1 | 1.8 | 168.4 | 218.2 | 11.4 | 10.0 |
| | Equipamiento urbano | 14.9 | 4.2 | 2.8 | 2.4 | 47.5 | 71.8 | 3.8 | 3.3 |
| | Espacio público | 1.5 | - | 0.1 | - | 0.9 | 2.5 | 0.1 | 0.1 |
| | Vialidad y derecho de paso | 47.7 | 22.4 | 11.5 | 9.9 | 204.0 | 295.4 | 15.4 | 13.6 |
| | Infraestructura | - | - | - | - | - | - | - | - |
| | Subtotal | 272.1 | 131.6 | 78.9 | 58.8 | 1,373.0 | 1,914.4 | 100.0 | 88.0 |
| | % | 14.2 | 6.9 | 4.1 | 3.1 | 71.7 | 100.0 | | |

Fuente: elaboración propia con información del INEGI, Google Earth y Street View

Gráfica 8. Distribución de usos de suelo por localidad, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023

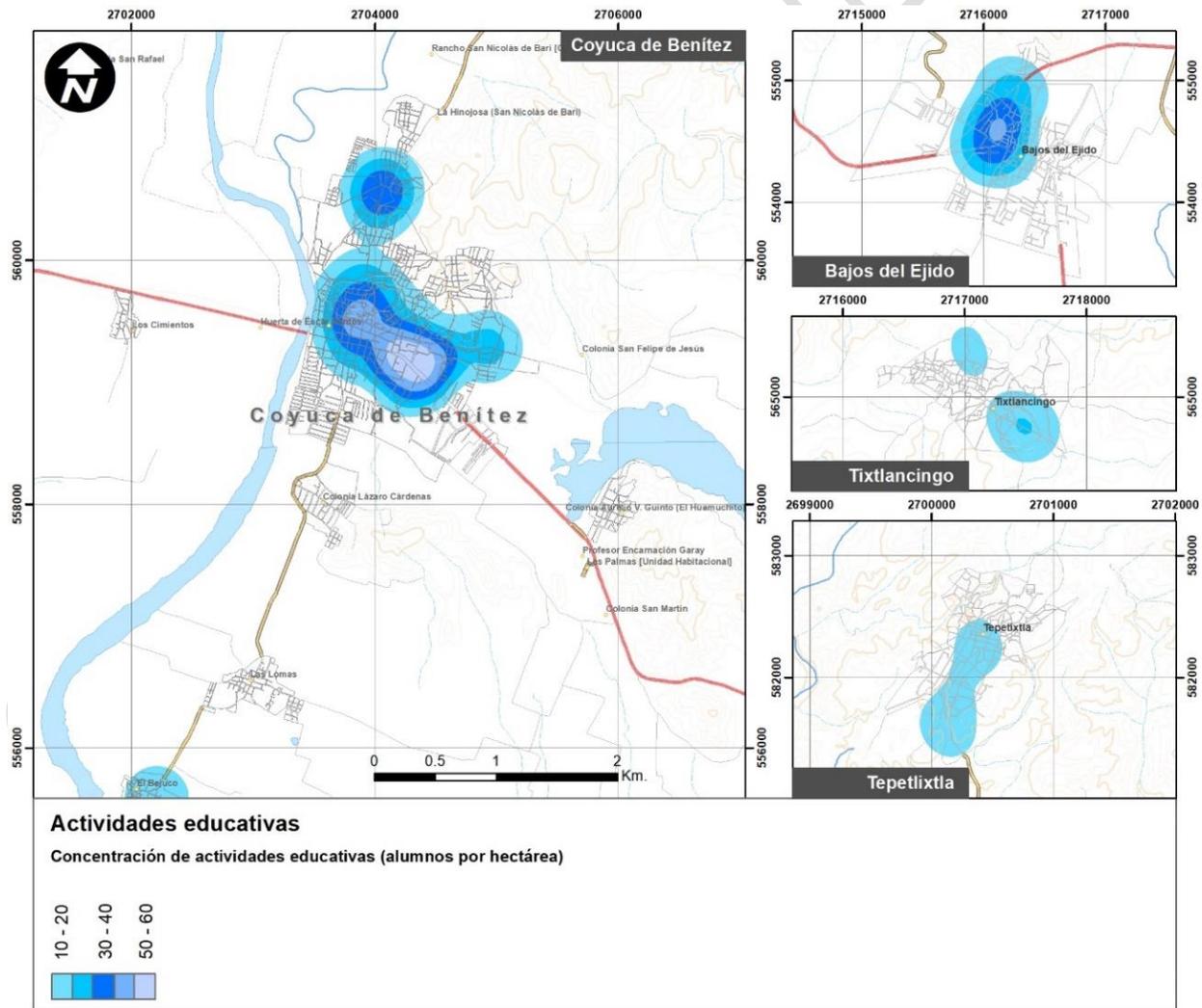


Fuente: elaboración propia con información del INEGI, Google Earth y Street View

En materia del uso del suelo destinado a equipamiento escolar el municipio dispone de lo siguiente: existen seis zonas escolares de preescolar con 58 unidades de este rubro, de primarias federales, hay ocho zonas con 75 escuelas de las cuales 74 son de carácter público y una es particular, 19 son urbanas y 56 se encuentran en el medio rural. Para los estudios de nivel medio (secundaria), en el ámbito de la enseñanza técnica hay una zona escolar con dos unidades, en la enseñanza general hay dos escuelas, en telesecundarias hay cuatro zonas escolares con 32 planteles. Para la educación media superior hay 5 colegios de bachilleres (COBACH), un Centro de Estudios Tecnológicos Industrial y de Servicios (CETis) y una preparatoria. También hay dos unidades de educación especial. El municipio no cuenta con alguna institución de nivel superior, así que deben desplazarse a otros municipios para recibir esta educación.

Las actividades educativas tienen una presencia notable en el municipio de Coyuca de Benítez, y la concentración de alumnos por hectárea es más evidente en la cabecera municipal, particularmente en la zona centro y su tendencia se extiende hacia el norte debido a la presencia de varios planteles educativos, como la Escuela Secundaria General. (Figura 25).

Figura 25. Concentración de actividades educativas (alumnos por hectárea), Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023



Fuente: elaboración propia con base en el DENU; 2023.

2.3.4 Corredores económicos y movilidad

De acuerdo con los datos del Censo Económico del 2019, los sectores económicos que concentraron más unidades económicas en Coyuca de Benítez fueron Comercio al por Menor (904 unidades), Servicios de Alojamiento Temporal y de Preparación de Alimentos y Bebidas (301 unidades) e Industrias Manufactureras (261 unidades). Los ingresos totales que generaron estos sectores fueron: Comercio al por Menor 686 millones de pesos, Comercio al por Mayor 233 millones de pesos) e Industrias Manufactureras 82.4 millones de pesos (Tabla 10).

Tabla 10. Unidades económicas, según sector económico, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2019

| Clave | Sector | Unidades económicas |
|-------|---|---------------------|
| 46 | Comercio al por Menor | 904 |
| 72 | Servicios de Alojamiento Temporal y de Preparación de Alimentos y Bebidas | 301 |
| 31-33 | Industrias Manufactureras | 261 |
| 81 | Otros Servicios Excepto Actividades Gubernamentales | 177 |
| 11 | Agricultura, Cría y Explotación de Animales, Aprovechamiento Forestal, Pesca y Caza | 125 |
| 62 | Servicios de Salud y de Asistencia Social | 44 |
| 43 | Comercio al por Mayor | 41 |
| 56 | Servicios de Apoyo a los Negocios y Manejo de Residuos y Desechos, y Servicios de Remediación | 23 |
| 48-49 | Transportes, Correos y Almacenamiento | 18 |
| 71 | Servicios de Esparcimiento Culturales y Deportivos, y otros Servicios Recreativos | 16 |
| 54 | Servicios Profesionales, Científicos y Técnicos | 15 |
| 53 | Servicios Inmobiliarios y de Alquiler de Bienes Muebles e Intangibles | 8 |
| 52 | Servicios Financieros y de Seguros | 5 |
| 21 | Minería | 4 |
| 51 | Información en Medios Masivos | 3 |
| 61 | Servicios Educativos | 3 |
| 22 | Generación, Transmisión y Distribución de Energía Eléctrica, Suministro de Agua y de Gas por Ductos al Consumidor Final | 1 |

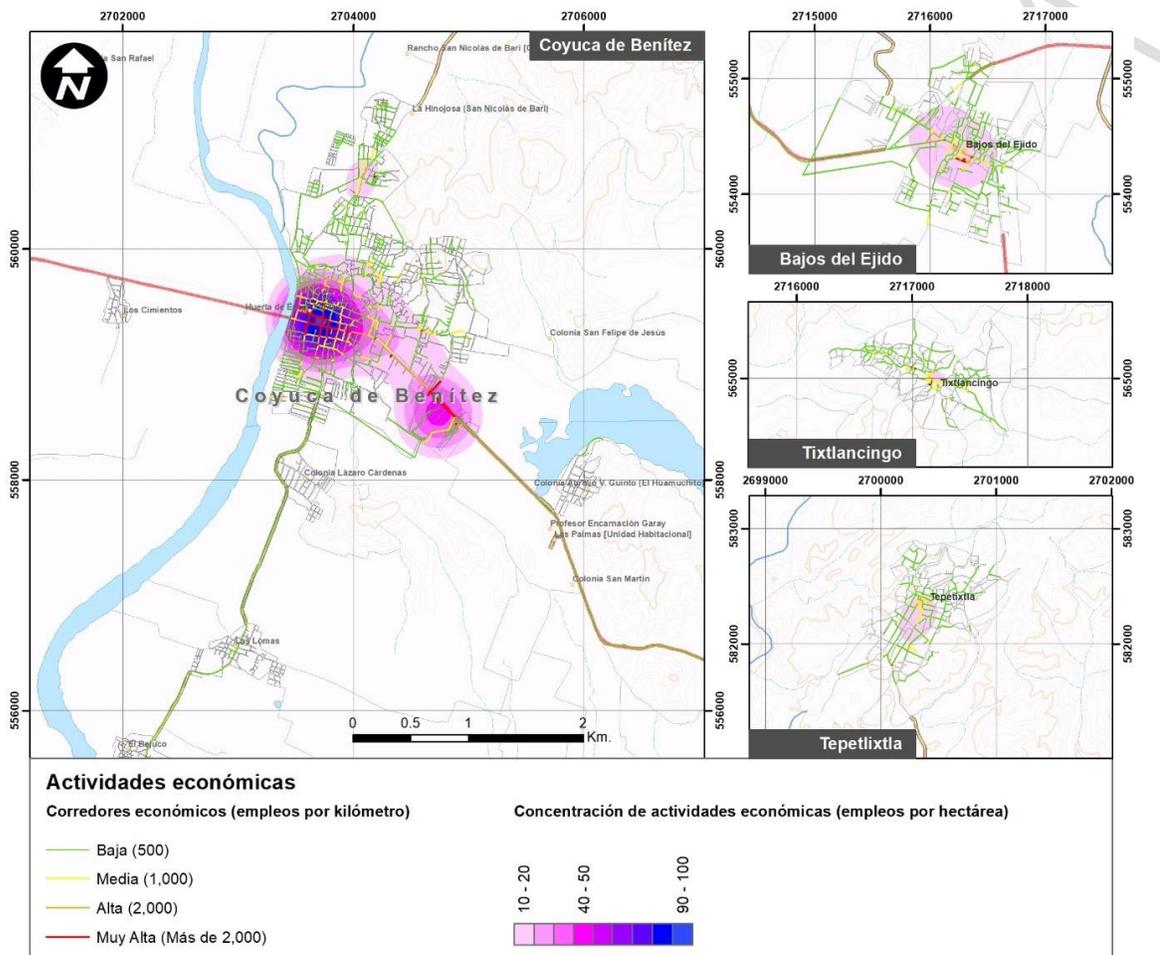
Fuente: INEGI. Censo económico, 2019.

Con los datos de unidades económicas en las cuatro zonas urbanas del Directorio Nacional de Unidades Económicas (DENUE), 2023, se identifica que en la cabecera municipal el principal corredor comercial se forma a partir de centro, donde se ubica la plaza, el palacio municipal y la Parroquia de San Miguel Arcángel, por las calles de Vicente Guerrero, 5 de mayo, Zacarías Zúñiga y continua por la carretera federal 200 (Hermenegildo Galeana), donde se concentran unidades económicas de comercio al por menor.

En la localidad de Bajos del Ejido la zona comercial se ubica sobre la carretera federal 200 y la calle Las Torres, en la Colonia San José. En Tixtlancingo los comercios al por menor se localizan sobre la avenida principal y en Tepetixtla sobre Juan N. Álvarez en la colonia Vicente Guerrero.

Cabe mencionar que la densidad de empleo por kilómetro es coincidente con la distribución de las unidades económicas, destacando una mayor aglomeración en la cabecera municipal donde se encuentran más de 90 y 100 empleos por kilómetro (Figura 26).

Figura 26. Corredores económicos (empleos por kilómetro), Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023



Fuente: elaboración propia con base en el DENU; 2023.

Percepción ciudadana

Durante el Foro Ciudadano y en los grupos de enfoque, tres temas fueron objeto de discusión reiterada:

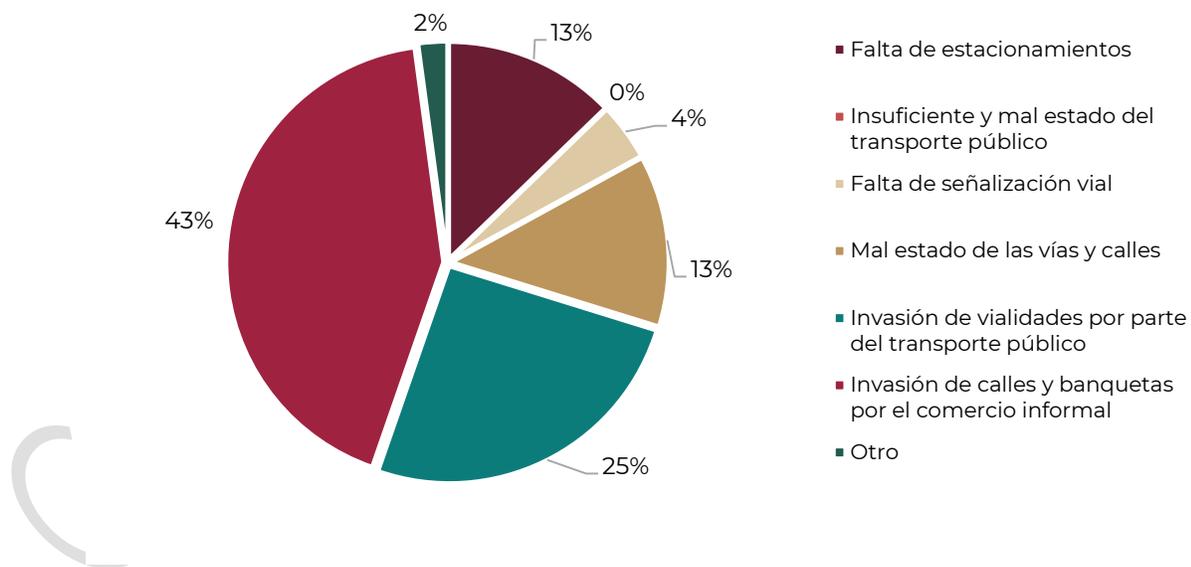
En primer lugar, se destacó la subutilización del nuevo mercado municipal, donde se señaló que los locatarios han mostrado resistencia para establecer sus negocios en este espacio recién construido. Esta situación tiene un impacto negativo en su permanencia en el área central, ya que obstaculiza las vialidades, banquetas y los espacios públicos circundantes.

En segundo lugar, se abordó la movilidad en relación con las vialidades del municipio en las zonas urbanas. Se identificó un amplio consenso en reconocer que el gobierno municipal ha enfrentado dificultades para lidiar con la presencia de comerciantes informales que obstruyen el derecho de libre tránsito al invadir calles y banquetes. Se hizo hincapié en que la falta de espacios para una accesibilidad adecuada para ambulancias y bomberos aumenta la vulnerabilidad ante situaciones de emergencia. La ausencia de señalización vial también fue mencionada como un factor que contribuye al entorno caótico y peligroso.

En tercer lugar, los representantes de los colegios de ingenieros y arquitectos enfatizaron la importancia de una planificación adecuada de los equipamientos futuros y, para despresurizar los nudos viales es necesario pensar en crear estacionamientos. Se discutió la viabilidad de llenar el vacío existente en términos de equipamientos educativos a nivel superior mediante la creación de una universidad. Se hizo hincapié en la necesidad de revisar las demandas y necesidades reales en términos de espacios deportivos.

Sobre estos tópicos, la encuesta confirmó estas preocupaciones, pues se piensa que los problemas de movilidad tienen su origen, principalmente, por la invasión de calles y banquetas por parte del comercio informal (42.5%), así como de la apropiación de la vialidades del transporte público (25.5%), es decir, que ambos problemas, concentran 68% de las opiniones en este segmento; sin embargo, no hay que pasar por alto que un porcentaje idéntico (12.7%), atribuyen como parte del problema la falta de estacionamientos y el mal estado en el que se encuentran las vialidades (Gráfica 9).

Gráfica 9. ¿Cuál consideras que es el principal problema de movilidad en el municipio?



Fuente. Encuesta realizada para la elaboración del PMDU de Coyuca de Benítez, mayo de 2023.

2.3.5 Espacio público

Se tienen identificados algunos espacios públicos como son: un elemento de plaza con 1,635 m² y un área verde de 4,062 m² que en total se tiene una superficie de espacio público de 5,717 m².

Las condiciones que guarda el espacio público en el municipio se obtuvieron mediante el análisis de la superficie total de espacio público en relación con la superficie de la mancha urbana actual; con lo que se obtiene el déficit o superávit en el municipio; conforme a lo establecido en la NOM-001-SEDATU-2021 Espacios Públicos en los Asentamientos Humanos, que señala que la superficie de espacio público debe estar como mínimo por arriba del 20% del total del área urbana sin contar las vialidades; con base en ello, considerando que la superficie de área urbana actual es de 1,122 ha., resulta que el municipio presenta un alto déficit de superficie de espacio público al no llegar ni al 1%.

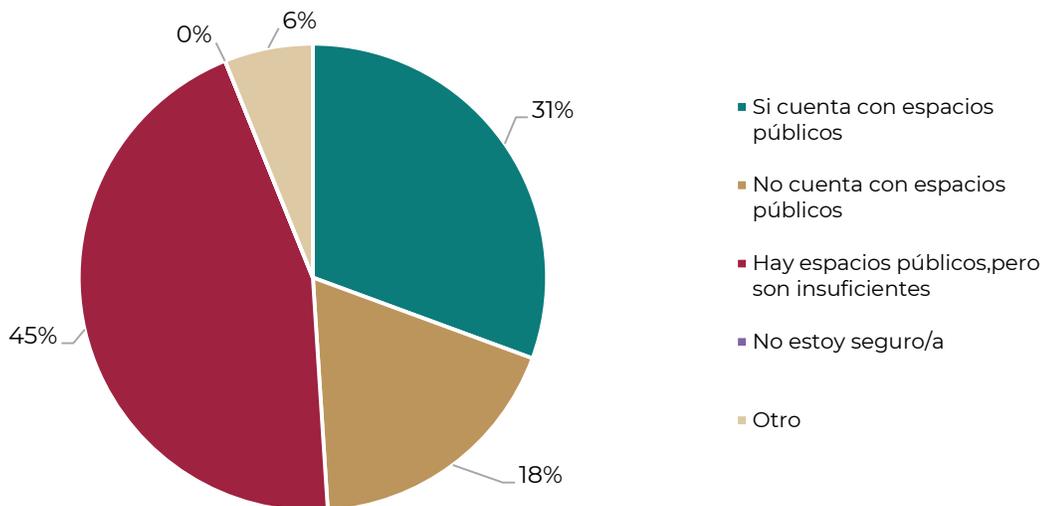
El espacio público en las zonas urbanas del municipio suma un total de 24 unidades, de las cuales 18 son canchas deportivas y seis son plazas. En la cabecera municipal se encuentran 14 canchas y cuatro plazas, en Bajos del Ejidos se cuenta con 3 canchas, en Tixtlancingo, existen una cancha y una plaza y en Tepetliltla una plaza. Cabe mencionar que también existen 16 playas en el municipio que, si bien no tienen un equipamiento e infraestructura especial, son usadas por los turistas y pobladores como áreas de esparcimiento.

Percepción ciudadana

Sobre este tema, principalmente durante el Foro Ciudadano, se reconoció de manera unánime la necesidad imperante de que el municipio amplíe su oferta de opciones de esparcimiento para los habitantes. Los participantes enfatizaron que no solo se trata de crear espacios recreativos, sino de establecer lugares que fomenten activamente actividades culturales y artísticas en la comunidad. Argumentaron que tales espacios culturales no solo enriquecerían la vida de los ciudadanos al proporcionar oportunidades para la expresión artística y el enriquecimiento cultural, sino que también podrían servir como motores de desarrollo local al atraer visitantes, estimular el comercio local y contribuir a una identidad cultural de mayor arraigo.

Al respecto, los resultados de la encuesta mostraron ciertos contrastes. Por un lado, hay una opinión que reconoce el esfuerzo institucional por contar con más y mejores espacios públicos, aunque en su mayoría piensa que éstos, resultan insuficientes (44.8%); por otro lado, hay un segmento de ciudadanos que considera que sí se cuenta con estos y son suficientes (30.6%). Sólo 18.3% opinó que no cuenta con espacios públicos, principalmente, se refieren a ello los ciudadanos que viven en las colonias Campesina Sur, San Nicolás, Cerro de la Foresta y el Conchero (Gráfica 10).

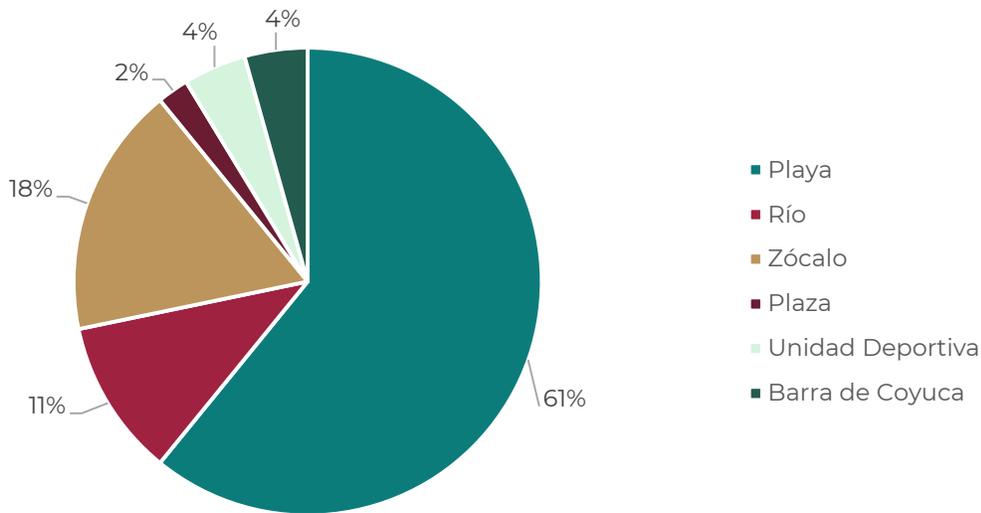
Gráfica 10. ¿Considera que su colonia o comunidad cuenta con suficientes espacios públicos (unidades deportivas, áreas verdes, parques, plazas, etc.)?



Fuente. Encuesta realizada para la elaboración del PMDU de Coyuca de Benítez, mayo de 2023.

La encuesta también reveló que un hito fundamental para el disfrute y esparcimiento de los coyuquenses, son: Playa Azul y Playa Carrizal, pues 60.8% dijo que estos eran los lugares preferidos por la familia; también con un lejano 17.3% consideran al zócalo del como su lugar predilecto (Gráfica 11).

Gráfica 11. ¿Cuál es el principal lugar de recreación y esparcimiento que suele visitar con su familia en el municipio?



Fuente. Encuesta realizada para la elaboración del PMDU de Coyuca de Benítez, mayo de 2023.

Sobre este último punto, durante los debates se reconoció que se enfrenta un déficit de espacios culturales y recreativos. Coincidieron en señalar que la falta de lugares para la expresión artística, el entretenimiento y la recreación limita las oportunidades de desarrollo cultural y la calidad de vida de los habitantes.

2.3.6 Delimitación de barrios

La delimitación de barrios en localidades urbanas y rurales está representada por polígonos, los cuales constituyen la unidad básica del análisis de barrios. Estos representan zonas morfológicas homogéneas que se definieron en función de lo siguiente:

La base para trazar los límites de los polígonos de los barrios son las manzanas del Marco Geoestadístico Nacional. La zona morfológica homogénea o barrio de un sector presenta características similares preponderantes en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana, dotación de infraestructura, imagen urbana, así como de sus condiciones sociales, económicas y ambientales. En este sentido, y para el caso de los asentamientos humanos del municipio, los barrios se han clasificado en: Urbanos, Suburbanos y Con restricciones, de acuerdo con lo siguiente:

I. Barrios urbanos

Son el conjunto de barrios que se estructuran con una traza urbana principalmente ortogonal dentro de las localidades urbanas; aunque algunos de ellos también se caracterizan de esa forma en las localidades rurales. En esta categoría se encuentran los siguientes tipos de barrios:

A. Centros urbanos

Son aquellos que concentran una importante cantidad de empleos o de alumnos por hectárea (70 y 90, respectivamente); lo que les asigna una importante jerarquía en su función el territorio; puesto que representan el destino de la mayoría de los habitantes de las localidades para el desarrollo de sus actividades cotidianas.

B. No habitacionales

Son los barrios en los que se llevan a cabo actividades no habitacionales; como comercio, servicios, industria y en donde se brindan los servicios públicos mediante los equipamientos urbanos y el espacio público. Estos barrios no alcanzan a tener la jerarquía de una centralidad urbana porque no tienen una alta intensidad de uso del suelo.

Las actividades económicas preponderantes se han identificado mediante los indicadores del valor de la producción y el índice de especialización.

C. Habitacionales

Son el conjunto de barrios en los que la población habita y reside en el territorio, bajo diferentes modalidades y en función de los diferentes niveles socioeconómicos de la población y su accesibilidad al suelo y a la vivienda.

1. Antiguos

Son los barrios más antiguos de las cabeceras municipales y generalmente rodean el centro urbano. Son territorios cuya vivienda e infraestructura tiene muchos años de antigüedad y preponderan los grupos de la población compuesta por adultos mayores; estos barrios no necesariamente corresponden con los polígonos de los centros históricos que se asocian a la existencia de monumentos históricos o patrimoniales. Su densidad de población es baja.

2. Consolidados

Son los barrios habitacionales que disponen de todos los servicios y gozan de buena localización, cercana a los centros urbanos y a las vialidades principales; sin embargo, su densidad de población oscila entre 60 a 199 habitantes por hectárea; densidad que, aunque es alta con respecto al resto de la localidad, se considera una densidad media.

3. De baja densidad

Son barrios que también cuentan con todos los servicios urbanos, pero mantienen una densidad de población muy baja menor a 60 habitantes por hectárea porque todavía existen muchos lotes baldíos. Los lotes baldíos representan una oportunidad para constituir una oferta de suelo servido con infraestructura.

4. Residenciales

Son barrios también consolidados o de baja densidad de población como los dos casos anteriores, pero que en particular gozan de un nivel económico más alto porque más del 56.6 por ciento de las viviendas tiene al menos un automóvil; estos barrios se encuentran bien localizados y se constituyen como un enclave de segregación con respecto al resto de la localidad.

5. Informales

Son asentamientos humanos generalmente periféricos que asocian su informalidad a la falta de servicios como agua, drenaje y pavimentos; por lo que existen muchos lotes vacantes y viviendas deshabitadas; por estas características son zonas con GRS alto. La informalidad no necesariamente se encuentra correlacionada con la pobreza, puesto que en estos territorios se llevan a cabo procesos de fraccionamiento irregular del suelo: por un lado, las familias que requieren una vivienda ocupan un lote; mientras que el resto de los lotes son acaparados por los fraccionadores y especuladores; el suelo incrementa su valor mientras que se introducen los servicios, sin que se recuperen las plusvalías de estas intervenciones territoriales.

Un componente importante que contribuye a esta oferta de suelo irregular son las remesas de los migrantes que buscan invertir sus utilidades en su tierra natal; posteriormente comienzan a edificar, por lo que se ratifica que en estos territorios no solamente residen personas en condiciones de marginación.

6. Barrios suburbanos

Son barrios territoriales en las periferias de las ciudades en las que no existe una traza ortogonal; sino que los asentamientos se disponen generalmente sobre caminos existentes y en zonas con pendiente topográfica alta (más del 20%) e inaccesible; con mucho suelo libre que no se puede

considerar como suelo vacante. Estos barrios pueden o no contar con servicios urbanos; y no presentan tendencia a ser urbanizados, debido al arraigo de las familias que las habitan.

D. Vacante intraurbano

Zonas dentro de la mancha urbana que se consideran como suelo vacante intraurbano porque cuentan con ciertas infraestructuras actualmente; que se desaprovechan en perjuicio de la ciudad.

E. Vegetación

Zonas intraurbanas con preponderancia de vegetación y con algún valor ambiental para las localidades; tienen potencial de ser gestionados como reserva territorial para espacio público y esparcimiento.

II. Barrios rurales

Son aquellos territorios en los que los asentamientos humanos conviven inmersos a las actividades agropecuarias: agricultura y ganadería, principalmente. Estos surgen del análisis territorial en las localidades ameznadas de INEGI de acuerdo a lo siguiente:

A. Agropecuarios

Son territorios agrícolas o pecuarios en los que los usos habitacionales de vivienda rural son nulos, muy pequeños o muy dispersos.

B. Vivienda rural

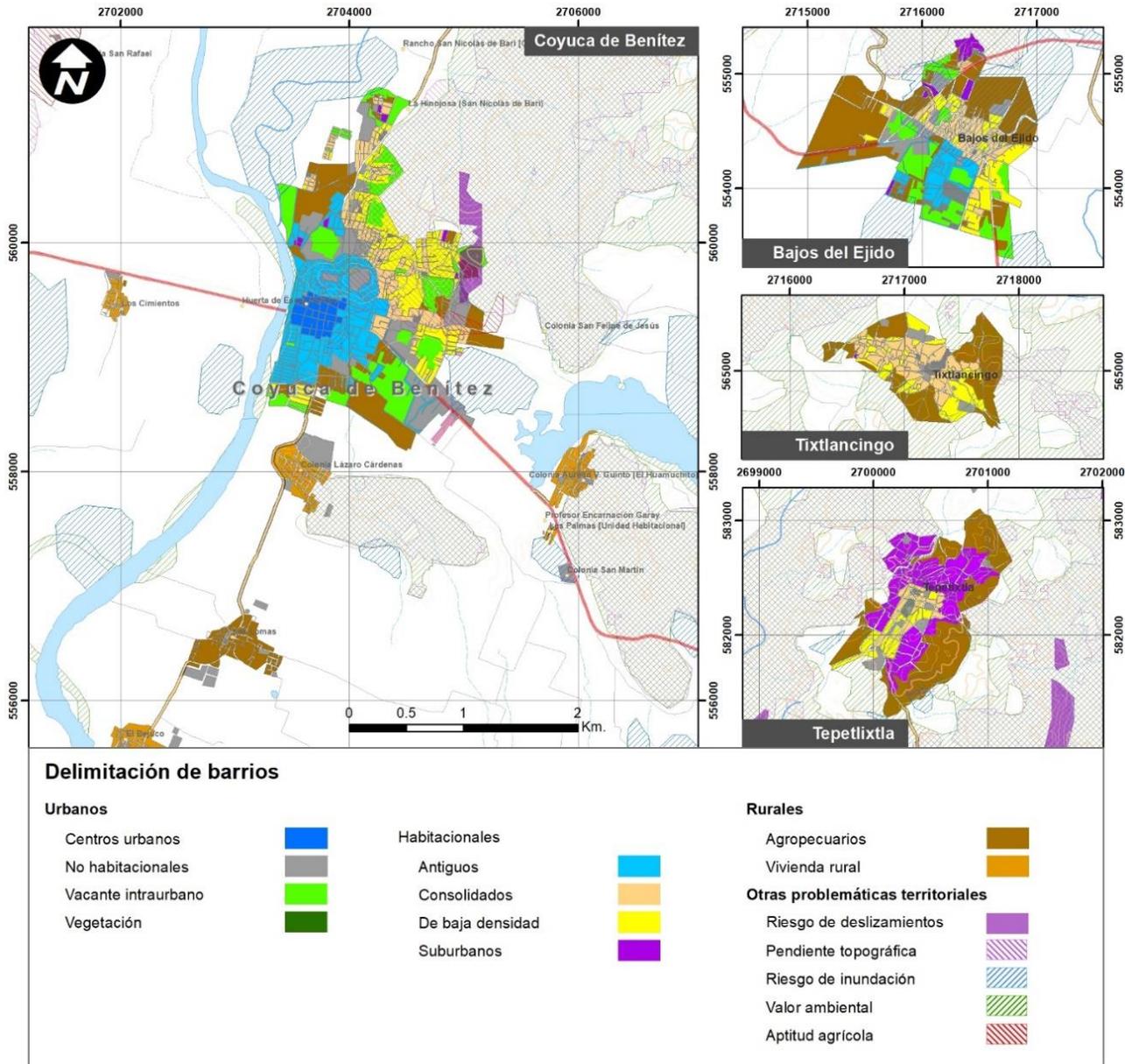
Son los barrios en los que se combinan las actividades agropecuarias con la vivienda rural en mayores concentraciones; generalmente se encuentran dispersos sobre las zonas de aptitud agrícola del territorio municipal; en estas localidades son muy variables los aspectos socioeconómicos, el grado de marginación y la cobertura de servicios; depende del valor agregado que genera el tipo de actividad económica asociada a cada comunidad.

Como se puede apreciar en la Figura 27, el barrio Centro Urbano, es el que presenta el mayor dinamismo económico y la problemática de movilidad, debido al trazo de las calles y a la instalación o ampliación de puestos en la vía pública. Es también el barrio que se ubica con mayor población de personas mayores a 65 años y con alguna discapacidad, al mismo tiempo es de las zonas con un GRS medio. Es indispensable mencionar que en este barrio también se encuentra la principal centralidad educativa del municipio, así como también es la zona donde se ubican la mayoría de oficinas administrativas del Ayuntamiento.

Los barrios denominados Más Antiguos presentan diferencias entre los del norte y los del sur. Los del norte tienen alto grado de rezago social y son más dispersos, en tanto que los del sur tienen un grado medio y se presentan mayor aglomeración de personas y viviendas.

Los barrios del oriente clasificados como suburbanos también presentan un GRS muy alto, y son los de un crecimiento reciente de 2015 a la fecha. Los barrios señalados como de Baja Densidad son los que tienen menor cantidad de viviendas con cobertura de drenaje.

Figura 27. Delimitación y análisis de barrios, Coyuca de Benítez, 2023



Fuente: elaboración propia

2.4 Análisis del continuo municipal

En este apartado, como parte del contexto regional, se destaca la participación del municipio como integrante de la Zona Metropolitana de Acapulco. Posteriormente, se abordan las problemáticas relacionadas con la contaminación de los recursos naturales y la creciente vulnerabilidad ante el cambio climático. Además, se lleva a cabo un análisis integral del territorio municipal, considerando variables naturales, físicas y antropogénicas, que facilitan la identificación de la aptitud territorial para actividades de conservación, agropecuarias y urbanas.

2.4.1 Participación del municipio en la Zona Metropolitana de Acapulco

En el contexto regional, el municipio de Coyuca de Benítez se encuentra ubicado dentro de la Zona Metropolitana de Acapulco. Esta clasificación se basa en la publicación de la Delimitación de las Zonas Metropolitanas de México 2015, realizada por el CONAPO, el INEGI y la SEDATU, la cual incluye a los municipios de Acapulco de Juárez y Coyuca de Benítez, identificados bajo la clave 12.01.

La delimitación de los municipios metropolitanos se reduce a tres grupos: los centrales, los exteriores y los definidos; para el caso del municipio de Acapulco, se contempla su delimitación en el grupo 1. Municipios Centrales, que son aquellos donde se ubica la ciudad central que da origen a la Zona Metropolitana y que cumple con la característica 1c.-Ciudades con más de 500 mil habitantes, ubicadas dentro de un solo municipio. Para el caso de Coyuca de Benítez, contemplado en el grupo 2. Municipios Exteriores, son municipios contiguos a los anteriores, cuyas localidades geoestadísticas urbanas no están conurbadas a la ciudad central, pero que manifiestan un carácter predominantemente urbano, al tiempo que mantienen un alto grado de integración funcional con los municipios centrales de la zona metropolitana y que cumple con la condición 2b.- Integración funcional por lugar de trabajo, que al menos 15% de su población ocupada de 15 a 70 años residente trabaja en los municipios centrales de la zona metropolitana, o bien, 10% o más de la población que trabaja en el municipio reside en los municipios centrales de esta misma. En este caso la población del municipio, no solo hace viajes de trabajo a Acapulco, de acuerdo con el cuestionario ampliado del Censo de Población y Vivienda 2020, también realiza traslados por motivos de educación.

La Zona Metropolitana de Acapulco (ZMA) está conformada por los municipios de Acapulco de Juárez y Coyuca de Benítez, en el estado de Guerrero. De acuerdo con la última delimitación oficial de zonas metropolitanas en el país, la ZMA tiene una superficie de 3 539 Km² (SEDATU, CONAPO, INEGI, 2018), con las colindancias siguientes al norte con los municipios de Atoyac de Álvarez, General Heliodoro Castillo, Chilpancingo de los Bravo y Juan R. Escudero; al sur, con el Océano Pacífico; al oeste con los municipios de Benito Juárez y Atoyac de Álvarez; y al este con San Marcos.

2.4.2 Contaminación de los bienes comunes ambientales

2.4.2.1 Residuos sólidos

El volumen de residuos sólidos municipales de origen doméstico, que se generan actualmente en la cabecera municipal, asciende a 9.1 toneladas diarias, que equivalen a una generación de 700 gr./habitante/día. Dicho volumen es recolectado por un total de cinco unidades y 10 personas (chofer y ayudante por unidad). Además de la recolección domiciliaria, dicha dependencia realiza el barrido manual de calles, aceras y espacios públicos (calles, aceras, parques y plazas), para lo cual dispone de carretillas, escobas, palas y recogedores. Estas actividades se realizan con un total de 45 personas y en un horario de 7:00 a 15:00 horas y de las 13:00 a las 20:00 horas de lunes a viernes, lo cual se considera que por el momento es adecuado.

De las cinco unidades referidas, tres pertenecen al H. Ayuntamiento de Coyuca de Benítez (un camión de volteo, un camión con sistema de compactación y un camión porta - contenedor) y dos son rentadas (camiones de volteo, con capacidad de 2.5 ton), lo cual indica que el equipamiento con que cuenta la Dirección de Saneamiento Básico, autoridad responsable del servicio de limpia, es insuficiente.

En general la cabecera municipal se mantiene limpia, aunque existen diversos tiraderos clandestinos, donde los residuos sólidos tradicionalmente se queman para evitar la proliferación de fauna nociva y malos olores, aunque es necesario advertir que estas quemadas, contribuyen a la contaminación del aire y representan un riesgo para otras áreas, particularmente cuando se presentan fuertes vientos.

El servicio de recolección de los residuos sólidos se complementa con diversos contenedores, que en lo general cumplen con su función básica; sin embargo, la saturación de esta demanda su retiro oportuno, dejando en su lugar otro contenedor vacío.

La disposición final de los residuos sólidos generados en la cabecera municipal, se realiza de manera inadecuada en un terreno de aproximadamente 5 has., pues se deposita a cielo abierto sin compactación, ni bandeo ni con una cubierta de tierra y con un incendio casi permanente.

La acumulación de dichos residuos está rellorando una pequeña barranca (de 10 metros de profundidad), por donde pasa un escurrimiento que finalmente conduce sus aguas y los contaminantes generados en el tiradero, hacia la Laguna de Coyuca. Además, destaca la presencia de materiales peligrosos, especialmente llantas usadas, que seguramente mantienen un incendio en dicho tiradero.

2.4.2.2 Contaminación del agua

Para abastecer de agua potable a la población de la cabecera municipal, se dispone de dos bombas ubicadas en las inmediaciones del río Coyuca, que en conjunto generan un volumen de 90 litros por segundo (lps); con lo cual se alcanza a cubrir 80% de los habitantes, existiendo el llamado tandeo, lo cual significa que no se dispone del servicio de manera permanente. El 20% restante de la población se abastece mediante pipas del propio ayuntamiento y eventualmente algunos pozos artesianos.

Las aguas residuales recolectadas, que representan alrededor de 60 lps., son conducidas a dos lagunas de oxidación ubicadas al oriente de la cabecera municipal y a una distancia aproximada de 3 km., cerca de la carretera Acapulco – Zihuatanejo. Estas lagunas no tienen un funcionamiento adecuado por la falta de mantenimiento. Lo anterior da lugar al desbordamiento de las aguas residuales hacia un pequeño cuerpo de agua (Laguna Dulce) que finalmente descarga hacia la Laguna de Coyuca.

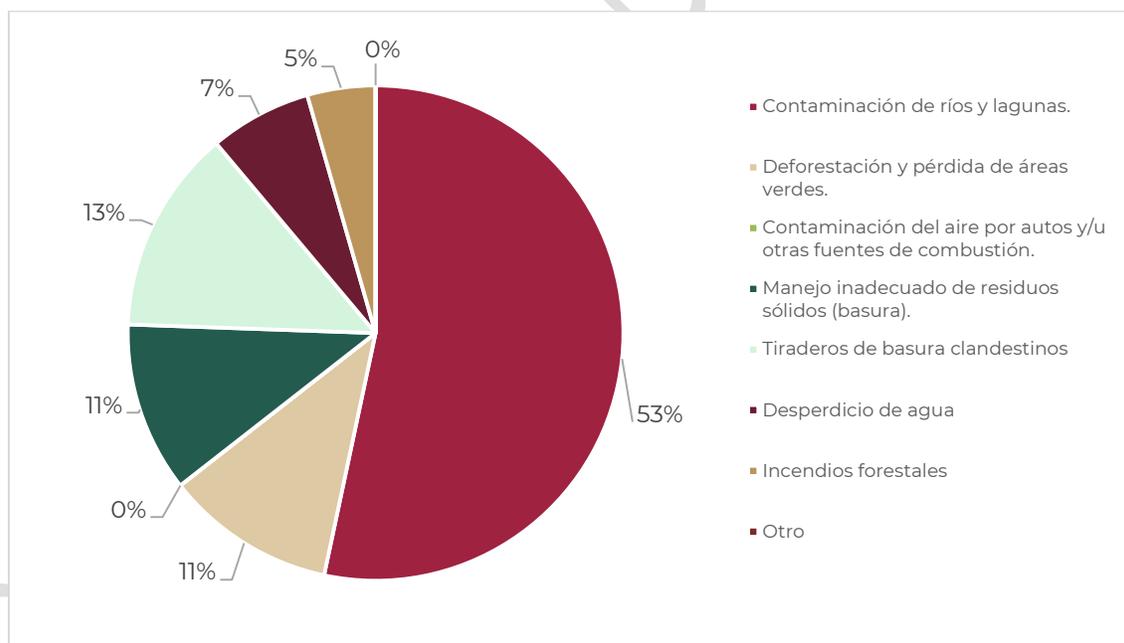
Percepción ciudadana

Durante los diversos eventos participativos, como el Foro Ciudadano y los Grupos de Enfoque, se identificó de manera unánime que la disposición de residuos sólidos representa un problema significativo que requiere una atención inmediata. La presencia de vertederos clandestinos de basura en las afueras de Coyuca está generando una contaminación ambiental en el entorno y plantea riesgos concretos para la salud pública. Se enfatizó la necesidad urgente de implementar efectivas para la gestión de residuos y de promover la concienciación ciudadana acerca de la importancia de una adecuada gestión de residuos.

Además, se reconoce que la construcción de viviendas en áreas no aptas para el desarrollo urbano no solo afecta los sistemas de drenaje, sino que también contribuye a la contaminación de los cuerpos de agua con aguas residuales, lo que pone en peligro la salud de la Laguna de Coyuca. Esta situación agrava los problemas de inundación durante la temporada de lluvias y requiere una atención integral y planificada.

En este sentido, se identifica como el problema más preocupante la contaminación de ríos y lagunas (53.3%), mientras otros reconocen como puntos críticos los tiraderos clandestinos de basura y el manejo inapropiado de los residuos sólidos con el 13.3% y el 11.1%, respectivamente (Gráfica 12).

Gráfica 12. ¿Cuál es el problema ambiental más preocupante en el municipio?



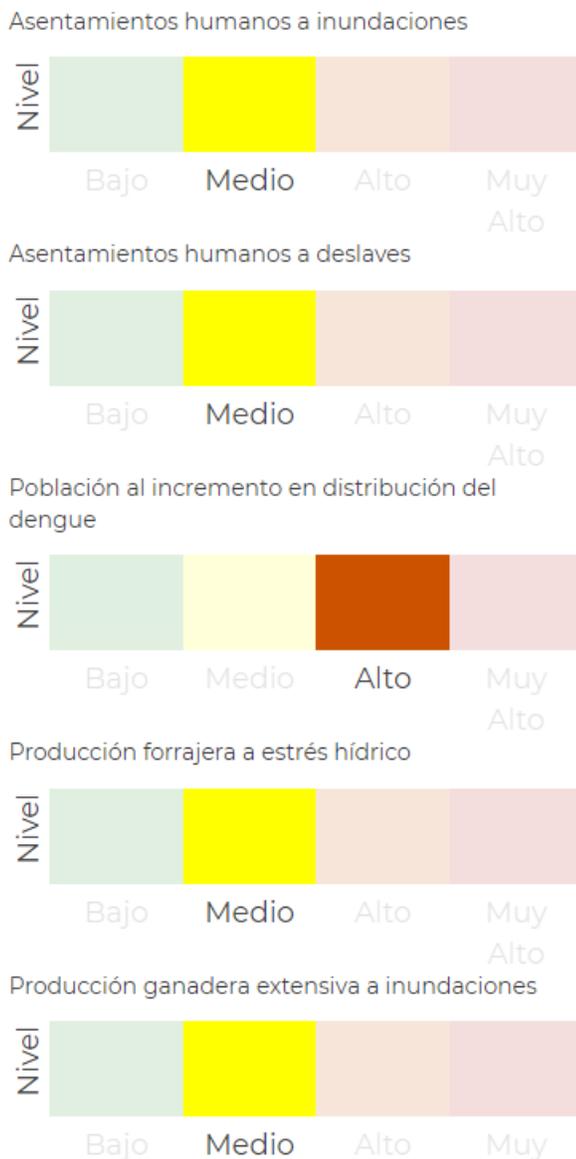
Fuente. Encuesta realizada para la elaboración del PMDU de Coyuca de Benítez, mayo de 2023.

2.4.3 Vulnerabilidad del territorio por efectos del cambio climático y deficiente planeación urbana

En el Atlas Nacional de Vulnerabilidad ante el Cambio Climático (ANVCC), se analizan vulnerabilidades específicas relacionadas con el clima a nivel nacional, revelando la vulnerabilidad diferencial en el territorio. En octubre de 2019, en su primera fase, el ANVCC incluyó información sobre seis vulnerabilidades específicas: asentamientos humanos vulnerables a deslaves, inundaciones y enfermedades transmitidas por vectores (como el dengue); producción ganadera vulnerable a estrés hídrico e inundaciones; y producción forrajera vulnerable a estrés hídrico, considerando su vulnerabilidad presente y futura.

Según el ANVCC, el municipio Coyuca de Benítez se encuentra entre los 1,448 municipios a nivel nacional que presentan alta y muy alta vulnerabilidad actual para al menos una de las seis vulnerabilidades específicas, en este caso la vulnerabilidad del municipio es Población al incremento en la distribución del dengue, con una vulnerabilidad alta (Gráfica 13).

Gráfica 13. Nivel de vulnerabilidades para el municipio de Coyuca de Benítez, Guerrero, 2019



Fuente: INECC (2019), Atlas Nacional de Vulnerabilidad al Cambio Climático o ANVCC, disponible en: <https://atlasvulnerabilidad.inecc.gob.mx/page/Proyecciones/municipios/index.html?munId=12011&entId=12>, consultado en julio de 2023.

En cuanto a las precipitaciones los escenarios de cambio climático muestran que la tendencia es a la disminución de las lluvias por debajo del valor histórico promedio. Lo que puede ayudar en alguna medida a que se reduzca el riesgo de inundación, pero este no es el único factor que puede estar creando esta situación y más podría haber otras afectaciones por la reducción de las precipitaciones como son la escasez de agua para uso humano y agrícola o la sequía (Tabla 11).

Tabla II. Escenarios de cambio climático a corto, mediano y largo plazo, proyecciones en la precipitación, 2021-2100, Coyuca de Benítez, Guerrero

| Periodo | SSP1 RCP 2.6 | SSP2 RCP 4.5 | SSP3 RCP 7 | SSP5 RCP 8.5 |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Corto Plazo (2021 - 2040) | 0.42 | -0.43 | -1.71 | -1.71 |
| Mediano Plazo (2041 - 2060) | -1.18 | -1.8 | -4.22 | -4.3 |
| Largo Plazo (2081 - 2100) | -1.14 | -4.8 | -11.31 | -12.59 |

Fuente: INECC (2019), Atlas Nacional de Vulnerabilidad al Cambio Climático o ANVCC, disponible en: <https://atlasvulnerabilidad.inecc.gob.mx/page/Proyecciones/municipios/index.html?munId=12011&entId=12>, consultado en julio de 2023.

Percepción ciudadana

Dentro del diagnóstico ciudadano, este tema fue ampliamente debatido, y en el que se reconocen la falta de capacidades institucionales para mitigar los efectos por la ocurrencia de desastres naturales. Sin embargo, se consideró que el desplazamiento irresponsable de personas amenaza la integridad de la gente, ya que personas provenientes de otras localidades se asientan en áreas prohibidas, socavando los cimientos de un desarrollo urbano planificado y responsable; también se identifica que la ausencia de estudios de impacto urbano y ambiental pone en riesgo la seguridad de aquellos que se instalan en zonas potencialmente peligrosas y no aptas para la vivienda.

En opinión de los entrevistados, estos reconocen que en los últimos años su colonia ha sido afectada por algún evento derivado del cambio climático extremo, al respecto 56.2% reconoce haber enfrentado un evento por inundación.

Se reconoce que estos desafíos se ven agravados por las deficiencias en la planificación, ya que no se han estimado correctamente las demandas de infraestructura y equipamientos en territorios aptos para el desarrollo urbano. Esta falta de previsión se considera que compromete el desarrollo e impide alcanzar el potencial como una comunidad próspera.

2.4.4 Condiciones para la aptitud territorial

Para identificar la aptitud se realizó un análisis multicriterio (AMC), con el apoyo de herramientas de los sistemas de información geográfica (SIG). Esta metodología integra y transforma datos geográficos (mapas de atributos) y juicios de valor (preferencias del analizador) para obtener una evaluación total de las alternativas de decisión. El análisis multicriterio, a partir del uso de atributos representados espacialmente, establece un sistema de puntuación para identificar las mejores áreas para cada alternativa.

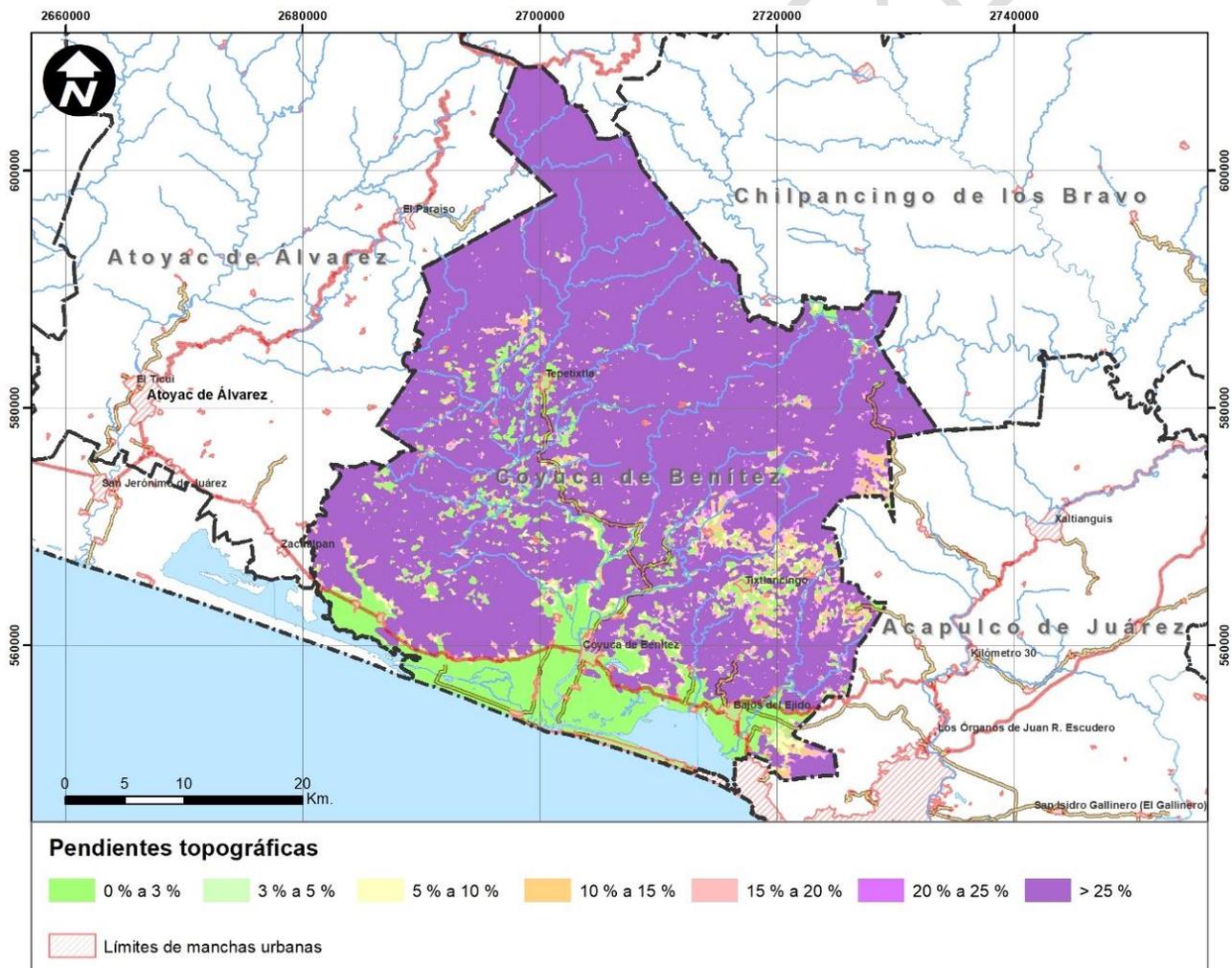
Al ser aplicado en la planeación territorial identifica las zonas de mayor aptitud, según sea el caso, para cada uno de los sectores analizados. La ponderación se efectúa con base en el análisis realizado por expertos, fundamentándose en el método de proceso analítico jerárquico (PAJ), conocido también como método de *Saaty* o método de comparación de pares.

Para este instrumento se identificaron cuatro aptitudes: agrícola, pecuaria, de conservación y urbana. Las variables utilizadas para definir estas aptitudes fueron:

Naturales: suelo (carta edafológica de Inegi escala 1:250 000); roca (carta geológica de Inegi escala 1:250 000); uso del suelo y vegetación (carta de USV de INEGI serie VII escala 1:250 000); pendientes topográficas (modelo digital de elevación de Inegi escala 1:50 000).

Las pendientes predominantes en el municipio en su extremo norte van del 0 al 3% y van aumentando de manera gradual hacia el sur, donde se ubican las principales elevaciones del municipio, llegando a tener pendientes mayores al 25%. A pie de monte se registran pendientes que van del 10 hasta el 15% (Figura 28).

Figura 28. Pendientes topográficas, Coyuca de Benítez, Guerrero



Fuente: Elaboración propia CONURBA, 2023, con base en INEGI (2023), modelo digital de elevación de escala 1:50 000.

Físicas: escorrentías, canales y cuerpos de agua, aptitud de conservación y Áreas Naturales Protegidas (ANPs); riesgos naturales: susceptibilidad de inundaciones, de deslizamiento de taludes y fallas y fracturas geológicas ().

El río Coyuca es una de las principales corrientes de agua que cruza el municipio y la localidad urbana de Coyuca de Benítez. La construcción de edificaciones cercana a la ribera de este río y su zona de influencia afecta la función ecológica, modificando también la estabilidad de los márgenes y la seguridad de la población ya que se corre el riesgo de tener inundaciones en las zonas bajas. Por ello, se debe restringir el desarrollo urbano sobre el cauce o ribera. La urbanización también modifica el ciclo hidrológico, en particular el volumen de escurrimiento, aumentando o disminuyendo el volumen de agua durante la temporada de lluvias.

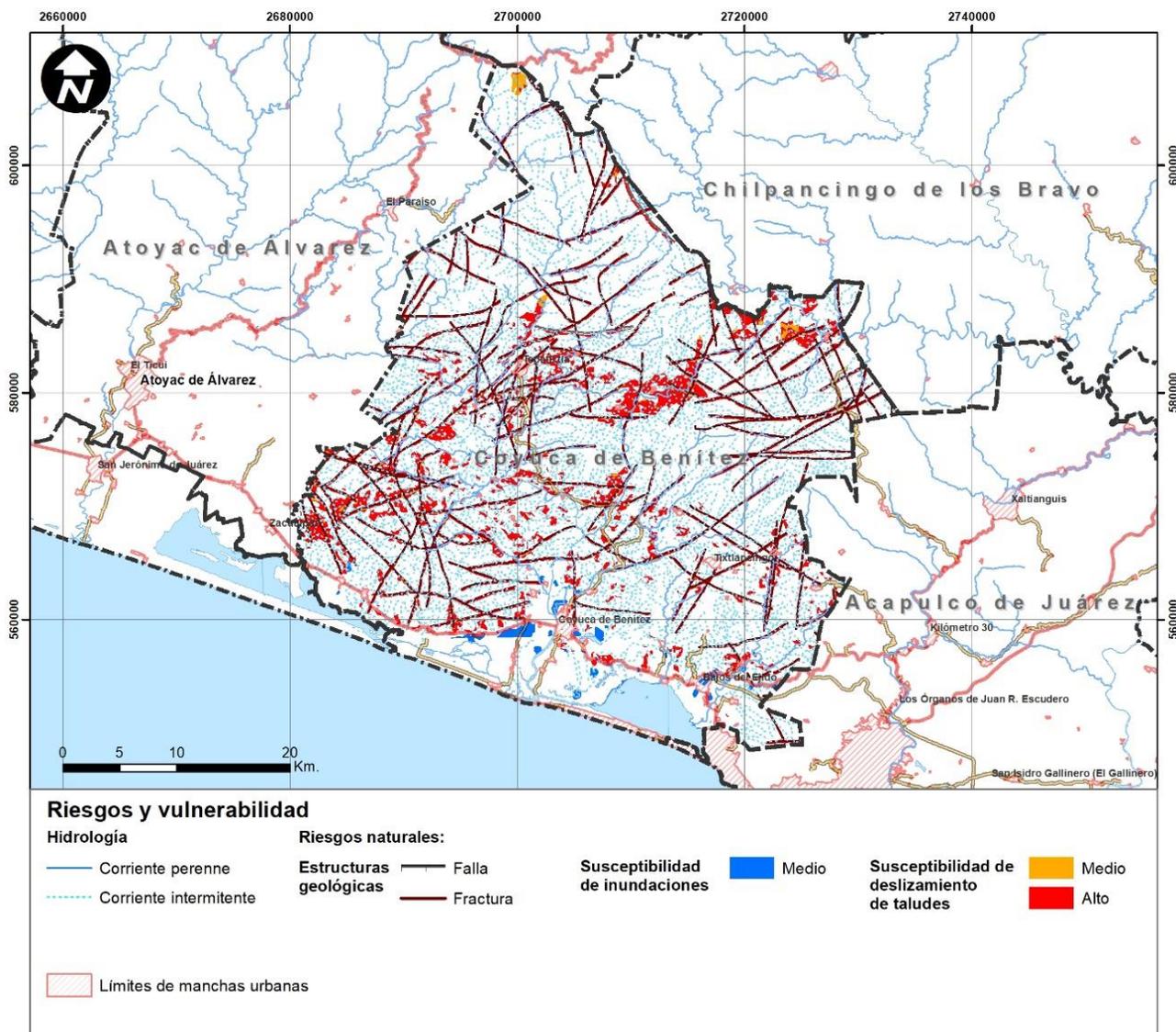
El municipio no cuenta con áreas naturales protegidas, sin embargo, tiene varias áreas con aptitud de conservación con valores medios y altos. Estas aptitudes son por la predominancia de pendientes mayores de 25%, así como vegetación natural de bosques y selvas representadas por los siguientes cerros: EL Retaje, La Neblina, Cerro de la Bandera, Cerro Grande y Los Piloncillos.

De acuerdo con el modelo de susceptibilidad de inundaciones (Conurba, 2023), se presenta un grado medio de susceptibilidad al oriente de la localidad de Coyuca de Benítez, principalmente sobre la ribera del río Coyuca; por lo cual se debe restringir el desarrollo urbano sobre este cauce. La urbanización también modifica el ciclo hidrológico, en particular el volumen de escurrimiento, aumentando o disminuyendo el volumen de agua durante la temporada de lluvias.

Debido a lo accidentado del municipio se tiene la presencia de varias fracturas, que pueden derivar en susceptibilidad de deslizamientos medios a altos, por lo cual antes de cualquier desarrollo urbano se tienen que realizar estudios geotécnicos para evitar algún riesgo.

Las localidades ubicadas en zonas con riesgo de deslizamiento son Coyuca de Benítez, Pénjamo, El Zapote, El Bordonal, Colonia San Isidro, Valle del Río, Platanillo, Santa Rosa de Lima, Las Compuertas, Yerbasantita, Tepetliltla y El Posquelite (Figura 29),

Figura 29. Condicionantes físicos de la aptitud territorial, Coyuca de Benítez, Guerrero



Fuente: Elaboración propia CONURBA, 2023

Antropogénicas: áreas con aptitud agrícola; líneas de conducción – transmisión; vías de comunicación; proximidad a área urbana actual, definida por las manzanas urbanas consolidadas; y carreteras (Figura 30).

Por el municipio cruza la carretera federal 200 Zihuatanejo-Acapulco, que es la vía principal que conecta al municipio. Cuenta con una red caminera integrada por 77.5 km de carreteras alimentadoras pavimentadas; 18.5 km de caminos rurales pavimentados y 169.3 km de caminos rurales revestidos (Red nacional de caminos, 2021). El área reservada como derecho de vía de estos caminos es una restricción para la urbanización.

Figura 30. Condicionantes antropogénicas de la aptitud territorial, Coyuca de Benítez, Guerrero



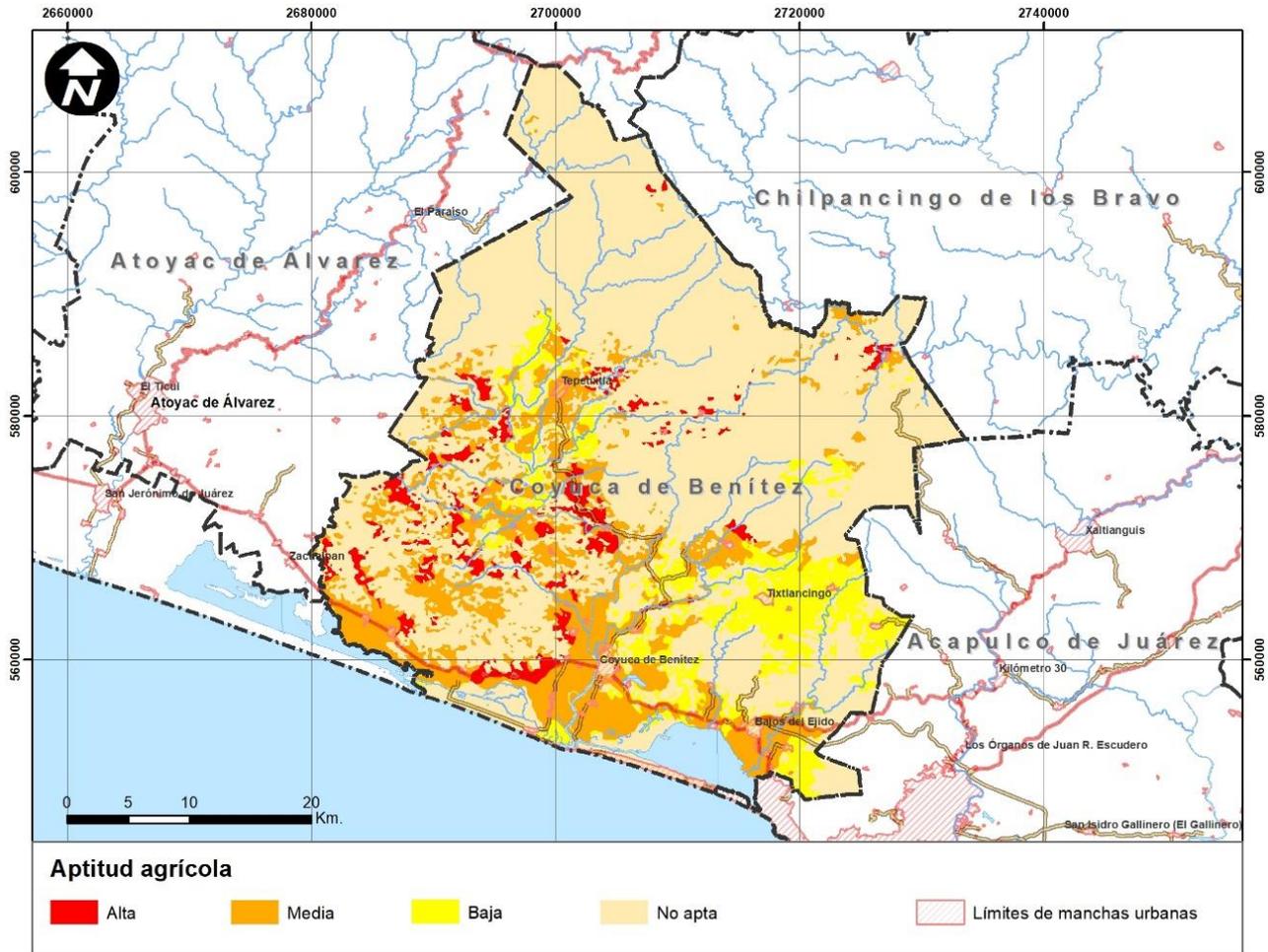
Fuente: Elaboración propia CONURBA, 2023

Aptitud agrícola

El modelo de aptitud agrícola indica que el municipio presenta en la mayor parte de su superficie como no apta; sobre todo hacia el norte, donde predomina la sierra con pendientes mayores a 25% y la presencia de vegetación natural de bosque y selva.

Las zonas con aptitud media se localizan en la mitad norte del municipio, en la llanura costera y el valle formado por el río Coyuca, donde actualmente se tiene un uso agrícola de temporal permanente. El valor de aptitud se da también en el tipo de suelo presente en estas zonas, que corresponde a feozem. El feozem cuando es profundo y sobre terrenos planos se utilizan para la agricultura de riego o temporal, de granos, legumbres u hortalizas con rendimientos altos. La pendiente es otro factor que favorece la agricultura ya que se tienen pendientes del 0 al 3%, que es factible para la introducción de infraestructura de riego (Figura 31).

Figura 31. Aptitud agrícola, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023

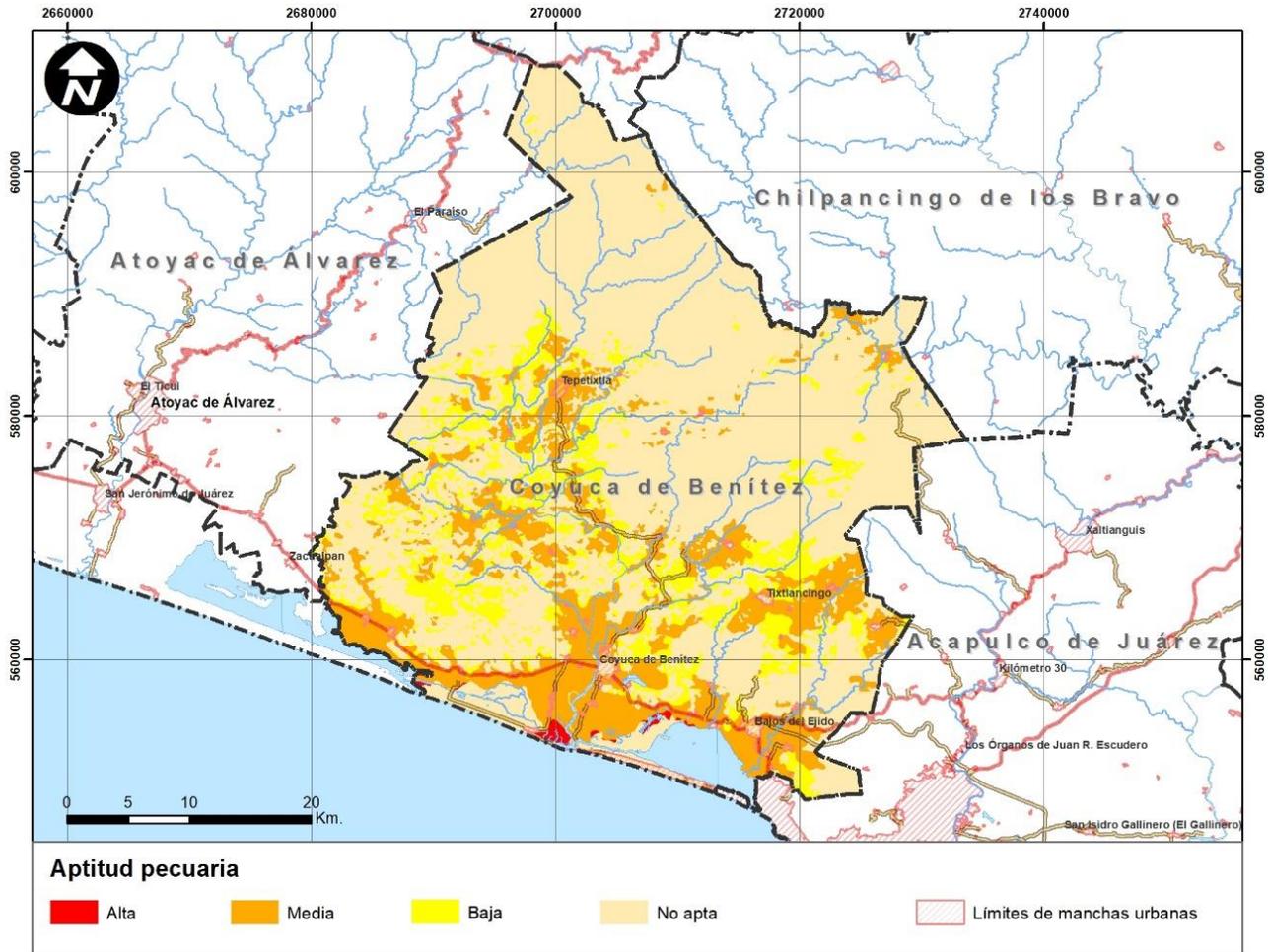


Fuente: Elaboración propia CONURBA, 2023

Aptitud pecuaria

De acuerdo con el modelo de aptitud pecuaria, las condiciones son similares a la aptitud agrícola, la aptitud media se tiene sobre la llanura costera, favorecida por el acceso al agua y las vías de comunicación. El uso de suelo actual, como se indicó en el apartado de aptitud agrícola, es de uso agrícola de riego, por lo que limita las actividades pecuarias. En los alrededores de la localidad de Tixtlancingo existen áreas con vegetación de pastizal inducido, que favorecen la aptitud pecuaria (Figura 32).

Figura 32. Aptitud pecuaria, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023



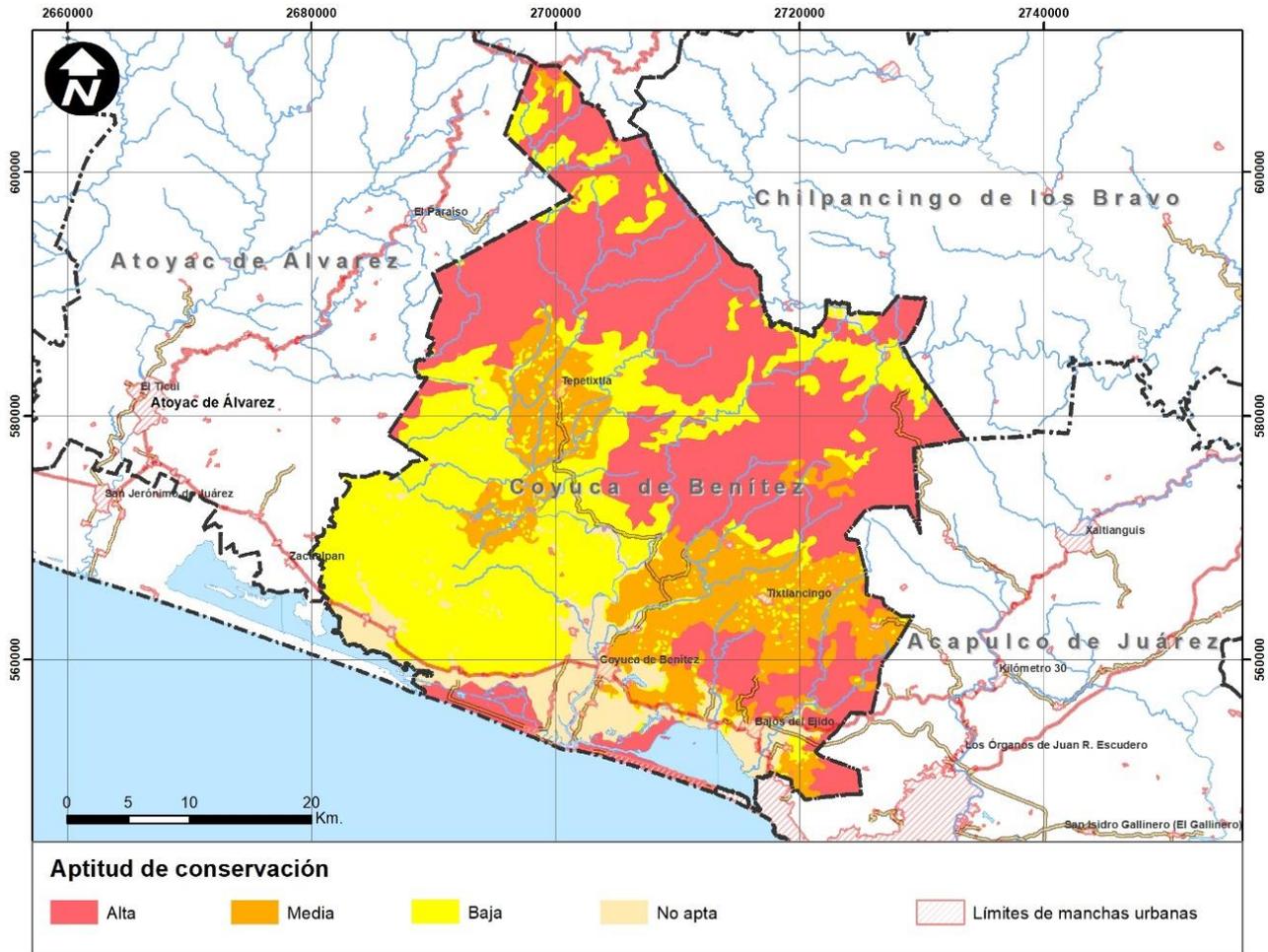
Fuente: Elaboración propia CONURBA, 2023

Aptitud conservación

Las áreas con presencia de vegetación natural son importantes por los servicios ecológicos que presta como los siguientes: captura de carbono, regulador del clima, prevención de inundaciones, infiltración de agua al subsuelo, prevención de la erosión del suelo, proveedor de hábitat y alimentos para la fauna, entre muchos otros.

Una característica que favorece la aptitud alta y media de conservación es la presencia de vegetación natural situada en la sierra alta que presenta pendientes moderadas a altas. Estos sitios se ubican al norte y oriente del municipio. En la sierra baja se tiene una aptitud de valor bajo; esto es debido a que la vegetación presenta un cierto grado de perturbación debido al cambio de uso del suelo para actividades agrícolas y pastizales. La perturbación de la vegetación se manifiesta por la presencia de vegetación secundaria (Figura 33).

Figura 33. Aptitud para la conservación, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023



Fuente: Elaboración propia CONURBA, 2023

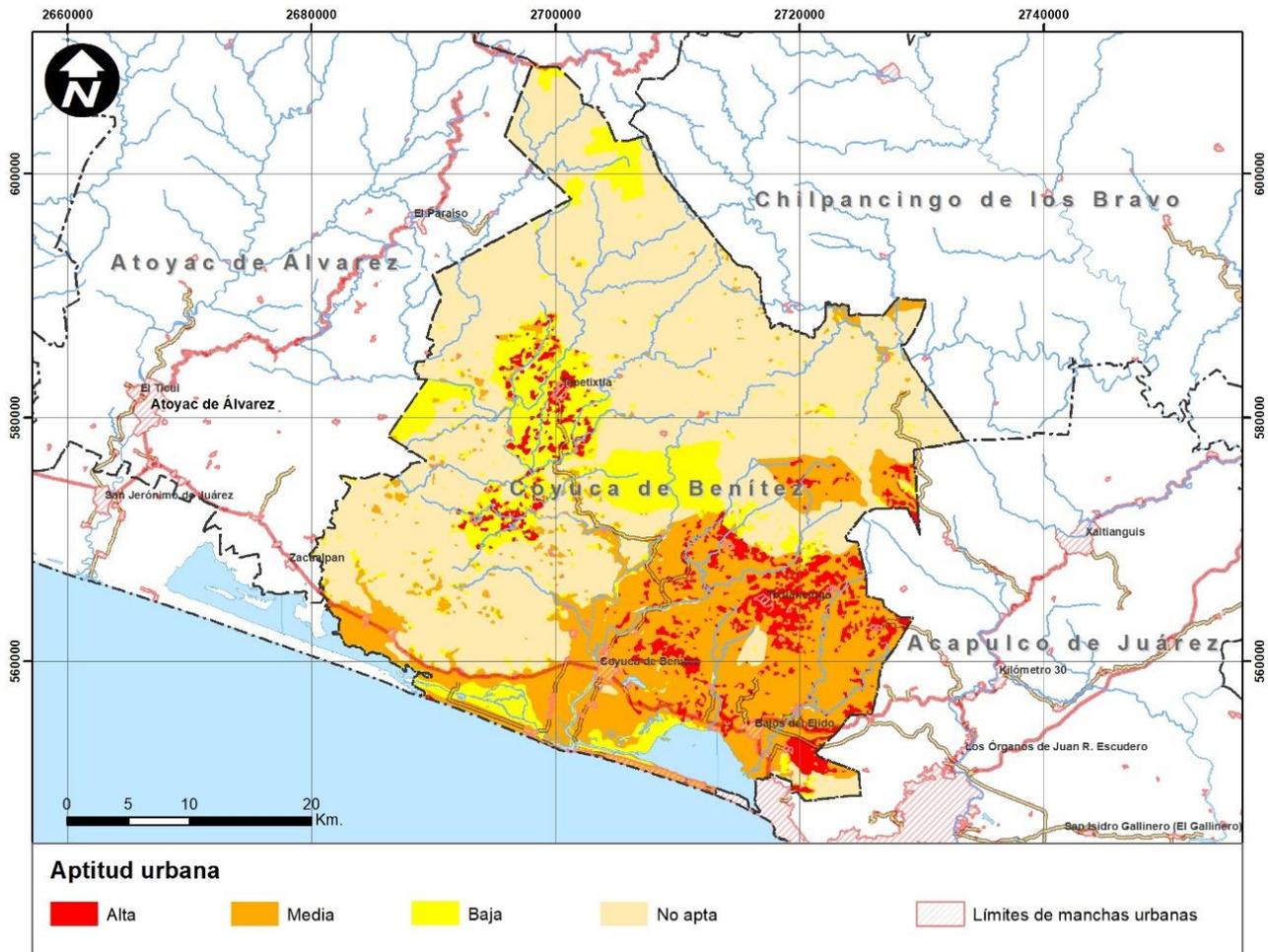
Aptitud urbana

El municipio tiene un terreno muy accidentado, con pendientes mayores al 25% por lo cual la aptitud para el desarrollo es nula en la mayor parte de su superficie territorial.

El extremo sur municipal tiene una susceptibilidad media para el desarrollo urbano; al noreste y sureste de la localidad de Tixtlancingo se identifican zonas con aptitud alta, favorecidas por las pendientes topográficas principalmente suelos de tipo Regosol y un basamento geológico de tipo Gneis y un uso de suelo de pastizal cultivado

Las localidades con potencial de poder desarrollarse, en función de la aptitud territorial son: Coyuca de Benítez, San Salvador de las Pozas, Carrera Larga, San José Mogollón, Aguas Blancas, Tixtlancingo, Agua Zarca, San Juan del Río, Colonia Lázaro Cárdenas, Las Lomas, El Bejuco, La Estación, El Carrizal, Cahuatlán, Barrio Nuevo, San Nicolás, Boca de Mitla, El Zapote, El Papayo, El Cayaco, Bajos del Ejido, El Conchero, Ejido Viejo, Al Aguacate, Colonia San Isidro, Valle del Río, Ocotillo, Pueblo Viejo., Atoyaquillo y Barrio Nuevo La Laja (Figura 34).

Figura 34. Aptitud urbana, Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023



Fuente: Elaboración propia CONURBA, 2023

2.5 Jerarquización de las problemáticas

Para identificar las prioridades de las personas en la configuración de la agenda urbana - territorial del municipio, se llevó a cabo una jerarquización de los problemas mediante una metodología de ponderación por puntos. Tras un proceso participativo con los integrantes del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda e invitados especiales, se obtuvo una jerarquización de problemas, que responde a lo que las distintas personas consideran que debería ser atendido de mayor a menor importancia. (Tabla 12):

Tabla 12. Jerarquización de problemas en Coyuca de Benítez, Guerrero, 2023

| Prioridad | Problema | Puntaje |
|-----------|---|---------|
| 1 | Déficit en la cobertura de infraestructura y servicios urbanos | 93 |
| 2 | Movilidad urbana comprometida por invasión de calles y vialidades | 84 |
| 3 | Cambio en el uso de suelo y contaminación de los bienes comunes ambientales | 69 |
| 4 | Vulnerabilidad territorial por efectos del cambio climático | 64 |
| 5 | Déficit de equipamientos urbanos y espacios públicos | 55 |
| 6 | Escasa oferta de vivienda social y popular | 50 |
| 7 | Ciudad poco inclusiva para la movilidad universal de los grupos vulnerables | 49 |

Fuente: Taller participativo realizado en julio de 2023.

Esta jerarquización de problemas se tomó como base para el desarrollo del diagnóstico y para el desarrollo de la síntesis de la problemática. Sin embargo, el orden final de los problemas no responde a esta jerarquización, sino a los hallazgos encontrados a partir de tres los tres tipos de análisis: de personas, de las dinámicas urbanas y rurales y del continuo municipal.

Cabe mencionar que, en los casos donde una problemática planteada por las personas no pudo ser sustentada con datos oficiales de alguno de los tres órdenes de gobierno, no se consideró como parte del análisis y por ende de la síntesis, así como tampoco se incluyó en los objetivos y estrategias del instrumento.

2.6 Síntesis

Los resultados del diagnóstico en el Municipio de Coyuca de Benítez resaltan las siguientes conclusiones con relación a los problemas identificados:

1. Ciudad poco inclusiva para la movilidad universal de los grupos vulnerables

Este es uno de los temas en que se advierte mayor rezago, ya que casi de manera unánime se opinó que la ciudad no se encuentra preparada en materia de infraestructura y equipamientos para la movilidad de los grupos más vulnerables. Al respecto en el Foro Ciudadano se enfatizó que las calles son estrechas y las vialidades se convierten en un obstáculo para la movilidad y desarrollo de personas con capacidades diferentes. Se reconoce que esto constituye una encrucijada donde la inseguridad y segregación de grupos vulnerables los acecha, comprometiendo la tranquilidad y calidad de vida de este segmento de la población.

2. Crecimiento urbano desordenado

Durante las discusiones, se profundizó en los problemas vinculados a la vivienda y los servicios, centrándose en los pagos de derechos (predial) y servicios (agua), y enfatizando cómo la falta de cumplimiento en estos pagos limita la inversión en infraestructura y la provisión equitativa de servicios esenciales para la comunidad. Asimismo, se hizo hincapié en la necesidad de un control más riguroso en las solicitudes de licencia de construcción para evitar el crecimiento caótico de la ciudad y salvaguardar la integridad de las estructuras. Se reiteró también la urgencia de abordar el crecimiento urbano desordenado a través de una planificación adecuada. La venta ilegal de terrenos y su posterior subdivisión en áreas ejidales están dando lugar a un incremento sin control, impactando negativamente en la capacidad de carga de la infraestructura existente.

En concordancia con los resultados de la encuesta, se pone de manifiesto que los desafíos en vivienda se centran principalmente en la carencia de servicios básicos. No obstante, otros ciudadanos expresaron su preocupación por la falta de opciones habitacionales para reubicar a individuos que residen en asentamientos irregulares, así como por la dificultad de acceder a la vivienda para personas en situación de vulnerabilidad debido a condiciones de pobreza.

3. Déficit en la cobertura de infraestructura y servicios urbanos

La escasez de agua y drenaje es una preocupación apremiante para los coyuquenses, exacerbada por una infraestructura obsoleta que resulta en problemas constantes de abastecimiento y afecta negativamente la vida diaria. El incumplimiento generalizado en el pago de servicios de agua potable, con solo un 20% de ciudadanos cumpliendo, desequilibra el sistema y obstaculiza las inversiones necesarias para mejoras y mantenimiento. Las tomas clandestinas agravan la situación al desviar el suministro hacia negocios y hogares, comprometiendo el suministro esencial.

Además, la ausencia de una planta de tratamiento de aguas residuales contamina los ríos, poniendo en peligro el entorno natural y la salud comunitaria. En relación a la energía eléctrica, las instalaciones deterioradas debido a su antigüedad plantean riesgos y perjudican la calidad del suministro energético.

4. Movilidad amenazada por invasión de calles y vialidades

La movilidad se encuentra amenazada debido a la invasión de calles y vialidades, generando consenso en torno a este problema. Principalmente, se atribuye a vendedores ambulantes que ocupan las banquetas, obstaculizando el derecho al tránsito libre. La carencia de accesos adecuados para servicios de emergencia como ambulancias y bomberos aumenta la vulnerabilidad ante

situaciones críticas. La ausencia de señalización vial contribuye a un entorno caótico y peligroso. Además, la falta de estacionamientos en zonas comerciales resulta en la apropiación indebida de espacios públicos, perjudicando la movilidad peatonal y dificultando la circulación segura de vehículos. Estas problemáticas revelan un entorno urbano desafiante en términos de circulación y seguridad.

5. Déficit de equipamientos urbanos y espacio públicos

Mientras que algunos reconocen los esfuerzos institucionales por proveer más y mejores espacios públicos, la mayoría aún considera que estos resultan insuficientes. Asimismo, se señaló que los desarrolladores fraccionan terrenos sin efectuar las correspondientes donaciones municipales, desencadenando una disparidad en el desarrollo local y agudizando las desigualdades.

Un tema central fue el relativo a la sobre la subutilización de nuevo mercado municipal. Se mencionó que los locatarios han mostrado su resistencia para establecer sus negocios en el nuevo espacio, lo cual impacta negativamente su permanencia en el viejo espacio del área central, obstruyendo vialidades, banquetas y los espacios públicos circundantes.

La encuesta también reveló que los hitos fundamentales para el disfrute y esparcimiento de los coyuquenses, son: Playa Azul, Playa Carrizal y el Zócalo. Sin embargo, durante los encuentros con los ciudadanos señalaron un déficit de espacios culturales y recreativos. Se enfatiza que la falta de lugares para la expresión artística, el entretenimiento y la recreación limita las oportunidades de desarrollo cultural y la calidad de vida de los habitantes. Quizá esta ausencia de espacios se debe, en cierta medida, a que esta oferta de servicios los ofrece el puerto de Acapulco.

6. Propensión a la contaminación de los bienes comunes ambientales

La edificación de viviendas en áreas inadecuadas para el desarrollo urbano va más allá de afectar solamente los sistemas de drenaje; estas construcciones también contribuyen a la contaminación de ríos debido a descargas de aguas residuales, amenazando la salud de la laguna de Coyuca y desencadenando graves inundaciones durante la época de lluvias.

En otro orden de ideas, la gestión de residuos sólidos emerge como una preocupación primordial. Abordar este desafío a nivel regional es esencial, exigiendo la creación de un relleno sanitario que atienda las necesidades de Coyuca de Benítez, Atoyac de Álvarez y Tecpan de Galeana. A esto se suma la inquietante proliferación de vertederos clandestinos en la periferia de Coyuca, propagando la contaminación ambiental y generando riesgos significativos para la salud pública. Estas problemáticas convergen para formar un panorama complejo que demanda enfoques sólidos y colaborativos para su resolución.

7. Vulnerabilidad del territorio y deficiente planeación urbana

Dentro del análisis ciudadano, se debatió extensamente sobre esta cuestión y se identificó la falta de capacidades institucionales para enfrentar los efectos de desastres naturales. Se destaca que el desplazamiento irresponsable de personas, provenientes de otras áreas, pone en riesgo la seguridad de la comunidad al asentarse en zonas prohibidas, socavando un desarrollo urbano planificado. La carencia de estudios de impacto urbano y ambiental también se resalta, ya que expone a aquellos que se instalan en áreas peligrosas e inapropiadas para vivir.

Estos retos se ven exacerbados por carencias en la planificación. Los miembros del Colegio de Ingenieros de Coyuca opinan que no se han considerado adecuadamente las necesidades de infraestructura y equipamientos en áreas aptas para desarrollo urbano. Esta falta de previsión se percibe como un obstáculo al desarrollo y al cumplimiento del potencial de ser una comunidad próspera.

CONSULTA PÚBLICA

3. PLANEACIÓN

CONSULTA PÚBLICA

Con base en las ideas y aportes de la ciudadanía, las limitaciones detectadas en el diagnóstico, así como los criterios normativos adoptados, se plantean a continuación la Visión y los Objetivos estratégicos del PMDU de Coyuca de Benítez

3.1. Visión

Coyuca de Benítez aspira a convertirse en un municipio modelo, caracterizado por un ordenamiento territorial efectivo, una movilidad eficiente y una gestión de servicios de alta calidad. Fomentamos la participación ciudadana activa y la regularización de la vía pública para construir una ciudad resiliente y atractiva.

3.2. Objetivos

3.2.1. Objetivo General

Desarrollar e implementar una planificación de ordenamiento territorial integral y colaborativa que promueva el desarrollo sustentable entre las localidades urbanas y rurales, optimizando el entorno construido, la infraestructura, los equipamientos y la vivienda bajo un enfoque de coordinación metropolitana.

3.2.2. Objetivos particulares

Crecimiento urbano

1. Optimizar el uso del espacio urbano construido ofreciendo a sus habitantes oportunidades de vivienda en zonas con factibilidad de servicios en materia de agua y drenaje.
2. Diseñar una política de suelo y vivienda social que mitigue la expansión urbana en coordinación con los organismos de vivienda federales y estatales, aprovechando el suelo intraurbano vacante.

Servicios públicos

3. Promover la renovación y ampliación de la infraestructura hidráulica y sanitaria, así como mejorar la dotación del servicio en aquellas zonas de las localidades urbanas que requieran de atención prioritaria.
4. Resolver, en coordinación con instancias gobierno federal, del estado y municipios la elaboración de un plan regional para el confinamiento de los residuos sólidos.

Movilidad

5. Mejorar y adaptar los equipamientos e infraestructuras del municipio, siguiendo normas de accesibilidad universal y diseño inclusivo que garanticen la movilidad de personas con discapacidad.

Espacio público

6. Impulsar acciones para la desocupación del espacio público invadido, aplicando reglamentos vigentes y adoptando medidas para mejorar la imagen urbana de los principales corredores económicos de las localidades urbanas.

Gobernanza

7. Diseñar un plan de concertación y acuerdo ciudadano para la regularización y reubicación de los asentamientos irregulares, enfocándose en aquellos que se ubican en zonas de alto riesgo.
8. Establecer estrategias y acciones para el mejoramiento de los espacios públicos y creación de espacios culturales mediante ejercicios de planeación participativa.

Administración del desarrollo urbano

9. Aplicar medidas preventivas para proteger zonas de valor ambiental mediante acuerdos entre autoridades y ejidatarios.
10. Promover la armonización de criterios y políticas de la planeación urbana, ordenamiento ecológico y el Atlas de Riesgos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Metropolitano de Acapulco para impulsar un desarrollo sostenible y adaptado al cambio climático.

3.3. Escenarios

La construcción de los escenarios parte del modelo territorial actual bajo dos perspectivas: un escenario tendencial sin ningún tipo de intervención desde el punto de vista de la planificación; y un escenario programático, que es la situación territorial que considera a los elementos de planificación utilizados para su realización.

3.3.1. Escenario tendencial

Este primer escenario es una reflexión sobre la forma en que se comportará el territorio con o sin Plan; es decir, sin ningún tipo de intervención de política pública territorial. Si se atiende a la idea de que una tendencia es un patrón de comportamiento de elementos bajo un entorno particular y

durante algún tiempo determinado; se podría aplicar el principio de *"ceteris paribus"*¹ y elaborar escenarios que tendrían probabilidades de ocurrencia altas.

El escenario tendencial parte de la proyección de la población para el municipio y sus localidades urbanas; posteriormente se analiza el suelo necesario y los principales servicios para hacer frente al crecimiento de la población. En un segundo momento se revisan las tendencias sobre la forma como ha crecido la población en el área urbana actual y, por último; se analizan las reservas de crecimiento urbano que actualmente tiene el Programa vigente y se comparan con las necesidades de la proyección poblacional.

3.3.1.1. Proyección Poblacional

En México el Consejo Nacional de Población (CONAPO) es el organismo que de forma oficial estudia el comportamiento de la población y sus distintas características; entre estos estudios presentan proyecciones para distintos niveles de territorio (nacional, estatal, municipal y en ocasiones a nivel de localidad).

Para la elaboración de las proyecciones de población se utilizó un modelo de crecimiento exponencial. Se asume que el comportamiento pasado explica al futuro. Por lo que la base para la construcción de las mismas son los resultados de los diferentes censos y conteos del INEGI desde el año 1990; el tiempo (variable exógena o "X") explica al número de habitantes existentes en el territorio (variable explicada o "Y").

Adicional al comportamiento de las variables, se consultó a CONAPO como fuente oficial del análisis de población en el país. Lo anterior con el fin de poder contar con un ajuste más fiel a la realidad de cada territorio; debido a que para proyectar el Consejo Nacional de Población utiliza la ecuación compensadora que capta más fenómenos como lo es natalidad, mortalidad, migración, entre otros.

Con la información de CONAPO (2016) se realizó un ajuste de sus proyecciones al año 2030; con el fin de que refleje la realidad lo más fidedigno posible; es decir, del valor original para el municipio que CONAPO estableció se ajusta a la baja o alta según corresponda mediante la diferencia existente entre lo que CONAPO afirmaba en el año 2020 y lo que en realidad se presentó Censo de INEGI 2020. Por esa razón las proyecciones siguen en esencia un comportamiento exponencial; y con la idea de tener una mejor bondad de ajuste se realizaron las adecuaciones comentadas.

Con lo anterior es posible realizar una proyección a cualquier año deseado; sin embargo, se debe considerar que es posible que después de cierto tiempo la tendencia se vea modificada por diversos factores poblacionales; además de atender los lineamientos de planeación urbana; en ese sentido no se considera factible proyectar más allá de 30 años.

¹ El término es una locución latina utilizada en las ciencias, especialmente en economía y que podría interpretarse como dejando lo demás constantes, es decir, debe entenderse como mantener todas las variables o elementos determinantes de una situación sin cambios exceptuando el fenómeno o variable de interés.

Se establecen tres horizontes para las proyecciones y para la planeación del PMDU; para mantener una congruencia entre lo administrativo y planificado se hacen coincidir con los cambios de gobiernos en la administración pública municipal y estatal. Para lo cual se define el corto plazo al año 2027; el mediano plazo a dos períodos de administración pública estatal para año 2030; y finalmente el largo plazo en cuatro administraciones públicas estatales que será en el año 2045.

En la se presenta a nivel el municipio la proyección poblacional al año 2045. El ritmo de crecimiento prospectivo es del 0.1 por ciento anual, con lo cual se espera un crecimiento marginal y por ende la población esperada asciende a 78,967 en el municipio en el largo plazo.

Tabla 13 Población municipal esperada

| Escenario Prospectivo | | |
|-----------------------|------|-----------|
| Horizonte | Año | Población |
| Actual | 2020 | 73,056 |
| Corto Plazo | 2027 | 74,637 |
| Mediano Plazo | 2033 | 76,066 |
| Largo Plazo | 2045 | 78,967 |
| Tasa prospectiva | | 0.1 |

Fuente: elaboración propia con información de INEGI y CONAPO

Para el caso de las localidades urbanas mayores a 2,500 habitantes, se presenta la Tabla 14 en la cual se observa que cada localidad tiene su propia lógica de movimiento poblacional, por lo que en balance el municipio crece relativamente poco; sin embargo, localidades como Los Mogotes y la Colonia Luces en el Mar presentan tasas de crecimiento relativamente altas con 4.1 y 3.7 por ciento anual respectivamente. En sentido contrario, las localidades de Tepetixtla y Tixtlancingo están decreciendo.

Tabla 14. Población prospectiva por localidad al año 2045

| Localidad | Tasa Prospectiva | Población | | | |
|-------------------------|------------------|-----------|--------|--------|--------|
| | | 2020 | 2027 | 2033 | 2045 |
| Coyuca de Benítez | 0.7 | 13,866 | 15,482 | 16,203 | 17,669 |
| Bajos del Ejido | 0.6 | 5,831 | 6,894 | 7,164 | 7,701 |
| Los Mogotes | 4.1 | 1,506 | 2,719 | 3,538 | 5,967 |
| Tepetixtla | - 1.9 | 3,106 | 2,621 | 2,332 | 1,839 |
| Tixtlancingo | - 1.1 | 3,602 | 3,017 | 2,821 | 2,457 |
| Colonia Luces en el Mar | 3.7 | 1,276 | 2,357 | 2,988 | 4,778 |

Fuente: elaboración propia con información de INEGI y CONAPO

3.3.1.2. Dosificación de suelo y vivienda

A partir de las proyecciones de población es posible determinar las necesidades de vivienda y suelo para hacer frente al crecimiento poblacional para la población proyectada a partir del año 2020 hasta el 2045.

Como resultado de las proyecciones poblacionales se pueden establecer las necesidades de recursos y servicios que la población requiere en el municipio mismo que se muestran en la Tabla 15, considerando lo siguiente:

(1) Cálculo de las viviendas necesarias

Es producto de una división entre la población adicional y el promedio de ocupantes por vivienda en el año 2020. De esta manera se puede obtener el cociente o resultado que se interpreta como el número de viviendas necesarias para albergar a dicha población adicional.

(2) Cálculo del suelo requerido

El cálculo del suelo necesario responde principalmente al número de personas adicionales que existirán en el municipio para cada horizonte de planeación. Las viviendas requieren de cierta cantidad de uso de suelo para edificarse. Tomando en cuenta un lote tipo para homogeneizar y determinar un número aproximado de metros cuadrados por vivienda, se obtiene que en una hectárea se pueden edificar aproximadamente 60 viviendas, que equivale a una densidad habitacional unifamiliar.

Con esta información se hace nuevamente un cruce entre el valor de viviendas adicionales requeridas y el 60 para determinar la cantidad de hectáreas requeridas para la construcción de las viviendas.

Como medida de margen adicional por efectos de los mercados de suelo urbano y además de considerar vialidades, espacios públicos y obras similares el valor anterior se considera al doble; es de decir, el resultado se multiplica por dos y este es el total de las hectáreas necesarias para cada horizonte de planeación.

(3) Determinación del agua requerida adicional

Este valor se obtiene de multiplicar el valor de la población adicional por 138.7: este valor representa en México la dotación promedio de metros cúbicos anuales de agua por persona que se utilizan en una ciudad.

(4) Cálculo de la energía eléctrica requerida

Con el valor de las viviendas adicionales necesarias se multiplica por 1290.1 kwh/año que es el promedio de consumo de energía eléctrica promedio; de acuerdo con el estudio de CFE que estableció este valor a nivel estatal.

En el caso del municipio se establece que, para una cantidad adicional de 5,911 habitantes para el año 2045, se requieren de 1,615 viviendas adicionales considerando 3.6 personas por vivienda; lo que generaría una demanda adicional de suelo urbano de 54 hectáreas. Se estima también que el

volumen de agua adicional en metros cúbicos anuales que requerirán estas viviendas es de 830 mil metros cúbicos por año, así como de un consumo de energía adicional de 2.1 millones de kW/año.

Tabla 15 Escenario tendencial municipal al año 2045

| Indicador | Valor |
|----------------------------------|-------------|
| Viviendas necesarias (1) | 1,615 |
| Demanda de suelo (hectáreas) (2) | 54 |
| Agua Requerida (3) | 763,889.3 |
| Energía eléctrica requerida (4) | 2,062,032.0 |

Fuente: elaboración propia con información de INEGI y CONAPO

El mismo análisis para las localidades urbanas se observa en la Tabla 16. Es preciso establecer que debido a la diferencia entre las tasas de crecimiento municipal y localidades en este municipio se presenta un fenómeno particular; la cantidad a nivel localidad supera a las necesidades a nivel municipal. En el caso de las localidades que más requerimientos presentan son Coyuca de Benítez y Los Mogotes debido al volumen de población adicional esperado, se requerirían 1,063 y 1,223 viviendas respectivamente lo que conlleva 35 y 41 hectáreas adicionales en el dicho orden.

Tabla 16 Escenario tendencial por localidades al año 2045

| Localidad | Indicadores | | | |
|-------------------------|--------------------------|----------------------------------|--------------------|---------------------------------|
| | Viviendas necesarias (1) | Demanda de suelo (hectáreas) (2) | Agua Requerida (3) | Energía eléctrica requerida (4) |
| Coyuca de Benítez | 1,063 | 35 | 569,094 | 7,653,600 |
| Bajos del Ejido | 384 | 13 | 212,979 | 2,764,800 |
| Los Mogotes | 1,223 | 41 | 649,483 | 8,805,600 |
| Tepetitla | - | - | - | - |
| Tixtlancingo | - | - | - | - |
| Colonia Luces en el Mar | 920 | 31 | 496,247 | 6,624,000 |

Fuente: elaboración propia con información de INEGI y CONAPO

(1) Valor determinado a partir de las personas adicionales al año 2020 entre el promedio de ocupantes por vivienda actual

(2) Se estima a partir de 60 viviendas por hectárea más el doble como reserva y otros usos del espacio público.

(3) Estimado por 138.7 metros cúbicos anuales por persona

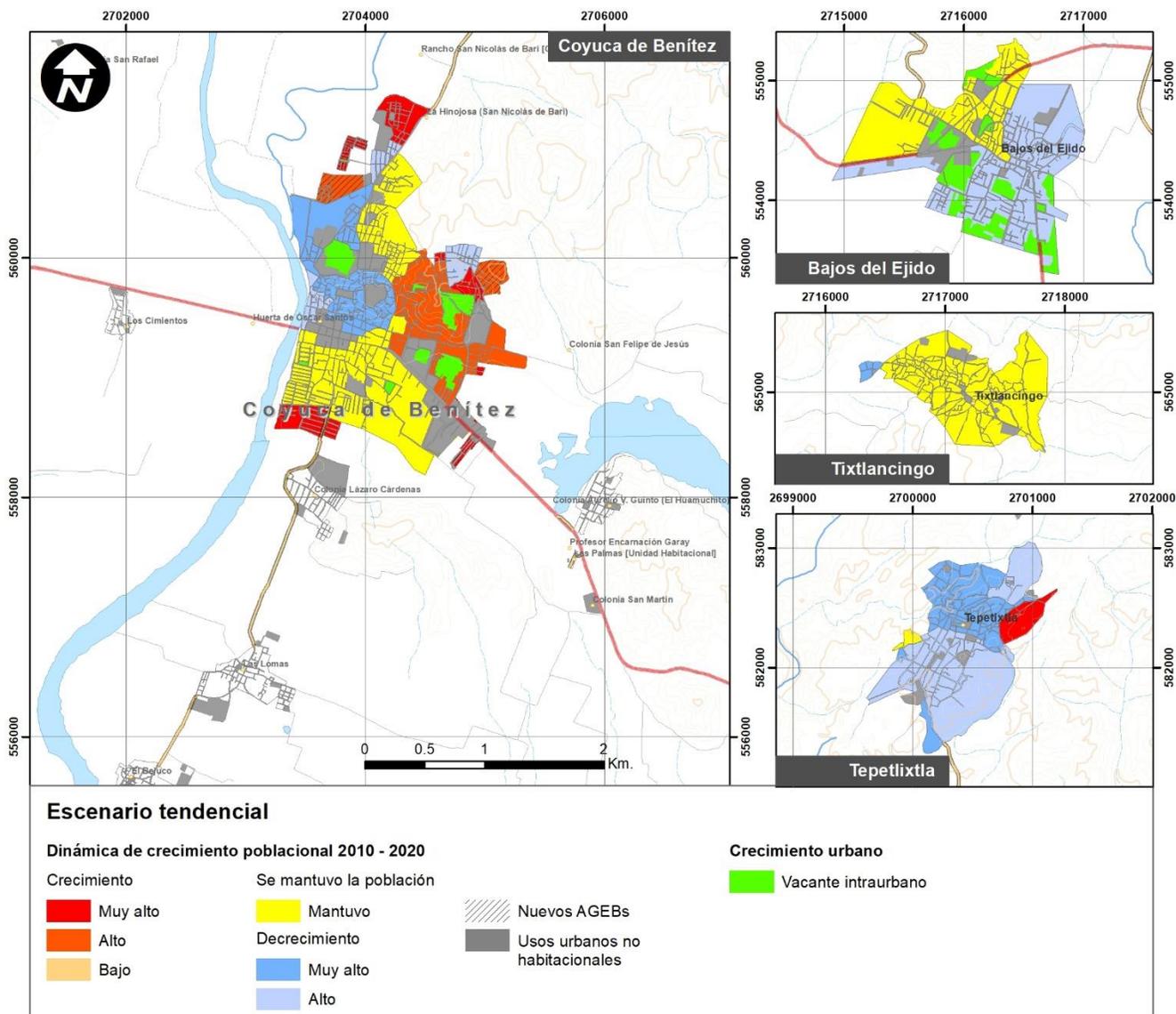
(4) Determinado a partir de 1276.8 kW/año que es el promedio de consumo por vivienda en Guerrero

3.3.1.3. Dinámica poblacional y escenario tendencial

Mediante análisis el análisis de la dinámica de población del diagnóstico (2010 – 2020) se puede inferir la tendencia de crecimiento hacia el interior de los asentamientos humanos urbanos: para la cabecera municipal se espera que la población siga creciendo hacia el norte y hacia el sur en los lotes

baldíos del área urbana actual; y mayormente hacia el oriente por la proximidad a la ciudad de Acapulco; la zona central seguirá expulsando población por el cambio de uso de suelo de habitacional a comercio y servicios, con los problemas asociados a la gentrificación. Las localidades de Bajos de Ejido y Tepetlixtla expulsan población y la de Tixtlancingo la mantiene constante en algunos de sus territorios (Ver Figura 35).

Figura 35 Escenario tendencial en las localidades urbanas



Fuente: elaboración propia con información de INEGI y CONAPO

Por su parte y también tendencialmente se espera que se ocupe el suelo vacante al interior de la mancha urbana de la cabecera municipal con una superficie de 16.9 hectáreas, que representa el 6.1 por ciento del área urbana actual; este suelo se puede considerar como de crecimiento urbano (Ver Tabla 17).

Tabla 17 Escenario tendencial (hectáreas)

| Área | Cabecera municipal | | Resto localidade |
|---------------|--------------------|------------|---------------------|
| | Superficie | Porcentaje | Hectáreas |
| Urbana Actual | 260.9 | 93.9 | 72.8 |
| Urbanizable | 16.9 | 6.1 | 196.5 |
| Total | 277.8 | 100.0 | 269.3 |

3.3.2. Escenario programático

El escenario programático representa el modelo de crecimiento deseable en el municipio, acorde a la Visión y a los objetivos definidos, considerando los requerimientos determinados en el escenario tendencial (Ver Figura 36)

Para el caso de las localidades urbanas en este escenario se prevé la ocupación de la gran cantidad de lotes baldíos lotificados semiurbanizados y cuya disposición coincide con las tendencias de crecimiento poblacional hacia la periferia sur de la cabecera municipal. Bajo este supuesto, las zonas en donde preponderan los lotes baldíos y son susceptibles de ocuparse en los diferentes horizontes de planeación hasta el año 2045 son de 32.2 hectáreas; mientras que el suelo vacante sin restricción por pendiente topográfica es de 11.2 hectáreas (Ver Tabla 18); mismas si se suman se aproximan a las 54.0 hectáreas que podría requerir la demanda de crecimiento poblacional para el año 2045 para todo el territorio municipal.

Tabla 18 Escenario programático (hectáreas)

| Áreas | Cabecera municipal | | | | Barra de Coyuca | | |
|--|--------------------|-------------|--------------|----------------|-----------------|-----------------|----------------|
| | Urbana actual | Urbanizable | Total | Porcentaje (1) | AUA | Crecimiento (2) | Porcentaje (1) |
| Urbana Actual (AUA) | | | | | | | |
| Consolidada | 228.7 | | 228.7 | 87.7 | | | |
| Lotes baldíos - corto plazo | 32.2 | | 32.2 | 12.3 | | | |
| Subtotal AUA | 260.9 | | 260.9 | 100.0 | 72.8 | | |
| Urbanizable | | | | | | | |
| Vacante intraurbano - mediano plazo (ZEIS) | | 11.2 | 11.2 | 4.3 | | 196.5 | 269.7 |
| | | | - | | | | |
| Total | 260.9 | 11.2 | 272.1 | 104.3 | | | |

(1) Porcentaje de crecimiento respecto al AUA (sin suelo vacante intraurbano)

(2) Crecimiento urbano turístico largo plazo

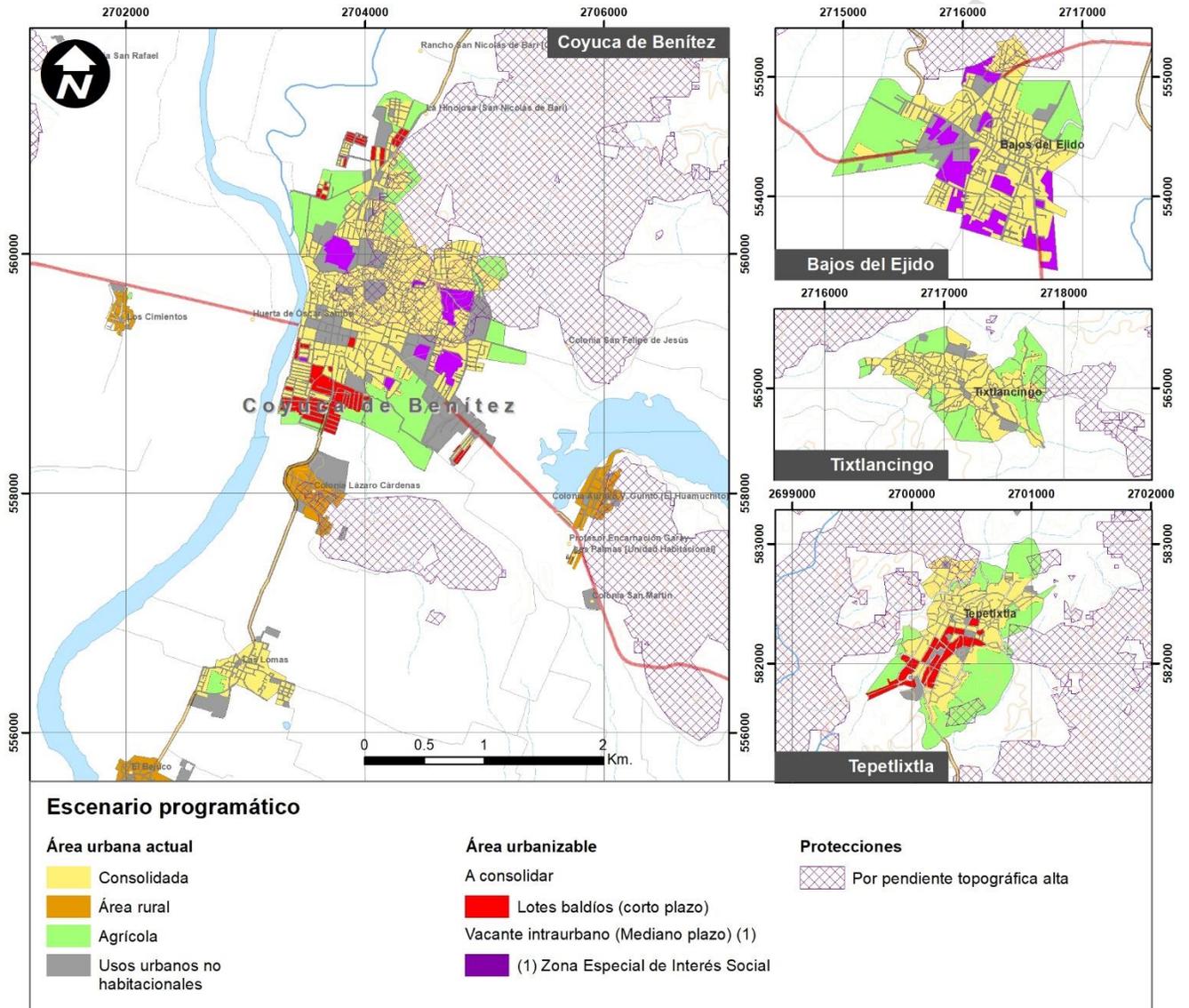
ZEIS Zona Especial de Interés Social

Con respecto a la Barra de Coyuca es inevitable su crecimiento territorial en el suelo vacante que se estima que alcanzaría la saturación de sus 269.7 hectáreas para las actividades turísticas. De este total, 72.8 hectáreas corresponden a algún tipo de uso urbano actual. Sin embargo, se debe prohibir contundentemente el fraccionamiento del suelo para uso habitacional, debido al riesgo asociado a las inundaciones y a la elevación del nivel medio del mar producto del cambio climático. Por lo que

solo se podrán establecer usos de vivienda unifamiliar, comercio y servicios asociados a esta actividad (Ver Figura 37).

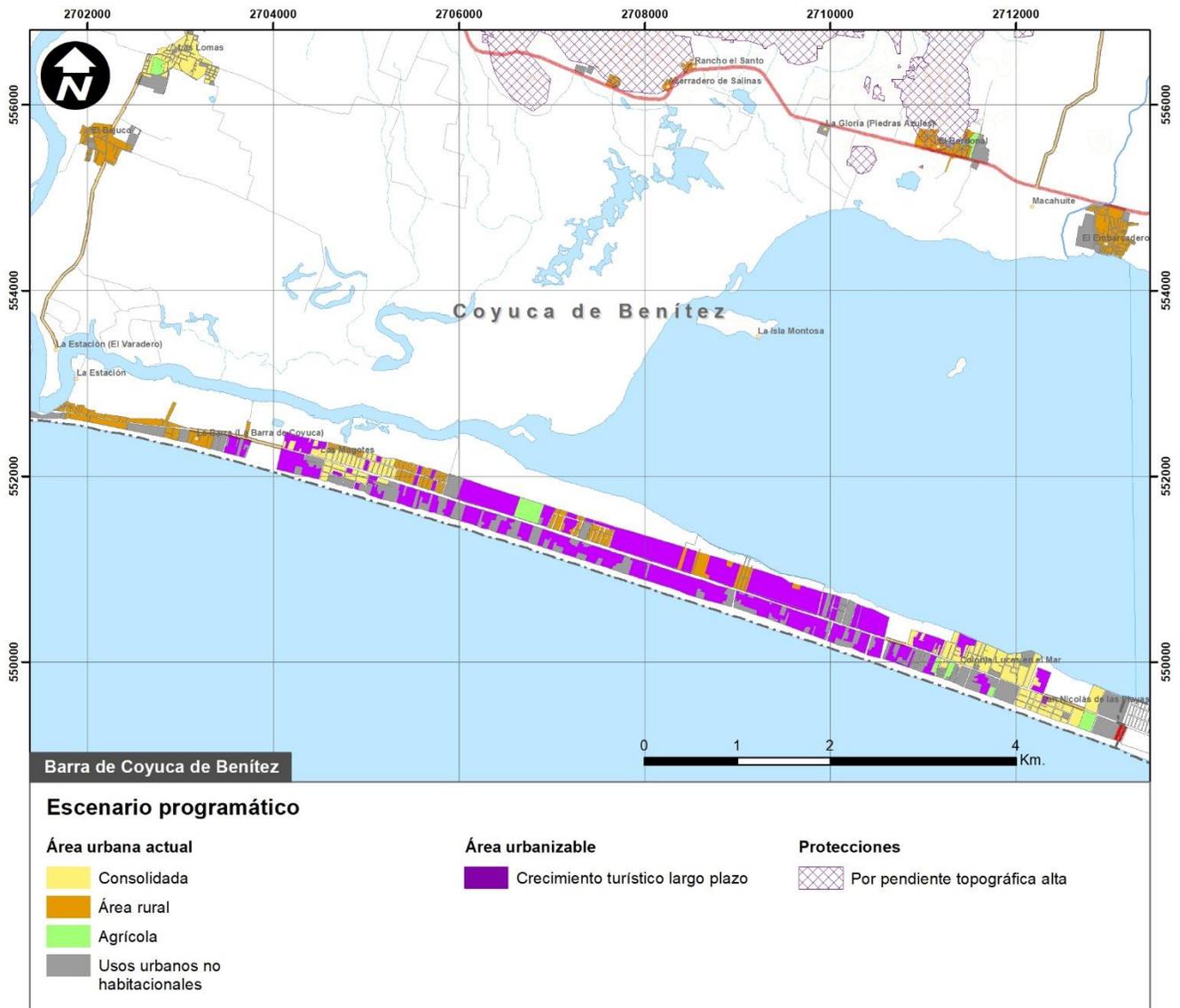
El resto de las localidades urbanas y rurales podrían crecer sobre su territorio actual o de forma contigua al mismo.

Figura 36 Escenario programático



Fuente: elaboración propia

Figura 37 Escenario programático en la Barra de Coyuca



Fuente: elaboración propia

3.4. Políticas

Este apartado establece las principales políticas para el ordenamiento territorial, urbano y sectorial, que ya existen en los ordenamientos jurídicos legales vigentes, principalmente en el nivel federal.

Para el PMDU, estas determinaciones aprobadas y vigentes se constituyen en las políticas rectoras y son mandatorias y determinantes en las estrategias, programas y proyectos del PMDU. La importancia de las políticas radica en que muchas de ellas son causas de utilidad pública, y deben

ser observadas por las autoridades de los tres niveles de gobierno y por todos los actores del desarrollo urbano, es decir, por los ciudadanos.

Las políticas aquí descritas constituyen una guía para que la autoridad municipal, apoyada y coordinada con los gobiernos federal y estatal pueda transformar el entorno de los asentamientos humanos de forma gradual, hacia las determinaciones de la Nueva Agenda Urbana de Hábitat III. Como resultado, las políticas públicas requieren todo un proceso de socialización y convencimiento de la ciudadanía. Al final, se traducen y concretan estrategias, líneas de acción y en carteras de proyectos.

3.4.1. Principios de política pública

En materia de ordenamiento territorial, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el artículo 4 considera que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, Centros de Población y la ordenación territorial, deben conducirse en apego a los siguientes principios de política pública: Derecho a la ciudad; Equidad e inclusión; Derecho a la propiedad urbana; Coherencia y racionalidad; Participación democrática y transparencia; Productividad y eficiencia; Protección y progresividad del Espacio Público; Resiliencia, seguridad urbana y riesgos; Sustentabilidad ambiental; y Accesibilidad universal y movilidad.

3.4.2. Causas de utilidad pública

Según el artículo 6 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), en apego al artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, son de interés público y de beneficios social los actos públicos tendientes a establecer Provisiones, Reservas, Uso del suelo y Destinos de áreas y predios de los Centros de Población, contenidos en los Planes y programas de Desarrollo Urbano.

La utilidad pública se refiere a aquella actividad, bien o servicio que es de beneficio o interés colectivo, ya sea para los ciudadanos de un país o a mayor escala, para la humanidad en su conjunto.

Son causas de utilidad pública:

- I. La Fundación, Conservación, mejoramiento, Consolidación y Crecimiento de los Centros de Población;
- II. La ejecución y el cumplimiento de los Planes de desarrollo urbano;
- III. La constitución de reservas territoriales para el desarrollo urbano;
- IV. La ejecución de obras de infraestructura, de equipamiento, de servicios urbanos y metropolitanos, así como el impulso de aquellas destinadas para la movilidad;
- V. La protección al Patrimonio Natural y Cultural de los Centros de Población;
- VI. La preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección del ambiente de los Centros de Población;
- VII. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para uso comunitario y para la Movilidad;
- VIII. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales,
y

- IX. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional.

3.4.3. Financiamiento del desarrollo urbano

Según el artículo 10 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, corresponde a las Entidades federativas, entre otras atribuciones, las siguientes que se relacionan con el reparto de cargas y beneficios como una fuente de financiamiento en las ciudades aplicar y promover las políticas y criterios técnicos de las legislaciones fiscales, que permitan contribuir al financiamiento del ordenamiento territorial y el Desarrollo Urbano, Desarrollo Regional y Desarrollo Metropolitano en condiciones de equidad, así como la recuperación del incremento de valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y el Crecimiento urbano. Lo que implica que el reparto de cargas y beneficios del desarrollo urbano se debe constituir en la legislación estatal y municipal como una fuente de financiamiento para las ciudades, más allá de los recursos públicos de los presupuestos federal, estatal y los municipales.

A su vez, la misma Ley establece que como parte de la gestión e instrumentos de suelo, la Federación por conducto de la Secretaría, suscribirá acuerdos de coordinación con las Entidades de la Administración Pública Federal, las entidades federativas y los municipios y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán, entre otras, las acciones e inversiones a que se comprometan la Federación, las entidades federativas, los municipios, las Demarcaciones Territoriales y, en su caso, los sectores social y privado, cuidando siempre la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Y, por último, la distribución de cargas y beneficios económicos entre los participantes de la reagrupación parcelaria se realizará con base en un estudio de factibilidad financiera, que formulará el promovente del reagrupamiento de predios.

3.4.4. Espacio Público

En materia de Espacio Público, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el artículo 3 considera las siguientes determinaciones de política pública:

Se entiende por Espacio Público a las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado o libre tránsito. La creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para uso comunitario es causa de utilidad pública.

En el artículo 74 se menciona que la creación, recuperación, mantenimiento y defensa del Espacio Público para todo tipo de usos y para la Movilidad, es principio de Ley y una alta prioridad para los diferentes órdenes de gobierno, por lo que, en los procesos de planeación urbana, programación de inversiones públicas, aprovechamiento y utilización de áreas, polígonos y predios baldíos, públicos o privados, dentro de los Centros de Población, se deberá privilegiar el diseño, adecuación,

mantenimiento y protección de espacios públicos, teniendo en cuenta siempre la evolución de la ciudad.

Los planes municipales de Desarrollo Urbano, de conurbaciones y de zonas metropolitanas definirán la dotación de Espacio Público en cantidades no menores a lo establecido por las normas oficiales mexicanas aplicables. Privilegiarán la dotación y preservación del espacio para el tránsito de los peatones y las bicicletas, y criterios de conectividad entre vialidades que propicien la Movilidad; igualmente, los espacios abiertos para el deporte, los parques y las plazas de manera que cada colonia, Barrio y localidad cuente con la dotación igual o mayor a la establecida en las normas mencionadas.

Los planes municipales de Desarrollo Urbano incluirán los aspectos relacionados con el uso, aprovechamiento y custodia del Espacio Público, contemplando la participación social efectiva a través de la consulta, la opinión y la deliberación con las personas y sus organizaciones e instituciones, para determinar las prioridades y los proyectos sobre Espacio Público y para dar seguimiento a la ejecución de obras, la evaluación de los programas y la operación y funcionamiento de dichos espacios y entre otras acciones, las siguientes:

- I. Establecer las medidas para la identificación y mejor localización de los espacios públicos con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, atendiendo las normas nacionales en la materia
- II. Crear y defender el Espacio Público, la calidad de su entorno y las alternativas para su expansión;
- III. Definir las características del Espacio Público y el trazo de la red vial de manera que ésta garantice la conectividad adecuada para la Movilidad y su adaptación a diferentes densidades en el tiempo;
- IV. Definir la mejor localización y dimensiones de los equipamientos colectivos de interés público o social en cada Barrio con relación a la función que tendrán y a la ubicación de los beneficiarios, como centros docentes o de salud, Espacios Públicos para la recreación, el deporte y zonas verdes destinadas a parques, plazas, jardines o zonas de esparcimiento, respetando las normas y lineamientos vigentes, y
- V. Establecer los instrumentos bajo los cuales se podrá autorizar la ocupación del espacio público, que únicamente podrá ser de carácter temporal y uso definido.

Los municipios serán los encargados de velar, vigilar, proteger la seguridad, integridad y calidad del espacio público.

Artículo 75. El uso, aprovechamiento y custodia de Espacio Público se sujetará a lo siguiente:

- I. Prevalecerá el interés general sobre el particular;
- II. Se deberá promover la equidad en su uso y disfrute;
- III. Se deberá asegurar la accesibilidad universal y libre circulación de todas las personas, promoviendo espacios públicos que sirvan como transición y conexión entre barrios y fomenten la pluralidad y la cohesión social;
- IV. En el caso de los bienes de dominio público, estos son inalienables;
- V. Se procurará mantener el equilibrio entre las áreas verdes y la construcción de infraestructura, tomando como base de cálculo las normas nacionales en la materia;
- VI. Los espacios públicos originalmente destinados a la recreación, el deporte y zonas verdes destinados a parques, jardines o zonas de esparcimiento, no podrán ser destinados a otro uso;
- VII. Los instrumentos en los que se autorice la ocupación del Espacio Público solo confieren a sus titulares el derecho sobre la ocupación temporal y para el uso definido;
- VIII. Se promoverá la adecuación de los reglamentos municipales que garanticen comodidad y seguridad en el Espacio Público, sobre todo para los peatones, con una equidad entre los espacios edificables y los no edificables;

- IX. Se deberán definir los instrumentos, públicos o privados, que promuevan la creación de espacios públicos de dimensiones adecuadas para integrar barrios, de tal manera que su ubicación y beneficios sea accesibles a distancias peatonales para sus habitantes;
- X. Se establecerán los lineamientos para que el diseño y traza de vialidades en los Centros de Población asegure continuidad, procurando una cantidad mínima de intersecciones, que fomente la Movilidad, de acuerdo a las características topográficas y culturales de cada región;
- XI. Se deberá asegurar la preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección al ambiente, la calidad e imagen urbana, la conservación de los monumentos y el paisaje y mobiliario urbano, y
- XII. En caso de tener que utilizar suelo destinado a Espacio Público para otros fines, la autoridad tendrá que justificar sus acciones para dicho cambio de uso del suelo, además de sustituirlo por otro de características, ubicación y dimensiones similares.

Los municipios vigilarán y protegerán la seguridad, integridad, calidad, mantenimiento y promoverán la gestión del Espacio Público con cobertura suficiente.

Todos los habitantes tienen el derecho a denunciar, ante las autoridades correspondientes, cualquier acción que atente contra la integridad y condiciones de uso, goce y disfrute del Espacio Público.

Con respecto a la protección y progresividad del Espacio Público, en el artículo 4 señala que:

VII. se deben crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a una vida sana, la convivencia, recreación y seguridad ciudadana que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes.

3.4.5. Movilidad sustentable

En materia de Movilidad, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano considera las siguientes determinaciones de política pública:

Artículo 3. La Movilidad es causa de utilidad pública y se define como: la capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma.

En el artículo 70 menciona que para la accesibilidad universal de los habitantes a los servicios y los satisfactores urbanos las políticas de Movilidad deberán asegurar que las personas puedan elegir libremente la forma de trasladarse a fin de acceder a los bienes, servicios y oportunidades que ofrecen sus Centros de Población.

El Artículo 71 de la LGAHOTDU establece que las políticas y programas de Movilidad deberán:

- I. Procurar la accesibilidad universal de las personas, garantizando su máxima interconexión entre vialidades, medios de transporte, rutas y destinos, priorizando la movilidad peatonal y no motorizada;
- II. Fomentar la distribución equitativa del Espacio Público de vialidades que permita la máxima armonía entre los diferentes tipos de usuarios;

- III. Promover los Usos del suelo mixtos, la distribución jerárquica de los equipamientos, favorecer una mayor flexibilidad en las alturas y densidades de las edificaciones y evitar la imposición de cajones de estacionamiento;
- IV. Promover la innovación tecnológica de punta, para almacenar, procesar y distribuir información que permita contar con nuevos sistemas, aplicaciones y servicios que contribuyan a una gestión eficiente, así como a la reducción de las externalidades negativas en la materia;
- V. Incrementar la oferta de opciones de servicios y modos de transporte integrados, a los diferentes grupos de usuarios, que proporcionen disponibilidad, velocidad, densidad y accesibilidad universal, que permitan reducir la dependencia del uso del automóvil particular, que las innovaciones tecnológicas que permitan el uso compartido del automóvil, el uso de la motocicleta y desarrollar alternativas al transporte público;
- VI. Implementar políticas y acciones de movilidad residencial que faciliten la venta, renta o intercambio de inmuebles, para una mejor interrelación entre el lugar de vivienda, el empleo y demás satisfactores urbanos, tendientes a disminuir la distancia y frecuencia de los traslados y hacerlos más eficientes.

3.4.6. Régimen agrario

La LGAHOTDU establece en el Artículo 80 que La incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al Desarrollo Urbano y la vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser necesaria para la ejecución de un plan o programa de Desarrollo Urbano;
- II. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la definición de Área Urbanizable contenida en el artículo 3 de esta Ley; que a su vez, establece en la fracción II que el Área Urbanizable es el 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.

El Artículo 125 de la Ley Agraria establece que el aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población o que formen parte de zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetará a lo dispuesto en la presente Ley, los planes de desarrollo urbano y demás disposiciones legales aplicables en la materia.

Para constituir, ampliar y delimitar la zona urbana ejidal y su reserva de crecimiento y regularizar la tenencia de predios en los que se hayan constituido asentamientos humanos irregulares, las asambleas ejidales o de comuneros deberán:

- I. Observar las disposiciones de esta Ley y la zonificación contenida en los planes de desarrollo urbano aplicables; y
- II. Obtener previamente la autorización del municipio en que se encuentre ubicado el ejido o comunidad.

Mientras que el artículo 126 establece que la incorporación de terrenos ejidales, comunales y de propiedad federal al desarrollo urbano y la vivienda, deberá cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Ser necesaria para la ejecución un plan o programa de desarrollo urbano;

- II. Las áreas o predios que se incorporen deberán cumplir lo establecido en la presente Ley;
- III. El planteamiento de esquemas financieros para su aprovechamiento y para la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos, así como para la construcción de vivienda; y
- IV. Los demás que determine la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables y que se deriven de los convenios o acuerdos correspondientes.

3.4.7. Densificación

Según la LGAHOTDU en su artículo 59, se deberá permitir la Densificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la Movilidad. Los promotores o desarrolladores deberán asumir el costo incremental de recibir estos servicios. El gobierno establecerá mecanismos para aplicar dicho costo y ajustar la capacidad de infraestructuras y equipamientos que permita a promotores o desarrolladores incrementar la densidad de sus edificaciones y la mezcla de Usos del suelo.

Las leyes locales establecerán las disposiciones tendientes a que los planes y programas de Desarrollo Urbano que implementen acciones de Densificación, garanticen una dotación suficiente de espacios públicos por habitante y conectividad con base en las normas aplicables, por medio de la adquisición y habilitación de espacios públicos adicionales a los existentes dentro del polígono sujeto a Densificación (artículo 76).

Igualmente establecerán que los predios que, con base en la normatividad aplicable, los fraccionadores y desarrolladores estén obligados a ceder al municipio para ser destinados a áreas verdes y equipamientos, no puedan ser residuales, estar ubicados en zonas inundables o de riesgos, o presentar condiciones topográficas más complicadas que el promedio del fraccionamiento o conjunto urbano.

3.4.8. Abasto de agua y saneamiento

El manejo de agua tiene tres vertientes estratégicas: Abasto de agua y Saneamiento. A continuación, se presentan las políticas de agua desde el enfoque territorial, no obstante que la política pública en la materia se debe conducir por las instituciones del sector, y materializarse en los planes hídricos.

El Programa Nacional Hídrico 2014 – 2018 incluye las siguientes estrategias:

1. Incrementar las coberturas de agua potable y alcantarillado en zonas urbanas y rurales privilegiando a la población vulnerable.
2. Definir los límites de crecimiento en el territorio nacional en términos de disponibilidad del agua.
3. Eficientar el sistema de recaudación del sector hídrico
4. Fomentar que la definición de tarifas de agua potable, alcantarillado y saneamiento, siga criterios técnicos, financieros y sociales
5. Crear infraestructura para aprovechamiento de nuevas fuentes de abastecimiento

6. Ampliar y mejorar el uso de fuentes de agua alternativas como la desalinización y cosecha de lluvia
7. Mejorar la eficiencia física en el suministro de agua en las poblaciones
8. Promover y aplicar tecnologías de bajo consumo de agua en los sistemas de abastecimiento público, industrias y servicios
9. Mejorar el desempeño técnico, comercial y financiero de los organismos prestadores de servicio de agua y saneamiento
10. Mejorar el desempeño técnico, comercial y financiero de los organismos prestadores de servicio de agua y saneamiento
11. Reutilizar todas las aguas residuales tratadas
12. Mejorar el funcionamiento de la infraestructura de tratamiento de aguas residuales existente
13. Construir nueva infraestructura de tratamiento de aguas residuales y colectores e impulsar el saneamiento de los cauces y cuerpos de agua.

3.4.9. Riesgos naturales

En materia de Riesgos Naturales, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en el artículo 6 menciona las causas de utilidad pública:

- IX. La atención de situaciones de emergencia debidas al cambio climático y fenómenos naturales,
- X. La delimitación de zonas de riesgo y el establecimiento de polígonos de protección, amortiguamiento y salvaguarda para garantizar la seguridad de las personas y de las instalaciones estratégicas de seguridad nacional.

Por su parte, el Artículo 66 señala que tratándose de acciones, proyectos u obras que se encuentren ubicados en zonas de alto riesgo conforme a los planes o programas de Desarrollo Urbano y ordenamiento territorial aplicables, las autoridades antes de otorgar licencias relativas a Usos del suelo y edificaciones, construcciones, así como factibilidades y demás autorizaciones urbanísticas, deberán solicitar un estudio de prevención de riesgo que identifique que se realizaron las medidas de mitigación adecuadas, en los términos de las disposiciones de esta Ley, la Ley General de Protección Civil y las normas oficiales mexicanas que se expidan.

El Artículo 68 señala que es obligación de las autoridades federales, estatales o municipales asegurarse, previamente a la expedición de las autorizaciones para el uso, edificación o aprovechamiento urbano o habitacional, cambio de uso del suelo o impactos ambientales del cumplimiento de las leyes estatales y federales en materia de prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos.

Todas las acciones que impliquen la expansión del área urbana, para el fraccionamiento de terrenos o conjuntos habitacionales, para la subdivisión o parcelación de la tierra, para el cambio de Usos del suelo o en autorizaciones de impacto ambiental, las autoridades federales, estatales o municipales deberán asegurarse que no se ocupen áreas de alto riesgo, sin que se tomen las medidas de prevención correspondientes.

Por último, el artículo 69 dice que es obligación de las autoridades federales, estatales y municipales asegurarse que en las obras, acciones o inversiones en que intervengan o autoricen se

cumplan las normas sobre prevención de riesgos en los Asentamientos Humanos que esta Ley y la Ley General de Protección Civil establecen.

La Ley General de Protección Civil establece que las autoridades competentes evitarán que nuevos asentamientos humanos se establezcan en zonas inundables y se promoverá la reubicación de los que ya están asentados en zonas de alto riesgo hidrológico a otras más seguras; se ejecutarán las acciones de remoción y demolición de obras que pongan en riesgo los bienes de las personas físicas y morales que se establezcan en zonas de riesgo, así como se establecerán sanciones a servidores públicos que permitan asentamientos humanos en dichas zonas.

3.5. Estrategias y líneas de acción

En este apartado se presenta el conjunto de estrategias y líneas de acción que guían el proceso de planeación del territorio municipal en sus ámbitos natural, rural y urbano en los próximos años. Son el resultado de las problemáticas y necesidades expresadas por las personas en los procesos participativos. Se alinean con los objetivos, general y específicos, establecidos en el apartado anterior de este instrumento, la disposición de las estrategias se da en función de las zonas a ordenar, a saber, áreas no urbanizables, área urbana actual y área urbanizable. Asimismo, se plantean una estrategia transversal para el potencial de desarrollo urbano en el sentido incrementar los recursos municipales para el nuevo crecimiento y una estrategia de gobernanza para incrementar las capacidades institucionales y ciudadanas en el planeamiento del territorio municipal. Estas estrategias contienen lo establecido en el artículo 49 de la Ley 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

E1. Estrategia de conservación de áreas naturales y aprovechamiento de zonas productivas

Promover la planeación y la protección de las áreas de valor ambiental y productivas agropecuarias, en condiciones de compatibilidad con otros usos del territorio, potenciando las infraestructuras y equipamientos instalados y asegurando la sustentabilidad ambiental.

Líneas de acción

LE1.1. Establecer acciones de planeación que contribuyan al cumplimiento de la normatividad ambiental para la protección al ambiente natural y desarrollo sustentable.

LE1.2. Desarrollar proyectos integrados para la preservación, restauración y manejo social de reservas naturales, reservas hídricas, ecosistemas forestales y áreas agropecuarias.

LE1.3. Proteger las áreas del municipio que cuentan con aprovechamiento agropecuario y forestal, restringiendo el crecimiento urbano.

LE1.4. Identificar las localidades que pueden funcionar como centros proveedores de abasto, educación y salud para otras localidades rurales.

LE1.5. Evitar el despoblamiento de las comunidades rurales ubicadas en zonas de aprovechamiento agropecuario dotando de los servicios y equipamientos necesarios.

E2. Estrategia de desarrollo urbano y potencial económico

Priorizar la renovación, regeneración y reciclamiento de la ciudad actual sobre el crecimiento en nuevas zonas, para alcanzar una ciudad más compacta que aproveche sus infraestructuras actuales.

Líneas de acción

LE2.1. Atender los rezagos de infraestructura básica como red de agua potable, drenaje, banquetas y vialidad en las zonas con mayor problemática.

LE2.2. Garantizar la dotación de servicios pertinentes para el desarrollo adecuado de la ciudad en el largo plazo.

LE2.3. Instrumentar un esquema de corredores de servicios que aprovechan la potencialidad de la ciudad en términos económicos, sociales, culturales, patrimoniales y estéticos, con especial énfasis en la Zona Centro de la ciudad.

LE2.4. Implementar en las acciones de mejoramiento de infraestructura, equipamiento y movilidad el diseño de accesibilidad universal y mejorar criterios para personas con discapacidad motriz, visual y auditiva.

LE2.5. Normar el crecimiento de las zonas habitacionales rurales vecindadas de áreas urbanas.

E3. Estrategia de consolidación y condicionamiento del crecimiento de las zonas urbanas

Regular la mitigación de los impactos urbanos y ambientales producto de la incorporación del suelo al desarrollo urbano y de la consolidación de áreas suburbanas.

Líneas de acción

LE3.1. Instrumentar un esquema de incentivos para la ocupación del suelo baldío en la ciudad en los que participen la ciudadanía, el sector privado y los tres órdenes de gobierno.

LE3.2. Promover su desarrollo desde el sector público para generar vivienda para los sectores de la población de menores ingresos, bajo la figura de Zonas Especiales de Interés Social.

LE3.3. Establecer la normatividad para que además de urbanizar los predios baldíos, ceder vialidades, áreas verdes, donaciones, etc.; se deberán realizar las obras de cabecera que correspondan, en efectivo o en especie, para desarrollar la infraestructura del entorno del predio.

LE3.4. Promover la asignación de equipamiento urbano a través de núcleos que permitan dotar de manera equilibrada a la población de los diversos servicios que estos ofrecen.

LE3.5. Instrumentar una red de núcleos, áreas verdes y espacio público, suficiente y adecuado, a toda la población de la ciudad.

LE3.6. Definir las restricciones por riesgos (inundación, derechos federales, deslizamientos, entre otros) para salvaguardar los bienes, el patrimonio y la seguridad de las personas.

E4. Estrategia de financiamiento urbano para el desarrollo social

Crear instrumentos normativos, fiscales y financieros para incentivar la ocupación de suelo urbano apto y bien localizado para el uso habitacional.

Líneas de acción

LE4.1. Establecer instrumentos para la captura de plusvalías, compensatorios y de transferencia de potencialidades.

LE4.2. Incorporar mecanismos de valorización de los cambios de uso de suelo de manera que aporten a la densificación urbana en los Instrumentos de Planeación.

LE4.3. Proteger la asequibilidad, a mediano y largo plazos, a vivienda para los residentes con todo tipo de ingresos.

LE4.4. Generar las condiciones para la digitalización de la información y cobro de servicios e impuestos para el desarrollo urbano.

E5. Estrategia de gobernanza y participación ciudadana

Promover nuevos mecanismos de participación ciudadana y reforzar las capacidades institucionales de las dependencias locales involucradas en el desarrollo urbano.

Líneas de acción

LE5.1. Fomentar la creación y dar seguimiento a los organismos deliberativos y auxiliares de participación ciudadana para asegurar la consulta, opinión y deliberación de las políticas de ordenamiento territorial y planeación urbana municipal.

LE5.2. Propiciar la capacitación en temas de planeación territorial y urbana de los integrantes del Ayuntamiento y responsables de las diferentes áreas de la administración municipal.

LE5.2. Prevalecer el diálogo con los ciudadanos y comunicar eficientemente las acciones de gobierno en materia de avances del PMDU.

3.6. Modelo de Ordenamiento Territorial

El territorio municipal se ordena en el corto, mediano y largo plazos bajo cuatro principios básicos: 1) preservación para un medio ambiente sano; 2) optimización de la infraestructura para la movilidad y la prestación de servicios públicos y sociales para todos los ciudadanos, 3) integración socio económica y espacial de su territorio urbano – rural y 4) intervención pública por medio de mecanismos fiscales sobre las formas e intensidades de ocupación del suelo urbano. Dichos principios tienen como base las necesidades y problemáticas planteadas por las personas en los procesos participativos, complementadas con el análisis técnico de la aptitud del territorio.

El PMDU define un Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) que clasifica el suelo en Áreas de Actuación, a saber:

Áreas de actuación en área no urbanizable

Conservación

Aprovechamiento

Áreas de actuación en área urbana actual

Centralidades urbanas

Habitacionales

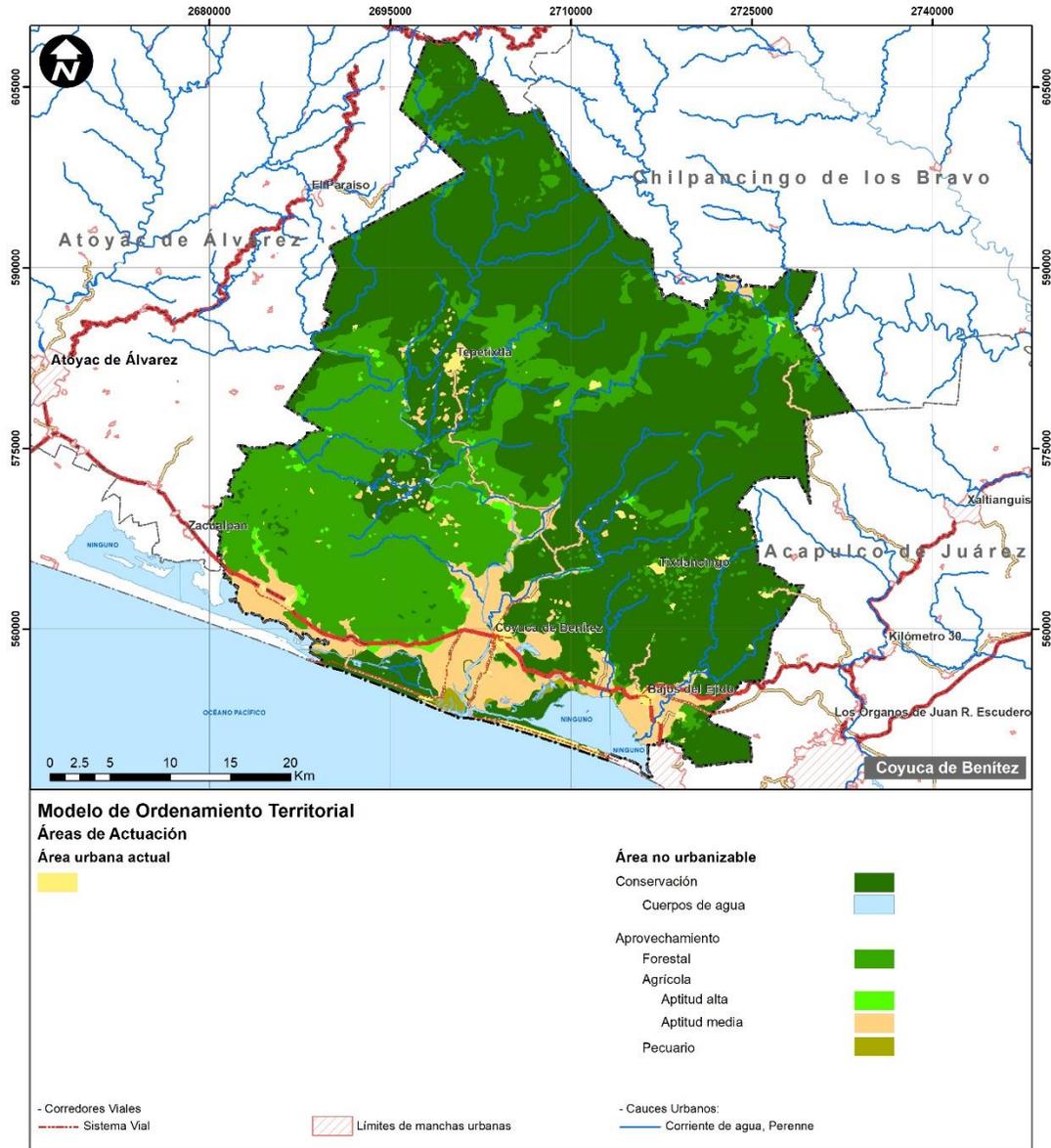
Áreas de actuación en área urbanizable

Consolidación

Aprovechamiento urbano condicionado

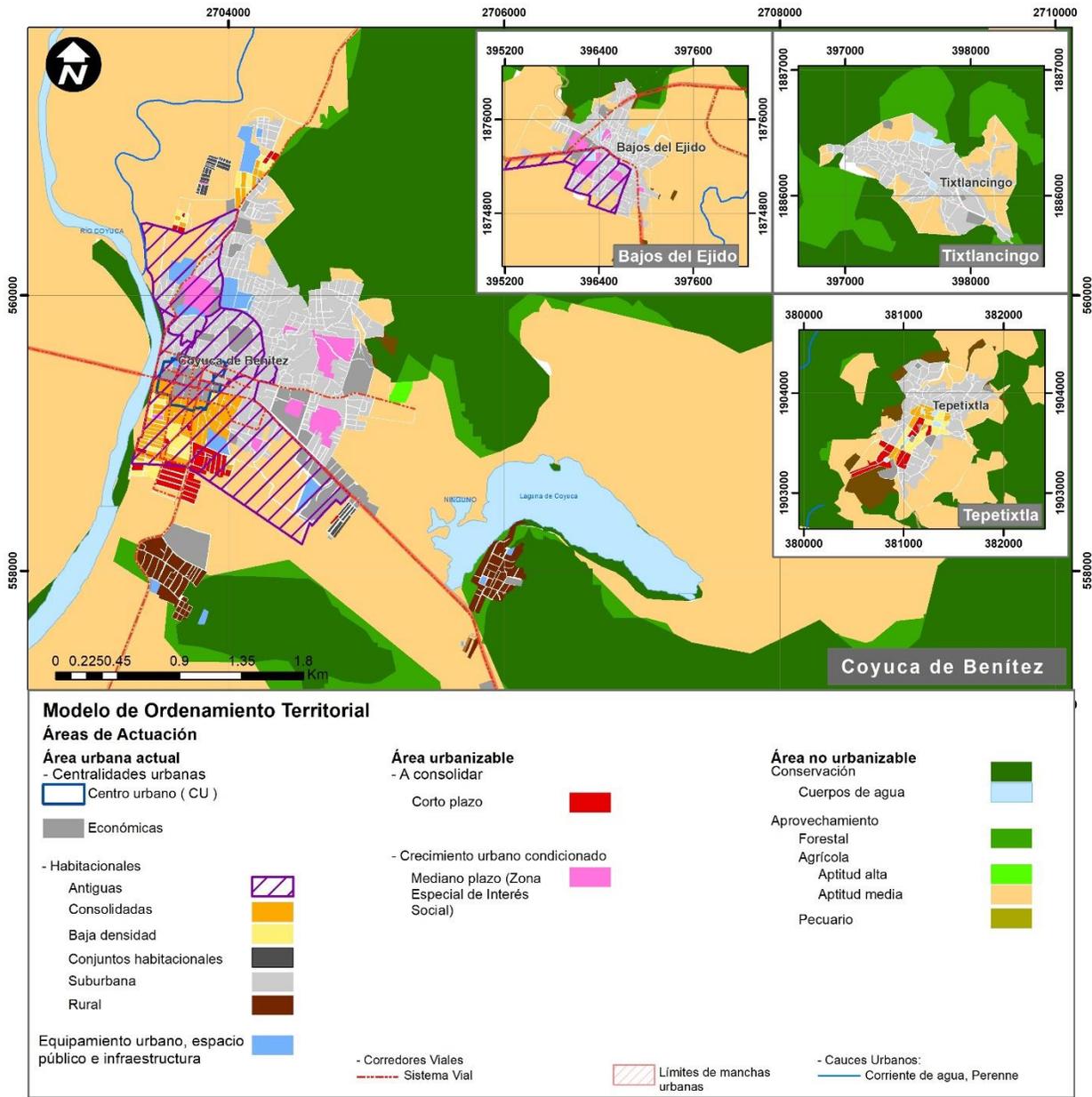
Las Áreas de actuación no representan una normatividad de uso del suelo, sino las directrices de política pública para la intervención en el territorio.

Figura 38. Modelo de Ordenamiento Territorial: (continuo municipal)



Fuente: elaboración propia

Figura 39. Modelo de Ordenamiento Territorial: (localidades urbanas)



Fuente: elaboración propia

3.6.1. Áreas de Actuación en el Área No Urbanizable

En las áreas no urbanizables (rurales) del resto del Municipio se establecen las siguientes áreas de actuación, cuyas políticas y estrategia del MOT aplicarán mientras se elabora y pone en vigencia jurídica el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio, de conformidad con las determinaciones de la legislación ambiental local y federal; en el que se integra la política ambiental, forestal y agropecuaria municipal; y se consideran las áreas de alto nivel ambiental y ecológico del municipio.

Estas Áreas de Actuación corresponden a una regionalización del territorio no urbanizable para la conservación de las zonas de valor ambiental y para el aprovechamiento productivo.

1. Conservación

Son zonas donde se busca el mantenimiento de los ambientes naturales con características relevantes, con el fin de asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos evolutivos y ecológicos. La preservación de estas áreas naturales implica un uso con fines recreativos, científicos o ecológicos, donde quedan prohibidas las actividades de aprovechamiento productivo y/o los asentamientos humanos no controlados. En esta categoría se incluyen las Áreas Naturales Protegidas y áreas de valor ambiental donde se realizan los procesos de infiltración para la recarga de acuíferos, que contribuyen a la mitigación y adaptación al cambio climático, y que permiten generar condiciones de resiliencia.

2. Aprovechamiento

Se asigna a aquellas áreas que, por sus características, son apropiadas para el uso y el manejo de los recursos naturales, en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y no impacte negativamente sobre el ambiente. Incluye las áreas con usos de suelo actual o potencial, siempre que estas no sean contrarias o incompatibles con la aptitud del territorio y se clasifican en tres de acuerdo con la aptitud territorial identificada.

- a. Forestal:** son zonas donde se realiza la extracción de recursos forestales, incluyendo los maderables y los no maderables, respetando la integridad funcional y las capacidades de carga de los ecosistemas de los que forman parte dichos recursos.
- b. Agrícola:** son zonas con sistemas de producción rentable que generan desarrollo para a las comunidades que los practican. Además, cumple los requisitos de abastecer adecuadamente de alimentos y preserva el potencial de los recursos naturales sin comprometer las potencialidades presentes y futuras del recurso suelo.
- c. Pecuario:** Son zonas relacionadas con las actividades de producción de ganado que constituyen actividades primarias dentro de la economía. Se debe minimizar los impactos negativos que esta actividad pueda generar sobre los recursos y ecosistemas naturales.

3.6.2. Áreas de Actuación en el Área Urbana Actual

Las Áreas de Actuación en la zona urbana actual se asignan en función de los usos actuales del suelo, el análisis realizado para delimitar los barrios y las necesidades de mejoramiento y regulación urbana. Como se menciona en los objetivos, estrategias y líneas de acción lo que se busca es mejorar las condiciones y la calidad de vida en los asentamientos humanos; prever la dotación de infraestructura básica; proponer las políticas, programas, acciones, proyectos e inversiones que garanticen la movilidad urbana sustentable; alcanzar adecuados estándares para el disfrute del espacio público; garantizar el acceso a los equipamientos básicos; distribuir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano; prevenir los riesgos, las contingencias ambientales y urbanas en el municipio, para lograrlo, se las Áreas de Actuación en el área urbana actual se clasifican de la siguiente forma:

1. Centralidades urbanas

- a. Centro urbano (CU)
- b. Centralidades económicas

2. Habitacionales

- a. Antiguas
- b. Consolidadas
- c. De baja densidad
- d. Conjuntos habitacionales
- e. Suburbana
- f. Rurales

A continuación, se describen cada uno de los tipos de Áreas de Actuación en el Área Urbana Actual de los asentamientos humanos.

1. Centralidades urbanas

Son áreas en donde se concentran gran parte de las actividades que lleva a cabo la población en las ciudades y constituyen el destino de los viajes de la ciudadanía en el sistema de movilidad. Estas actividades pueden ser económicas (empleos), educativas (alumnos) o la combinación de ambas. Presentan importantes mezclas de usos del suelo; la población actual tiende a ser expulsada en los procesos de valorización del suelo que generan las plusvalías de las actividades económicas en las centralidades urbanas (gentrificación), que representa un gran reto a resolver. Por su papel en la ciudad, son las áreas que más destacan y adquieren los mayores niveles de valorización del suelo.

a. Centro Urbano (CU)

Es la centralidad urbana de mayor jerarquía en el municipio y tiene influencia sobre todo su territorio; los centros y subcentros urbanos se deben estructurar y vincular entre sí mediante corredores urbanos.

b. Centralidades económicas

Son zonas con usos del suelo mixtos y preponderantemente no habitacionales, con concentraciones de actividades menores a 70 empleos y 90 alumnos por hectárea para las

actividades económicas y educativas, respectivamente, por lo que no alcanzan la categoría de Centralidad Urbana.

A partir del análisis de uso actual de suelo, se pueden identificar algunos de los siguientes tipos de actividades económicas administración privada, administración pública, comercio y servicios, educación, industria, salud y turismo. Los usos del suelo mixtos se combinan de forma indistinta entre las actividades económicas y la vivienda.

2. Áreas habitacionales

Estas áreas ocupan más de la mitad del territorio de los asentamientos humanos. Son zonas preponderantemente habitacionales con diferentes características y etapas en su proceso de consolidación, que generalmente cuentan con todos los servicios urbanos básicos. Se caracterizan por no contar con zonas para las actividades económicas ni con espacio público más arriba de la jerarquía barrial.

En las áreas habitacionales se deben implementar políticas públicas con diferentes modalidades de mejoramiento urbano y para disminuir el déficit de espacio público, focalizadas en función de los déficits territoriales particulares identificados, según las estrategias de ordenamiento urbano y sectorial del PMDU. La intervención bajo las diferentes políticas públicas en las Áreas habitacionales requiere de procesos de socialización y consenso entre los habitantes y vecinos, para el logro de los objetivos que se propongan para cada caso en particular.

a. Antiguas

Son las áreas habitacionales que concentran preponderantemente a los grupos de adultos mayores, puesto que se constituyen por los barrios más antiguos de los asentamientos humanos. La población residente tiene fuerte arraigo hacia su territorio y la vivienda presenta cierto grado de deterioro y abandono porque sus propietarios generalmente carecen de los medios económicos para su mantenimiento.

a. Consolidadas

Son las áreas habitacionales que cuentan con el mayor proceso de consolidación de los asentamientos humanos y se disponen de pocos lotes baldíos; cuentan con la mayoría de los servicios urbanos y se encuentran próximos a las centralidades y/o a los corredores urbanos, por lo que sus habitantes mantienen buena accesibilidad y movilidad al resto de la ciudad.

Las centralidades urbanas y las áreas habitacionales antiguos también se consideran áreas consolidadas.

b. Baja densidad

Son las áreas habitacionales que cuentan con una importante cantidad de lotes baldíos. Son áreas potenciales a densificar puesto que se encuentran inmersas en zonas cubiertas con infraestructura y servicios.

c. Conjuntos habitacionales

Son los emplazamientos que nacieron bajo de figura de conjunto habitacional o fraccionamiento en donde el producto ofertado fue la vivienda terminada en serie; la mayoría de los casos con financiamiento institucional del gobierno federal. Estas Áreas de Actuación generalmente disponen de todos los servicios y las infraestructuras, pero los más antiguos muestran importantes deterioros y necesidades de mejoramiento urbano; mientras que en otros casos se encuentran alejados y dispersos del área urbana actual, donde la gente invierte tiempo y dinero para trasladarse a sus centros de trabajo y para abastecerse de comercio y servicios, por lo que tienden a deshabitarse; también son ocupadas por familias jóvenes.

d. Suburbana

Son las áreas habitacionales en las periferias de los asentamientos humanos urbanos que generalmente se han dispuesto sobre zonas con pendiente topográfica mayor al 20 por ciento o sobre las vialidades suburbanas o las escorrentías; que no cuentan con una traza urbana ortogonales ni un lote tipo. Sus lotes son de tamaño irregular y las edificaciones ocupan solo una parte del predio, por lo que el resto no se puede considerar como suelo vacante.

e. Rurales

Son los asentamientos humanos en los que se combinan las actividades agropecuarias con la vivienda rural, generalmente se encuentran cercanos a las zonas urbanas y se asientan sobre las zonas de aptitud agrícola del territorio municipal; en estas localidades son muy variables los aspectos socioeconómicos, el grado de marginación y la cobertura de servicios; depende del valor agregado que genera el tipo de actividad económica asociada a cada comunidad.

3.6.3. Áreas de Actuación en el Área Urbanizable

1. Consolidación

Son los territorios conformados por suelo intraurbano vacante sin lotificar y por las manzanas urbanas actuales con preponderancia de lotes baldíos; que generalmente no cuentan con infraestructura y servicios públicos; pero que se encuentran inmersas en el Área Urbana Actual. Estos territorios intraurbanos son las mejores opciones para convertirse en espacio público. También representan un área de oportunidad para impulsar una oferta de suelo y vivienda para la población de menores ingresos, mediante la gestión de suelo entre los tres niveles de gobierno con enfoque social, y con los programas institucionales del sector público.

2. Crecimiento urbano condicionado

Las Áreas de Crecimiento Urbano Condicionado son los polígonos que se establecen para dar cabida las nuevas necesidades de suelo y vivienda que se derivan del crecimiento y la dinámica poblacional en las localidades urbanas. Estas áreas se disponen para su incorporación en diferentes horizontes de planeación. Los de corto plazo representan una oportunidad de gestión entre los gobiernos y los fraccionadores del suelo para ofertar promover suelo urbanizado. En algunos casos se proponen las

zonas de crecimiento urbano como Zonas Especiales de Interés Social, con el objetivo de garantizar que el suelo de crecimiento será destinado para ese fin.

De acuerdo con los criterios de aptitud territorial no se deben desarrollar en las siguientes zonas:

- De aptitud agrícola; y mucho menos distritos de riego.
- Con riesgo de inundaciones.
- Con pendientes topográficas de más del 20 por ciento.
- Aptas para la conservación.

Su desarrollo se determina como Condicionado a la introducción de obras de cabecera y la totalidad de los servicios públicos por parte de los desarrolladores y/o propietarios del suelo, la mitigación de impactos urbanos y ambientales que correspondan, así como el reparto equitativo de las cargas y beneficios del desarrollo urbano a los propietarios del suelo.

Generalmente estas Áreas corresponden a las reservas de crecimiento urbano que se adicionan como suelo urbanizable, que debe cumplir con la legislación local en materia de asentamientos humanos para incorporarse mediante procesos de fraccionamiento y lotificación de suelo rural.

3.6.4. Congruencia entre los objetivos y las estrategias

Las problemáticas de las Áreas de Actuación se vinculan y son congruentes con uno o varios objetivos del PMDU, debido a que el territorio es desigual; es decir, las problemáticas ocurren en diferentes zonas, de acuerdo al Modelo de Ordenamiento Territorial. La mayoría con de carácter permanente pero también hay algunas temporales; y se deben llevar a cabo en diferentes horizontes de planeación (Ver Tabla 19). En esta tabla se ha sintetizado el objetivo para el mejor entendimiento de la misma.

Tabla 19. Vinculación y congruencia entre los objetivos y las estrategias de las Áreas de Actuación

| Tipo de Área | Áreas de Actuación del Modelo de Ordenamiento Territorial | Carácter | Plazo | | | Objetivos | | | | | | | | | |
|---------------------|---|------------|-------|---------|-------|---|---|---|--|--|---|---|-----------------------------------|--|---|
| | | | | | | Crecimiento urbano | | Servicios públicos | | Movilidad y espacio público | | Gobernanza | | Administración del desarrollo urbano | |
| | | | | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| | | | Corto | Mediano | Largo | Optimizar uso del espacio urbano construido | Suelo y vivienda social que mitigue la expansión urbana | Renovación y ampliación de infraestructura hidráulica y sanitaria | Confinamiento de los residuos sólidos. | Accesibilidad universal y diseño inclusivo | Desocupación del espacio público invadido | Regularización y reubicación de asentamientos irregulares | Mejoramiento del espacio público. | Protección de zonas de valor ambiental | Armonización de políticas de planeación ecológico y el Atlas de Riesgos |
| Área No Urbanizable | 1. Conservación | Permanente | X | X | X | | | | | | | | | X | X |
| | 2. Aprovechamiento | Permanente | | | | | | | | | | | | | |
| | a. Forestal | Permanente | X | X | X | | | | | | | | | X | X |
| | b. Agrícola | Permanente | X | X | X | | | | X | | | | | X | X |
| | c. Pecuario | Permanente | X | X | X | | | | X | | | | | X | X |
| Área Urbana Actual | 1. Centralidades urbanas | Permanente | | | | | | | | | | | | | |
| | a. Centro Urbano (CU) | Permanente | X | X | X | X | | X | | X | X | | X | | |
| | b. Centralidades económicas | Permanente | X | X | X | | | X | | X | X | | X | | |
| | 2. Habitacionales | Permanente | | | | | | | | | | | | | |
| | a. Antiguas | Permanente | X | X | X | X | | X | | X | X | | X | | |
| | b. Consolidadas | Permanente | X | X | X | X | | X | | X | | | X | | |
| | c. De baja densidad | Permanente | X | X | X | X | | X | | | | X | X | | |
| | d. Conjuntos habitacionales | Permanente | X | X | X | X | | X | | X | | | X | | |
| | e. Suburbana | Permanente | | X | X | X | | X | | | | X | X | | |
| f. Rurales | Permanente | | X | X | | | | | | | | | | | |
| Áreas Urbanizable | 1. Consolidación | Permanente | X | X | | X | X | X | | X | | X | X | | |
| | 2. Crecimiento urbano condicionado | Permanente | | X | X | X | X | X | | X | | | X | | X |

3.7. Zonificación primaria

La Zonificación Primaria de acuerdo con la Ley número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Guerrero, Artículo 3, fracción LVIII. Se define como 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. En cumplimiento de la citada Ley, complementada con el análisis realizado durante la fase de diagnóstico tanto a nivel social como técnico, se establecen las zonas urbanas actuales, las zonas urbanizables y las no urbanizables.

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.

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.

Área No Urbanizable

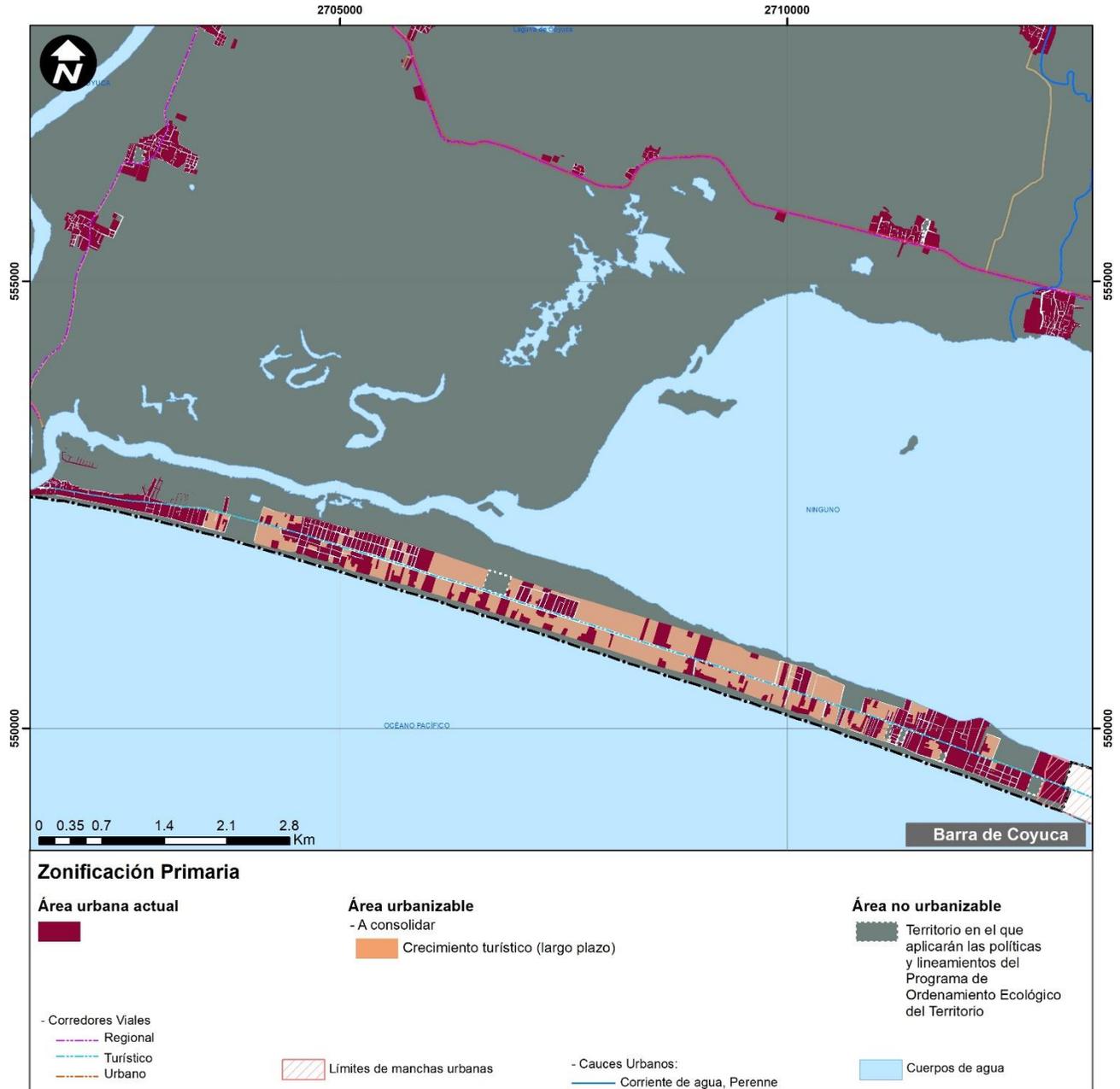
Son las áreas que deberán protegerse y preservarse para permitir el equilibrio ambiental de los asentamientos humanos con su entorno. En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellos usos que aseguren servicios de beneficio social, de carácter colectivo y de uso común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

Figura 40. Zonificación Primaria (continuo municipal)



Fuente: elaboración propia

Figura 41. Zonificación primaria (turístico)



Fuente: elaboración propia

A partir de los criterios generales, los resultados del modelo de aptitud territorial, los escenarios tendenciales de crecimiento y las proyecciones de población se presenta una propuesta diseñada para los requerimientos del municipio, para el horizonte de planeación correspondiente que como resultado: el 99.0% del territorio se considera no urbanizable; el 0.9% área urbanizada y 0.1% urbanizable (207.7 ha de crecimiento).

Tabla 20. Tabla de áreas de la Zonificación primaria

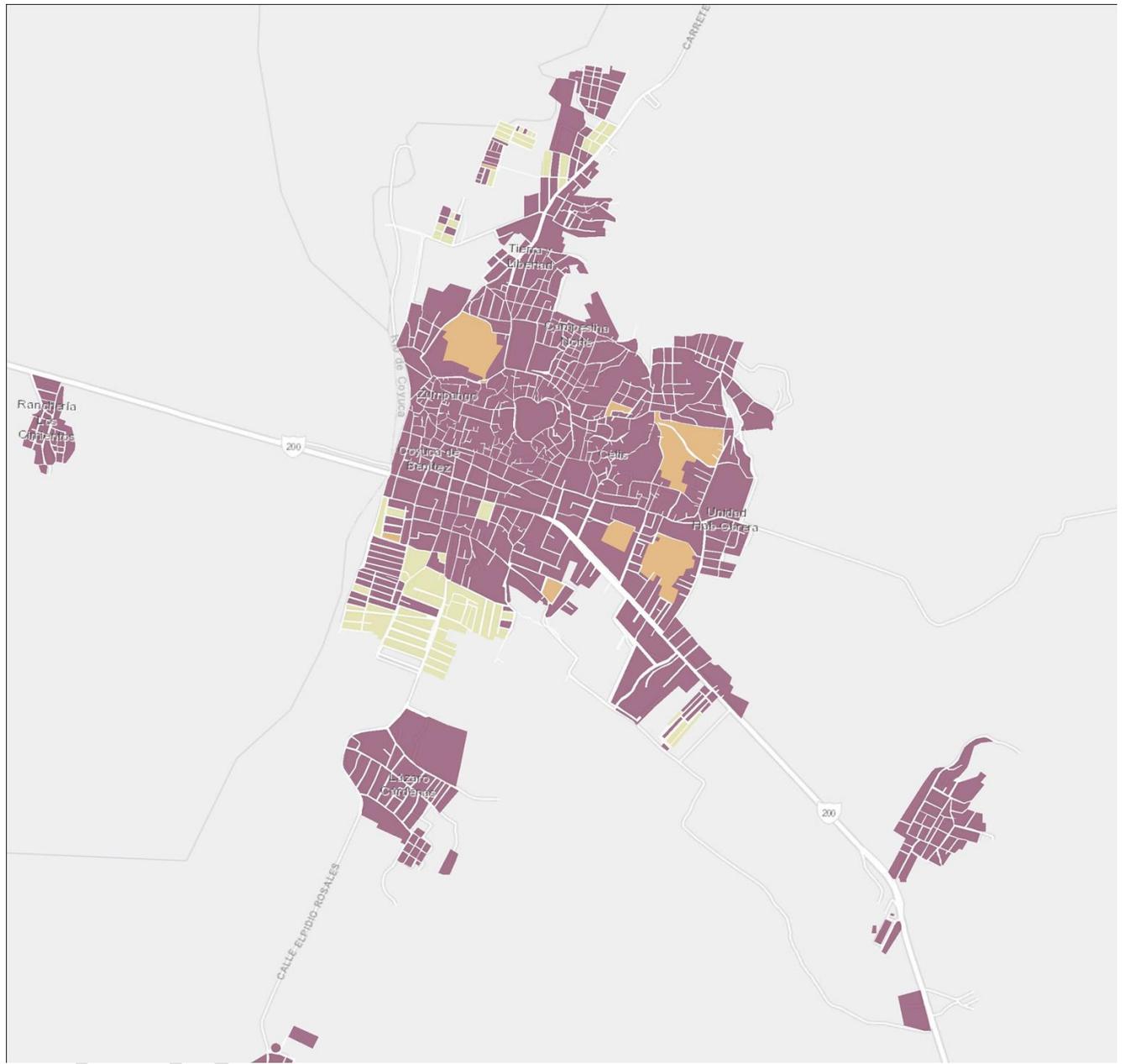
| Área | Cabecera municipal | Resto de localidades | No urbanizable | Total | Porcentaje |
|----------------|--------------------|----------------------|----------------|-----------|------------|
| Urbana actual | 260.9 | 1,411.5 | - | 1,672.4 | 0.9% |
| Urbanizable | 11.2 | 196.5 | - | 207.7 | 0.1% |
| No urbanizable | | | 179,455.6 | 179,455.6 | 99.0% |
| Total | 272.1 | 1,608.0 | 179,455.6 | 181,335.6 | 100.0% |
| Porcentaje | 0.15% | 0.89% | 98.96% | 100% | |

En síntesis y para la cabecera municipal, el municipio nunca ha tenido algún instrumento de planeación urbana; en el escenario programático del presente PMDU se estima que se requieren de 54.0 hectáreas para hacer frente al crecimiento poblacional para el año 2045 para todo el municipio. Por lo que la zonificación primaria considera la consolidación de 32.2 hectáreas mediante la ocupación de las manzanas urbanas con preponderancia de lotes baldíos en el corto plazo, así la ocupación de 11.2 hectáreas de suelo vacante intraurbano en el mediano plazo; que podrían satisfacer casi la totalidad de las necesidades de crecimiento de la población hasta el largo plazo.

Por lo que no se proponen reservas de crecimiento urbano más allá de los límites de la mancha urbana actual.

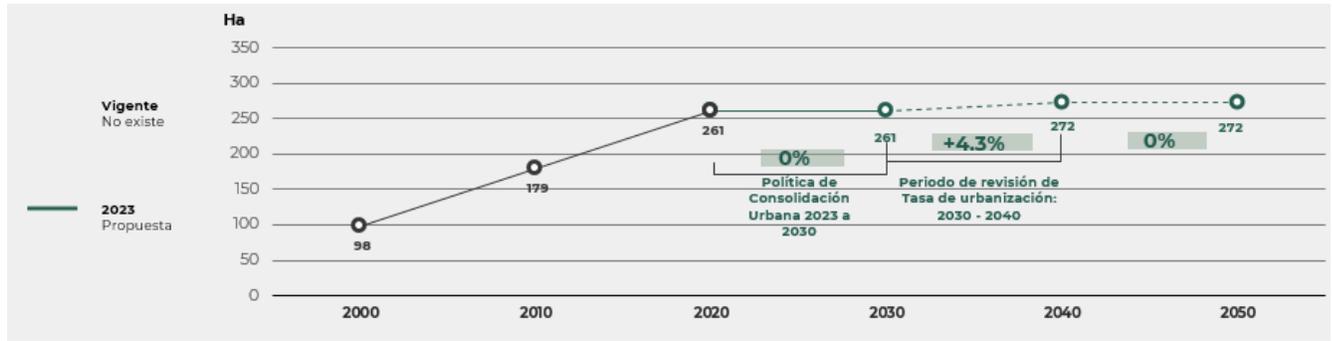
Las siguientes dos figuras muestra los porcentajes que representan estas superficies de crecimiento con respecto al área urbana actual de la cabecera municipal.

Figura 42. Zonificación primaria de la cabecera municipal



Fuente: elaboración propia

Figura 43. Tendencias de crecimiento (hectáreas)



Fuente: elaboración propia

3.8. Zonificación secundaria

La Zonificación Secundaria corresponde a la organización de las zonas definidas por usos predominantes y los usos, destinos y aprovechamientos específicos, o la utilización particular del suelo que le son compatibles y condicionados en las distintas zonas del área objeto de ordenación y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de edificación como lo establece el Artículo 3º, de la Ley número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del estado de Guerrero, fracción LIX.

La zonificación de usos del suelo es una de las normas más importantes en el instrumento de planeación, debido a que establece las reglas y condiciones de ocupación espacial del territorio de los asentamientos humanos del territorio municipal.

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

- Zonas de Usos Predominantes
- Usos del Suelo Genéricos
- Usos del Suelo Específicos
- Usos del Suelo Permitidos
- Usos del Suelo Prohibidos
- Uso del Suelo Condicionados

Condicionantes

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

En el Área Urbana Actual

- Centro urbano
- Económicas
- Habitacional

Suburbana

Rural

Corredores Viales (regional y urbano=

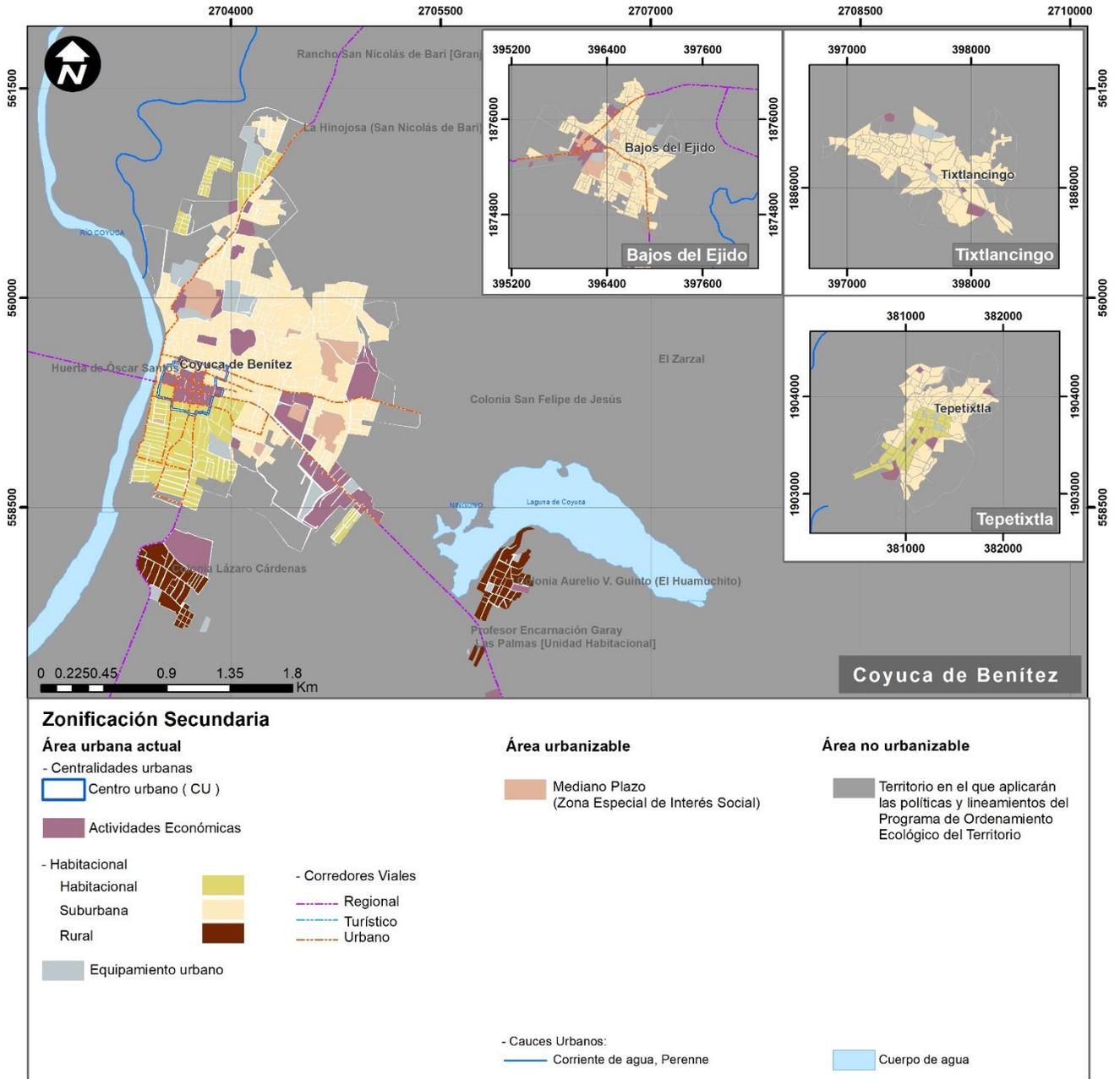
En el Área Urbanizable

Corto plazo

Mediano plazo (Zona Especial de Interés Social)

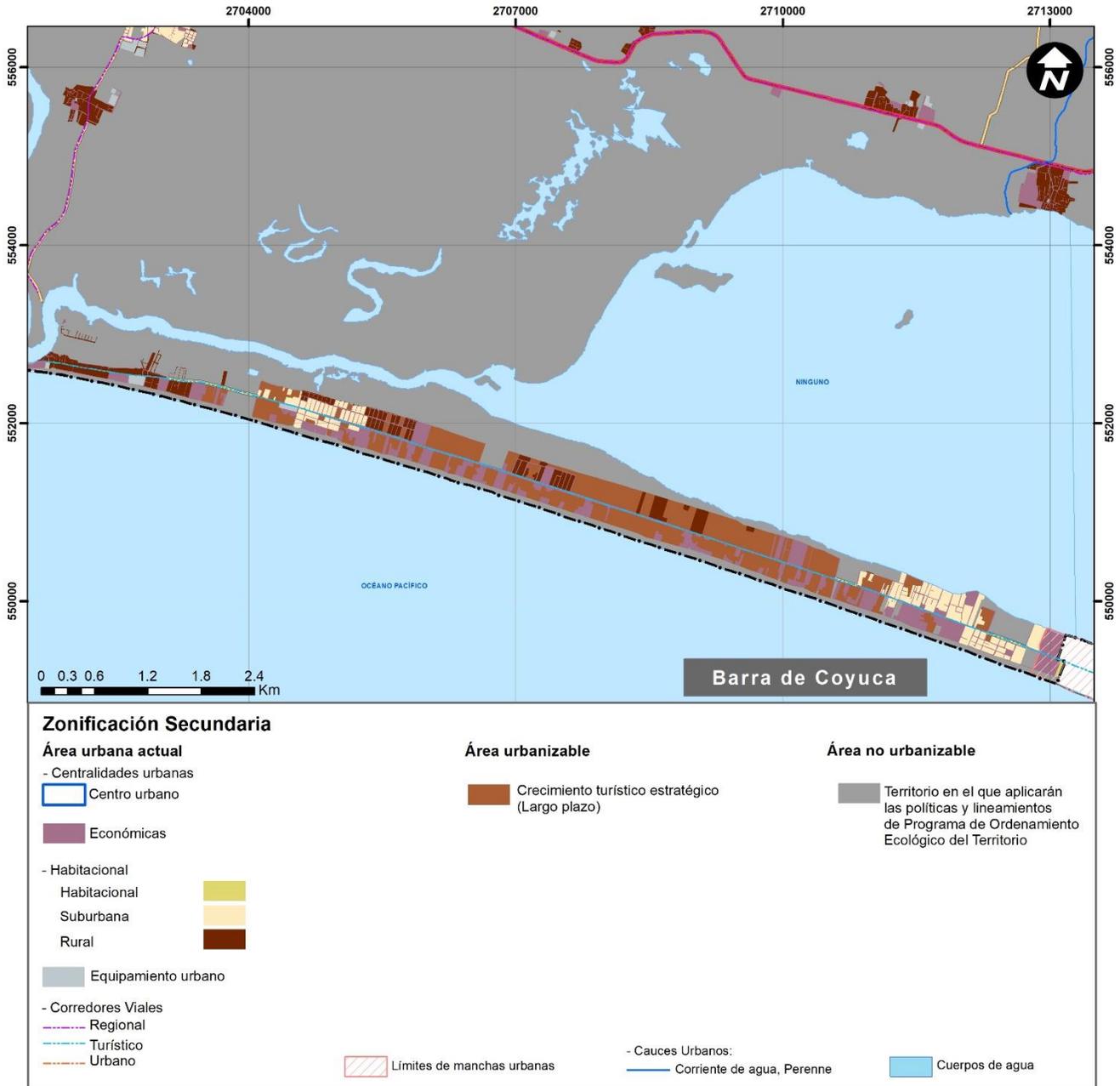
CONSULTA PÚBLICA

Figura 44. Zonificación secundaria



Fuente: elaboración propia

Figura 45. Zonificación Secundaria (turístico)



Fuente: elaboración propia

El siguiente cuadro describe los usos de suelo asignados en la zonificación secundaria y la superficie en hectáreas que ocupa, así como su correspondiente porcentaje respecto al total municipal. Destaca en ocupación territorial el uso habitacional suburbana con 25.2%, habitacional rural con 29.0%, vialidad y derecho de paso con 15.7% y 12.8% urbanizable (lotes baldíos intraurbanos).

Tabla 21. Tabla de superficies y porcentajes de la Zonificación secundaria

| Área | Uso específico | Cabecera municipal | Resto de localidades | Subtotal | Porcentaje Subtotal | Porcentaje total | |
|---------------|---|--------------------|----------------------|----------|---------------------|------------------|-------|
| Urbana actual | Habitacional | | | | | | |
| | Habitacional | 41.9 | 17.3 | 59.3 | 3.5% | 3.2% | |
| | Suburbana | 113.6 | 359.7 | 473.2 | 28.3% | 25.2% | |
| | Rural | - | 545.8 | 545.8 | 32.6% | 29.0% | |
| | Subtotal habitacional | 155.5 | 922.8 | 1,078.3 | | | |
| | Actividades económicas | 35.5 | 182.7 | 218.2 | 13.0% | 11.6% | |
| | Equipamiento urbano y espacio público e infraestructura | 16.5 | 57.9 | 74.4 | 4.4% | 4.0% | |
| | Vialidad y derecho de paso | 47.7 | 247.6 | 295.4 | 17.7% | 15.7% | |
| | Vegetación | - | 0.4 | 0.4 | 0.0% | 0.0% | |
| | Subtotal | 260.9 | 1,411.5 | 1,672.4 | 100.0% | | |
| Porcentaje | 15.6% | 84.4% | 100.0% | | | | |
| Urbanizable | A consolidar (1) | | Crecimiento | | | | |
| | Corto plazo | 32.2 | - | - | 32.2 | 13.4% | 1.7% |
| | Mediano plazo | - | 11.2 | - | 11.2 | 4.7% | 0.6% |
| | Largo plazo | - | - | 196.5 | 196.5 | 81.9% | 10.4% |
| | Subtotal | 32.2 | 11.2 | 196.5 | 239.9 | 100.0% | |
| Porcentaje | 13% | 5% | 82% | 100.0% | | | |
| Total | | 272.1 | 1,608.0 | 1,880.1 | 100.0% | 100.0% | |
| Porcentaje | | 14% | 86% | 100.0% | | | |

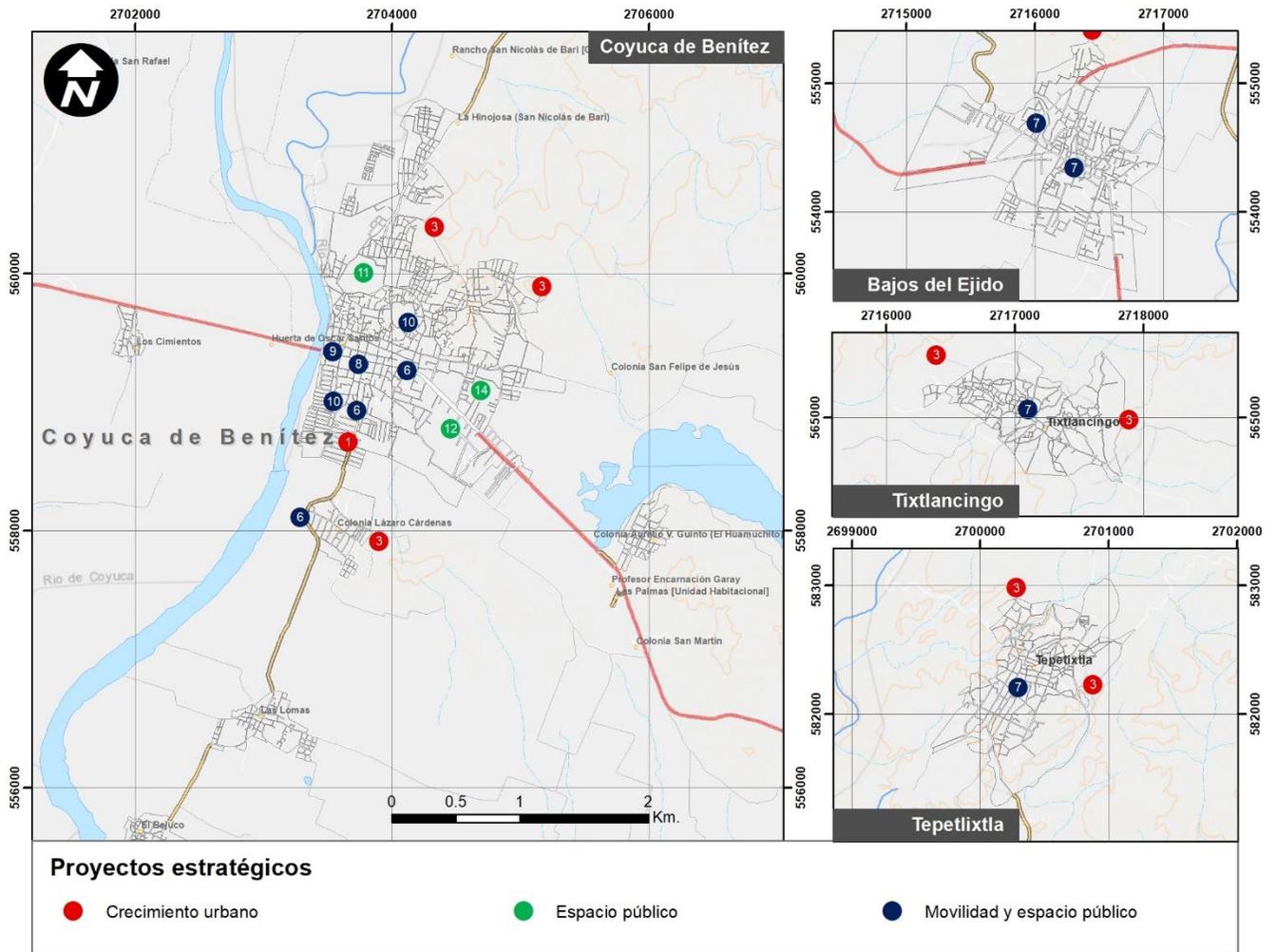
(1) Áreas habitacionales dentro del Área Urbana Actual que por su gran cantidad de lotes baldíos se consideran estratégicamente como zonas de crecimiento urbano; y se pueden observar en el Modelo de Ordenamiento Territorial y en el escenario programático

De manera paralela a la asignación de zonas de uso urbano y urbanizable del suelo, se establece la normatividad específica en el Reglamento del PMDU, en donde se define entre otras ordenaciones la compatibilidad de usos, usos permitidos, usos condicionados, usos prohibidos, el Coeficiente de Ocupación del Suelo, COS, y el Coeficiente de Utilización del Suelo, CUS, el Coeficiente de Utilización del Suelo Básico (CUSB), la altura máxima de edificaciones, el área libre de construcción, pago por desarrollo adelantado, pago por desarrollo atrasado, responsabilidad de dotación de infraestructura, sistemas de obras por cooperación, contribuciones de mejoras, estacionamientos, equipamientos, espacio público, infraestructura, vialidades, entre otras, las cuales permiten hacer operativa administrativamente la zonificación secundaria que permitirá un desarrollo ordenado y sostenible de las zonas urbanas y urbanizables del municipio.

3.9. Cartera de proyectos

| No. | Problemática | Proyecto | Localidad | Tipo | Costo Total (millones de pesos) |
|--------------|-----------------------------|--|----------------------|--------------|---------------------------------|
| 1 | Crecimiento urbano | Elaboración proyectos de urbanización y obras por cooperación en áreas a consolidar de escala menor (pocas manzanas) | Cabecera municipal | Instrumento | \$ 0.3 |
| 2 | Crecimiento urbano | Proyecto de urbanización de la Barra de Coyuca | Zona lagunar costera | Plan Parcial | \$ 0.8 |
| 3 | Crecimiento urbano | Plan de gestión de deslizamiento de taludes en la región de sierra | Municipio | Estudio | \$ 1.2 |
| 4 | Crecimiento urbano | Plan de mitigación de inundaciones y elevación de nivel medio del mar de la Barra de Coyuca | Barra de Coyuca | Estudio | \$ 0.8 |
| 5 | Crecimiento urbano | Corredor turístico El Carrizal | Localidades urbanas | Proyecto | \$ 1.5 |
| 6 | Movilidad y espacio público | Rediseño de la sección vial de los corredores regionales en el paso por la cabecera municipal | Cabecera municipal | Proyecto | \$ 9.2 |
| 7 | Movilidad y espacio público | Rediseño de la sección vial de los corredores regionales en Tepetixtla, Tixtlancingo y Bajos del Ejido | Localidades urbanas | Proyecto | \$ 10.4 |
| 8 | Movilidad y espacio público | Peatonalización y desapropiación de secciones viales en el centro urbano | Cabecera municipal | Estrategia | \$ 1.5 |
| 9 | Movilidad y espacio público | Rediseño y desapropiación del corredor urbano regional tramo Río Coyuca - Calle Alvaro Obregón | Cabecera municipal | Proyecto | \$ 1.1 |
| 10 | Movilidad y espacio público | Adecuación de banquetas en los barrios antiguos para grupos vulnerables | Cabecera municipal | Proyecto | \$ 4.8 |
| 11 | Espacio público | Parque urbano Zumpango | Cabecera municipal | Proyecto | \$ 78.4 |
| 12 | Espacio público | Parque urbano contiguo al nuevo mercado | Cabecera municipal | Proyecto | \$ 9.8 |
| 13 | Equipamiento urbano | Reubicación del mercado del centro a las nuevas instalaciones | Cabecera municipal | Proyecto | \$ 5.0 |
| 14 | Espacio público | Parque urbano colonias CETIS - La Noria | Cabecera municipal | Proyecto | \$ 42.0 |
| 15 | Gobernanza | Creación del Comité Técnico Ciudadano del Consejo Municipal de Desarrollo urbano y vivienda | Municipio | Acción | \$ 0.2 |
| 16 | Servicios públicos | Elaboración del plan maestro de infraestructura hidráulica | Cabecera municipal | Proyecto | \$ 1.5 |
| 17 | Servicios públicos | Centros Articuladores del Sistema Tepetixtla | Tepetixtla | Proyecto | \$ 4.0 |
| 18 | Servicios públicos | Saneamiento de ríos: colectores y rehabilitación de PTARs | Localidades urbanas | Proyecto | \$ 9.0 |
| Total | | | | | \$ 181.48 |

Figura 46. Ubicación de proyectos estratégicos



Fuente: elaboración propia

4. GESTIÓN

CONSULTA PÚBLICA

En este capítulo se abordan los instrumentos para la implementación, administración, y gobernanza del PMDU.

4.1. Instrumentos para implementación del PMDU

Son el conjunto de instrumentos que sirven para garantizar la correcta ejecución del PMDU; es decir, que instrumentan las estrategias E2, E3 y E4, mediante las acciones que se proponen.

4.1.1. Reglamento y normas Complementarias del PMDU

La Zonificación Secundaria planteada en este instrumento de planeación se implementará mediante lo establecido en el **Reglamento del Programa Municipal de Desarrollo Urbano, el cual forma parte integral, complementaria e inseparable del mismo, adjunto el apartado de Anexos.**

Dicho Reglamento atiende a las estrategias de zonificación programada en las zonas urbanas y urbanizables procurando el uso óptimo del suelo para la población de todos los ingresos.

Los instrumentos de financiamiento del desarrollo urbano indicados en el Reglamento Anexo, permiten la participación de la sociedad en los beneficios económicos producidos por la planificación territorial y el desarrollo urbano en general, en particular en los siguientes procesos de ocupación del suelo:

1. Se transforma el suelo rural en urbano.
2. Se transforma el suelo rural en suelo rural de expansión urbana.
3. Se modifican los usos del suelo.
4. Se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo.

En este sentido los programas derivados del presente instrumento, a saber, Programas de Desarrollo Urbano de los Centros de Población y los Programas Parciales de Desarrollo Urbano deben incluir los instrumentos que permitan a la sociedad participar de los beneficios económicos enunciados.

A continuación, se describen de forma general algunos de los instrumentos más importantes incluidos en el Reglamento Anexo, que permitirán alcanzar estos beneficios y un mejor desarrollo urbano:

Potencial de desarrollo de un predio

El potencial de desarrollo de un predio corresponde a la máxima intensidad de edificación y al número máximo de acciones inmobiliarias que se puede desarrollar, en función de la combinación

de las siguientes variables y de otras normas complementarias y leyes asociadas al desarrollo urbano y a los diferentes giros de las actividades en el uso del suelo.

El Coeficiente de Utilización del Suelo Básico (CUSB)

Que establece la superficie de construcción total permitida, que resulta de multiplicar el coeficiente de utilización por la superficie total del predio. Este coeficiente se establece en la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo (TCUS) para cada una de las zonas de uso del suelo y representa la cantidad máxima a edificar en un predio en metros cuadrados, en un primer momento.

Altura máxima de las edificaciones. CUS máximo (CUSM)

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 22; misma que garantiza la adecuada iluminación y la ventilación de las edificaciones del predio y su entorno.

Tabla 22. Niveles máximos permitidos

| Superficie del predio (m ²) | Sección vial mínima (metros) | | | | | |
|---|------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | Hasta 6 | Hasta 10 | Hasta 15 | Hasta 20 | Hasta 30 | Más de 31 |
| | Niveles permitidos | | | | | |
| Hasta 120 | 3 | 3 | 4 | 4 | 5 | 6 |
| 121 a 400 | 3 | 4 | 5 | 6 | 6 | 7 |
| 401 a 600 | 4 | 5 | 5 | 6 | 6 | 7 |
| 601 a 800 | 4 | 5 | 5 | 6 | 6 | 8 |
| 801 a 1000 | 7 | 5 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1001 a 1500 | 5 | 6 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1501 a 2000 | 6 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Más de 2001 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 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 su aplicación 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 entepiso 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.

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, y sirve para garantizar la existencia de áreas sin construir en un lote y lograr condiciones adecuadas de iluminación y ventilación.

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

El coeficiente de utilización del suelo (CUS), es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno. Se calcula con la expresión siguiente: $CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{número de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}$. La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

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:

- Forma regular: Para predios que por su geometría y con las vialidades 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: Frontal, Lateral y Posterior.
- Forma irregular: Para predios en donde por su geometría y con las vialidades que lo conforman no se identifica la forma ortogonal; en los que se establece una restricción mediante el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). El COS en predios menores a 800 m² aplicará el factor de 0.80 hasta cinco niveles.

Tabla 23. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y restricciones por altura de las edificaciones

| Niveles | COS | Restricciones mínimas para predios de forma regular (metros) | | |
|-----------|------|--|---------|-----------|
| | | Frontal | Lateral | Posterior |
| Hasta 3 | 0.80 | NA | NA | NA |
| Hasta 4 | 0.80 | NA | NA | NA |
| Hasta 5 | 0.75 | NA | NA | NA |
| Hasta 6 | 0.70 | 2 | NA | 2 |
| Hasta 7 | 0.65 | 3 | 3 | 3 |
| Hasta 8 | 0.60 | 4 | 3 | 3 |
| Hasta 10 | 0.55 | 5 | 3 | 4 |
| Más de 10 | 0.50 | 6 | 4 | 5 |

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

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 que permita la infiltración y para la siembra de árboles; así como para proponer soluciones para la captación del agua de lluvia e infiltración al terreno.

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 hasta 50% del área libre.

Venta de derechos de edificabilidad

La persona propietaria del inmueble o su representante debidamente acreditado podrán solicitar al Ayuntamiento la utilización del coeficiente excedente (derechos de edificabilidad), a partir del coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB) y hasta el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM) y las alturas máximas permitidas, con la finalidad de asignar los costos de las acciones a los actores responsables y evitar así la socialización de estos costos, lo que se puede implementar a través de la recuperación por parte del Ayuntamiento de los cambios de valor de las propiedades derivados del incremento de edificabilidad.

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.

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 45%.

En estos casos se debe aplicar una restricción de altura de las edificaciones, la altura máxima de las edificaciones se limitará en función si la pendiente es descendente o ascendente.

Pago por desarrollo adelantado

Es preferible que el suelo previsto para los diferentes periodos de ocupación se incorpore en el orden y tiempo planteado, sin embargo, las personas propietarias que deseen desarrollar en áreas localizadas en un periodo de ocupación más adelantado, respecto al periodo vigente

La idea de este instrumento es propiciar que las áreas urbanas crezcan de forma adyacente a la ciudad para facilitar la provisión de infraestructura y evitar la expansión desarticulada y fragmentada que generalmente es resultado de estrategias especulativas que buscan generar ganancias extraordinarias por el cambio de uso de suelo rural a urbano. El instrumento permite que quienes deseen construir en zonas alejadas de la ciudad puedan hacerlo, pero asumiendo los costos que ello conlleva.

Las personas interesadas en adelantar el desarrollo conforme a las prioridades fijadas estarán obligados a pagar el derecho por desarrollo urbano adelantado. La contraprestación por este derecho será una proporción de la valorización producida por el cambio de uso del suelo entre el valor del aprovechamiento rural promedio de la zona y el uso que haya sido solicitado para su desarrollo. El Ayuntamiento podrá establecer el porcentaje de la valorización que se cobrará por desarrollar antes del periodo previsto, por ejemplo, si el periodo de ocupación del área urbanizable vigente es el correspondiente al corto plazo, se cobrará 50% de la valorización para poder construir en una superficie perteneciente al mediano plazo y de 80% para poder construir en el área de largo plazo. La proporción aplicable dependerá, entre otros factores, de la gravedad del fenómeno expansivo y de especulación del suelo de cada ciudad.

Pago por desarrollo atrasado

Las personas propietarias que no hayan desarrollado sus propiedades ubicadas en el área urbanizable durante el periodo de ocupación preferente establecido en los instrumentos de planeación. El propósito de este instrumento es asegurar que las áreas urbanizables sean ocupadas en el periodo previsto y desincentivar las estrategias que busquen evitar el riesgo de construir en las zonas periféricas y hacerlo una vez que éstas han sido dotadas de infraestructura y equipamientos. Al igual que para el desarrollo adelantado, se establecerán porcentajes dependiendo del número de periodos que se haya atrasado el desarrollo urbano.

Responsabilidad de dotación de infraestructura

La realización de las obras de infraestructura vial para acceder a los nuevos desarrollos, así como la expansión de las redes de infraestructura (agua, drenaje, pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentos, entre otras aplicables) serán responsabilidad de las personas que promuevan desarrollos inmobiliarios en el área urbanizable aun cuando no sean resultado de un adelanto en el periodo de ocupación preferente.

Zonas Especiales de Interés Social y Vivienda Accesible

Son zonas exclusivas para la construcción de vivienda de interés social y de vivienda asequible, en donde los parámetros de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) definirán el precio máximo de la vivienda en UMA.

La zonificación secundaria establecerá para las Zonas Especiales de Interés Social y de Vivienda Asequible parámetros de aprovechamiento acordes al tipo de habitación y permitirá la compatibilidad con usos no habitacionales complementarios.

Las Zonas Especiales o urbanizable, en zonas accesibles y con disponibilidad o fácil dotación de servicios públicos y equipamientos.

Los proyectos de construcción de vivienda dentro de las Zonas Especiales de Interés Social y de Vivienda Asequible que acrediten ante la autoridad municipal que el precio de venta de los productos inmobiliarios será igual o menor al máximo establecido en los instrumentos de planeación quedarán exentos del pago de venta de derechos de edificabilidad.

Producción Social Asistida de la Vivienda

El Ayuntamiento elaborará el Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social, en el cual se establecerán con precisión los lineamientos y normas para el impulso a los procesos de autoproducción de la vivienda y de urbanización progresiva.

El Ayuntamiento será responsable de la difusión de las acciones a realizar, características y localidades donde tendrá cobertura dicho Programa.

Este instrumento admite la eficacia de los procesos de producción social del hábitat, pero también reconoce los altos costos sociales, públicos y ambientales que conllevan; por tanto, busca promover la producción social de la vivienda asistida y en esquemas formales para atender el rezago de vivienda de las familias con menor ingreso.

Es importante mencionar que las personas que resuelven su problema de vivienda a través de la compra irregular de suelo y del autoconstrucción, no necesariamente tienen un problema de pago, sino de liquidez, por lo que cualquier esquema de crédito deberá ajustarse a las formas y tiempos de los beneficiarios, cuestión que difícilmente se logra con los esquemas tradicionales de la banca privada, aunque es importante aclarar que no se trata de una entrega gratuita o un gran subsidio.

Sistema de obras por cooperación

La ejecución de obras a través del sistema de obras por cooperación tiene la finalidad de realizar obras para mejorar los barrios a partir de la participación conjunta del gobierno y los vecinos, la repartición de cargas no sólo se traduce en términos monetarios sino también puede darse en especie (mano de obra, materiales, asesoría técnica). Deberá solicitarse por medio de los Comités de Cooperación (en adelante CC) que organizará a la sociedad civil y privados en un grupo de colaboradores.

Contribuciones de mejoras

El Ayuntamiento deberá transitar al uso de este instrumento que ya se encuentra previsto en la Ley de Ingresos Municipal: cuando la autoridad detecta la necesidad de realizar una obra pública de mejoramiento urbano en el territorio municipal podrá ejecutarla con sus propios recursos y posteriormente cobrar una parte del monto invertido en su ejecución a las personas propietarias y poseedoras de los inmuebles que se consideren directamente beneficiados por la obra.

Los proyectos pueden ser de cualquier tipo, normalmente son obras de pequeña escala para el mejoramiento urbano de colonias, fraccionamientos y barrios, cuyo costo puede ser amortizado por las contribuciones de mejoras, por ejemplo: mantenimiento de infraestructura de drenaje, agua potable; creación y mantenimiento de espacio público (parques, jardines, plazas); y mantenimiento vial (carpeta asfáltica, banquetas, señalamientos).

Derechos adquiridos

Este instrumento tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor de los instrumentos de planeación urbana correspondientes.

La vigencia de los derechos adquiridos no necesariamente es permanente, el Ayuntamiento en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado.

Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. Las licencias de acciones urbanísticas se conceden para que se realicen edificaciones durante un periodo de tiempo establecido y con fundamento en la función social y ecológica de la propiedad, estas deben estar sujetas a las limitaciones legales, acorde con la función urbanística, la conveniencia pública y el interés general.

Uso temporal de la vía pública

El Ayuntamiento deberá transitar al uso de este instrumento que ya se encuentra previsto en la Ley de Ingresos Municipal como medida temporal de permitir la utilización del espacio público de

forma tolerada, mediante el pago de una contraprestación y con plazos perentorios; dejando claro en los convenios de ocupación que no se genera ningún derecho de propiedad y que en cualquier momento se puede revertir el acuerdo. Además de la contraprestación, los beneficiarios podrían tener obligaciones como de limpieza del área de influencia utilizada.

Este instrumento aplica al uso de la vía pública como estacionamiento de vehículos, comercio ambulante o algún evento. De hecho, esto ya se hace en muchas ocasiones.

Cabe mencionar que todos los instrumentos que aplican al PMDU y su desarrollo normativo completo se pueden encontrar en el Reglamento del Programa Municipal de Desarrollo Urbano Anexo.

4.2. Instrumentos para la administración del PMDU

Los siguientes instrumentos responden a las estrategias E1, E2 y E3. Dado que permitirán administrar el PMDU y se incluyen de forma más amplia en el citado Reglamento de Municipal de Desarrollo Urbano.

4.2.1. El Sistema de Información Geográfica

El sistema de información geográfica (SIG) del PMDU es un conjunto de herramientas que integra y relaciona diversos componentes que permiten la organización, almacenamiento, manipulación, análisis y modelización de grandes cantidades de datos del municipio y su región que están vinculados a una referencia espacial, que incorpora toda la información cartografiada que se utilizó como insumo, así como todos y cada uno de los productos de las etapas de diagnóstico y estrategia.

Sus resultados se muestran en mapas impresos en pdf. Asimismo, se constituye como el respaldo digital del PMDU, por lo que debe permanecer como no editable, con la finalidad de mantenerlo intacto. Los archivos fuente del SIG se encuentran en formato shape file.

Algunas capas podrán ser editadas conformando nuevos archivos digitales para la administración del PMDU, así como para su evaluación, seguimiento y futuras actualizaciones.

En el sentido más estricto, es cualquier sistema de información capaz de integrar, almacenar, editar, analizar, compartir y mostrar la información geográficamente referenciada. En un sentido más genérico, los SIG son herramientas que permiten a los usuarios crear consultas interactivas, analizar la información espacial, editar datos, mapas y presentar los resultados de todas estas operaciones.

Posteriormente y como un proyecto estratégico, el SIG se puede poner a disposición del público en general mediante una plataforma de consulta en la Web del Ayuntamiento.

4.2.2. El Plan Maestro

Es el instrumento de planeación del PMDU que trasciende más allá de los límites de un predio en particular, hacia la planificación de los subsistemas urbanos para cada una de las localidades urbanas, con la finalidad de profundizar en las determinaciones de planificación a un mayor detalle, según las problemáticas y necesidades de un territorio determinado. Según sus fines, pueden ser de los siguientes tipos: de Infraestructura, de Urbanización, de Riesgos Naturales, de Movilidad, de Espacio Público, de Mejoramiento Urbano o de algún otro fin que se considere necesario. Este instrumento no se utiliza para realizar cambios de uso del suelo; no es un plan parcial de desarrollo urbano ni tampoco responde a los objetivos de un proyecto ejecutivo.

Entre sus alcances se encuentran el diseño o proyecto general con dimensionamiento a nivel esquemático (plan maestro), en donde se determinan las obras, proyectos o acciones, así como sus costos paramétricos y la propuesta de financiación y corresponsabilidad sectorial para ejecutarlo en diferentes horizontes de planeación. Con el Plan Maestro se obtienen carteras de proyectos estratégicos que permiten la búsqueda de recursos para su financiamiento.

Se considera que se utilice la figura del Plan Maestro en lugar de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, a menos que exista la necesidad de actualizar las normas de utilización del suelo. Los planes maestros corresponden a una antesala que permite la elaboración de los proyectos ejecutivos.

Cuando las necesidades de planificación no abarcan la totalidad de la localidad urbana, la jerarquía del Plan Maestro se reduce a un Proyecto de Urbanización.

4.2.3. El Proyecto Urbano Integral (PUI)

Es el instrumento de planeación para abordar el mejoramiento de barrios del PMDU a un mayor detalle, enmarcados por los subsectores urbanos, para planificar los siguientes componentes urbanos de grandes conjuntos de barrios:

Desarrollo Urbano:

Las acciones de planificación pueden estar contempladas en un Plan Maestro. En el PUI se deben elaborar los anteproyectos, proyectos, estudios, etc, en los siguientes rubros:

- Diseño urbano: movilidad, Espacio Público, equipamientos urbanos
- Infraestructuras: agua, saneamiento, vialidades, drenaje pluvial y electrificación
- Otros, según los objetivos que se determinen en la zona del PUI.

Social:

Mediante la elaboración de un verdadero diagnóstico social, que incluya el desarrollo de procesos participativos con reuniones, asambleas; para la concertación con líderes sociales, representantes, ejidatarios, propietarios, etc.; no como intermediarios, sino como participantes del proceso de planificación.

Legal:

Se requiere la elaboración de diagnósticos de la tenencia de la tierra, mediante propiedad o posesión, de los catastros, de los contratos de compra venta, de los títulos de propiedad, etc; incluye la creación de comités, cooperativas, fideicomisos, asociaciones público-privadas, para garantizar la correcta ejecución de los acuerdos del PUI en diferentes horizontes de planeación.

Inversión:

Estableciendo las formas de inversión, pública o privada, las formas de repartir equitativamente las cargas y beneficios del desarrollo urbano; los criterios de inversión para las familias de menores ingresos etc.

Se sugiere que el ámbito de intervención de los PUIs se vincule y determine con el proyecto de sectores de distribución de abasto de agua potable, debido que es la principal demanda ciudadana y problema urbano por resolver.

4.2.4. El Análisis Beneficio-Costo

Es el instrumento de planeación que coadyuva en la determinación de ejecución de un proyecto en función de la relación socio económica que resulta de comparar los costos de un proyecto contra sus beneficios, de acuerdo a lo siguiente:

Costo: el valor estimado del costo del proyecto

Beneficio: el valor estimado del costo del proyecto

Ahora bien, la determinación de política pública en función del costo beneficio se representa a continuación:

Si Beneficio > Costo; la mejor decisión sería llevar a cabo proyecto; o

Si Beneficio < Costo; la mejor decisión sería no llevar a cabo el proyecto y buscar una solución alternativa

Sin embargo, las decisiones de política pública también deben considerar los aspectos sociales, políticos o culturales de los grupos de población presentes en el territorio de estudio.

En algunos casos se puede considerar que el análisis Beneficio-Costo sea uno de los entregables de un Plan Maestro, sobre todo en los planes de gestión de riesgos naturales. En este caso, el análisis se compone de acuerdo con lo siguiente:

Costo: el valor estimado del costo de las obras de mitigación de riesgos

Beneficio: el valor estimado del costo por reubicar las viviendas y el equipamiento urbano existente

Ahora bien, la determinación de política pública en función del costo beneficio se representa a continuación:

Si Beneficio > Costo; la mejor decisión sería la construcción de las obras de mitigación; o

Si Beneficio < Costo; la mejor decisión sería no construir las obras de mitigación y buscar una solución alternativa.

4.2.5. Topografía desde el aire

La topografía desde el aire es una técnica de medición con la que se pueden elaborar Modelos Digitales de Terreno obtenidos a partir de tecnología LiDAR, sobre toda la extensión de terreno susceptible de inundarse, con la finalidad de ratificar o descartar el riesgo de inundación y, por consiguiente, las medidas de mitigación y condicionantes señaladas en el presente instrumento de planificación.

Un Lidar o lidar es un dispositivo que permite determinar la distancia desde un emisor láser a un objeto o superficie utilizando un haz láser pulsado. La distancia al objeto se determina midiendo el tiempo de retraso entre la emisión del pulso y su detección a través de la señal reflejada. Esta tecnología permite generar levantamientos topográficos con altimetría y planimetría mediante métodos indirectos, a costos inferiores a los tradicionales métodos de medición en campo.

La topografía desde el aire se constituye en un poderoso insumo para la ejecución de los planes maestros y los proyectos urbanos integrales (PUIs).

4.2.6. Estudio de Impacto Urbano (EIU)

Es el instrumento de carácter técnico y análisis urbano para evaluar y justificar una problemática o necesidad urbana. El Estudio de Impacto Urbano (EIU) puede ser elaborado en los siguientes dos niveles:

1. Nivel de Predio: para el caso de los predios que deben dar cumplimiento a las condicionantes de la Tabla de Compatibilidad Usos del Suelo. En este caso, la finalidad del EIU es obtener las medidas de mitigación necesarias a las que se condicionaría el uso del suelo para el predio en particular; las medidas de mitigación pueden ser obras, pagos en especie o acciones.
2. Nivel de Actualización del PMDU: para la evaluación de las necesidades de actualización o modificación. El resultado del EIU es la justificación de la procedencia de la actualización o modificación.

El EIU debe ser elaborado por un Corresponsable, Consultor o Perito en Desarrollo Urbano. Para evitar conflicto de intereses, la Dependencia encargada de la operación del desarrollo urbano podrá determinar al Corresponsable que elabora el EIU, en función de las capacidades y especialidades de los corresponsables del padrón correspondiente, en caso de que exista. Los particulares que requieran los EIU deben financiarlos a precios de mercado y en función de la complejidad de cada caso.

4.3. Instrumentos para la actualización dinámica del PMDU

Se consideran dos tipos de situaciones para la actualización del PMDU: completa y parcial.

4.3.2. Tipos de actualización o modificación

Son cambios en los elementos propios del entorno que se deben considerar para revisar y en su caso, cambiar las estrategias del PMDU, como los siguientes:

4.3.2.1 Actualización completa del PMDU

Son cambios en los elementos propios del entorno que se deben considerar para revisar y en su caso, cambiar las estrategias del Programa, como los siguientes:

- Nuevos componentes de la Agenda Urbana de ONU Hábitat
- Variación sustancial en las proyecciones de población con respecto a las del PMDU
- Elementos económicos o sociales relevantes, o agudización de las variables socioeconómicas globales y nacionales, que impacten en la población y en el territorio

En este caso la actualización del PMDU se debe actualizar de forma completa de conformidad con el procedimiento de la legislación estatal vigente.

En caso de que no haya existido ninguna actualización completa por alguna de las causas anteriores, deberá actualizarse el PMDU a más tardar en un término de 10 años a partir de la fecha de su entrada en vigor.

4.3.2.2 Modificación o actualización parcial del PMDU

Las actualizaciones y/o modificaciones parciales al PMDU pueden ser consecuencia de:

a) Nueva información para la planeación

La existencia de información nueva y disponible para la planeación, que es amplia y robusta en estos tiempos. Debido a que la gran mayoría de la información que origina los diagnósticos del PMDU data del año 2020, se espera la constante de emisión de información por diferentes instituciones y organismos.

Esta información deberá ser utilizada para actualizar todos los diagnósticos del PMDU en el tema social, económico, territorial y urbano, así como en las proyecciones de población. Se espera que con ellos se puedan actualizar algunos de sus resultados y, sobre todo, identificar las zonas del territorio en las que puedan cambiar las prioridades y determinaciones de las estrategias correspondientes.

b) Errores, omisiones o inconsistencias

Corresponde al caso en el que se detecta que existe algún, error, omisión o inconsistencia en cualesquiera de los apartados del PMDU, su Reglamento y Normas Complementarias, incluyendo la zonificación secundaria y la tabla de compatibilidad de uso del suelo, que resulte inoperante su administración, siempre y cuando no contravenga la visión, el modelo de ordenamiento territorial y las estrategias del PMDU.

La determinación de la necesidad de actualización o modificación para estos casos puede originarse a petición de un particular, del Comité Técnico o de la propia dependencia encargada de la operación del desarrollo urbano y del Ayuntamiento.

Sin embargo, en el caso de que la necesidad de actualización corresponda a la afectación de los intereses de algún predio o propietario en particular y para que la necesidad de actualización se considere procedente, el análisis deberá realizarse en función de su aplicación genérica para todos los casos de predios o situaciones similares y no solamente para el predio de referencia que motiva la necesidad de actualización o modificación por error, omisión o inconsistencia.

4.3.3. Instrumentos

Los instrumentos para aprobar las actualizaciones y/o modificaciones parciales al PMDU son los siguientes:

a) Circular Técnica

Una circular es un comunicado que tiene la función de informar a los diferentes actores del desarrollo urbano de los sectores público, privado y social en el municipio, sobre las disposiciones de carácter técnico reglamentario, con la finalidad de informar cualquier medida complementaria o modificatoria del PMDU; así como de aclarar, corregir o precisar las determinaciones del PMDU, su reglamento o sus normas complementarias, para garantizar la correcta aplicación e interpretación de sus políticas y estrategias.

Es indispensable que se cuente con un Estudio Impacto Urbano para emitir una Circular Técnica. Dicho estudio puede ser elaborado por la dependencia encargada del desarrollo urbano o por un particular que lo presente a la misma, a partir de la identificación de una necesidad determinada; sin embargo, aquellas necesidades con respecto a los efectos que surte el PMDU para un predio en particular deben ser analizadas y justificadas para la generalidad de los casos similares, para que la Circular Técnica pueda ser emitida por la Dependencia o el Ayuntamiento.

Las circulares técnicas forman parte integral del PMDU y son parte de la estrategia de actualización dinámica que requieren estos instrumentos de planeación para su efectiva aplicación. Las circulares técnicas tomarán el tipo en función de los tipos de actualización o modificación del Programa.

b) Adendum al Programa

Es el instrumento que se utiliza para actualizar o modificar el PMDU, como resultado de los estudios de impacto urbano que modifican parcialmente alguno de los contenidos del PMDU; siempre y cuando no modifiquen sustancialmente sus estrategias.

4.4. Instrumentos de Gobernanza

Los instrumentos de gobernanza presentados en este apartado están orientados a coadyuvar en una mejor gestión o administración municipal en materia de desarrollo urbano, permitiendo un mejor ejercicio de representatividad de los intereses y anhelos de las personas que residen en el municipio, responden a la estrategia E5.

Se espera que los mecanismos de gobernanza del PMDU conduzcan a cuatro resultados principales:

1. Implementación de los objetivos, estrategias, líneas de acción, cartera de proyectos, modelo de ordenamiento territorial, zonificación primaria y secundaria e instrumentos de financiamiento.
2. Implementación y seguimiento del Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana.
3. Seguimiento al plan de monitoreo.
4. Aumento de la capacidad de los funcionarios e instituciones locales.
5. Mayor cooperación y participación entre todos los actores.

En este contexto los instrumentos se dividen en: 1) basados en acuerdos o en cooperación; 2) de conocimiento y mejora de las capacidades y 3) de comunicación y marketing urbano.

4.4.1. Instrumentos basados en acuerdos o en cooperación

Estos instrumentos tienen su fundamento en la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero y su objetivo principal es dar seguimiento a la implementación del modelo de ordenamiento territorial y las zonificaciones primaria y secundaria, así como al plan de monitoreo de cumplimiento de los indicadores del PMDU.

4.4.1.1 Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda

El primer instrumento es el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CMDUV), en cual está facultado para, entre otras atribuciones, promover la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de los instrumentos de planeación del desarrollo urbano del municipio. También para evaluar y emitir recomendaciones de los resultados de las estrategias, programas, acciones y proyectos que se instrumentan a partir del PMDU.

El CMDUV apoyará a las autoridades en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas municipales de desarrollo urbano y los que se deriven de estos. Así como en proponer la elaboración, actualización y vigilancia de dichos instrumentos. Los cargos de sus integrantes, Presidente, Secretario y suplentes, serán honoríficos y sus titulares no se harán acreedores a remuneración alguna.

4.4.1.2 Comité técnico ciudadano auxiliar del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CTCA)

El Comité Técnico es un órgano auxiliar del Consejo, conformado por personas que son parte de colegios de profesionistas, instituciones de nivel superior, instituciones académicas, cámaras empresariales, asociaciones o agrupaciones del ámbito local y regional y sociedad civil en general. Así como por ciudadanos vecinos de los barrios, colonias fraccionamientos y centros de población del municipio, con el objeto de fortalecer el régimen de democracia participativa, vincular permanentemente a gobernantes y gobernados y propiciar la colaboración directa y efectiva de los ciudadanos en la solución de las demandas y necesidades de su propia comunidad.

Su función principal es aportar sus conocimientos y experiencia para asegurar el cumplimiento del derecho de las personas habitantes del municipio de disfrutar un ambiente sano y a un territorio ordenado. Mediante el seguimiento de la implementación del PMDU y de su plan de monitoreo.

Para la operación de ambas instancias (CMDUV y CTCA) se deberán elaborar un reglamento que establezca las normas a las cuales deberá sujetarse la organización, constitución, funcionamiento y supervisión de ambos Consejo y Comité.

El CMDUV deberá tener reunirse al menos dos veces al año, contar con un (a) presidente (a) y un secretario (a). Así mismo elaborará un plan de trabajo u hoja de ruta anual para dar seguimiento a la implementación y al plan de monitoreo del PMDU.

Siguiendo los protocolos generales de la administración pública en México, el secretario del CMDUV deberá:

- a) Convocar a los integrantes mediante oficio, señalando lugar y fecha, con cinco días hábiles de anticipación,
- a) Verificar el Quórum;
- b) Dar lectura al orden del día y aprobarlo;
- c) Informar sobre el seguimiento a los acuerdos de las sesiones anteriores y que no hayan sido concluidos o atendidos;
- d) Discutir y acordar los asuntos a tratar conforme al contenido del orden del día;
- e) Integrar los acuerdos;
- f) Elaborar la minuta de cada sesión, misma que deberán validar los asistentes para su firma en la siguiente sesión y de la cual se turnará copia a sus integrantes.

La minuta contendrá como mínimo los siguientes aspectos: fecha de celebración, orden del día, puntos tratados, acuerdos y lista de asistentes firmada.

La presidencia del CMDUV citará a reuniones extraordinarias en caso de ser necesario y/o cuando algún asunto así lo exija, mediante oficio con dos hábiles de anticipación.

El CTCA deberá ser convocado a estas reuniones, pero podrá sesionar de forma independiente cuando considere necesario, de acuerdo con el seguimiento y monitoreo del PMDU. Como resultado de estas reuniones también deberán elaborarse minutas en los términos establecidos.

4.4.2. Instrumentos de conocimiento y mejora de las capacidades

Los servidores públicos de las áreas técnicas de desarrollo urbano y áreas afines en los Ayuntamientos tienen un nivel de instrucción variado. Generalmente esto depende de la cercanía de centros de educación superior en la localidad o de la existencia de una oferta académica vinculada con las funciones de las áreas en las que se desempeñan. Se reconoce en los territorios la amplia experiencia y el conocimiento de campo de los servidores públicos que trabajan en las áreas de planificación, catastro y gestión de diferentes competencias, y al mismo tiempo, se pone énfasis en la necesidad de formación continua y de especialización en las competencias que se gestionan desde los gobiernos municipales que estos funcionarios necesitan y demandan.

En este sentido los instrumentos se dividen en: 1) Mejora de capacidades y 2) creación de conocimiento.

Mecanismos de mejora de capacidades

- a) Capacitación permanente (en los diferentes temas inherentes al desarrollo urbano, Sistemas de Información Geográfica y en diseño y evaluación de indicadores)
- b) Creación y optimización de procesos administrativos

Mecanismos para la creación de conocimientos

- a) Desarrollo de documentos de investigación
- b) Generación de productos de información cualitativa

4.4.3. Instrumentos de comunicación y marketing urbano

Los instrumentos aquí presentados tienen como fundamento el Artículo 150, fracción XI de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, el cual menciona que como parte de los instrumentos de fomento al desarrollo urbano se dará impulso al uso las tecnologías de información y comunicación, educación, investigación y capacitación en materia de desarrollo urbano

La finalidad de estos instrumentos es influir en el comportamiento mediante la difusión de información a los actores sobre determinadas cuestiones o la participación de actores (novedosos) en procesos críticos de forma innovadora con la esperanza de que esto inspire cambios de comportamiento voluntarios. Así como, dotar a las ciudades de una identidad propia como una imagen reconocible caracterizada por un conjunto de valores culturales, sociales, económicos, arquitectónicos, o medioambientales.

Las estrategias de comunicación y de marketing urbano apoya en:

- Difundir el PMDU y apoyar a que las personas se identifiquen y se sientan parte del proyecto.
- Ayudar a entender el seguimiento y monitoreo del PMDU como una parte del mismo y no como una tarea adicional.
- Aumentar el grado de conocimiento de la ciudad.
- Desarrollar, corregir y cuidar la imagen interna y externa de la ciudad.
- Fortalecer la situación económica de la ciudad.
- Mejorar la vida y aumentar el empleo.
- Aumentar entre otras cuantas el atractivo cultural y económico de la ciudad.
- Mejorar la satisfacción de los diferentes grupos objetivos con los productos y servicios ofertados por la ciudad.
- Atraer turistas y empresarios.
- Mejorar la capacidad competitiva de la ciudad.
- Desarrollar una imagen positiva.
- Aumentar el atractivo de la ciudad.

Mecanismos de acción de las estrategias de comunicación o marketing urbano

- a) Público objetivo
- b) Datos
- c) Marca de ciudad e identidad
- d) Sitio web
- e) Redes sociales

4.5. Instrumentos de planeación

El 17 de marzo de 2023 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno de Guerrero el Programa de Zona Metropolitana de Acapulco que incluye a los municipios de Acapulco y de Coyuca de Benítez.

Además del modelo de ordenamiento territorial que también tiene un papel como agente de cambio en la gobernanza metropolitana y local, se incluyen los siguientes programas específicos en la materia:

Proyectos de gobernanza metropolitana:

GO-1 Estudio y decreto de delimitación de límites territoriales Acapulco y Coyuca (zona asentamientos humanos).

GO-2 Creación del Instituto Municipal de Planeación de Acapulco (IMPLAN).

GO-3 Elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benítez.

GO-4 Elaboración periódica de dictámenes de impacto metropolitano para la gestión de proyectos (trianual).

GO-5 Creación del Observatorio Metropolitano de Acapulco.

En alineación con estos instrumentos de gobernanza de la zona metropolitana será necesaria la creación de un Instituto Municipal de Planeación para Coyuca de Benítez o en su caso un Instituto Metropolitano de Planeación.

En este contexto metropolitano también se cuenta con mecanismos de concertación y gobernanza, a saber, Comisión de Ordenamiento Metropolitano de Acapulco; Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano de Acapulco y Subcomisión Técnica de Ordenamiento Metropolitano de Acapulco.

Atribuciones de los organismos:

1. Comisión de Ordenamiento Metropolitano de Acapulco. Coordinar la formulación y aprobación de los programas metropolitanos, su gestión, evaluación y cumplimiento; asimismo, contribuirán al financiamiento e instrumentación del ordenamiento territorial, desarrollo urbano, metropolitano y de conurbación en condiciones de equidad y la recuperación de inversiones públicas y del incremento del valor de la propiedad inmobiliaria generado por la consolidación y crecimiento urbano.

2. Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano de Acapulco. Promover los procesos de participación ciudadana, consulta pública e interinstitucional en las diversas fases de la formulación, aprobación, ejecución y seguimiento de los programas.

3. Subcomisión Técnica de Ordenamiento Metropolitano de Acapulco. Apoyar a la Comisión de Ordenamiento Metropolitano de Acapulco en la elaboración de estudios, opiniones y propuestas técnicas en la formulación, monitoreo, evaluación y seguimiento de los programas metropolitanos; y apoyar al Consejo Consultivo de Desarrollo Metropolitano, en los procesos de participación ciudadana durante la formulación del Programa de Zona Metropolitana de Acapulco y/o Plan de Desarrollo Metropolitano de Acapulco y sucesivamente.}

Los primeros dos organismos se encuentran contenidos en la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero; mientras que el tercero obedece a la necesidad de incorporar con mayor profundidad la participación ciudadana y lograr así, trascender en el cambio de administraciones públicas de los tres niveles de gobierno.

En el enfoque del ordenamiento territorial, la Visión o imagen objetivo se particulariza en el territorio mediante el Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) con las Áreas de Actuación.

4.6. Programación y corresponsabilidad sectorial

Los programas y proyectos estratégicos se suscriben en función de las estrategias; se establecen las instituciones corresponsables y los plazos de su ejecución

Tabla 24. Tabla de programación y corresponsabilidad a nivel municipal

| No. | Problemática | Proyecto | Localidad | Tipo | Metas / Indicadores | | | Corresponsabilidad sectorial | | | | | | | | | |
|-----|-----------------------------|--|----------------------|--------------|---------------------|---------------|-------------|------------------------------|-------------------|------------------------------------|----------------|------------------|----------------|-------------------|-------|-----------|---|
| | | | | | Corto plazo | Mediano Plazo | Largo Plazo | Cabildo | Desarrollo Urbano | Organismo Operador de Agua Potable | Obras públicas | Protección Civil | Medio Ambiente | Turismo municipal | Salud | Educación | |
| 1 | Crecimiento urbano | Elaboración proyectos de urbanización y obras por cooperación en áreas a consolidar de escala menor (pocas manzanas) | Cabecera municipal | Instrumento | | X | | | | R | | | | | | | |
| 2 | Crecimiento urbano | Proyecto de urbanización de la Barra de Coyuca | Zona lagunar costera | Plan Parcial | X | | | | | R | | | | | | | |
| 3 | Crecimiento urbano | Plan de gestión de deslizamiento de taludes en la región de sierra | Municipio | Estudio | X | | | | | X | | | R | | | | |
| 4 | Crecimiento urbano | Plan de mitigación de inundaciones y elevación de nivel medio del mar de la Barra de Coyuca | Barra de Coyuca | Estudio | X | | | | | X | | | R | | | | |
| 5 | Crecimiento urbano | Corredor turístico El Carrizal | Localidades urbanas | Proyecto | | X | | | | | | | | | | R | |
| 6 | Movilidad y espacio público | Rediseño de la sección vial de los corredores regionales en el paso por la cabecera municipal | Cabecera municipal | Proyecto | X | | | | | R | | | | | | | |
| 7 | Movilidad y espacio público | Rediseño de la sección vial de los corredores regionales en Tepetixtla, Tixtlancingo y Bajos del Ejido | Localidades urbanas | Proyecto | | X | X | | | R | | | | | | | |
| 8 | Movilidad y espacio público | Peatonalización y desapropiación de secciones viales en el centro urbano | Cabecera municipal | Estrategia | X | X | | | | R | | | | | | | |
| 9 | Movilidad y espacio público | Rediseño y desapropiación del corredor urbano regional tramo Río Coyuca - Calle Alvaro Obregón | Cabecera municipal | Proyecto | X | X | | | | R | | | | | | | |
| 10 | Movilidad y espacio público | Adecuación de banquetas en los barrios antiguos para grupos vulnerables | Cabecera municipal | Proyecto | X | X | | | | R | | | | | | | |
| 11 | Espacio público | Parque urbano Zumpango | Cabecera municipal | Proyecto | | X | | | | R | | | | | X | | |
| 12 | Espacio público | Parque urbano contiguo al nuevo mercado | Cabecera municipal | Proyecto | | X | X | | | R | | | | | X | | |
| 13 | Equipamiento urbano | Reubicación del mercado del centro a las nuevas instalaciones | Cabecera municipal | Proyecto | X | | | | | R | | X | | | | | |
| 14 | Espacio público | Parque urbano colonias CETIS - La Noria | Cabecera municipal | Proyecto | | X | | | | R | | | | | X | | |
| 15 | Gobernanza | Creación del Comité Técnico Ciudadano del Consejo Municipal de Desarrollo urbano y vivienda | Municipio | Acción | X | | | | | R | X | X | X | | X | | |
| 16 | Servicios públicos | Elaboración del plan maestro de infraestructura hidráulica | Cabecera municipal | Proyecto | X | | | | | X | R | | | | | | |
| 17 | Servicios públicos | Centros Articuladores del Sistema Tepetixtla | Tepetixtla | Proyecto | | X | | | | R | R | | X | | | X | X |
| 18 | Servicios públicos | Saneamiento de ríos: colectores y rehabilitación de PTARs | Localidades urbanas | Proyecto | | | X | | | | R | | | | X | | |

| | |
|---|----------------|
| R | Responsable |
| X | Corresponsable |

Tabla 26. Tabla de programación y corresponsabilidad a nivel federal y por sectores

| No. | Problemática | Proyecto | Localidad | Tipo | Metas / Indicadores | | | Corresponsabilidad sectorial | | | | | | | | |
|-----|-----------------------------|--|----------------------|--------------|---------------------|---------------|-------------|------------------------------|---------|------|---------------------|---------|--------------------------|----------------|----------------|---------------|
| | | | | | Corto plazo | Mediano Plazo | Largo Plazo | Gobierno Federal | | | | | | | | |
| | | | | | | | | SEDATU | CONAGUA | SICT | Secretaría de Salud | FONATUR | Secretaría del Bienestar | Sector público | Sector privado | Sector Social |
| 1 | Crecimiento urbano | Elaboración proyectos de urbanización y obras por cooperación en áreas a consolidar de escala menor (pocas manzanas) | Cabecera municipal | Instrumento | | X | | X | | | | | | X | | X |
| 2 | Crecimiento urbano | Proyecto de urbanización de la Barra de Coyuca | Zona lagunar costera | Plan Parcial | X | | | X | | | | | | X | X | X |
| 3 | Crecimiento urbano | Plan de gestión de deslizamiento de taludes en la región de sierra | Municipio | Estudio | X | | | | | | | | | X | X | |
| 4 | Crecimiento urbano | Plan de mitigación de inundaciones y elevación de nivel medio del mar de la Barra de Coyuca | Barra de Coyuca | Estudio | X | | | X | | | | | | X | X | |
| 5 | Crecimiento urbano | Corredor turístico El Carrizal | Localidades urbanas | Proyecto | | X | | | | | X | | | X | X | X |
| 6 | Movilidad y espacio público | Rediseño de la sección vial de los corredores regionales en el paso por la cabecera municipal | Cabecera municipal | Proyecto | X | | | X | X | | | | | X | X | X |
| 7 | Movilidad y espacio público | Rediseño de la sección vial de los corredores regionales en Tepetixtla, Tixtlancingo y Bajos del Ejido | Localidades urbanas | Proyecto | | X | X | X | X | | | | | X | X | |
| 8 | Movilidad y espacio público | Peatonalización y desapropiación de secciones viales en el centro urbano | Cabecera municipal | Estrategia | X | X | | | | | | | | X | X | X |
| 9 | Movilidad y espacio público | Rediseño y desapropiación del corredor urbano regional tramo Río Coyuca - Calle Alvaro Obregón | Cabecera municipal | Proyecto | X | X | | X | X | | | | | X | X | X |
| 10 | Movilidad y espacio público | Adecuación de banquetas en los barrios antiguos para grupos vulnerables | Cabecera municipal | Proyecto | X | X | | | | | | | | X | X | |
| 11 | Espacio público | Parque urbano Zumpango | Cabecera municipal | Proyecto | | X | | X | | | | | | X | X | X |
| 12 | Espacio público | Parque urbano contiguo al nuevo mercado | Cabecera municipal | Proyecto | | X | X | X | | | | | | X | X | X |
| 13 | Equipamiento urbano | Reubicación del mercado del centro a las nuevas instalaciones | Cabecera municipal | Proyecto | X | | | | | | | | | X | X | X |
| 14 | Espacio público | Parque urbano colonias CETIS - La Noria | Cabecera municipal | Proyecto | | X | | | X | | | | | X | X | X |
| 15 | Gobernanza | Creación del Comité Técnico Ciudadano del Consejo Municipal de Desarrollo urbano y vivienda | Municipio | Acción | X | | | X | | | | | | X | X | X |
| 16 | Servicios públicos | Elaboración del plan maestro de infraestructura hidráulica | Cabecera municipal | Proyecto | X | | | | X | | | | | X | X | |
| 17 | Servicios públicos | Centros Articuladores del Sistema Tepetixtla | Tepetixtla | Proyecto | | X | | X | | X | | X | X | X | X | X |
| 18 | Servicios públicos | Saneamiento de ríos: colectores y rehabilitación de PTARs | Localidades urbanas | Proyecto | | | X | | X | | | | | X | | |

R Responsable
X Corresponsable

5. MONITOREO Y EVALUACIÓN

CONSULTA PÚBLICA

5.1. Monitoreo y evaluación

5.1.1. Plan de monitoreo de objetivos del PMDU de Coyuca de Benítez, Guerrero

El monitoreo, es un instrumento de política que forma parte del ambiente inherente a la toma de decisiones. Implica recolección, verificación, documentación y sistematización de información cuantitativa y cualitativa. En este sentido, cada esfuerzo realizado para el plan de monitoreo debe ser bien enfocado con el fin de maximizar su utilidad. Esto sólo es posible concibiendo al monitoreo como parte integral de una intervención pública, y no como actividades independientes al desarrollo y ejecución de la misma.

En este PMDU, el monitoreo se concibe como un proceso continuo mediante el cual se obtiene, sobre una base regular, retroalimentación sobre los avances que se han hecho para alcanzar los objetivos del instrumento. La estrategia de monitoreo se concentra en: 1) proveer información a nivel de la política pública para analizar el logro de los objetivos prioritarios y 2) su articulación en función de la teoría del cambio.

La implementación del plan de monitoreo del PMDU será conducida por el área de desarrollo urbano del Ayuntamiento, de forma concurrente con el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda y su comité técnico ciudadano auxiliar (Artículo 27 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero).

Asimismo, en el plan de monitoreo participarán observatorios ciudadanos existentes o que se constituyan en el corto y medianos plazos, cuyas actividades serán las establecidas en el Artículo 149 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

El objetivo de este plan de monitoreo es dar seguimiento de manera periódica a un conjunto de indicadores pautados previamente, apoyándose en una herramienta de recolección y sistematización de información, mediante el Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana (SMITU).

Como parte de este SMITU se elabora una matriz del grado de cumplimiento de los indicadores de los objetivos general y específicos planteados en el PMDU. Se establece una ponderación por categorías para estimar el grado de cumplimiento.

Tabla 27. Matriz del grado de cumplimiento de los indicadores

| Objetivo | Nombre del indicador | Documentos soporte | Frecuencia | Responsable | Grado de cumplimiento* | Porcentaje de avance | Difusión de resultados |
|---|--|--|--------------------|---|------------------------|----------------------|--|
| Desarrollar e implementar una planificación de ordenamiento territorial integral y colaborativa que promueva el desarrollo sustentable entre las localidades urbanas y rurales, optimizando el entorno construido, la infraestructura, los equipamientos y la vivienda bajo un enfoque de coordinación metropolitana | Grado de rezago social por localidad y por AGEB urbana | Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana | Cada 5 años | Área de desarrollo urbano del Ayuntamiento | | | Base de datos e informe |
| 1. Optimizar el uso del espacio urbano construido ofreciendo a sus habitantes oportunidades de vivienda en zonas con factibilidad de servicios en materia de agua y drenaje. | Incremento en la densidad de población neta | Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana | Cada cinco años | Área de desarrollo urbano del Ayuntamiento | | | Reporte escrito y cartografía |
| 2. Diseñar una política de suelo y vivienda social que mitigue la expansión urbana en coordinación con los organismos de vivienda federales y estatales, aprovechando el suelo intraurbano vacante | Incremento en la densidad de población neta | Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana | Cada cinco años | Área de desarrollo urbano del Ayuntamiento | | | Reporte escrito y cartografía |
| 3. Promover la renovación y ampliación de la infraestructura hidráulica y sanitaria, así como mejorar la dotación del servicio en aquellas zonas de las localidades urbanas que requieran de atención prioritaria. | Dotación de agua potable | Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana | Cada año | Área de obras públicas del Ayuntamiento | | | Reporte escrito |
| 4. Resolver, en coordinación con instancias gobierno federal, del estado y municipios la elaboración de un plan regional para el confinamiento de los residuos sólidos. | Elaboración de plan regional para el confinamiento de residuos sólidos | Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana | Única ocasión | Área de obras públicas del Ayuntamiento | | | Reporte escrito |
| 5. Mejorar y adaptar los equipamientos e infraestructuras del municipio, siguiendo normas de accesibilidad universal y diseño inclusivo que garanticen la movilidad de personas con discapacidad. | Cantidad de infraestructuras y equipamientos mejorados con accesibilidad universal | Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana | Cada año | Área de obras públicas del Ayuntamiento | | | Reporte escrito y cartografía |
| 6. Impulsar acciones para la desocupación del espacio público invadido, aplicando reglamentos vigentes y adoptando medidas para mejorar la imagen urbana de los principales corredores económicos de las localidades urbanas | Percepción de mejor movilidad peatonal y vehicular | Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana | Cada año | Área de movilidad o de desarrollo urbano del Ayuntamiento | | | Reporte de resultados de percepción y bitácora fotográfica |
| 7. Diseñar un plan de concertación y acuerdo ciudadano para la regularización y reubicación de los asentamientos irregulares, enfocándose en aquellos que se ubican en zonas de alto riesgo | Número de asentamientos humanos reubicados de zonas de riesgo | Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana | Cada 5 años | Área de desarrollo urbano del Ayuntamiento | | | Reporte escrito y cartografía |
| 8. Establecer estrategias y acciones para el mejoramiento y ampliación de los espacios públicos en las localidades urbanas y rurales mediante ejercicios de planeación participativa. | Número de espacios públicos mejorados en localidades urbanas y rurales | Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana | Cada año | Área de desarrollo urbano del Ayuntamiento | | | Reporte escrito y cartografía |
| 9. Aplicar medidas preventivas para proteger zonas de valor ambiental mediante acuerdos entre autoridades y ejidatarios. | Número de zonas de valor ambiental protegidas | Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana | Cada 5 años | Área de medio ambiente del Ayuntamiento | | | Reporte escrito y cartografía |

| | | | | | |
|---|--|---|----------|--|-----------------|
| 10. Promover la armonización de criterios y políticas de la planeación urbana, ordenamiento ecológico y el Atlas de Riesgos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Metropolitano de Acapulco para impulsar un desarrollo sostenible y adaptado al cambio climático. | Porcentaje de Instrumentos armonizados con el PMDU | Sistema Municipal de Información Territorial y Urbana | Cada año | Área de desarrollo urbano del Ayuntamiento | Reporte escrito |
|---|--|---|----------|--|-----------------|

***Categorías de estimación del grado de cumplimiento**

| | |
|----------------------------------|--|
| No iniciado | Fecha de inicio posterior a la del plazo de frecuencia |
| Cumplido | Finalizado en tiempo y forma |
| En curso | En proceso con plazo aún |
| Sin información | No registra movimiento y aún está en plazo |
| Sin información/vencido | No registra información y caducó el plazo |
| Incompleto/vencido | Se realizó de forma parcial y caducó el plazo |
| Cumplido fuera de término | El compromiso se cumplió íntegramente una vez que venció el plazo |

Tabla 28. Ficha técnica de indicadores de los objetivos, general y específicos del PMDU

| Objetivo del PMDU con el que se alinea | Nombre del indicador | Método de cálculo | Unidad de Medida | Línea base | Medios de verificación |
|--|---|---|--|---|--|
| Desarrollar e implementar un sistema de planeación integral que promueva un desarrollo equitativo y sostenible en las áreas urbanas y rurales, superando carencias en servicios, fomentando viviendas sostenibles, reduciendo riesgos y mejorando espacios públicos. | Grado de rezago social (GRS) por localidad y por AGEB urbana | Índice calculado por el Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social (CONEVAL) | Grado (muy bajo, bajo, medio, alto y muy alto) | GRS 2020 | Grado de rezago social publicado por CONEVAL |
| 1. Optimizar el uso del espacio urbano construido ofreciendo a sus habitantes oportunidades de vivienda en zonas con factibilidad de servicios en materia de agua y drenaje. | Intensidad de uso de predios baldíos | Superficie en hectáreas de baldíos intraurbanos inicial - Superficie en hectáreas de baldíos intraurbanos en el año t. | Cantidad en ha | A partir de la publicación este instrumento | Registros administrativos del Ayuntamiento |
| 2. Diseñar una política de suelo y vivienda social que mitigue la expansión urbana en coordinación con los organismos de vivienda federales y estatales, aprovechando el suelo intraurbano vacante | Total de financiamientos a la vivienda otorgados como crédito individual y subsidios. | Registro directo del financiamiento a la vivienda en la página de Sistema Nacional de Información e Indicadores de Vivienda (SNIIV) | Cantidad | A partir de la publicación este instrumento | SEDATU-SNIIV |
| 3. Promover la renovación y ampliación de la infraestructura hidráulica y sanitaria, así como mejorar la dotación del servicio en aquellas zonas de las localidades urbanas que | Dotación de agua potable | $DOT = \frac{[(VAP + VAA \times 1000) / (POBAP \times 365)] \times 100}{En\ d\acute{o}nde;}$ | Dotación (l/h/d) | 2020 | Registros administrativos del organismo operador de agua municipal y de la |

| | | | | | |
|---|--|--|------------|---|--|
| requieran de atención prioritaria. | | VAP: Vol. anual de agua potable producido. VAA: Vol. Volumen de agua adquirido. POBAP: Población con servicio de agua potable. | | | comisión de agua estatal |
| 4. Resolver, en coordinación con instancias gobierno federal, del estado y municipios la elaboración de un plan regional para el confinamiento de los residuos sólidos. | Elaboración de plan regional para el confinamiento de residuos sólidos | Se elaboró/No se elaboró | Cantidad | A partir de la publicación este instrumento | Registros administrativos del Ayuntamiento |
| 5. Mejorar y adaptar los equipamientos e infraestructuras del municipio, siguiendo normas de accesibilidad universal y diseño inclusivo que garanticen la movilidad de personas con discapacidad. | Número de intervenciones realizadas mejorar y adaptar los equipamientos e infraestructuras con accesibilidad universal del municipio | Número de intervenciones realizadas mejorar y adaptar los equipamientos e infraestructuras con accesibilidad universal del | Cantidad | A partir de la publicación este instrumento | Registros administrativos del Ayuntamiento |
| 6. Impulsar acciones para la desocupación del espacio público invadido, aplicando reglamentos vigentes y adoptando medidas para mejorar la imagen urbana de los principales corredores económicos de las localidades urbanas | Percepción de mejor movilidad peatonal y vehicular | Personas que perciben mejor movilidad peatonal y vehicular en la zona central del municipio/ Personas que no perciben mejor movilidad peatonal y vehicular en la zona central del municipio | Porcentaje | A partir de la publicación este instrumento | Encuestas realizadas por el Ayuntamiento |
| 7. Diseñar un plan de concertación y acuerdo ciudadano para la regularización y reubicación de los asentamientos irregulares, enfocándose en aquellos que se ubican en zonas de alto riesgo | Tasa de crecimiento de asentamientos humanos en zonas de riesgo | ((Extensión territorial (km2) de zonas de riesgo ocupadas por asentamientos humanos en el año evaluado - extensión territorial (Km2) de las mismas zonas, en el año previo al evaluado) / extensión territorial (Km2) de zonas de riesgo ocupadas por asentamientos humanos en el año previo al evaluado) *100 | Porcentaje | A partir de la publicación este instrumento | Registros administrativos del Ayuntamiento |
| 8. Establecer estrategias y acciones para el mejoramiento y ampliación de los espacios públicos en las localidades urbanas y rurales mediante ejercicios de planeación participativa. | Porcentaje de espacio público mejorado | PEPM= TBEP / TEPP x 100 Donde, PEPM = Porcentaje de espacio público mejorado TBEP= Total de barrios con espacio público adecuado TEPP= Total de espacio público por AGEB urbana y localidad rural | Porcentaje | A partir de la publicación este instrumento | Registros administrativos del Ayuntamiento |
| 9. Aplicar medidas preventivas para proteger zonas de valor ambiental mediante acuerdos entre autoridades y ejidatarios. | Número de zonas de valor ambiental protegidas | Número de zonas de valor ambiental protegidas | Cantidad | A partir de la publicación este instrumento | Registros administrativos del Ayuntamiento |
| 10. Promover la armonización de criterios y políticas de la planeación urbana, ordenamiento ecológico y el Atlas de Riesgos, en concordancia con el Plan de Desarrollo Metropolitano de Acapulco para impulsar un desarrollo sostenible y adaptado al cambio climático. | Porcentaje de Instrumentos armonizados con el PMDU | %IA= (IPE/INA)*100 Donde, %IA: Instrumentos Armonizados IPE= Instrumentos de Planeación Elaborados INA= instrumentos necesarios a atender | Porcentaje | A partir de la publicación este instrumento | Registros administrativos del Ayuntamiento |

Por su parte, los indicadores de seguimiento miden el cumplimiento de la ejecución de las acciones del PMDU, que se encuentran en sus programas y proyectos. Su cumplimiento se puede verificar con los plazos que se establecen para cada uno de los programas y proyectos estratégicos.

CONSULTA PÚBLICA

BIBLIOGRAFÍA

- CONAPO. (2019). *Proyecciones de la población de los municipios de México, 2015 -2050*. Ciudad de México, México.
- CONEVAL. Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social (2021). Indicadores, índice y grado de rezago social, por municipio, 2020. Disponible en: <https://www.coneval.org.mx/Medicion/Paginas/Pobreza-municipio-2010-2020.aspx>
- CONEVAL. Consejo Nacional de Evaluación de la Política Social (2021). Grado de rezago social por ABEB urbana, 2020. Disponible en: https://www.coneval.org.mx/Medicion/IRS/Paginas/Rezago_social_AGEB_2020.aspx
- DOF. Diario Oficial de la Federación (2019, 12 de julio). Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024. México. Disponible en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5565599&fecha=12/07/2019#gsc.tab=0
- DOF. Diario Oficial de la Federación (2019, Última Reforma 14 de mayo). Ley de Vivienda. México. Disponible en: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LViv_140519.pdf
- DOF. Diario Oficial de la Federación (2020, 26 de junio). Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (2020-2024). México, Disponible en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5595683&fecha=26/06/2020#gsc.tab=0
- DOF. Diario Oficial de la Federación (2021, 02 de junio). Programa Nacional de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2020-2024). México. Disponible en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5620126&fecha=02/06/2021#gsc.tab=0
- DOF. Diario Oficial de la Federación (2021, 04 de junio). Programa Nacional de Vivienda 2021.2024. México, Disponible en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5620388&fecha=04/06/2021#gsc.tab=0
- DOF. Diario Oficial de la Federación (2021, 09 de abril). Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (2020-2040). México, Disponible en: https://www.dof.gob.mx/2021/SEDATU/SEDATU_090421.pdf
- DOF. Diario Oficial de la Federación (2021, Última Reforma 01 de junio). Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. México. Disponible en: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGAHOTDU_010621.pdf
- DOF. Diario Oficial de la Federación (2021, Última Reforma 20 de mayo). Ley General de Protección Civil. México. Disponible en: https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGPC_200521.pdf
- DOF. Diario Oficial de la Federación (2022, 22 de febrero). NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos. México, Disponible en: https://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5643417&fecha=22/02/2022#gsc.tab=0
- DOF. Diario Oficial de la Federación (2022, 23 de agosto). NORMA Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de

Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación. Disponible en:
https://dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5662152&fecha=23/08/2022#gsc.tab=0

DOF. Diario Oficial de la Federación (2022, Última Reforma 05 de mayo). Ley General de Movilidad y Seguridad Vial. México. Disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGMSV.pdf>

DOF. Diario Oficial de la Federación (2022, Última Reforma 11 de mayo). Ley General de Cambio Climático, México. Disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGCC.pdf>

DOF. Diario Oficial de la Federación (2023, Última Reforma 03 de mayo). Ley Orgánica de la Administración Pública Federal. México. Disponible en:
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LOAPF.pdf>.

DOF. Diario Oficial de la Federación (2023, Última Reforma 06 de junio). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, México, Disponible en:
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/CPEUM.pdf>

DOF. Diario Oficial de la Federación (2023, Última Reforma 06 de enero). Ley General para la Inclusión de las Personas con Discapacidad. México. Disponible en:
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGIPD.pdf>

DOF. Diario Oficial de la Federación (2023, Última Reforma 08 de mayo, a). Ley de Planeación. México. Disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LPlan.pdf>

DOF. Diario Oficial de la Federación (2023, Última Reforma 08 de mayo, b). Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. México. Disponible en:
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGEEPA.pdf>

DOF. Diario Oficial de la Federación (2023, Última Reforma 08 de mayo). Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos. México. Disponible en:
<https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LGPGIR.pdf>

DOF. Diario Oficial de la Federación (2023, Última Reforma 25 de abril). Ley Agraria. México. Disponible en: <https://www.diputados.gob.mx/LeyesBiblio/pdf/LAgra.pdf>

H. Ayuntamiento de Coyuca de Benítez (2021). Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024. Coyuca de Benítez, Guerrero. Disponible en:
<https://coyucadebenitez.gob.mx/doc/general/Plan%20Municipal%20Coyuca%20de%20Ben%C3%ADtez%202021-2024.pdf>

INECC (2019), Atlas Nacional de Vulnerabilidad al Cambio Climático o ANVCC, disponible en:
<https://atlasvulnerabilidad.inecc.gob.mx/page/Proyecciones/municipios/index.html?munId=12011&entId=12>

INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2021). Censo de Población y Vivienda 2020. Microdatos por AGEB y localidades, disponible en:
<https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#microdatos>

- INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2021). Censo de Población y Vivienda 2020. Tabulados por Entidad Federativa y Municipio por AGEB y localidades, disponible en: <https://www.inegi.org.mx/programas/ccpv/2020/#tabulados>
- INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2021). Marco Geoestadístico. Censo de Población y Vivienda 2020, México, Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/app/biblioteca/ficha.html?upc=889463807469>
- INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2021). Panorama Sociodemográfico por Entidad Federativa. Guerrero. México. Disponible en: https://www.inegi.org.mx/contenidos/productos/prod_serv/contenidos/espanol/bvinegi/productos/nueva_estruc/702825197858.pdf
- INEGI. Instituto Nacional de Estadística y Geografía (2023). Directorio Nacional de Unidades Económicas (DENU). Disponible en: <https://www.inegi.org.mx/app/mapa/denu/default.aspx>
- ONU. Organización de Naciones Unidas (2015). Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030. Ginebra. Disponible en: https://www.unisdr.org/files/43291_spanishsendaiframeworkfordisasterri.pdf
- ONU. Organización de Naciones Unidas (2015, 25 de noviembre). Resolución A/RES/70/1 Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible. Disponible en: <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/2015/09/la-asamblea-general-adopta-la-agenda-2030-para-el-desarrollo-sostenible/>
- ONU. Organización de Naciones Unidas (2016). Nueva Agenda Urbana. Quito, Ecuador. Disponible en español <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol>
- ONU. Organización de Naciones Unidas-Conferencia de las Partes. (2015, 12 de diciembre). Acuerdo de París. Convención Marco sobre el Cambio Climático. París. Disponible en: https://unfccc.int/files/meetings/paris_nov_2015/application/pdf/paris_agreement_spanish_.pdf
- Periódico Oficial del Estado de Guerrero (2015, 21 de agosto). Ley Número 845 de Cambio Climático del Estado De Guerrero. Chilpancingo, Guerrero, México.
- Periódico Oficial del Estado de Guerrero (2019, 02 de abril). Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y La Protección al Ambiente del Estado de Guerrero. Chilpancingo, Guerrero, México.
- Periódico Oficial del Estado de Guerrero (2019, 29 de noviembre). Ley Número 994 de Planeación del Estado Libre y Soberano de Guerrero. Chilpancingo, Guerrero, México.
- Periódico Oficial del Estado de Guerrero (2022, 19 de mayo). Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027. Chilpancingo, Guerrero, México.
- Periódico Oficial del Estado de Guerrero (2022, 20 de abril). Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero. Chilpancingo, Guerrero, México.
- Periódico Oficial del Estado de Guerrero (2022, 20 de mayo). Constitución Política del Estado Libre y Soberano De Guerrero. Chilpancingo, Guerrero, México.

Periódico Oficial del Estado de Guerrero (2022, 24 de junio). Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero, Chilpancingo, Guerrero, México.

Periódico Oficial del Estado de Guerrero (2023, 07 de febrero). Ley 573 de Vivienda Social del Estado de Guerrero. Chilpancingo, Guerrero, México.

Villerías Salinas, S., García Castro, N., Tello Almaguer, P. V., & Muñoz Sánchez, P. (2017). "El agotamiento de los recursos pesqueros y la emigración: el caso de la laguna de Tecomate, Guerrero, México". México. CIBA *Revista Iberoamericana De Las Ciencias Biológicas Y Agropecuarias*. 5(10), 70 - 86. Recuperado a partir de <https://www.ciba.org.mx/index.php/CIBA/article/view/59>

CONSULTA PÚBLICA

GLOSARIO

Ayuntamiento: Al Ayuntamiento de Coyuca de Benítez

Área responsable municipal: Al Área responsable del desarrollo urbano del municipio.

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 el Plan de Desarrollo Urbano; comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.

Área Urbanizable: Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población determinado en el Plan de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

Área Urbana Actual: Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.

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.

Barrio: Zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias.

Centralidad Urbana: Zonas en donde se presentan las mayores concentraciones de actividades económicas y educativas.

Consejo: Al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Comité Técnico: Al Comité Técnico Ciudadano auxiliar del Consejo.

Comisión: A la Comisión Municipal de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.

Constancia de Uso de Suelo: Es el documento oficial donde se especifica la zonificación, uso de suelo, densidad de viviendas, niveles y coeficiente de ocupación del suelo en razón de su ubicación conforme al Plan.

Corresponsable en Desarrollo Urbano: Es la persona física con los conocimientos técnicos 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.

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.

Desarrollo Urbano: Al proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.

Destinos: A los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.

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.

EIU: Estudio de Impacto Urbano.

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, salud, de traslado y de abasto.

Espacio Público: Las áreas, espacios abiertos y predios de los asentamientos humanos destinados al disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.

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.

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.

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.

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.

Impacto Urbano: La descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones causadas por alguna obra pública o privada, que por su magnitud puedan rebasar 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.

Inmueble: Al terreno y construcciones que en él se encuentren.

Ley Estatal: Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Ley: Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Plan: Al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benítez, Guerrero, integrado en documento por escrito, con el Reglamento y Normas Complementarias y con los mapas gráficos

anexados, aprobado por el H. Cabildo Municipal y Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

POET: Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial.

Porcentaje de área libre: Al porcentaje de la superficie total del predio, que establece el área que debe conservarse libre de edificaciones.

Predio: Al terreno sin construcción.

Reglamento: Al presente ordenamiento urbano que permitirá instrumentar el Plan.

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

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.

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.

Uso: A las actividades a realizarse en determinada área, inmueble o predio a partir del Plan.

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.

Uso Permitido Condicionado: Los usos permitidos dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente.

Uso Prohibido: Son aquellos usos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que no se permiten en la zona donde se indican.

Intensidad de Uso de Suelo: La superficie máxima de construcción que puede realizarse en una propiedad y se expresa en número de niveles, número de viviendas, se podrá considerar como intensidad de construcción.

Lote tipo: A la unidad que representa la superficie de suelo por vivienda a construirse en una propiedad.

Normas: A las Normas Complementarias que se derivan del Reglamento y que son aplicables a los usos de suelo y destino en las propiedades.

Reglamento de Construcciones: Al Reglamento de Construcciones para el Municipio de Coyuca de Benítez, Guerrero.

SEMARNAT: Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.

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 financiamiento de Infonavit, Fovissste, entidad federal o del organismo estatal de vivienda.

Vivienda: Se entiende por vivienda al ámbito físico-espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales básicas.

Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes, las Reservas, Usos de Suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento;

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.

Zonificación Secundaria: La determinación de los Usos de Suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

CONSULTA PÚBLICA

ANEXOS

Anexo metodológico de participación ciudadana

La elaboración del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benítez (PMDU) se llevó a cabo siguiendo un proceso que abarcó diversas etapas. Este proceso se inició con la organización de reuniones técnicas preparatorias, el Aviso de Inicio y la implementación de actividades de planificación participativa en las fases de diagnóstico, visión y objetivos. Para enriquecer este proceso, se llevaron a cabo talleres institucionales y encuentros técnicos con los miembros del Consejo Municipal de Desarrollo y Vivienda. En complemento a toda esta serie de actividades se aplicó una encuesta y se realizaron recorridos por algunas localidades urbanas y rurales del municipio. A continuación, detallamos estos aspectos clave en el desarrollo del PMDU.

Reuniones técnicas preparatorias:

Antes de iniciar el proceso de elaboración del PMDU, se llevaron a cabo cuatro reuniones técnicas preparatorias, celebradas los días 11, 17, 24 y 26 de mayo. En estas reuniones, en coordinación con el enlace municipal se desarrolló una hoja de ruta detallada que incluyó la definición de fechas, lugares y horarios de trabajo para guiar el proceso participativo. De cada reunión se levantó la minuta de acuerdos, mismas que posteriormente fueron firmadas por cada uno de los participantes.

Aviso de inicio del proceso de planeación:

El proceso se inició con el Aviso Público y Convocatoria para la elaboración del PMDU, fue publicado el día 2 de junio en el periódico *El Sur*, de conformidad con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como la Ley 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Reunión del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CMDUyV)

Reunión del CMDUyV, contó con la presencia del Presidente Municipal, Osiel Pacheco Salas, quien dio la bienvenida a los integrantes del Consejo, y formalizó el inicio de los trabajos de elaboración del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benítez. El evento se llevó a cabo el 6 de junio a las 9:30 horas en el Auditorio Municipal, Manuel Ignacio Altamirano con una asistencia de 20 Consejeros.

Figura 47. Fotos de la Sesión del Consejo de Desarrollo Urbano y Vivienda de Coyuca de Benítez, 6 de junio.



Ejercicios de planeación participativa

El proceso de planeación participativa es un elemento transversal en la elaboración del PMDU. Abarca todas las etapas del proceso, desde la identificación de problemas y oportunidades hasta la definición de objetivos y estrategias. Esta participación de la comunidad local y otros actores interesados ha garantizado que el PMDU refleje de manera precisa las necesidades y aspiraciones de la población. En este contexto, se llevó a cabo una serie de eventos de diferentes niveles y alcances. Para la fase de diagnóstico, se organizaron el Foro Ciudadano, Grupos de Enfoque y Talleres Institucionales. .

Foro Ciudadano

El Foro se realizó el día 6 de junio a las 12:00 horas en el Auditorio Municipal Ignacio Manuel Altamirano, con una asistencia de 25 ciudadanos. Durante el evento, se identificaron problemas cruciales que afectan la calidad de vida y el desarrollo de Coyuca de Benítez.

En este contexto, destacó la diversidad de los participantes que representaban diferentes segmentos de la comunidad, incluyendo a jóvenes, adultos y personas mayores. Se fomentó un ambiente de diálogo abierto y constructivo en el Foro, donde los ciudadanos tuvieron la oportunidad de expresar sus opiniones y sugerencias de manera libre y respetuosa. Algunas de las áreas específicas que se abordaron fueron las relativas a la infraestructura urbana, transporte público, vivienda, medio ambiente y servicios urbanos.

Figura 48.Fotos del Foro Ciudadano, 6 de junio.



Grupo de Enfoque

El grupo de enfoque jugó un papel fundamental en la obtención de información valiosa y en la identificación de necesidades territoriales específicas. Permitió establecer un diálogo directo y enriquecedor con actores clave del municipio, brindando una plataforma para discutir temas críticos relacionados con el desarrollo local, la calidad de vida y el crecimiento urbano. A través de estas interacciones, se obtuvieron perspectivas y percepciones fundamentales que contribuyeron de manera significativa a la formulación de estrategias y políticas destinadas a abordar los desafíos urbanos y aspiraciones de la comunidad.

En este contexto, se realizó un grupo de enfoque con los colegios de Arquitectos e Ingenieros de Coyuca de Benítez: La reunión se llevó a cabo el día 7 de junio a las 9:00 horas en el Auditorio Municipal Ignacio Manuel Altamirano con una asistencia de 12 personas.

Figura 49. Fotos del Grupo de Enfoque con integrantes del Colegio de Arquitectos e Ingenieros de Coyuca de Benítez, 7 de junio.



Taller Institucional

Se llevó a cabo el día 7 de junio a las 14:00 horas en el Auditorio Municipal Ignacio Manuel Altamirano con una asistencia de 39 funcionarios. En este taller se abordaron temas relativos a las capacidades institucionales del municipio para la instrumentación del PMDU, identificando problemáticas y áreas de oportunidad relativas a la adecuación del marco regulatorio y capacitación de los funcionarios que se encargarán de la gestión administrativa de dicho instrumento de planeación.

Figura 50. Fotos del Taller Institucional con funcionarios de Coyuca de Benítez, 7 de junio.



Taller para la jerarquización de la problemática y la formulación de Visión y Objetivos

Para establecer las prioridades en la configuración de la agenda urbana - territorial de Coyuca de Benítez, se convocó a los integrantes del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda e

invitados especiales, a fin de realizar un taller para la jerarquización de las problemáticas y la formulación de Visión y Objetivos del PMDU. Este evento se llevó a cabo el jueves 27 de julio a las 13:00 horas en el auditorio municipal Ignacio Manuel Altamirano con una asistencia de 17 ciudadanos.

Como parte de la agenda de trabajo se llevaron a cabo las siguientes actividades:

- 1) Jerarquización de problemas: Se llevó a cabo una dinámica de ponderación de puntos a través de un proceso de votación. Este enfoque permitió identificar y priorizar de manera precisa los problemas más apremiantes en el ámbito del desarrollo urbano.
- 2) Definición de objetivos: Después de establecer la jerarquía de problemas, se realizó una sesión de diálogo con todos los participantes. En este espacio de interacción, se trabajó en conjunto para definir objetivos claros y alcanzables relacionados con los problemas priorizados.
- 3) Visión y Objetivos: Para proyectar una visión deseable para el PMDU, a través de la plataforma virtual "Menti", se llevó a cabo un ejercicio en el que se formuló una serie de preguntas destinadas a explorar el futuro ideal para cada uno de los componentes del desarrollo urbano. A través de esta herramienta interactiva, se recopilaron las palabras clave que contribuyen a dar forma a la visión colectiva del PMDU.

Figura 51. Fotografías del taller institucional (Jerarquización de Problemas y definición de Visión y Objetivos), 27 de julio

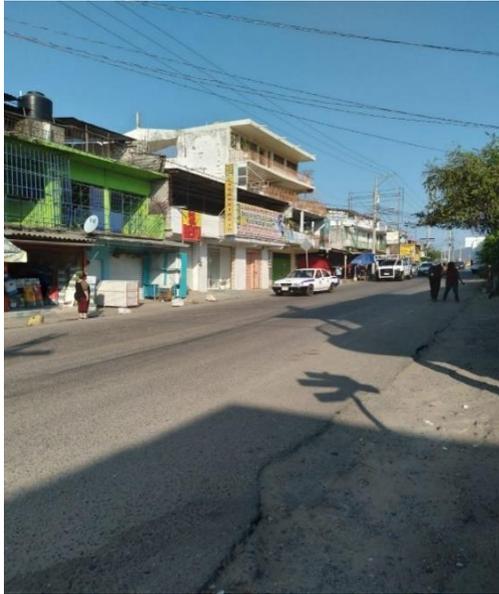


Recorridos territoriales

Durante los días 6 y 7 de junio se realizaron recorridos de campo con el fin de familiarizarse con el territorio y confirmar las problemáticas previamente identificadas. Durante estas visitas, se exploraron diferentes colonias y localidades para obtener información sobre la estructura urbana e identificar áreas vulnerables.

Figura 52. Fotografías de recorridos en territorio.

Av. Hermenegildo Galena, Col. Centro



Invasión de banqueta en la calle de Constitución,
Col Centro.



Figura 7. Fotografías de recorridos en territorio

Av. Ermenegildo Galeana Col. Centro.



Aplicación de Encuesta

El proceso participativo se complementó mediante el levantamiento de 50 encuestas de tipo semiestructurada, la cual incluyó preguntas abiertas y cerradas. Se abordaron una variedad de temas

relacionados con la prestación de bienes y servicios urbanos en el municipio. Mediante esta metodología, se buscó capturar percepciones, opiniones y perspectivas individuales, enriqueciendo la comprensión de los problemas y necesidades de la comunidad.

Anteproyecto de Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benítez, Guerrero.

Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano

I. Regulación Urbana de la Propiedad

Artículo 1. El Reglamento y las Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Coyuca de Benítez, Guerrero; es de orden público e interés social y tiene por objeto:

- I. Fijar las normas para planear y regular el ordenamiento territorial y el mejoramiento, conservación y crecimiento del Municipio.
- II. Instrumentar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, con la Zonificación en los Usos y Destinos del Suelo.
- III. Establecer los Lineamientos y las Normas mediante las cuales se llevará a cabo la regulación del desarrollo urbano sustentable.

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; este Reglamento y sus Normas.

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

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

- I. Ayuntamiento: Al Ayuntamiento de Coyuca de Benítez.
- II. Área responsable municipal: Al Área responsable del desarrollo urbano del municipio.
- III. 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 el Plan de Desarrollo Urbano; comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.

- IV. Área Urbanizable: Territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población determinado en el Plan de Desarrollo Urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.
- V. Área Urbana Actual: Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.
- VI. 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.
- VII. Barrio: Zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias.
- VIII. Centralidad Urbana: Zonas en donde se presentan las mayores concentraciones de actividades económicas y educativas.
- IX. Consejo: Al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- X. Comité Técnico: Al Comité Técnico Ciudadano auxiliar del Consejo.
- XI. Comisión: A la Comisión Municipal de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.
- XII. Constancia de Uso de Suelo: Es el documento oficial donde se especifica la zonificación, uso de suelo, densidad de viviendas, niveles y coeficiente de ocupación del suelo en razón de su ubicación conforme al Plan.
- XIII. Corresponsable en Desarrollo Urbano: Es la persona física con los conocimientos técnicos 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.
- XIV. 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.
- 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, salud, de traslado y de abasto.
- XX. Espacio Público: Las áreas, espacios abiertos y predios de los asentamientos humanos destinados al 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 puedan rebasar 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 Coyuca de Benítez, Guerrero, integrado en documento por escrito, con el Reglamento y Normas Complementarias y con los mapas gráficos anexados, aprobado por el H. Cabildo Municipal y Publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.
- XXX. POET: Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial.
- XXXI. Porcentaje de área libre: Al porcentaje de la superficie total del predio, que establece el área que debe conservarse libre de edificaciones.

- XXXII. Predio: Al terreno sin construcción.
- XXXIII. Reglamento: Al presente ordenamiento urbano que permitirá instrumentar el Plan.
- XXXIV. Subdivisión: Es la partición o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas, ni ejecución de obras de urbanización.
- XXXV. 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.
- XXXVI. 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.
- XXXVII. Uso: A las actividades a realizarse en determinada área, inmueble o predio a partir del Plan.
- XXXVIII. 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.
- XXXIX. Uso Permitido Condicionado: Los usos permitidos dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente.
- XL. Uso Prohibido: Son aquellos usos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que no se permiten en la zona donde se indican.
- XLI. Intensidad de Uso de Suelo: La superficie máxima de construcción que puede realizarse en una propiedad y se expresa en número de niveles, número de viviendas, se podrá considerar como intensidad de construcción.
- XLII. Lote tipo: A la unidad que representa la superficie de suelo por vivienda a construirse en una propiedad.
- XLIII. Normas: A las Normas Complementarias que se derivan del Reglamento y que son aplicables a los usos de suelo y destino en las propiedades.
- XLIV. Reglamento de Construcciones: Al Reglamento de Construcciones para el Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero.
- XLV. SEMARNAT: Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- XLVI. 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 financiamiento de Infonavit, Fovissste, entidad federal o del organismo estatal de vivienda.
- XLVII. Vivienda: Se entiende por vivienda al ámbito físico-espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales básicas.

- XLVIII. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes, las Reservas, Usos de Suelo y Destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento;
- XLIX. 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.
- L. Zonificación Secundaria: La determinación de los Usos de Suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.

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 y publicar el plan en el portal en red del municipio, expedir a costa de los particulares el número de copias que le sean solicitadas, impartir cursos a la ciudadanía con la ayuda de los profesionistas que participen con la autoridad municipal, sobre la aplicación y administración del Plan.

Artículo 6. Serán de nulidad las autorizaciones, 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 con la autoridad municipal, 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.

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 propiedades de áreas y predios, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetas y reguladas 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.

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 generalmente señaladas en la zonificación como Equipamiento.

Artículo 14. Las Reservas son áreas actualmente baldías susceptibles a ser ocupadas a futuro para el crecimiento 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 Coyuca de Benítez.

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.

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

I. Área Actual

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

Constituyen las áreas de crecimiento urbano, son los polígonos que se establecen para las nuevas necesidades de suelo, que se derivan del crecimiento y la dinámica poblacional en las localidades urbanas, corresponden al suelo intraurbano vacante y al suelo periférico que se demanda para el crecimiento.

III. Área No Urbanizable

Está formada por suelo en breña o rústico, que generalmente no cuenta con la mayoría de la infraestructura de cabecera, son las áreas que deberán protegerse y preservarse para permitir el equilibrio ambiental de los asentamientos humanos con su entorno; 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

Centralidades urbanas

Económicas

Habitacionales

Equipamiento urbano, espacio público e infraestructura

Corredores viales

Cauces urbanos

- II. En el Áreas Urbanizable
 - A consolidar
 - Crecimiento urbano condicionado
- III. No Urbanizable
 - Territorio en el que aplicara el POET
- IV. Restricciones
 - De Inundaciones
 - Por pendiente topográfica alta
 - Por deslizamiento de taludes

Artículo 22. Zonas Habitacionales

La clasificación de zonas habitacionales se establece en función de la morfología de los territorios, incluyendo el tamaño del lote tipo que originó los asentamientos humanos.

Para ello, se reconocen las edificaciones actuales al momento de la entrada en vigencia del Programa, 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 establecen las siguientes zonas habitacionales:

- I. Habitacional (H)
- II. Habitacional Suburbana (HSU)
- III. Habitacional rural (HR)

Artículo 23. Centralidades Urbanas

Corresponden a las Áreas de Actuación, son áreas en donde se presentan las mayores concentraciones de actividades económicas y educativas que lleva a cabo la población en la ciudad y constituyen el destino de los viajes de la ciudadanía, se identifican como las áreas que más destacan y adquieren el mayor nivel de valorización del suelo.

En las Áreas de Actuación se permite mayor intensidad de uso del suelo. Se presentan las tipologías, según las características que les dan su nombre:

- I. Centro Urbano (CU)
- II. Subcentro Urbano (SCU)

Artículo 24. Áreas Económicas

Corresponden a las Áreas de Actuación preponderantemente con usos de suelo no habitacionales. 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. Comercio y Servicio

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 con densidad de 50 viviendas por hectárea.

II. Hotelería y Hospedaje

Comprende los usos relativos con el servicio de alojamiento; esta actividad es compatibles con el uso habitacional, la equivalencia es de tres cuartos de hotel por vivienda.

Artículo 25. Corredores Viales

Los corredores viales son las áreas de influencia de las vialidades que tienen la función de enlazar los elementos urbanos para el funcionamiento de la ciudad y que, por su localización y accesibilidad, concentran equipamientos, comercio y servicios. Estos corredores corresponden a las vialidades regionales, urbanas, primarias, secundarias, 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.

Se constituyen de acuerdo a la jerarquía que mantienen en el sistema vial 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. Su influencia será a los predios que tengan frente a los corredores.

Corredor Regional (CoR)

Son los que corresponden con las vialidades regionales establecidas, tienen la función de proporcionar movilidad entre las regiones y localidades urbanas y rurales del municipio y con los municipios colindantes. Su zona de influencia es de 100 metros.

Corredor Urbano (CoU)

Son los que corresponden con las vialidades primarias en el sistema 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 25%, 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 50 metros.

Para el caso de obras nuevas, los predios con frente al corredor urbano, dentro de las zonas urbanizables aplicará para desarrollos habitacionales, usos comerciales, de servicios, equipamientos e industria pequeña o taller familiar, una restricción de cinco 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.

Corredor Secundario (CoS)

Son los que corresponden con vialidades secundarias de menor jerarquía, que conectan con los corredores urbanos; en los predios o inmuebles que den frente con este corredor se permitirá equipamiento y servicios urbanos. Su zona de influencia es de 30 metros.

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 25 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 en caso de que exista 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: vía pública, plaza cívica, juegos infantiles, jardín vecinal, parque de barrio, parque urbano, área de ferias, área de exposiciones y áreas deportivas.

Artículo 30. Vialidad y derecho de paso

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 Programa.

Para tener una ciudad mixta y de acuerdo con las vocaciones económicas del municipio, 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.

Se establecen dos tipos de zonas de área urbanizable:

I. A consolidar

Que constituyen aquellas áreas intraurbanas o en las periferias que ya han sido impactadas por algún grado del proceso de urbanización; y pueden contar con diferentes grados de servicios y con vivienda actualmente; sin embargo poseen grandes cantidades de lotes baldíos y presentan tendencias de crecimiento poblacional. Muchos de estas zonas se conforman por asentamientos informales o irregulares.

II. De crecimiento urbano condicionado

Son las áreas rurales que en algún momento podrán ser receptoras del nuevo crecimiento urbano.

El área urbanizable se divide en periodos para su ocupación preferente, según las estimaciones de necesidad de territorio para el crecimiento de la ciudad.

Los periodos para la ocupación preferente del área urbanizable serán congruentes con los plazos para el cumplimiento de metas y se localizarán, según sea el caso:

- Área urbanizable a corto plazo: las zonas del área urbanizable adyacentes al área urbanizada.
- Área urbanizable a mediano plazo: las zonas del área urbanizable adyacentes al área urbanizable a corto plazo.
- Área urbanizable a largo plazo: las zonas del área urbanizable adyacentes al área urbanizable a mediano plazo.

Si el área urbanizable del periodo de ocupación preferente que se está desarrollando ha sido ocupada en más del 70% u 80% de su superficie se podrá autorizar el desarrollo de la superficie correspondiente a la siguiente prioridad de ocupación sin las restricciones que se establecen más adelante.

Artículo 33. Los asentamientos humanos en el área rural podrán crecer territorialmente en los predios aledaños de forma contigua, manteniendo sus características rurales y las densidades habitacionales y coeficientes de cada localidad.

Artículo 34. Zonas de restricción en los asentamientos humanos

Son las zonas que se encuentran dentro del área urbana actual y que señalan alguna consideración al momento de evaluar alguna intervención territorial; o que deben de permanecer sin urbanizar o conllevar alguna política de no ocupación del territorio por diferentes razones:

- I. Restricción por inundaciones
- II. Restricción por pendiente topográfica
- III. Restricción por deslizamiento de laderas
- IV. Restricción por fallas o fracturas geológicas

Los predios que se encuentran en alguna de estas situaciones deben ser sujetos a los estudios que se determinen necesarios, avalados por un perito en la materia.

Artículo 35. Zonas No Urbanizables

En las áreas no urbanizables del resto del territorio del Municipio se establecen las siguientes áreas de actuación, cuyas políticas y estrategia de zonificación aplicarán mientras se elabora, aprueba y publica el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio, de conformidad con las determinaciones de la legislación ambiental local y federal; y según las determinaciones del Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) de la estrategia del Programa.

I. Área Natural Protegida (ANP)

Son lugares que preservan los ambientes naturales representativos de las diferentes regiones biogeográficas y ecológicas, así como los ecosistemas frágiles, para asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos ecológicos y evolutivos; así como la conservación y el aprovechamiento sustentable de la biodiversidad y de los servicios ambientales. Los usos y actividades permitidas se determinan en el Programa de Manejo Ambiental de cada Área Natural Protegida. En estas zonas también aplican las categorías de Áreas Voluntarias para la Conservación.

II. Conservación (CO)

Son aquellas áreas o elementos naturales cuyos usos actuales o propuestos no interfieren con su función ecológica relevante y su inclusión en los sistemas de ANP en el ámbito estatal y municipal es opcional. Esta categoría tiene como objetivo mantener la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales, relacionados con la protección de elementos ecológicos y de usos productivos estratégicos. Dentro de esta categoría se contemplan las siguientes zonas para conservación.

• 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.

III. Aprovechamiento

Se asigna a aquellas áreas que, por sus características, son apropiadas para el uso y el manejo de los recursos naturales, en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y no impacte negativamente sobre el ambiente. Incluye las áreas con usos de suelo actual o potencial, siempre que estas no sean contrarias o incompatibles con la aptitud del territorio; son las siguientes:

- Forestal (FO)
- Agrícola (AG)
- Pecuario (PE)

En las zonas no urbanizables seguirán aplicando los usos y destinos del suelo para los diferentes tipos de corredores viales y sus áreas de influencia del presente Reglamento, al momento que se decrete el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial.

Artículo 36. Cauces urbanos

Áreas que se conforman por los cauces urbanos, los que requieren diferentes estrategias para salvaguardar el drenaje pluvial y evitar riesgos hidrometeorológicos.

Se vigilará principalmente lo siguiente:

- a. Evitar la ocupación de los cauces urbanos que todavía se encuentran libres de construcciones.
- b. Recuperar los cauces que se consideren necesarios y desarrollar un sistema de parques lineales en los mismos.
- c. Relocalizar las viviendas y edificaciones que se encuentran en las márgenes de los cauces.

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 estructuran de la siguiente manera:

- I. Habitacional
- II. Comercio y servicios.
- III. Oficinas administrativas.
- IV. Abastos, almacenamiento y talleres especiales.
- V. Equipamiento Urbano.
- VI. Manufacturas y usos industriales.
- VII. Aprovechamiento de los recursos naturales.
- VIII. Actividades agropecuarias.

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; los usos específicos son denominados actividades o giros.

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 del suelo genéricos con los específicos.

Los usos específicos se derivan de los usos genéricos.

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.

Se clasifican de acuerdo a lo siguiente:

I. Habitacional

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

1) 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.

2) Vivienda rural

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

3) Vivienda suburbana

Corresponde a la vivienda que prepondera en zonas suburbanas en cuya morfología urbana no se distinguen trazas con manzanas ortogonales, debido a que la pendiente topográfica no lo permite. En muchos casos, la vivienda se dispone sobre vialidades suburbanas o en las zonas de ladera o montaña.

4) Vivienda unifamiliar

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

5) 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 del número de veces el aprovechamiento que se pretenda, con respecto al tamaño total del predio, en metros cuadrados.

1) 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.

2) 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, 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, cajas de ahorro, empeño y préstamo, estacionamientos públicos, imprentas, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos.

3) 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; centros nocturnos y discotecas, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas

.Centros comerciales

Comprende la agrupación planeada de comercios en un conjunto, así como las tiendas de departamentos e institucionales y 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, 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.

4) 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 y talleres mecánicos.

5) 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 semipesado; Depósitos de Vehículos.

6) 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:

1) Oficinas de pequeña escala

Comprende oficinas privadas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 100 metros cuadrados.

2) Oficinas en general

Comprende todo tipo de oficinas de más de 100 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:

1) 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.

2) Almacenes, Bodegas y Ventas al mayoreo

Comprende todo tipo de almacenamientos, con 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:

1) Equipamiento urbano de barrio

Comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad, 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, se consideran compatibles las parroquias e instalaciones religiosas con capacidad menor a 100 concurrentes.

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.

2) 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, 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, estación de servicio de gasolinera y estación de gas carburación

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

Culto Religioso: Instalaciones religiosas de más de 100 concurrentes.

3) 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.

4) Recreación en espacios abiertos

Aún y cuando forman parte de los tres ámbitos 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.

5) Andadores, peatonalizaciones y ciclo vías.

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

6) 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.

7) 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, el Área responsable municipal y el Comité Técnico 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:

b. Manufacturas menores: comprende establecimientos para la elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no exceden de 200 metros cuadrados ni de 10 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. 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:

1) Explotación forestal

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

2) Explotación piscícola

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

3) 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:

1) Agropecuario extensivo

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

2) 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.

3) 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 sea diferente a la establecida en la TCUS; deberá ser analizado por el Comité Técnico y puesto en vigencia por el Área responsable municipal, la determinación tendrá validez 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:

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 de Usos del Suelo

La 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 y estrategias del modelo de Ordenamiento Territorial y sus Áreas de Actuación. La TCUS se puede apreciar en formato legible en el Anexo Gráfico del PMDU.

III. Instrumentación y Administración del Plan

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, 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 traslapada

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. Potencial de desarrollo de un predio

El potencial de desarrollo de un predio corresponde a la máxima intensidad de edificación y al número máximo de acciones inmobiliarias que se puede desarrollar, en función de la combinación de las siguientes variables, así como otras que se complementan en el resto del Reglamento y de otras normas complementarias y leyes asociadas al desarrollo urbano y a los diferentes giros de las actividades en el uso del suelo:

La altura máxima de las edificaciones

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

La densidad urbana

Artículo 47. El Coeficiente de Utilización del Suelo Básico (CUSB)

Que establece la superficie de construcción total permitida, que resulta de multiplicar el coeficiente de utilización por la superficie total del predio. Este coeficiente se establece en la TCUS para cada una de las zonas de uso del suelo y representa la cantidad máxima a edificar en un predio en metros cuadrados, en un primer momento, puesto que se puede incrementar en función de las siguientes variables.

Artículo 48. Altura máxima de las edificaciones. CUS máximo (CUSM)

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 30. Niveles máximos permitidos

| Superficie del predio (m ²) | Sección vial mínima (metros) | | | | | |
|---|------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | Hasta 6 | Hasta 10 | Hasta 15 | Hasta 20 | Hasta 30 | Más de 31 |
| | Niveles permitidos | | | | | |
| Hasta 120 | 3 | 3 | 4 | 4 | 5 | 6 |
| 121 a 400 | 3 | 4 | 5 | 6 | 6 | 7 |
| 401 a 600 | 4 | 5 | 5 | 6 | 6 | 7 |
| 601 a 800 | 4 | 5 | 5 | 6 | 6 | 8 |
| 801 a 1000 | 7 | 5 | 5 | 6 | 7 | 8 |
| 1001 a 1500 | 5 | 6 | 6 | 7 | 8 | 9 |
| 1501 a 2000 | 6 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Más de 2001 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 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 entepiso 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, y sirve para garantizar la existencia de áreas sin construir en un lote y lograr condiciones adecuadas de iluminación y ventilación.

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 (Ver Tabla 31):

- I. Forma regular: Para predios que por su geometría y con las vialidades 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: Frontal, Lateral y Posterior.
- II. Forma irregular: Para predios en donde por su geometría y con las vialidades que lo conforman no se identifica la forma ortogonal; en los que se establece una restricción mediante el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS).

Tabla 31. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y restricciones por altura de las edificaciones

| Niveles | COS | Restricciones mínimas para predios de forma regular (metros) | | |
|-----------|------|--|---------|-----------|
| | | Frontal | Lateral | Posterior |
| Hasta 3 | 0.80 | NA | NA | NA |
| Hasta 4 | 0.80 | NA | NA | NA |
| Hasta 5 | 0.75 | NA | NA | NA |
| Hasta 6 | 0.70 | 2 | NA | 2 |
| Hasta 7 | 0.65 | 3 | 3 | 3 |
| Hasta 8 | 0.60 | 4 | 3 | 3 |
| Hasta 10 | 0.55 | 5 | 3 | 4 |
| Más de 10 | 0.50 | 6 | 4 | 5 |

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

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.

Artículo 52. Venta de derechos de edificabilidad

La persona propietaria del inmueble o su representante debidamente acreditado podrán solicitar al Municipio la utilización del coeficiente excedente (derechos de edificabilidad), a partir del coeficiente de utilización del suelo básico (CUSB) y hasta el coeficiente de utilización del suelo máximo (CUSM) y las alturas máximas permitidas, con la finalidad de asignar los costos de las acciones a los actores responsables y evitar así la socialización de estos costos, lo que se puede implementar a través de la recuperación por parte del municipio de los cambios de valor de las propiedades derivados del incremento de edificabilidad

La solicitud de utilización del coeficiente excedente se acompañará de:

- Croquis de localización del predio;
- Superficie asignada por Coeficiente de Utilización del Suelo Básico; y
- Superficie excedente solicitada;
- Estudios que sustenten la estimación de la valorización realizados por persona acreditada y registrada en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente: avalúo comercial;
- Licencia de uso del suelo o equivalente;
- Prefactibilidad de servicios de abasto de agua potable
- Comprobante del pago de derechos por incremento de derechos de edificabilidad.

Las personas solicitantes pagarán al erario municipal, la cantidad que resulte de la multiplicación del CUS excedente en metros cuadrados por el 20 por ciento del valor comercial del precio por metro cuadrado del avalúo comercial.

Cumplidos los requisitos anteriores y previa comprobación del pago de los derechos, el Municipio emitirá la autorización de utilización del coeficiente excedente.

La estimación de la valorización producida por el aumento en el coeficiente de utilización del suelo entre el CUS Básico y el CUS Máximo será realizada por persona acreditada y registrada en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente mediante un avalúo comercial.

El resultado de la estimación de valorización por el aumento en el coeficiente de utilización del suelo entre el CUS Básico y el CUS Máximo será verificado el Municipio, a través de estudios, evaluaciones técnicas, planos autorizados y dictámenes solicitados a otras dependencias.

Los estudios y estimaciones de valorización realizados por las persona acreditadas y registradas en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente serán sujetos de fiscalización por parte de la autoridad competente y en el caso de demostrarse una subvaluación éstos asumirán responsabilidad solidaria, sin menoscabo de otras sanciones a las que pudieran ser acreedores.

La estimación de la valorización de la propiedad por el aumento del coeficiente de utilización estará determinada por la cantidad de suelo que se tendría que comprar para poder construir el excedente del coeficiente de utilización del suelo en el mismo contexto urbano y con la misma normatividad en que se ubica el predio objeto de la solicitud al momento de realizarse ésta.

La venta de derechos de edificabilidad aplica tanto para predios en el área urbana actual como en el área urbanizable.

El uso de este instrumento podrá calibrarse y modificarse por los instrumentos para la modificación o actualización del Programa.

Artículo 53. Exención de pago de derechos de edificabilidad

Quedan exentos de pagos de derechos de edificabilidad las edificaciones en los siguientes casos:

- I. En las áreas habitacionales antiguas del Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT), con la finalidad de promover procesos de repoblamiento y regeneración urbana, solo para usos habitacionales.
- II. En las Zonas Especiales de Interés Social de crecimiento urbano.

Artículo 54. Densidad Urbana

Se define como la cantidad de viviendas o cuartos de hotel por hectárea que se pueden edificar en un predio de una manzana urbana. Para efectos del Programa, se define sin ningún valor máximo; en función de la aplicación de las variables anteriores y la factibilidad de servicios de abasto de agua potable del Organismo Operador de Agua y Saneamiento local.

Artículo 55. 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 la forma de los predios:

- I. Forma regular: Se permite utilizar el COS, incrementándolo en un 20% en lugar de las restricciones posteriores; sin embargo, la aplicación del COS deberá garantizar la restricción frontal y lateral correspondiente en el predio.
- II. Forma irregular: el COS, se puede incrementar en un 20%.

Artículo 56. Instalaciones permitidas por encima de la altura máxima de las edificaciones.

Se deberá dar solución de la quinta fachada en 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 cómo nivel de la edificación.

Artículo 57. 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 a la altura permitida de las edificaciones.

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

I. Pendientes descendentes

Las construcciones podrán desarrollar como máximo:

1. Dos niveles sobre el nivel de banqueteta y dos niveles bajo el nivel de banqueteta.
2. Un nivel sobre el nivel de banqueteta y todos los niveles que las condiciones del terreno natural hacia abajo lo permitan.

II. Pendientes ascendentes

El número de niveles deberá medirse a partir del nivel medio de banqueteta, la construcción deberá adaptarse a la topografía del terreno natural o desarrollar dos terrazas de dos niveles, como máximo.

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

Artículo 58. Pago por desarrollo adelantado

Es preferible que el suelo previsto para los diferentes periodos de ocupación se incorpore en el orden y tiempo planteado, sin embargo, las personas propietarias que deseen desarrollar en áreas localizadas en un periodo de ocupación más adelantado, respecto al periodo vigente podrán hacerlo siempre que cumplan con el siguiente procedimiento:

- La persona propietaria o su representante legal debidamente acreditado, solicitará al municipio la autorización para el desarrollo urbano adelantado.
- Las personas interesadas en adelantar el desarrollo conforme a las prioridades fijadas estarán obligados a pagar el derecho por desarrollo urbano adelantado. La contraprestación por este derecho será una proporción de la valorización producida por el cambio de uso del suelo entre el valor del aprovechamiento rural promedio de la zona y el uso que haya sido solicitado para su desarrollo.
- El pago por desarrollo adelantado se cobrará por el municipio en función de un porcentaje de la valorización (valor comercial del suelo) que se cobrará por desarrollar antes del periodo previsto; si el periodo de ocupación del área urbanizable vigente es el correspondiente al corto plazo, se cobrará el 50% de la valorización para poder construir en una superficie perteneciente al mediano plazo y del 80% para poder construir en el área de largo plazo. La proporción aplicable dependerá, entre otros factores, de la gravedad del fenómeno expansivo y de especulación del suelo de cada ciudad.
- La proporción que aplicará para el pago de la contraprestación dependerá del adelanto solicitado que podrá ser de uno o dos periodos, respecto al periodo de ocupación preferente vigente.
- Las bases aplicables para el cálculo del derecho por desarrollo urbano adelantado en zonificaciones primarias se establecerán en leyes municipales de hacienda y de ingresos.
- La persona interesada en adelantar el desarrollo deberá presentar dictamen estatal de impacto urbano, o su equivalente de acuerdo con la legislación local, en caso de que exista este requisito.

- El pago de la contraprestación por el adelanto del periodo de ocupación preferente no genera ningún tipo de obligación para la autoridad, por lo que la responsabilidad de las inversiones en infraestructura y equipamientos corresponderá a la persona promovente del desarrollo adelantado;
- El gobierno estatal y municipal se abstendrá de dotar de infraestructura de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, alumbrado público, pavimentos, entre otros, así como de equipamientos a los desarrollos adelantados según el periodo de ocupación preferente, siendo una obligación de las personas particulares interesados la introducción de estos.

Artículo 59. Pago por desarrollo atrasado

Las personas propietarias que no hayan desarrollado sus propiedades ubicadas en el área urbanizable durante el periodo de ocupación preferente establecido en los instrumentos de planeación podrán hacerlo siempre que cumplan con el siguiente procedimiento:

- La persona propietaria o su representante legal debidamente acreditado, solicitará al municipio la autorización para el desarrollo urbano atrasado.
- Los particulares interesados en desarrollar un predio en un área con atraso respecto al periodo de ocupación preferente vigente estarán obligados a pagar el derecho por desarrollo urbano atrasado que será el equivalente al 20 por ciento de la valorización resultado de la diferencia entre el valor medio del suelo rural no habilitado del periodo de ocupación preferente vigente en el mismo sector de la ciudad y el valor comercial del suelo resultado del uso del suelo solicitado para su desarrollo en esa localización.
- La proporción que aplicará para el pago de la contraprestación dependerá de los periodos de atraso respecto al periodo de ocupación preferente vigente.
- Las bases aplicables para el cálculo del derecho por desarrollo urbano atrasado se establecerán las leyes municipales de hacienda y de ingresos.
- El pago de la contraprestación por el desarrollo atrasado no genera ningún tipo de obligación para la autoridad, por lo que la responsabilidad de las inversiones en infraestructura y equipamientos corresponderá a la persona promovente del desarrollo atrasado;

La valuación del suelo no urbanizado (valor inicial) se hará en función de los rendimientos promedio actuales de las actividades rurales existentes en la superficie del periodo de ocupación preferente vigente en el mismo sector de la ciudad (método de capitalización). El valor final del suelo a incorporarse se hará a través del cálculo del residual con base en el proyecto más eficiente (máximo y mejor uso) que, en su caso, permita la zonificación secundaria en el predio a incorporar.

La estimación de la valorización deberá ser realizada por persona inscrita en el Padrón de Peritos Valuadores o equivalente de la entidad federativa; es decir, mediante un avalúo comercial

El resultado de la estimación de valorización por desarrollo urbano adelantado y atrasado deberá ser sancionado por la autoridad con base en sus propios estudios, tomando como referencia análisis previos comparables o contando con la opinión de otras personas inscritas en el Padrón de Peritos Valuadores o equivalente de la entidad federativa, en caso de que exista.

La dependencia competente podrá rechazar la estimación de la valorización presentada únicamente a través de escrito que contenga elementos que demuestren la existencia de una subvaluación.

Los estudios y estimaciones de valorización realizados por las personas inscritas en el Padrón de Peritos Valuadores o equivalente de la entidad federativa serán sujetos de fiscalización por parte de la autoridad competente y en el caso de demostrarse una subvaluación éstos asumirán responsabilidad solidaria, sin menoscabo de otras sanciones a las que pudieran ser acreedores.

Artículo 60. Responsabilidad de dotación de infraestructura

La realización de las obras de infraestructura vial para acceder a los nuevos desarrollos, así como la expansión de las redes de infraestructura (agua, drenaje, pluvial, energía eléctrica, alumbrado público, pavimentos, entre otras aplicables) serán responsabilidad de las personas que promuevan desarrollos inmobiliarios en el área urbanizable aun cuando no sean resultado de un adelanto en el periodo de ocupación preferente.

Artículo 61. Disposiciones para evitar el crecimiento fragmentado

Para evitar la fractura de la estructura urbana, los desarrollos inmobiliarios deberán observar lo siguiente:

- No segmentarán ninguna vialidad primaria o superior, ni existentes, ni proyectadas en los programas del Sistema Estatal de Planeación, programas de movilidad u otros equivalentes;
- Cumplirán con los lineamientos en materia de equipamiento, infraestructura y vinculación con el entorno.
- El proyecto urbano se fundamentará en estudios de factibilidad ambiental, capacidad vial y protección civil, en concordancia con las necesidades locales y con las políticas y estrategias de los gobiernos estatal y municipal;
- El proyecto urbano deberá contribuir a las estrategias definidas en los instrumentos de planeación y ofrecer beneficios comprobables para el desarrollo del municipio;
- El planteamiento del Plan Maestro o proyecto urbano deberá proponer una estructura urbana y diseño urbano que esté en correlación territorial con las condiciones espaciales, fisiográficas y bioclimáticas del sitio.

Artículo 62. El Ayuntamiento elaborará el **Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social**, en el cual se establecerán con precisión los lineamientos y normas para el impulso a los procesos de autoproducción de la vivienda y de urbanización progresiva. El Municipio será responsable de la difusión de las acciones a realizar, características y localidades donde tendrá cobertura dicho Programa. Con base en el análisis organizacional de la administración pública de cada municipio se establecerán las autoridades idóneas para implementar los instrumentos.

Artículo 63. El Ayuntamiento establecerá la Reserva Inicial Revolvente de suelo por cualquiera de los mecanismos siguientes, de manera aislada o integralmente:

- Constitución directa de la reserva. El Municipio constituirá una Reserva Inicial Revolvente de suelo, pudiendo ejercer el derecho de preferencia, así como las demás formas comunes de adquisición de propiedad por parte del Estado.

- Aportación del suelo por particulares. Cuando un particular, por concepto de aprovechamiento de los diferentes instrumentos previstos en el programa de desarrollo urbano, leyes hacendarias y reglamentos aplicables, aporte suelo que se reconozca como reserva inicial por parte del Municipio.
- Participación directa de inversionistas o propietarios. Los inversionistas o propietarios podrán aportar el suelo y el financiamiento para la introducción de los servicios básicos a través de convenios con el municipio, siempre y cuando no contravengan lo dispuesto los instrumentos de planeación del desarrollo urbano.
- A partir de las áreas de donación (o equivalente en la ley local) que deban aportar los particulares para realizar acciones urbanísticas.
- En la medida en que se incorpora suelo para iniciar el proceso, se obtienen los recursos para restablecer la reserva y adquirir otros polígonos de lotes con servicios básicos para la vivienda de autoproducción.

Artículo 64. Las áreas que conformen la Reserva Revolvente de Suelo se localizarán en el área urbana o urbanizable, vigilando siempre que se ubiquen fuera de zonas de riesgo o con alto valor ambiental.

Artículo 65. El Municipio desarrollará un Programa de Lotes con Servicios en el que podrán participar los particulares con la aportación de predios, en la introducción de servicios y, en su caso, con la construcción de pies de casa.

Artículo 66. El grado de avance de la urbanización estará en función de la capacidad económica de las familias beneficiarias, sin embargo, se evitará la ocupación de terrenos sin acceso a servicios básicos.

Artículo 67. El Programa de Lotes con Servicios representará una opción de negocio para los inversionistas y constructores, no obstante, las familias beneficiarias podrán ser objeto de apoyos gubernamentales.

Artículo 68. Asimismo, el municipio podrá financiar la introducción de servicios básicos y venta de lotes a través de los siguientes mecanismos:

- Con recursos provenientes de la venta de derechos de edificabilidad.
- Financiamiento de la banca de desarrollo garantizado a través del aumento de la recaudación en la zona donde se promueva la producción de vivienda social.
- A través de asociaciones público-privadas.

Artículo 69. El municipio establecerá los criterios para la selección de familias beneficiarias de los Programas de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social, considerando al menos los siguientes:

- El programa de apoyos estará dirigido a familias de manera directa. No se permitirá el acceso a organizaciones públicas o privadas.
- Tendrán preferencia las familias de madres solteras y aquellas con jefatura femenina.
- Las organizaciones privadas o sociales podrán acceder a los apoyos si aportan el suelo para el desarrollo de los proyectos de vivienda social.
- Las familias beneficiarias deberán acreditar no tener propiedad alguna.
- El municipio determinará el ingreso mensual máximo en UMA que deberán acreditar las familias para ser beneficiarias.
- El municipio no otorgará apoyos a organización o particular que pretenda la obtención de más de un predio.

Artículo 70. Las familias beneficiarias aportarán un ahorro previo mínimo de 5 UMA diarias más el 5% del valor del lote a adquirir en un plazo máximo de 45 días a partir de la notificación de aceptación al Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social.

- El Municipio abrirá una cuenta por el plazo que él mismo determine, donde garantizará el monto del ahorro previo que la familia beneficiaria aportará.
- Los pagos que las familias beneficiarias deberán realizar se estimarán con base en el costo generado al municipio en la dotación de los servicios básicos y de ser el caso, por los costos de edificación de los pies de casa. En caso de tratarse de una reserva con participación directa de inversionistas o propietarios que hayan financiado la introducción de los servicios básicos, el Municipio entregará los recursos que cubran el monto de la inversión realizada, previa aprobación por parte del Ayuntamiento y con el visto bueno de la Tesorería correspondiente.
- Las familias beneficiarias pagarán mensualmente entre seis y doce UMA diarias vigentes, para ello se otorgarán los periodos de tiempo necesarios para el pago total de las propiedades.
- Una vez que la familia beneficiaria termine de pagar al municipio se expedirá el título de propiedad a su favor.
- Las familias beneficiarias podrán optar por la exención del impuesto al traslado de dominio (o equivalente en la ley local) del terreno, comprobando el pago oportuno del valor de las propiedades y presentando el aviso de terminación de obra. **Obligaciones de las familias beneficiarias** La familia beneficiaria se obligará a:
 - Proporcionar información veraz y bajo protesta de decir verdad relativa a los datos personales e información que se le requiera.
 - Destinar el suelo adquirido para la producción de su vivienda.
 - Abstenerse de solicitar otra inscripción al programa.
 - Permitir acciones de supervisión y seguimiento que requiera la entidad ejecutora o la instancia normativa.
 - Cumplir con los requisitos adicionales previstos en el Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social respectivo.

- En caso de incumplimiento de obligaciones, condiciones y requisitos establecidos, la familia beneficiaria no obtendrá el derecho de propiedad del lote, el cual será liberado para ser asignado a otra familia solicitante.

Artículo 71. Para contribuir a la eficiencia en el proceso de autoproducción de vivienda el Ayuntamiento promoverá las siguientes acciones:

- Suscribirá convenios de reciprocidad y convocará a concursos a las instituciones públicas y privadas de educación superior a nivel local y estatal con las siguientes finalidades:
 - a) Constitución de un catálogo de prototipos de vivienda progresiva que consideren diseños progresivos, inteligentes, económicos y sostenibles.
 - b) Prestación del servicio social y prácticas profesionales mediante la asesoría técnica a los procesos constructivos que se lleven a cabo en el marco del Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social específico.
- Creará las condiciones para la venta consolidada de materiales de construcción a precios de mayoreo durante el periodo inicial que contemple el Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social específico. Los términos para ofrecer la venta consolidada, así como los usuarios a los que esté destinada deberán quedar establecidos en el mismo Programa. El Municipio organizará sistemas de cooperación para compras específicas acorde a las necesidades de los proyectos de vivienda de producción social.

Artículo 72. Las autoridades procurarán la simplificación en los trámites que las familias beneficiarias del Programa de Acceso al Suelo para la Producción de Vivienda Social requieran, entre las cuales se podrán considerar:

- Facilitar a los interesados los medios de acreditación e identificación y asegurar su incorporación en un expediente, mismo que constituirá la base cuando de forma concurrente se requiera la tramitación de los diferentes actos administrativos establecidos en la legislación local que tengan por objeto la autorización de acciones urbanísticas.
- Mejorar la coordinación entre las direcciones y jefaturas al interior de los órganos públicos involucradas en procedimientos específicos.
- Eliminación de solicitud de documentos que ya hubieran sido requeridos previamente para otros trámites.
- Expedir reglas sencillas y precisas que eviten la acumulación de documentos.

Artículo 73. Zonas Especiales de Interés Social y Vivienda Accesible

Son zonas exclusivas para la construcción de vivienda de interés social y de vivienda asequible, en donde los parámetros de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI) definirán el precio máximo de la vivienda en UMA.

La zonificación secundaria establecerá para las Zonas Especiales de Interés Social y de Vivienda Asequible parámetros de aprovechamiento acordes al tipo de habitación y permitirá la compatibilidad con usos no habitacionales complementarios.

Las Zonas Especiales o urbanizable, en zonas accesibles y con disponibilidad o fácil dotación de servicios públicos y equipamientos.

Los proyectos de construcción de vivienda dentro de las Zonas Especiales de Interés Social y de Vivienda Asequible que acrediten ante la autoridad municipal que el precio de venta de los productos inmobiliarios será igual o menor al máximo establecido en los instrumentos de planeación quedarán exentos del pago de venta de derechos de edificabilidad.

Artículo 74. Sistema de obras por cooperación

La ejecución de obras a través del sistema de obras por cooperación tiene la finalidad de realizar obras para mejorar los barrios a partir de la participación conjunta del gobierno y los vecinos, la repartición de cargas no sólo se traduce en términos monetarios sino también puede darse en especie (mano de obra, materiales, asesoría técnica). Deberá solicitarse por medio de los Comités de Cooperación (en adelante CC) que organizará a la sociedad civil y privados en un grupo de colaboradores. Las obras aptas para su ejecución por este instrumento podrán incluir, de manera enunciativa, las siguientes:

- Apertura y construcción de nuevas vías públicas de todo tipo y en congruencia con lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano aplicable.
- Pavimentación, rectificación, ampliación, prolongación y mejoramiento de vías públicas existentes.
- Obras de seguridad y protección relacionadas con el tránsito de vehículos y peatones dentro y fuera de los límites de los centros de población.
- Obras de ornato, seguridad y protección, además del empedrado, banquetas, guarniciones y demás elementos que equipan las vías públicas.
- Obras de agua potable, alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial, instalaciones necesarias para dotar a los centros de población de alumbrado público o para mejorar el ya existente, electrificaciones necesarias para dotar a los centros de población de fluido eléctrico o para mejorar las ya existentes.
- Obras de regeneración urbana, tales como la construcción de estacionamientos públicos, mercados públicos, plazas, jardines, parques e instalaciones deportivas o similares.
- Cualquier otro tipo de obra o servicio tendiente a la integración y mejoramiento de los centros de población y de los asentamientos irregulares.

Artículo 75. Comités de Cooperación

Los CC deberán integrarse a través de un acta de instalación, y se constituirán por:

- Una persona Presidente, que será electa de entre los colaboradores por común acuerdo.

- Una persona secretaria técnica, que será un representante del Municipio, a invitación y ratificación de la mayoría de los colaboradores.
- Una persona Tesorera, que será electo entre los colaboradores por común acuerdo.
- Vocales, en el número que consideren necesario los colaboradores.

Una vez instalados los CC, podrán solicitar al Municipio la ejecución de obras bajo el sistema de cooperación, debiendo ingresar la siguiente documentación al Municipio:

- Solicitud por escrito, señalando domicilio para oír y recibir notificaciones, firmada por las personas Presidente, el Secretaria y Tesorera del CC. La solicitud deberá describir la obra objeto de la cooperación, así como los beneficios que se obtendrán con su ejecución.
- Acta de instalación del CC.
- Acta en la que la totalidad de los integrantes del CC acuerden solicitar la ejecución de la obra a través del sistema de cooperación ante el Municipio.
- Padrón de integrantes del CC, en el que se deberá incluir nombre y domicilio para oír y recibir notificaciones de cada uno de sus miembros, así como la ubicación y clave catastral de cada uno de los inmuebles beneficiados con la obra.

Artículo 76. Procedimiento de aprobación de la obra por cooperación

Una vez recibida la solicitud, el Municipio dispondrá de un término de treinta días hábiles para emitir dictamen de factibilidad. Si es favorable, el CC podrá solicitar la realización de los estudios para determinar la necesidad y viabilidad técnica de la obra propuesta, previo pago del costo de los estudios que el Municipio determine.

El Municipio elaborará el proyecto de obra de urbanización, debiendo contener lo siguiente:

- Proyecto ejecutivo de la obra de urbanización.
- Presupuesto de obra.
- Distribución porcentual de los costos que cubrirá el Municipio o bien, las aportaciones en especie a su cargo.
- La cuota de cooperación global equivalente al porcentaje de obra que deberán cubrir los integrantes del CC. En caso de que la obra a realizar reciba recursos públicos o privados, distintos a los que aporte el CC, serán disminuidos del costo total de la obra.

El costo de la obra estará integrado por los siguientes conceptos:

- El costo real de los trabajos periciales, estudios, elaboración de proyectos y de dirección de obras, planes y programas técnicos, así como el pago de derechos que se originen. El importe de las obras de urbanización a realizar, incluyendo el costo de supervisión y ejecución de las mismas.
- El valor de liberación de los terrenos afectados con las obras, salvo que se trate de bienes del dominio público o de terrenos cedidos gratuitamente al Municipio; y
- El monto de las indemnizaciones procedentes por bienes distintos a la tierra.

El Municipio convocará a los integrantes del CC para la celebración de una asamblea vecinal de aprobación de la obra. Los integrantes serán notificados de manera personal con diez días hábiles de anticipación. Si el Municipio lo considera, podrá dar a conocer la convocatoria a través de otros medios de difusión. En el plazo mencionado, el Municipio pondrá a disposición de los integrantes del CC el expediente técnico de la obra.

La asamblea vecinal para la aprobación de la obra se entenderá instalada cuando se encuentren presentes las personas Presidente, Secretaria, Tesorera y vocales del CC y por lo menos la mitad de sus integrantes. En caso contrario, el Municipio convocará a una segunda asamblea aprobatoria dentro de los veinte días hábiles siguientes a la fecha en que debió celebrarse la primera. En este último supuesto, la asamblea quedará legalmente instalada con los miembros del CC que se encuentren presentes.

La asamblea vecinal de aprobación de la obra será presidida por el Municipio y se ajustará al siguiente orden:

- Pase de lista y declaración de instalación de asamblea
- Presentación del proyecto ejecutivo de obra, especificaciones técnicas y operativas.
- Presentación del costo de la obra y desglose del presupuesto, así como del monto de la cuota de cooperación global a cubrir por parte de los integrantes del CC y el plazo a ser efectuado.
- Votación relacionada a la ejecución de la obra.
- Levantamiento del acta donde consten los acuerdos.

De aprobarse la ejecución de la obra, en la misma asamblea se convocará a la celebración de una nueva a realizarse en un lapso de diez días hábiles, a fin de que el CC individualice el monto de las cuotas de cooperación correspondientes a cada integrante de la siguiente manera:

- El CC deberá delimitar la zona sobre la que aplicará el pago de las contribuciones, obteniendo un determinado número de metros cuadrados sobre los que tendrían efecto las cuotas de cooperación.
- El CC aplicará porcentajes diferenciados de las cuotas que correspondan a cada colaborador con base en la superficie y el frente a vialidades públicas de cada inmueble, o bien, su proximidad a la obra a ejecutar.

Los pagos deberán efectuarse ante la Tesorería Municipal con la posibilidad de tratarse de pagos parciales, mismos que deberán ser aplicados de manera bimestral o bien, reflejarse en la boleta predial de las propiedades beneficiarias, previa autorización de la Tesorería Municipal. El plazo máximo para finiquitar las cuotas de cooperación será de tres años a partir de la celebración de la asamblea para individualizar los montos de las cuotas de cooperación. La falta de entero de la cuota de cooperación global en el plazo fijado traerá por consecuencia la no ejecución de la obra sin responsabilidad del Municipio, sin que ello dé lugar a la devolución de las cantidades que, en su caso, se hubieren cubierto.

Artículo 77. Contribuciones de mejoras

El Ayuntamiento deberá transitar al uso de este instrumento que ya se encuentra previsto en la Ley de Ingresos de Municipio: cuando la autoridad detecta la necesidad de realizar una obra pública de mejoramiento urbano en el territorio municipal podrá ejecutarla con sus propios recursos y posteriormente cobrar una parte del monto invertido en su ejecución a las personas propietarias y poseedoras de los inmuebles que se consideren directamente beneficiados por la obra.

Los proyectos pueden ser de cualquier tipo, normalmente son obras de pequeña escala para el mejoramiento urbano de colonias, fraccionamientos y barrios, cuyo costo puede ser amortizado por las contribuciones de mejoras, por ejemplo: mantenimiento de infraestructura de drenaje, agua potable; creación y mantenimiento de espacio público (parques, jardines, plazas); y mantenimiento vial (carpeta asfáltica, banquetas, señalamientos).

Artículo 78. Uso temporal de la vía pública

El Ayuntamiento deberá transitar al uso de este instrumento que ya se encuentra previsto en la Ley de Ingresos de Municipio como medida temporal de permitir la utilización del espacio público de forma tolerada, mediante el pago de una contraprestación y con plazos perentorios; dejando claro en los convenios de ocupación que no se genera ningún derecho de propiedad y que en cualquier momento se puede revertir el acuerdo. Además de la contraprestación, los beneficiarios podrían tener obligaciones como de limpieza del área de influencia utilizada.

Este instrumento aplica al uso de la vía pública como estacionamiento de vehículos, comercio ambulante o algún evento. De hecho, esto ya se hace en muchas ocasiones.

Artículo 79. Derechos adquiridos

Este instrumento tiene por objeto reconocer los derechos de uso del suelo y superficie de uso que por el aprovechamiento legítimo y continuo tienen los propietarios, poseedores o causahabientes de un bien inmueble, en su totalidad o en unidades identificables de éste, con anterioridad a la entrada en vigor de los instrumentos de planeación urbana correspondientes.

La vigencia de los derechos adquiridos no necesariamente es permanente; el Ayuntamiento en cualquier momento podrá solicitar a la Autoridad competente se lleve a cabo una verificación para constatar la continuidad del uso acreditado.

Los derechos adquiridos prescribirán al momento en que se deje de ejercer el uso de que se trate, salvo que sea acreditado que la continuidad se vio interrumpida por causas ajenas a la voluntad de los propietarios, poseedores o causahabientes del bien inmueble. Las licencias de acciones urbanísticas se conceden para que se realicen edificaciones durante un periodo de tiempo establecido y con fundamento en la función social y ecológica de la propiedad, estas deben estar sujetas a las limitaciones legales, acorde con la función urbanística, la conveniencia pública y el interés general.

Para efectos de las afectaciones de los propietarios que acrediten alguna autorización del suelo o acción urbanística expedida con el instrumento de planeación que se deroga, debido a que los lineamientos, estrategias o normatividad a la entrada en vigencia de este nuevo PMDU, quedarán a salvo los derechos adquiridos de referencia con la vigencia que las autorizaciones así lo establezcan. Las constancias o licencias de uso del suelo no representan un derecho adquirido debido a que tienen la vigencia del PDU del cual se derivan, de conformidad con la Ley estatal en la materia.

III. Administración del Plan

Artículo 80. La Administración del Plan constituye los procedimientos para implementar, instrumentar, aplicar, operar, ejecutar, modificar, evaluar y promover su actualización para que cumpla con sus fines y se emitan por el municipio las autorizaciones para la regulación y control del desarrollo urbano; así mismo, las estrategias, líneas de acción y los proyectos establecidos en el Plan se traduzcan en acciones concretas. La administración del Plan se llevará a cabo con los procedimientos, autorizaciones y el estudio de impacto urbano.

Artículo 81. La Instrumentación del Plan se llevará a cabo se llevará a cabo por las siguientes entidades:

- Área responsable municipal del desarrollo urbano
- El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda
- El Comité Técnico del Consejo

Artículo 82. Circular Técnica

Una Circular Técnica es un comunicado que emite el Área responsable municipal que tiene la función de informar a los diferentes actores del desarrollo urbano de los sectores público, privado y social en el municipio, 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 83. 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.

Artículo 84. La propuesta de los cambios de este Reglamento estará a cargo del Área responsable municipal; las cuales se someterán a la consideración del Comité Técnico para su revisión y al Cabildo para su curso legal.

Artículo 85. Los propietarios de bienes públicos o privados podrán solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda a su propiedad ante el Área responsable municipal, presentando el estudio de impacto urbano, analizando los aspectos urbanos establecidos en el 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 urbanas que se requiera en la propiedad.

Artículo 86. 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 o histórico, 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 el Área responsable municipal deberá emitir el dictamen de impacto urbano fundado y motivado.

Los estudios de impacto urbano serán realizados por los corresponsables en desarrollo urbano, los estudios son públicos, por los que se mantendrán disponibles para la consulta de cualquier interesado.

Artículo 87. 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 88. Estudio de impacto urbano es el instrumento de carácter técnico y de análisis urbano para evaluar y justificar una problemática o necesidad urbana.

Artículo 89. La solicitud de modificación del Plan en una propiedad, deberá presentar el estudio de impacto urbano con lo siguiente:

1. Solicitud firmada por el Propietario o Representante Legal o Arrendatario.
2. Escritura Pública de la Propiedad o Contrato de Arrendamiento.
3. Identificación del propietario.
4. Acta Constitutiva de persona moral en su caso.
5. Poder Notarial del Representante Legal
6. Identificación del Representante Legal
7. Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo.
8. Factibilidad de servicio de agua potable.
9. Factibilidad de descarga de aguas residuales.
10. Factibilidad de servicio de energía eléctrica.
11. Visto Bueno de Protección Civil Municipal en caso de riesgo por el uso propuesto.
12. Autorizaciones, Vistos Buenos, Dictámenes, Constancias, de instancias federales o estatales en su caso.

Artículo 90. Podrán obtener su registro como corresponsables en desarrollo urbano: Arquitectos, Ingenieros Arquitectos, Arquitectos Urbanistas, Urbanistas que demuestren experiencia de cinco

años en el desarrollo urbano y cumplan lo indicado inicialmente al no estar integrada la Comisión, por el Área responsable municipal y posteriormente por la Comisión.

Artículo 91. El estudio de impacto urbano debe ser elaborado por un corresponsable en desarrollo urbano vigente.

IV. Participación Ciudadana en la instrumentación del Plan

Artículo 92. El Consejo es la instancia de carácter consultivo, de opinión y deliberación, de conformación plural y de participación ciudadana, su integración y atribuciones, serán de acuerdo a lo establecido en la Ley Estatal.

Artículo 93. El Comité Técnico es el órgano auxiliar del Consejo, tendrá funciones de consulta de la autoridad municipal, se conformará con representación ciudadana de profesionistas interesados en el desarrollo urbano del municipio, instituciones académicas, cámaras empresariales del gremio del desarrollo urbano y la construcción, asociaciones del ámbito local con aportaciones al desarrollo urbano; auxiliará en la asesoría a la autoridad municipal para la implementación, ejecución y aplicación del Plan, el Reglamento y las Normas.

Lineamientos del Comité Técnico

- I. El Comité Técnico como participación ciudadana, tendrá la obligatoriedad de revisar permanentemente lo dispuesto en el presente Reglamento y sus Normas; previo consenso propondrá los cambios o modificaciones al Área responsable municipal.
- II. El Área responsable municipal proporcionará las instalaciones y condiciones adecuadas para efectuar las reuniones del Comité Técnico, en el horario acordado por mayoría simple.
- III. El número de integrantes representantes en el Comité Técnico será un mínimo de seis, se acreditarán su experiencia técnica en la materia del desarrollo urbano por escrito y participarán de manera honorífica.
- IV. Se elegirá por mayoría simple a un Coordinador y a un Secretario del Comité Técnico, siendo representantes y mantendrán su representación, el primero coordinará las actividades del Comité y el Secretario elaborará las minutas de las reuniones y dictámenes que se emitan, estarán en el cargo durante el periodo de la administración municipal correspondiente, siendo no procedente ser reelegidos.
- V. El Coordinador no deberá hacer manifestaciones públicas, ni reuniones privadas, salvo por acuerdo de los integrantes del Comité Técnico.
- VI. El Área responsable municipal designará un enlace con el Comité Técnico que tendrá voz y no voto en la toma de acuerdos.
- VII. El Comité Técnico sesionará bimensualmente de forma ordinaria o cuando lo consideren necesario de forma extraordinaria y las decisiones se tomarán por mayoría simple de votos; el Coordinador del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate.

- VIII. Las convocatorias con el orden del día de los temas a tratar, las realizará el representante como enlace con el Área responsable municipal, en caso de no convocar a reuniones, podrán convocar cuatro representantes en el Comité Técnico; convocando con seis días de anticipación para reuniones ordinarias y con 72 horas para reuniones extraordinarias; vía telefónica, correo electrónico o red social.
- IX. Las reuniones serán válidas una vez que se cuente con la asistencia de la mayoría, entendida como el cincuenta por ciento más uno de los integrantes del Comité Técnico.
- X. Los integrantes ciudadanos del Comité Técnico, incluyendo al Coordinador, podrán ser relevados: a) Por inasistencia a tres sesiones ordinarias consecutivas en forma injustificada; b) Por desinterés evidente del adecuado funcionamiento ante el Comité Técnico; c) Por realizar acciones u omisiones que atenten contra la honorabilidad y buena imagen del Comité Técnico.
- XI. Durante los primeros treinta días del inicio de cada administración municipal, se convocará a reunión, misma que será convocada por el nuevo enlace con el Área responsable municipal, a efecto de formalizar la reinstalación del Comité Técnico.

V. Lineamientos y Autorizaciones

Artículo 94. Será necesario obtener un dictamen técnico en materia de impacto urbano emitido por el Área responsable municipal, a partir de la presentación de un estudio de impacto urbano cuando se soliciten modificaciones al Plan, previo a la solicitud de la Licencia de Construcción y para aquellos giros que se enlistan a continuación y que se encuentran permitidos en la zonificación que les corresponda, integraran el estudio de impacto urbano en la solicitud de la Licencia de Construcción:

- I. Conjuntos habitacionales de más de 30 viviendas.
- II. Oficinas de más de 500 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.
- IV. Supermercado de autoservicio, Tiendas 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 2,500 m² de terreno.
- VII. Instalaciones religiosas de más de 100 concurrentes.
- VIII. Edificaciones de entretenimiento de más de 100 concurrentes.
- IX. Deportes y recreación de más de 2,500 m² de terreno o más de 100 concurrentes.
- X. Guarderías, estancias infantiles, equipamiento educativo.
- XI. Equipamiento Público y Privado.
- XII. Mercados y rastros de cualquier magnitud.
- XIII. Galerías comerciales superiores a 1000 m².
- XIV. Hoteles y moteles de más de 60 cuartos.
- XV. Instalaciones para la Fuerza Aérea, Armada y el Ejército.
- XVI. Cementerios y crematorios.
- XVII. Terminales y estaciones de transporte terrestre.
- XVIII. Estacionamientos de más de 60 cajones.
- XIX. Helipuertos e instalaciones conexas.
- XX. Industrias media y pesada de más de 1000 m² de terreno.

Artículo 95. Estudio de Impacto Urbano

Es el instrumento que se utiliza para proponer las medidas de mitigación, ante posibles impactos, necesarias a las que se condicionaría el uso del suelo propuesto para un predio en particular, las medidas de mitigación pueden ser obras, pagos en especie y acciones urbanas.

El estudio de impacto urbano deberá analizar los posibles impactos en los siguientes aspectos urbanos:

Agua Potable

Drenaje: Descarga de aguas residuales.

Vialidad

Servicios Públicos complementarios.

Vigilancia.

Servicios de Emergencia.

Ambiente Natural: Normatividad ambiental.

Riesgos: Normatividad de Protección Civil.

Estructura Socioeconómica: Social, Mercado inmobiliario, Insumos, Empleos.

Del análisis se mostrarán resultados que inciden en el entorno urbano de los aspectos analizados, deberán plantearse alternativas que minimicen y de ser posible eliminen el impacto, insuficiencia o daño resultante. Todos los análisis relativos a los aspectos urbanos, deberán ejecutarse bajo la consideración de utilización en el momento de demanda máxima, así mismo, se mencionarán en su caso el efecto multiplicador en la zona o entorno de la actividad por detonar por el proyecto, tanto durante la etapa de construcción, como en la vida útil del proyecto.

Artículo 96. 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.

Artículo 97. La sección de vía pública y las restricciones de construcción estarán indicadas en la Constancia de Alineamiento Oficial emitida por el Área responsable municipal.

Artículo 98. La Constancia de Alineamiento y Uso de Suelo, establece el Alineamiento Oficial, siendo la traza del terreno que limita la propiedad 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 la obtención de la Constancia, se presentará la solicitud acompañada de copia simple de los siguientes documentos:

1. Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad 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 de Persona Moral, en su caso.
6. Poder Notarial e identificación oficial del Representante Legal, en su caso.

La solicitud de Constancia de Alineamiento 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 99. La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento oficial por medio del cual el Área responsable municipal hace constar los usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos en un uso específico o giro determinado. 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.

Artículo 100. La Constancia de Uso de Suelo es el documento en el que el Área responsable municipal, 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. La solicitud se presentará acompañada de copia simple de los siguientes documentos:

1. Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.
2. Croquis de localización.
3. Copia de identificación del propietario.
4. Copia del Acta Constitutiva de Persona Moral, en su caso.
5. Copia del Poder Notarial e identificación oficial del Representante Legal, en su caso.

Artículo 101. Constancia de Cumplimiento de la Normatividad Urbana, es el documento por medio del cual el Área responsable municipal manifiesta la existencia de constancias, autorizaciones o licencias expedidas por el municipio a predios y construcciones, que da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 112 de la Ley, Artículo 182 de la Ley Estatal para notarios y fedatarios públicos.

Artículo 102. Dictamen de impacto urbano es la opinión técnica emitida por el Área responsable municipal a todos los proyectos presentados en los estudios de impacto urbano y por el Comité Técnico a los proyectos que soliciten modificación a la zonificación que se establece en el Plan.

Artículo 103. El Área responsable municipal emitirá el dictamen de impacto urbano a los proyectos presentados en los estudios de impacto urbano, en un plazo de diez días hábiles y el Comité Técnico emitirá el Dictamen en un plazo de treinta días naturales.

Artículo 104. Fusión, es la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes del o los mismos propietarios.

Artículo 105. 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 se deberá cumplir con lo siguiente:

- a) Deberá ser solicitada y recibida por el propietario o representante legal con poder notarial otorgado por el propietario.
- b) En zonas habitacionales se podrá subdividir en fracciones no menor de 120 m², con 8.00 metros de frente mínimo a la vía pública existente.
- c) 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 106. Los permisos o concesiones que la autoridad 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 107. 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 108. 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 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 DRO.

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, la autoridad 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 109. El Municipio sancionará previo dictamen correspondiente, al DRO, propietarios, poseedores o titulares y a quienes resulten responsables de las infracciones verificadas en las visitas de inspección.

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 y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

Artículo 110. Cuando una obra infrinja este Reglamento, sus Normas y demás disposiciones de la normatividad urbana, 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 obra determinado para el pago de derechos por la licencia de construcción, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Ingresos para el Municipio.

VI. Normas Complementarias

N.C.01 Vivienda de interés social

Se considerarán proyectos y desarrollos de Interés Social aquellos donde la vivienda tenga una superficie máxima de 60.00 m² construidos, y cuenten con subsidio o crédito vía, INFONAVIT, FOVISSSTE y de los organismos federales y estatales de vivienda o del sector privado, la vivienda de interés social podrá incrementar hasta un 25% la intensidad de uso suelo.

N.C.02 Zonificación a través de la TCUS

Señalará los usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos aplicables tanto por su ubicación, como por tipo de giro. En la TCUS se encuentran señalados los giros, en caso de que alguna actividad o uso no se encuentre, el Área responsable municipal con la opinión del Comité Técnico, definirán a cuál giro se asimila y determinarán si es factible su autorización en la zonificación que le corresponde.

N.C.03 Norma de cajones de estacionamiento

Para armonizar el Plan con las nuevas políticas de movilidad sustentable, así como permitir la densificación de la ciudad, se determina los siguientes requerimientos de estacionamientos en las edificaciones, para los siguientes casos y en las siguientes Áreas de Actuación. Estas normas aplican jerárquicamente sobre las determinaciones del reglamento de construcciones vigente:

- I. Cuando ya existan edificaciones actuales en los predios y no cuenten con el número de cajones mínimo que señala el Reglamento de Construcciones, para promover la regeneración, reciclamiento, mezcla de usos del suelo y la densificación de la ciudad, se establecen las siguientes medidas:
 - a. En las centralidades urbanas se exentará el requerimiento de estacionamiento siempre y cuando se combinen los usos habitacionales con los no habitacionales. Como ejemplo, el uso de plantas bajas activas y plantas altas habitacionales.
 - b. En las áreas habitacionales antiguas, consolidadas y de baja densidad, se exentará en número de cajones de estacionamiento para incrementar la densidad habitacional; es decir, para aumentar el número de viviendas en un lote.
 - c. En las áreas no habitacionales o en los corredores urbanos, no se podrá incrementar la intensidad de uso del suelo si no se cuenta con los requerimientos mínimos que señala el reglamento de construcciones.
 - d. Las viviendas actuales en los conjuntos habitacionales no podrán aumentar su densidad ni disminuir los cajones de estacionamiento que poseen actualmente.
 - e. En las áreas habitacionales suburbanas o de vivienda rural no aplican requerimientos mínimos de cajones de estacionamientos.
- II. En los lotes baldíos, en los nuevos fraccionamientos, o en áreas de crecimiento urbano, los predios deberán considerar:
 - a. Un (1) cajón para vivienda unifamiliar

- b. 0.5 cajones por vivienda en caso de tratarse de vivienda plurifamiliar.
- c. 0.5 cajones por local comercial menor a 100 m² de construcción.

N.C.04 Las licencias de construcción y demás autorizaciones que expida el Área responsable municipal, deberán establecer que las vialidades que conforman el espacio público no se pueden utilizar para el estacionamiento de vehículos automotores; igualmente, que en la sección vial en el frente de los predios no se tiene preferencia de uso para sí mismo, ya que es un espacio público para uso de libre tránsito de la colectividad.

N.C.05 Vialidades en zonas de crecimiento urbano

Tabla 32. Vialidades

| Sistema | Vialidades Regionales (metros) Corredor Regional | | | Vialidades Urbanas (metros) Corredores viales | | | |
|---|---|------------------|------------------|--|---------------------|---------|-------------------|
| | Regional | Acceso carretero | Enlace suburbano | Primaria Corredor Urbano | Corredor Secundario | Locales | Andador/Ciclo vía |
| Organización de la Estructura Vial | | | | | | | |
| Sección vial | 40 | 40 | 20 | 24 | 18 | 12 | NA |
| Carriles por sentido | 2 | 2 | 2 | 3 | 2 | 1 | NA |
| Carriles de estacionamiento | NA | NA | NA | 1 | NA | NA | NA |
| Sección vial de ciclo vía por sentido | NA | NA | NA | 1.75 | NA | NA | 1.75 |
| Sistema peatonal (banqueta) por acera | NA | NA | NA | 3 | 2 | 1.5 | NA |
| Sección vial de andador o pasaje peatonal | NA | NA | NA | NA | NA | NA | 6 |
| Sección de camellón | NA | NA | NA | 1 a 6 | 1 a 2 | NA | NA |
| Restricción en alineamiento (1) | 5 (2) | 5 | NA | 5 | NA | NA | NA |

Notas:

- 1) A partir del alineamiento del derecho federal en ambos sentidos
- 2) Remetimiento a partir del alineamiento hacia el interior del terreno

N.C.06 Construcción de banquetas en el espacio público

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

N.C.07 Restricción al frente de las construcciones

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

N.C.08 Cuando por medio de la zonificación se divida un predio, el propietario podrá optar por su correspondiente zonificación o la siguiente opción:

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

N.C.09 Las maniobras necesarias para estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro relacionado con las actividades en la utilización de una propiedad, deberán realizarse dentro de la misma, queda prohibido utilizar el área de banqueta y vía pública para dichas maniobras vehiculares y para estacionamiento.

N.C.10 Los terrenos mayores a 10,000 m² para el desarrollo de conjuntos habitacionales, deberán apegarse a lo que señala la zonificación que le establece el Plan, el Reglamento, las Normas y el Reglamento de Construcciones, deberán entregar al Municipio el área de donación para equipamiento urbano y servicios públicos; que se indica de acuerdo al tipo de desarrollo; el área de donación no será susceptible de pago sustituto.

Tabla 33- Porcentajes de Donación

| Tipo | Porcentaje de Donación de la superficie total |
|----------------|--|
| Populares | 20% Veinte por ciento |
| Interés Social | 15% Quince por ciento |

| | |
|--------------------|----------------------|
| Residencial Urbano | 10 % Diez por ciento |
|--------------------|----------------------|

N.C.11 Las áreas de Equipamiento Urbano podrán ampliar sus construcciones hasta un 80% de su superficie, modificar el área libre y la altura de lo señalado en el Plan y sus Normas.

N.C.12 Las áreas de donación de los desarrollos habitacionales, para efectos de uso de suelo, se destinarán para Equipamiento Urbano o Espacio Público, con las alturas, áreas libres o intensidad que señale la zonificación donde se ubica.

N.C.13 Gasolineras, Estaciones de Gas butano y Gas natural comprimido para uso automotor.

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

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

Los tanques de almacenamiento y dispensarios de las gasolineras no podrán ubicarse a menos de 60 metros de distancia de las instalaciones educativas, salud, asistencia social, salón social, estancias infantiles, guarderías y culto con concentraciones mayores a 50 personas.

Las instalaciones para estaciones de almacenamiento de gas LP, y gas natural comprimido para uso automotor solo podrán ubicarse en la zonificación EU y en Corredores Regionales, Urbanos y en Poblados Rurales.

La venta al menudeo podrá realizarse en estaciones de gas L.P. para carburación ubicadas en zonificaciones EU y en Corredores Regionales, Urbanos, Vialidades Primarias y en Poblados Rurales.

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

N.C.14 Centros nocturnos y Bares

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

N.C.15 Tiendas con disposición de mercancía en autoservicio

Los establecimientos mercantiles en los que se pretenda la venta de artículos que conforman la canasta con productos básicos y, de manera complementaria, ropa, calzado, bebidas alcohólicas, con el uso de tienda de autoservicio, mercado, supermercado, bajo la disposición de autoservicio, podrán situarse en propiedades localizadas con frente a vialidades de Corredores Regional y Urbano.

Los minisúper o tienda de conveniencia, bajo la disposición de autoservicio, podrán situarse en propiedades cuya zonificación permita el comercio con servicios y tengan frente a vialidades de Corredores Regional, Urbano y Suburbano, sujetándose a que las tiendas de conveniencia con venta de bebidas alcohólicas no podrán establecerse a menos de 50 metros de instalaciones educativas en todos sus niveles. Se exceptúa de la aplicación de esta norma a los establecimientos mercantiles como tiendas de abarrotes, misceláneas y mercados de abasto local a nivel de barrio.

N.C.16 Ribera o Zona Federal en Cauce

La Ley de Aguas nacionales, establece cumplir con una faja de diez metros de anchura contiguas al cauce de las corrientes o al vaso de los depósitos de propiedad nacional, medida horizontalmente a partir del nivel de aguas máximas ordinarias.

La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros.

Establece que el Río es una corriente de agua natural, perenne o intermitente, que desemboca a otras corrientes, o a un embalse natural o artificial, o al mar.

N.C.17 Cementerio

Los cementerios municipales suburbanos y rurales, públicos o concesionados, se sujetarán a Ley General de Salud del Estado de Guerrero; a la ley Orgánica del Municipio Libre y demás leyes aplicables; deberá ser autorizado por el Cabildo Municipal, con el dictamen técnico del Área responsable municipal, con los siguientes **requisitos**:

1. Factibilidad de uso de suelo.
2. Deberán estar totalmente cercados.
3. Planos de nomenclatura colocados en lugar visible para el público.
4. Anteproyecto.
5. Contar con andadores de concreto en las circulaciones principales.
6. Alumbrado
7. Servicios sanitarios.
8. Servicio de agua corriente.
9. Capilla de Oración.
10. Visto Bueno del sitio para el cementerio.
11. Visto Bueno de los Servicios Estatales y Municipales.

Cementerio o panteón es el lugar destinado a recibir y alojar los cadáveres, restos humanos y restos humanos cremados, puede ser horizontal con depósito bajo tierra, vertical con gavetas y tipo jardín con fosas excavadas con la construcción de bóvedas de concreto con tapas móviles.

La instalación de un cementerio o crematorio debe tomar en cuenta:

1. La topografía y relieve en la localización del sitio, se deberá descartar las zonas susceptibles a inundación.
2. Condiciones socioeconómicas del lugar.
3. Mantos freáticos.
4. Mecánica de suelo, evitando un área con suelo permeable.
5. Distancia del área urbana al sitio propuesto y medios de comunicación.
6. Recursos humanos y materiales.
7. Proyecto de Conjunto Arquitectónico
8. Proyecto de instalaciones hidrosanitarias.
9. Los lotes de terreno midan para fosa o tumba 1.50 metros de ancho por 2.50 metros de largo, separados 20 centímetros de distancia entre un lote y otro.
10. Deberán construir andadores por cada 20 lotes, de 1.50 metros de ancho y una avenida por el centro y alrededor del cementerio, para la fluidez vehicular de los cortejos fúnebres.
11. Deberán contar con manzanas y cantidades de lotes debidamente identificables en el plano.

X. Transitorios

1. El presente Reglamento y las Normas entrarán en vigor al día siguiente de su publicación en el Plan, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.
2. El presente Reglamento, Normas y el Plan, marcarán la pauta para la elaboración del Reglamento de Construcciones, Reglamento Sobre Fraccionamientos de Terreno, Reglamento de Anuncios y demás disposiciones normativas urbanas.
3. El Municipio a través del Área responsable municipal, instrumentará las Estrategias y Proyectos del Plan que comunicará ampliamente a los ciudadanos en forma electrónica a través del sitio web del municipio.
4. En un plazo de un año contado a partir de la entrada en vigor del Plan, el gobierno municipal deberá adecuar las disposiciones legales y elaborará los reglamentos relacionados con la instrumentación del Plan.

Anexo gráfico

A lo largo de todo el documento del PMDU se presentan las problemáticas y estrategias mediante Figuras, con la finalidad de hacer más comprensible el entendimiento del documento. Sin embargo, para una mejor visualización gráfica, se presentan los siguientes mapas impresos en formato pdf de 90X60, que se constituyen en la base normativa técnica del PMDU:

| ETAPA | LISTA DE MAPAS | |
|-------------|----------------|---|
| | CLAVE | NOMBRE |
| MAPA BASE | MB-00 | Mapa Base |
| DIAGNÓSTICO | D-01 | Grupos homogéneos vulnerables |
| | D-02 | Riesgos Naturales |
| | D-03 | Marginación |
| | D-04 | Aptitud territorial |
| | D-05 | Suelo Vacante |
| | D-06 | Uso Actual del Suelo Urbano |
| ESTRATEGIA | ES-01 | Escenario tendencial |
| | ES-02 | Escenario programático |
| | MOT-01 | Modelo de Ordenamiento Territorial Regional |
| | MOT-02 | Modelo de Ordenamiento Territorial |
| | Z-01-M | Zonificación Primaria Municipal |
| | Z-01-L | Zonificación Primaria localidades urbanas |
| | Z-02 | Zonificación Secundaria |
| | TCUS | Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo |

En caso de cualquier confusión o interpretación en el dibujo de cualquier capa técnica de los Mapas y Figuras del PMDU se pueden consultar el Sistema de Información Geográfica (SIG) del PMDU, que es el instrumento técnico básico para la elaboración de toda la cartografía, y también lo será en la ejecución del PMDU.