



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Marcos, Guerrero.

CONSIDERANDO

1. El tercer eje, “¡San Marcos A Lo Grande, Con la Continuidad Del Desarrollo Turístico”, del Plan Municipal de Desarrollo 2021-204, atiende temas de desarrollo urbano, sustentabilidad, inversión privada, impulso al emprendedurismo, a las pequeñas y medianas empresas, así como a lo relativo al sector primario por lo que también se alinea al Proyecto de Nación en su eje “Economía y Desarrollo”; asimismo este eje se alinea a nueve Objetivos de Desarrollo Sostenible de las Naciones Unidas.
2. El nuevo marco legal urbano con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de 2016 y la Ley Número 790 del del Estado de Guerrero, del 31 de agosto de 2018.
3. El documento de planeación que rige actualmente al Municipio realizado en 2008, aprobado en Cabildo el dos de abril de dos mil ocho y publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el 27 de enero de 2009, el cual fue elaborado por los gobiernos estatal y municipal del momento, sin considerar a los actores de la iniciativa privada, los cuales tienen planes diferentes a lo establecido en dicho Programa por lo cuál nace la necesidad de tener un instrumento de planeación actualizado para la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero.
4. La participación ciudadana valiosa en la formulación del Plan Parcial De Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero.
5. Que el Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero 2024, tienen como objetivo principal instrumentar las determinaciones del Plan y establecer en mayor detalle la normatividad sobre el uso y destino del suelo y la zonificación.
6. Las Normas Técnicas Complementarias, establecerán las condiciones, características, requisitos y demás elementos que deberán cubrir los propietarios o poseedores de las propiedades, así como, los corresponsables en diseño urbano y arquitectónico en aspectos tales como zonificación, usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos, densidad e intensidad de uso del suelo, coeficiente de ocupación del suelo, alturas, incentivos en corredores urbanos y en centralidades urbanas.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Contenido

Contenido

Marco de Regulación de la propiedad.	7
Artículo 1.	7
Artículo 2.	7
Artículo 3.	7
Artículo 4.	7
Artículo 5.	11
Artículo 6.	11
Artículo 7.	11
Artículo 8.	11
Artículo 9.	11
Zonificación del Plan	13
Artículo 10.	13
Artículo 11.	13
Artículo 12.	13
Artículo 13.	13
Artículo 14.	13
Artículo 15.	13
Artículo 16.	13
Artículo 17.	13
Artículo 18.	13
Artículo 19.	14
Artículo 20.	15
Artículo 21.	16
Artículo 22.	17
Artículo 23.	18
Artículo 24.	18
Artículo 25. Zonas No Urbanizables.	¡Error! Marcador no definido.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 26.....	23
Artículo 27.....	25
Artículo 28.....	25
Artículo 29.....	26
Artículo 30.....	27
Artículo 31.....	27
Artículo 32.....	27
Artículo 33.....	28
Artículo 34.....	28
Artículo 35.....	33
Artículo 36.....	33
Artículo 37.....	33
Instrumentación y regulación.....	35
Artículo 38.....	35
Artículo 39.....	35
Artículo 40.....	35
Artículo 41.....	35
Artículo 42.....	35
Artículo 43.....	36
Artículo 44.....	36
Artículo 45.....	36
Artículo 46.....	36
Artículo 47.....	36
Instrumentación de la Normatividad: Transferencia de Potencialidades y Derechos de Desarrollo Urbano para la Zona Turística del Municipio de San Marcos.....	43
Artículo 48.....	43
Artículo 49.....	43
Artículo 50.....	43
Artículo 51.....	43
Artículo 52.....	46



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Administración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero.....	48
Artículo 53.....	48
Artículo 54.....	48
Artículo 56.....	48
Artículo 57.....	48
Artículo 58.....	48
Artículo 59.....	49
Artículo 60.....	49
Artículo 61.....	49
Artículo 62.....	49
Artículo 63.....	49
Artículo 64.....	49
Artículo 65.....	50
Artículo 66.....	51
Artículo 67.....	51
Artículo 68.....	51
Artículo 69.....	51
Artículo 70.....	53
Artículo 71.....	53
Artículo 72.....	53
Artículo 73.....	53
Lineamientos para el uso y aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre.....	54
Artículo 74.....	54
Artículo 75.....	54
Artículo 76.....	55
Artículo 77.....	55
Artículo 78.....	55
Artículo 79.....	56
Artículo 80.....	56



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 81.....	56
Artículo 82.....	58
Artículo 83.....	58
Artículo 84.....	58
Artículo 85.....	58
Artículo 86.....	58
Artículo 87.....	59
Artículo 88.....	59
Artículo 89.....	59
Artículo 90.....	59
Artículo 91.....	59
Artículo 92.....	59
Artículo 93.....	60
Lineamientos de Publicidad e Imagen Urbana.....	60
Artículo 94.....	60
Artículo 95.....	60
Artículo 96.....	60
Artículo 97.....	61
Autorizaciones y Procedimientos.....	61
Artículo 98.....	61
Artículo 99.....	61
Artículo 100.....	61
Artículo 101.....	62
Artículo 102.....	62
Artículo 103.....	62
Artículo 104.....	62
Artículo 105.....	62
Artículo 106.....	63
Artículo 107.....	63



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 108.....	63
Artículo 109.....	64
Artículo 110.....	64
LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL DE LA FRANJA COSTERA DEL ESTADO DE GUERRERO.	65
DECRETO POR EL QUE SE EXPIDEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL DE LA FRANJA COSTERA DEL ESTADO DE GUERRERO.....	68
Artículo 1.....	68
Artículo 2.....	68
Artículo 3.....	69
Artículo 4.....	69
Artículo 5.....	69
Artículo 6.....	69
Artículo 7.....	69
Artículo 8.....	70
Artículo 9.....	70
Artículo 10.....	70
Artículo 11.....	70
Artículo 12.....	70
Artículo 13.....	70
Artículo 14.....	71
Artículo 15.....	71
TRANSITORIOS.....	72
Primero.....	72
Segundo.....	72
Tercero.....	72
Cuarto.....	72



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero.

Marco de Regulación de la propiedad.

Artículo 1. El Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, 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 de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero.
- ii. Instrumentar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero, con la Zonificación en los Usos, Destinos y Reservas del Suelo.
- iii. Contener 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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero, este Reglamento y sus Normas.

Artículo 3. El ámbito de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero y de su Reglamento y Normas Técnicas Complementarias se encuentra en la parte sur de este municipio, siendo determinado como el área de potencial turístico del Municipio de San Marcos, Guerrero.

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

- I. Ayuntamiento: Al Ayuntamiento de San Marcos, Guerrero.
- II. Acción Urbanística: Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de Áreas Urbanizadas o Urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos 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 Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero, o cuentan con los permisos correspondientes. Comprende también la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos.
- III. Área urbanizable: Territorio para el crecimiento urbano 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.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

- IV. Área Urbanizada: Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios.
- V. Asentamientos Humanos: A el establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma los elementos naturales y las obras materiales que lo integran.
- VI. Barrio: Zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias.
- VII. Centralidad Urbana: Zonas en donde se presentan las mayores concentraciones de actividades económicas y educativas.
- VIII. Consejo: Al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de San Marcos, Guerrero.
- IX. Comité Técnico: Al Comité Técnico ciudadano auxiliar del Consejo.
- X. Comisión: A la Comisión Municipal de Admisión de Directores Responsable de Obra y Corresponsables.
- XI. Constancia de Uso de Suelo: Es el documento oficial donde se especifica la zonificación, uso de suelo, altura y porcentaje de área libre en razón de su ubicación conforme al Plan.
- XII. Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico: Es la persona física con los conocimientos técnicos adecuados para responder en forma solidaria con el Director Responsable de Obra, en todos los aspectos de las obras en las que otorgue su responsiva, relativos al diseño urbano y arquitectónico. Profesionista con estudios, conocimientos y experiencia en la práctica del desarrollo urbano.
- XIII. Densidad de Vivienda: Es la relación entre el número e unidades de vivienda de un sector urbano por hectárea urbanizada en dicho sector. Puede ser considerada como densidad bruta o neta de acuerdo la superficie de terreno considerada, la superficie urbanizada total, o únicamente la destinada a vivienda.
- XIV. Densificación: A la acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad de soporte del territorio y en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras.
- XV. Desarrollo Urbano: Al proceso de planeación y regulación de la Fundación, Conservación, Mejoramiento y Crecimiento de los Centros de Población.
- XVI. Destinos: A los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población.
- XVII. DRO: Director Responsable de Obra, es la persona física que se hace responsable de la observancia del Reglamento de Construcciones, del Plan su Reglamento y Normas, en las obras para las que otorgue su responsiva.
- XVIII. EIU: Estudio de Impacto Urbano.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

- XIX. Equipamiento Urbano: El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y abasto.
- XX. Espacio Público: Las áreas, espacios abiertos y predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.
- XXI. Factibilidad de Uso de Suelo: El documento oficial por medio del cual se hace constar los usos permitidos, permitidos condicionados y prohibidos en un predio determinado.
- XXII. Fraccionamiento: La división de un terreno en manzanas y lotes que requiera de trazo de vialidad pública y de obras de urbanización, en el que se prevea la dotación de servicios públicos.
- XXIII. Fusión: La autorización por parte del ayuntamiento, para la unión de dos o más terrenos colindantes para formar un solo predio, en un centro de población.
- XXIV. Imagen Urbana: El resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas que los motivan. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones, como las particularidades de localidades, calles, edificios o sectores históricos de una localidad, que de una visión general o parcial de sus características.
- XXV. Impacto Urbano: La descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones causadas por alguna obra pública o privada, que por su magnitud rebasen las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar la obra, que incida negativamente el ambiente natural o la estructura socioeconómica, signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o para el patrimonio cultural, histórico, natural, arqueológico o artístico del Estado.
- XXVI. Inmueble: Al terreno y Construcciones que en él se encuentren.
- XXVII. Ley Estatal: Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.
- XXVIII. Ley: Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XXIX. Plan: Al Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero.
- XXX. Playa Incluyente: Aquellas que dispongan de todas las facilidades y servicios de seguridad y acceso para recibir a personas en situación de discapacidad o adultos mayores con movilidad reducida.
- XXXI. POET: Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

- XXXII. Porcentaje de área libre: Al porcentaje de la superficie total del precio que establece el área que debe conservarse libre de edificaciones.
- XXXIII. Predio: Al terreno sin construcción.
- XXXIV. Reglamento: Al presente ordenamiento que permitirá instrumentar el Plan.
- XXXV. Dirección: A la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Marcos, Guerrero.
- XXXVI. Subdivisión: Es la partición o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización.
- XXXVII. Sustentable: Medidas apropiadas de preservación del equilibrio ecológico, protección del ambiente y aprovechamiento de recursos naturales de manera que no se comprometa la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras.
- XXXVIII. TCUS: A la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo, matriz en donde se especifican los usos permitidos, permitidos condicionados o prohibidos de las zonificaciones que integran el Plan.
- XXXIX. Uso: A las actividades a realizarse en determinada área, inmueble o predio a partir del Plan.
- XL. Uso Permitido: Los usos que caracterizan de una manera principal una zona, se consideran compatibles con los usos predominantes de la zona, siendo permitida su ubicación en la zona señalada.
- XLI. Uso permitido Condicionado: Los usos permitidos dentro de una zona, estando sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente. .
- XLII. Uso Prohibido: Son aquellos usos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que no se permiten en la zona donde se indican.
- XLIII. Intensidad de Construcción: La superficie máxima de construcción que puede realizarse en una propiedad y se expresa en número de niveles, número de viviendas o número de cuartos hoteleros.
- XLIV. Lote tipo: A la unidad que representa la superficie de suelo por vivienda a construirse en una propiedad.
- XLV. Normas: A las Normas Técnicas Complementarias que se derivan del Reglamento y que son aplicables a los usos de suelo y destino en las propiedades.
- XLVI. Reglamento de Construcciones: Al Reglamento de Construcciones para el Municipio de San Marcos, Guerrero.
- XLVII. SEMARNAT: Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.
- XLVIII. Vivienda de Interés Social: A la vivienda con apoyo Institucional también llamada Popular: Son todas las acciones en conjuntos de viviendas que reciben subsidios y/o financiamiento de Infonavit, Foviste, entidad federal y/o del organismo estatal de vivienda.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

- XLIX. Vivienda: Se entiende por vivienda al ámbito físico-espacial que presta el servicio para que las personas desarrollen sus funciones vitales básicas.
- L. TGM: A los Terrenos Ganados al Mar.
- LI. Zonificación 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.
- LII. Zonificación Secundaria: La determinación de los Usos de Suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos.
- LIII. ZOFEMAT: A la Zona Federal Marítimo Terrestre.

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

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

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

Tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar el Plan, el Reglamento y sus Normas, en especial el uso o destino del precio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de Área No Urbanizable.

Artículo 8. Son de aplicación supletoria a este ordenamiento, el Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero, Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, la Ley de Propiedad en condominio para el Estado de Guerrero; Las Normas Especificarán en su caso las particularidades de su aplicación.

Artículo 9. Las áreas y predios, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten el Plan, Reglamento y sus Normas. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

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 a Ley, a la Ley Estatal y al Plan.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

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 que tanto, en el TCUS.

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

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

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

Artículo 16. La zonificación de uso 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 los Polígonos de Actuación que, en conjunto, coadyugarán para alcanzar la visión de San Marcos.

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

Artículo 18. Estrategia de Zonificación Secundaria

Es el mapa con el que se instrumenta la estrategia del Plan, que tienen como finalidad normar y regular los usos y destinos del suelo para el logro de los objetivos del modelo de Ordenamiento Territorial y sus Áreas de Actuación. La estrategia de Zonificación Secundaria del Plan se expresa en el Plano "27 - ZS - Zonificación secundaria".

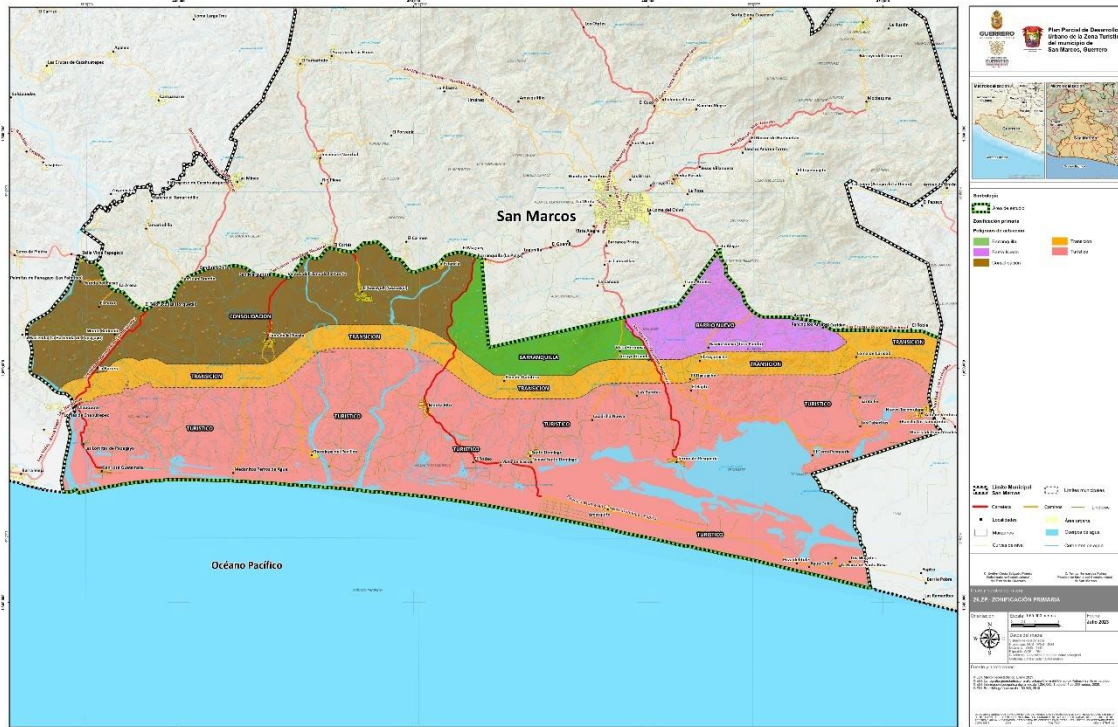


TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



Zonificación Primaria del Plan



Artículo 19. La estrategia de zonificación propone una distribución del área de estudio en 5 polígonos de actuación, clasificados como:

1. **Barranquilla**, con una superficie de 1,535.285 hectáreas y representa el 4.52% con respecto al total del área de estudio, incluye usos de suelo de no urbanizable (agrícola), selva baja, crecimiento urbano (área de reserva).
2. **Barrio Nuevo**, con una superficie 1,850.058 hectáreas y representa el 5.45%, con respecto al total del área de estudio, con usos de suelo de no urbanizable (agrícola), selva baja, crecimiento urbano (área de reserva).
3. **Consolidación**, con una superficie 6,167.093 hectáreas, representa el 18.16%, con respecto al total del área de estudio, con usos de suelo de suelo de no urbanizable (agrícola), selva baja, crecimiento urbano (área de reserva).
4. **Transición**, con una superficie 4,055.454 hectáreas, representa el 11.94%, con respecto al total del área de estudio, con usos de selva baja, área no urbanizable (agrícola), turístico, crecimiento áreas urbanas.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

5. **Turístico**, con una superficie 20,350.31 hectáreas y representa el 59.93%, con respecto al total del área de estudio, con usos de suelo de cuerpos de agua, zonas de preservación ecológica, áreas no urbanizables (agrícolas), servicios turísticos recreativos, reserva para crecimiento urbano, vivienda.

Lo anterior con el propósito de que cada polígono se norme con políticas de desarrollo urbano (Crecimiento, conservación y mejoramiento) y políticas de ordenamiento ecológico (Protección, conservación, restauración y aprovechamiento) que den la certeza en la ocupación del área de estudio.

Artículo 20. Zonificación Secundaria.

1. Usos , Destinos y Reservas.

Usos del Suelo: Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano.

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

Reservas: Son las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento. La zonificación secundaria comprende la organización de las zonas definidas por usos, destinos y reservas de áreas y predios al interior del área de estudio, así como la compatibilidad de estos a través del uso permitido, prohibido o condicionado, acompañada de sus respectivas normas de control de la densidad de edificación.

El área de estudio del Plan comprende una superficie total de 33,958.195 hectáreas, que se clasifican en usos de suelo habitacional, mixto, comercio y servicios, infraestructura, equipamiento turístico y preservación ecológica, se incluye el proyecto de la Autopista Costera Acapulco-San Marcos, la delimitación de la zona federal y zona de amortiguamiento.

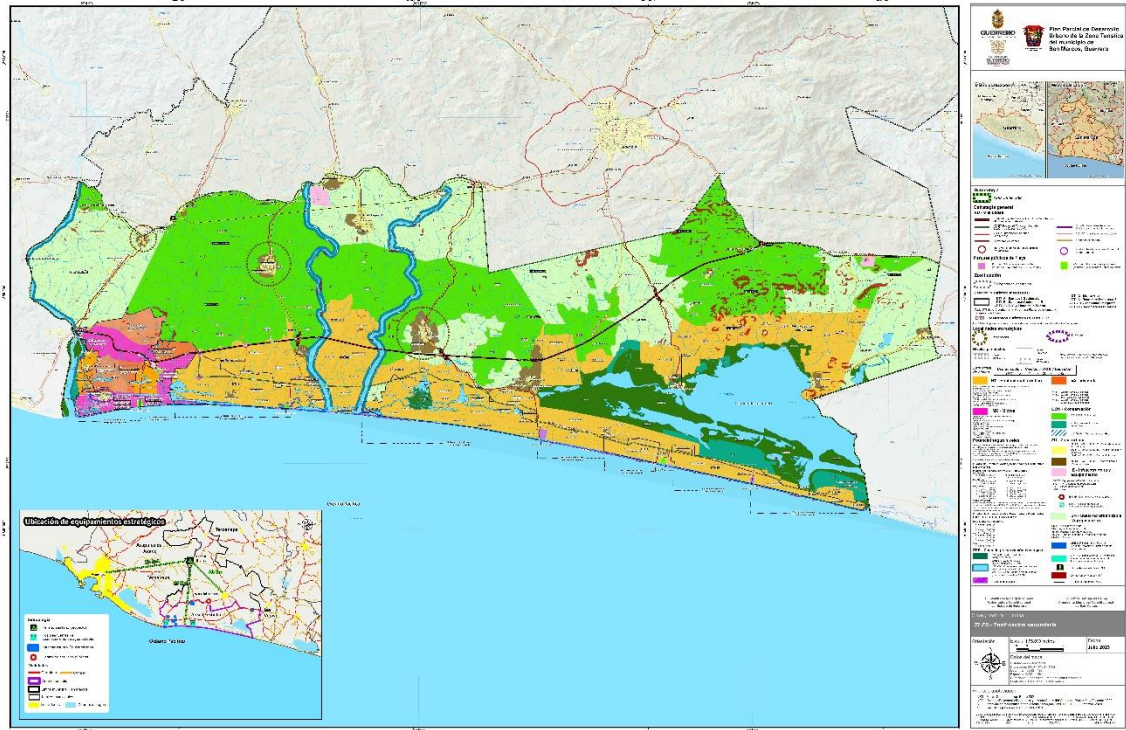


TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



Zonificación Secundaria del Plan



Artículo 21. Zonas en el Área Urbanizable. Son las áreas de crecimiento urbano, que corresponden a las áreas destinadas para albergar el crecimiento de los asentamientos humanos urbanos del Municipio. Su urbanización se encuentra condicionada a las características de sus territorios y su entorno, así como a las estrategias urbanas y sectoriales definidas en el Plan. Para tener una ciudad mixta y de acuerdo con las vocaciones económicas de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, en áreas de crecimiento turístico son compatibles los usos del suelo habitacional. Las densidades habitacionales y las intensidades del uso del suelo se rigen a partir de parámetros base, con la finalidad de garantizar la construcción de obras de infraestructura de cabecera y los servicios urbanos, y de mitigar los impactos urbanos y riesgos naturales locales. Las zonas de crecimiento urbano son las siguientes:

- I. Habitacional Turístico (HT). La densidad urbana máxima es de 16,000 metros cuadrados construidos por hectárea.
- II. Vivienda (VA). La densidad urbana máxima en las áreas asignadas con este tipo uso de suelo es de 43,200 metros cuadrados construidos por hectárea.
- III. Mixtos (MX). La densidad urbana máxima en las áreas asignadas con este tipo de uso de suelo es de 43,200 metros cuadrados construidos por hectárea.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



Artículo 22. Mitigación de inundaciones en el Área Urbanizable. Derivado de los hechos extraordinarios ocurridos la noche del 25 y 25 de octubre, cuando el Huracán “Otis” azotó la costa Guerrerense de una manera sin precedentes, es de suma importancia tomar todas las medidas necesarias para prevenir los problemas que pudiera causar cualquier evento meteorológico. Corresponde a la indicación que reconoce la existencia de susceptibilidad de inundaciones del escenario de lluvias extraordinarias (cambio climático), derivado a lo establecido en la estrategia transversal, “Mitigación y Adaptación al Cambio Climático” de la versión extensa de este Plan. La presencia de este condicionamiento aplica a las zonas de crecimiento urbano, tanto de uso turístico como habitacional de área urbanizable. La ratificación de la mitigación de inundaciones para las zonas de crecimiento urbano se debe solventar mediante un plan de gestión de inundaciones y la construcción de las obras de mitigación que resulten del mismo, de forma separada para cada uno de los polígonos de los Desarrollos Turísticos Integrales, señalados en este Plan.

Clave		Superficie ha	%
Usos urbanos urbanizables			
HT	Habitacional Turístico		
	· HT1.- Desarrollo habitacional turístico baja densidad		
	· HT2.- Desarrollo habitacional turístico intermedio		
	· HT3.- Desarrollo habitacional turístico posterior		
	· HT4.- Desarrollo habitacional turístico frente de playa		
	· HT-HC.- Hotel/Condominio frente de playa	6,788.8	19.99
VA	Vivienda		
	· VA-H1.- Unifamiliar/Condominio vertical		
	· VA-H2.- Unifamiliar/Condominio vertical		
	· VA-H3.- Unifamiliar/Condominio vertical	735.358	2.17
MX	Mixto		
	· MX-HCR.- Habitacional- comercial- recreativo		
	· MX-FP.- Hotel condominio frente de Playa		
	· MX-H4.- Hotel-Comercial-Habitacional		
	· MX-H5.- 10 a 12/36/180 - Hotel - Comercial – Habitacional	881.49	2.59
ZU	Zona urbana		
	· ZU-PO.- Zona urbana actual (Localidades)		
	· ZU-PTC.- Pueblo turístico y comercio		
	· ZU-PT.- Pueblo turístico	355.198	1.05



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



Clave		Superficie ha	%
ZU-RU	Reserva urbana · ZU-RU.- Reserva urbana (Zona crecimiento)	459.232	1.35
IE	Infraestructura y equipamiento · IE-ETR Equipamiento/Turístico/Recreativo · IE-UR (Unidades de recuperación) · IE-PT Planta de tratamiento · IE-VV Vivero	103.19	0.3
	Vialidades	460.084	1.35
Total Suelo Urbanizable		9,783.35	28.8
Elaboración propia.			

Artículo 23. Zonas en el área rural. La noción de las áreas rurales ha evolucionado en comparación con lo que se venía considerando en las décadas pasadas, la utilización de suelo rural se le ha denominado hoy en día como una nueva ruralidad, en donde destaca la importancia de las actividades económicas y rurales no agrícolas y su contribución a la economía local y generación de oportunidades de desarrollo con el surgimiento de una vinculación entre lo urbano y lo rural, con lo cual se concibe al lugar como un enfoque territorial de desarrollo rural. Para el Plan Parcial las áreas rurales son las áreas habitacionales del medio rural en donde todavía predominan las actividades agropecuarias que se mezcla con la vivienda rural.

En el área rural se identifican tres tipos de usos: vivienda rural, agropecuario y preservación ecológica.

Vivienda rural, se identifica por la baja densidad de población, en las localidades rurales que se mezclan con actividades agropecuarias y otros usos de suelo como comercio y servicios locales.

Con respecto al uso agropecuario, son las áreas en donde todavía preponderan los usos agrícolas de riego y temporal y se encuentran inmersas en el área urbana, dado que las actividades agropecuarias no son recomendables en las localidades, estas áreas tienen el potencial de incorporarse al desarrollo urbano, o en algunos casos a pesar de un proceso de restauración de su vegetación para convertirse en parque urbanos.

Artículo 24. Los asentamientos humanos en el área rural podrán crecer territorialmente en los predios aledaños de forma contigua, manteniendo sus características rurales. En las áreas rurales se podrán establecer los Desarrollos Turísticos Rurales.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



Artículo 25. Zonas No Urbanizables.

Servicios turísticos recreativos: son áreas que por sus características naturales y/o artificiales se dedicarán a la recreación y esparcimiento turístico, logrando en ellas el desarrollo de actividades complementarias y atractivas para la población turística, hotelera y residencial, como son campos de golf, marinas, playas recreativas, parques temáticos entre otros.

Vegetación de popal, tular y mangle: son las superficies con vegetación natural intacta y relictos que se encuentran principalmente en los márgenes de la Laguna de Tecomate y los diversos sistemas hidrológicos presentes en la zona turística. Se restringe su uso con fines habitacionales y/o turísticos, quedando la preservación y/o mejora de estas zonas de vegetación natural sujeta a la normatividad mexicana vigente. Para cualquier propuesta de aprovechamiento se deberá conducir un Estudio Ambiental (Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003), que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar; (Norma Oficial Mexicana NOM-059-ECOL-1994, que determina las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestres y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y las sujetas a protección especial, y que establece especificaciones para su protección).

Popal, Tular y Manglar





TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

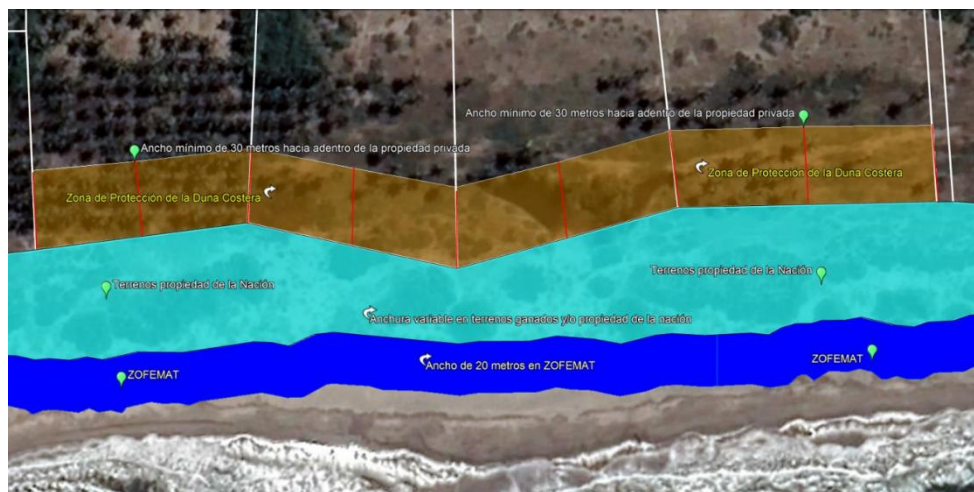
REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



ZOFEMAT: la Zona Federal Marítimo Terrestre es la faja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a las playas marítimas o, en su caso, a las riberas de los ríos, desde la desembocadura de éstos en el mar, hasta cien metros río arriba, de acuerdo al artículo 119 fracciones I, II, III y IV de la Ley General de Bienes Nacionales y artículos 3º., 14, 20 y 40 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar, y conforme a la metodología que establece la Norma Oficial Mexicana NOM-146-SEMARNAT-2005, que establece la metodología para la elaboración de planos que permitan la ubicación cartográfica de la zona federal marítimo terrestre y terrenos ganados al mar que se soliciten en concesión.

Duna Costera: es un área de amortiguamiento y restricción a las construcciones, cuya finalidad es, por una parte, proteger a las personas y a las construcciones adyacentes a la zona de playa, y por la otra, proteger el hábitat de la duna de posibles eventos climáticos extremos; se ubica en forma paralela a la línea de ZOFEMAT y tendrá un ancho mínimo de 30 m, independientemente de los resultados de la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA). Las dunas representan un sistema de protección de la línea de costa, pues disipan y amortiguan los efectos producidos por la fuerza del oleaje, además de que funcionan como reserva de arena en playas erosionadas; se les considera ecosistemas frágiles, por lo cual los usos y/o actividades permitidas solo podrán realizarse después de la duna costera. A efecto de prever la modificación y degradación de la zona de dunas en los casos que se contemple el desarrollo de actividades turísticas o urbanas en la costa, se restringirán las construcciones en áreas que actúen como zonas de amortiguamiento para conservar la dinámica de las playas, dunas y hábitat asociados, manteniendo su función y equilibrio natural, además de servir de protección de la erosión costera en caso de tormentas y huracanes. Esta zona de restricción se deberá considerar como parte integral de un corredor biológico natural.

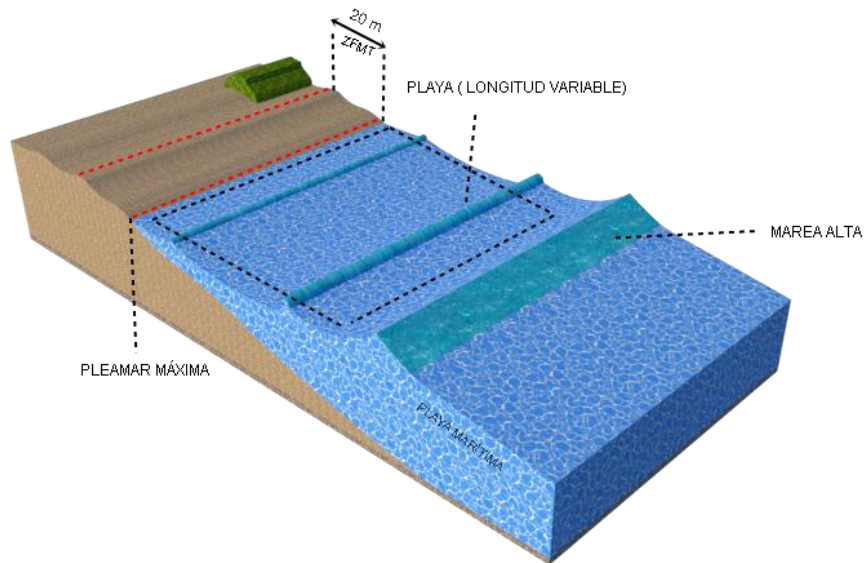
Ejemplo de la delimitación de la ZOFEMAT, Terrenos Ganados al Mar y Zona de Protección de Duna Costera (mínimo de 30 metros).





TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



ZPE-ZR.- Zona de Riesgo en las riberas de los ríos Papagayo, El Cortés y La Estancia en ambos márgenes, se ha establecido una franja de 100 m, en la que no se podrán establecer edificaciones definitivas, pero podrá dársele un uso similar al de STR arriba descrito.

SBS.- Selva Baja Subcaducifolia, uso de suelo asignado a las parcelas que no están siendo explotadas en procesos agrícolas o forestales. Se establecen restricciones para su aprovechamiento en términos habitacionales. El cambio de uso de suelo deberá ser sancionado por la autoridad competente y aprobado por PROTUR y el Cabildo del Municipio de San Marcos, previo Estudio Técnico Justificativo y Manifestación de Impacto Ambiental.

T, R, PI.- Suelos destinados a la producción agrícola de Temporal, Riego y Pastizales inducidos o cultivados. En los suelos de usos productivos agropecuarios, definidos como no urbanizables, se permite la construcción de vivienda unifamiliar e instalaciones de apoyo a la producción agropecuaria siempre y cuando no rebasen el 0.03% de ocupación de un lote mínimo de 2,500 m², con 1 nivel máximo de altura, un CUS de 0.06, con un nivel y altura máxima de 5m; y deberá contar con un sistema de infraestructura propio y autosuficiente.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



Usos no urbanizables			
Clave		Superficie ha	%
CON	Conservación · CON-SBS Selva baja	9,891.27	29.13
SN	Suelo no urbanizable (Agropecuario) · SN-R Agricultura de riego · SN-T Agricultura de temporal · SN-PI Pastizal cultivado o inducido · SN-ZA Zona agrícola productos Orgánicos y huertas · SN-PM Palmar	8,024	23.62
ZPE	Zona de preservación ecológica · ZPE-VAVT/VM Popal tular manglar humedal	1,835.19	5.4
ZPE-ZR	Río principal · ZPE-AC Zona Federal arroyos, canales y humedales palustres 10 Mts	160.299	0.47
ZPE-CA	Cuerpo de agua · ZPE-CA Zona federal cuerpos de agua (esteros y lagunas) 20 Mts	2,967.27	8.74
ZPE-AC	Protección Rivereña · ZPE-ZR Zona de riesgo (Ríos principales) 100 Mts	644.767	1.9
STR	Servicios turísticos recreativos · STR-AV Áreas verdes · STR-CG Campo de golf · STR-CE Club ecuestre · STR-RA Recreativo acuático	652.061	1.92
ZPE-DC	Protección Duna Costera · ZPE-DC Duna Costera (restricción mínima de 30 Mts desde el interior de lote por desarrollar)	Variable	
TOTAL Usos no urbanizables		24,174.86	71.2
Elaboración propia.			



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 26. Restricciones en la franja de amortiguamiento costero.

La franja de amortiguamiento costero se integra por la ZOFEMAT, Terrenos de la Nación (en el caso de existir) y el ancho de 30 metros para la duna costera previstos en el presente instrumento y, en su caso, lo que determine la MIA.

Restricciones en Zona Federal Marítimo Terrestre.

- a) La zona de restricción de construcciones, determinada en los 20 metros de Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), donde la reglamentación existente en el reglamento de SEMARNAT en la materia prohíbe el establecimiento de construcciones que impidan el libre tránsito.
- b) En la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y terrenos ganados al mar, sólo se podrán establecer estructuras de tipo temporales (sombrillas), o que puedan ser removidas diariamente (camastros, sillas, sombrillas, hamacas). Restringiendo o en su caso prohibiendo la instalación de palapas rígidas, permanentes o de materiales pétreo.

Restricciones en Duna Costera.

a) Se establece una franja de amortiguamiento de 30 metros con el objetivo de proteger la Duna y minimizar riesgos ambientales. En esta franja no se podrán establecer obras permanentes. No obstante, los proyectos de construcción deberán presentarse a la autoridad correspondiente, los Estudios Técnico Justificativo (ETJ) y de Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), para su evaluación, tomando en cuenta básicamente, las recomendaciones siguientes:

- En las zonas de duna que presenten un movimiento evidente de arena no se podrá realizar ningún tipo de construcción permanente, es decir, en la zona de dunas que presenta vegetación representativa de dunas dinámicas (*Canavalia marítima*, *ipomea pes-carpae*, *ipomea stolonifera*, *sesurium portulacastrum*), queda prohibido construir instalaciones permanentes.
- Las construcciones permanentes en la playa se edificarán preferentemente en las zonas donde exista una vegetación arbórea bien establecida (Vegetación arbórea y arbustiva bien establecida, cocales, palmas y árboles); manteniendo una zona de transición de muy baja intensidad de construcción, donde existe vegetación costera arbustiva y frútice.
- Con el fin de proteger las construcciones de los efectos climáticos y mantener la dinámica natural de las dunas, deberá mantener la vegetación natural o en su caso se reforestará con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas, siempre y cuando sea vegetación nativa (palmas, árboles etc.).
- Se recomienda evitar la construcción de estructuras rígidas como muros de contención de mampostería o de concreto, o estructuras similares en el frente de playa o el frente de duna.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



- Debido a que la zona costera representa el riesgo de inundaciones y se está expuesto al viento durante tormentas y huracanes, las construcciones que se localicen con frente de playa, por detrás de la zona de restricción DE ZOFEMAT (20 m), se recomienda realizarlas sobre pilotes a una altura que será determinada mediante un estudio de la dinámica de la playa y la altura del oleaje de tormenta.
 - b) Con relación a la iluminación en la zona de dunas, está se reduce a los siguientes aspectos de consideración general:
 - En todos los residenciales turísticos, hoteleros o inmobiliarios, la iluminación externa en los andadores, fachadas costeros pasillos, y balcones exteriores con frente de playa, debe ser de baja altura y orientada siempre al piso, con pantallas protectoras que eviten difusión o reflejo de la iluminación en forma horizontal o hacia arriba, que sobrepase la altura del dosel de los árboles. Evitando que llegue a las playas, duna y manglar. Sobre todo, en las zonas de anidaciones de tortugas marinas.
 - La iluminación externa de edificios, en segundos niveles, etc., debe ser instalada de manera que restrinja al mínimo indispensable la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna otra superficie que pudiera reflejar la luz hacia el manglar o la playa. Especialmente no se deberá iluminar las partes altas de las palapas y otras edificaciones altas.
 - Las instalaciones que se localicen en la zona de dunas de acuerdo con la zonificación establecida deben ser orientadas a iluminar sólo las zonas específicas donde sea requerida. Se evitará, por medio de cortinas, mamparas, filtros integrados en los cristales de las ventanas y otros dispositivos, cualquier posibilidad de difusión o reflejo de la luz que pudiera alcanzar la zona de las playas, sobre todo en playas de anidación.

Zona para uso de recreación pasiva. En los 20 metros que corresponden a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y terrenos ganados al mar o terrenos de la nación, se permiten palapas, camastros, sombrillas no permanentes, albercas, enramadas, torres de miradores, canchas de deportes playeros, andadores, ciclovías, torre de salvavidas, ornatos, en general obras de ingeniería civil cuya construcción no requiere trabajos de cimentación y que estén destinadas para el embellecimiento del lugar o para el esparcimiento.

Zona para uso de recreación activa. En ésta zona cuyo ancho definitivo será determinado por las Manifestaciones de Impacto Ambiental y que los primeros 30 mts. a partir de los límites entre los terrenos de la nación o la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y los terrenos propiedad se podrán establecer palapas, camastros, sombrillas no permanentes, albercas, enramadas, torres de miradores, canchas de deportes playeros, andadores, campos de golf, clubes de playa, restaurantes, bares, área infantil, áreas deportivas, saunas, spas, salones de masaje, ciclistas, instalaciones de administración y servicios todas estas que no requieran obras de cimentación que sean desmontables y que no rebasen una altura de 6 m, con un COS de 0.1%



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Zona estable. Para uso de Hoteles, Villas y Condominios, casas, comercios, instalaciones deportivas, etc.

Factores que integran la “Duna Costera”. Se determina una franja de restricción de 30 metros hacia el interior de la propiedad, de forma paralela a la línea ZOFEMAT. La descripción de los factores que integran la protección a la duna Costera se muestra gráficamente en la Figura 49.

Parques públicos de playa. Las playas no pueden bloquearse por desarrollo alguno, por lo cual se plantea la necesidad de prever en el desarrollo de estas zonas; salidas a las playas públicas con usos permitidos indicados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero. El frente costero se conservará en su estado natural con especificaciones de bajo impacto, en los accesos a los parques públicos de playa se incluyen banquetas o aceras peatonales y arroyo vehicular con un ancho de 16 metros y con salida a los parques públicos de playa (la ubicación de estos se encuentran indicados en el plano 27-ZS-Zonificación Secundaria), y acceso libre al resto de la playa, contará con estacionamientos públicos, así como con el equipamiento necesario y el dimensionamiento será determinado en cada uno de los cinco casos, respetando las restricciones de duna costera.

Artículo 27. Reservas Territoriales. Para ordenar y regular el crecimiento urbano de las localidades del área de estudio, es necesario contar con reservas territoriales, destinadas al crecimiento futuro de los asentamientos, pueden ser para el establecimiento de desarrollos habitacionales, equipamiento, comercio y servicios. El objetivo básico es la generación de una oferta amplia, oportuna y autofinanciada del suelo y para un determinado fin. El crecimiento urbano se atenderá mediante la determinación de las áreas necesarias por incremento poblacional más por la población flotante que atraerá la llegada del desarrollo turístico a realizarse. Una vez definidas se podrá establecer la estructura urbana que se desea, considerando el trazo de calles y la localización del equipamiento. Estas áreas serán terrenos que no sean de vegetación con valor ecológico, agrícolas de alta productividad, zonas federales o de riesgo de barrancas, terrenos que por su ubicación no representen situaciones de riesgo para la población o terrenos que no invadan los derechos de vía de líneas de alta tensión y de vialidades o cercanos a márgenes de cuerpos de agua.

Artículo 28. Reservas Suelo Urbano. Dentro del área de estudio, se cuenta con áreas aptas para la expansión o crecimiento urbano, las áreas de crecimiento se determinarán bajo el escenario de tendencia expansiva y por la ocupación de los baldíos existentes dentro de las áreas urbanas, así como por la densificación de áreas urbanas sub ocupadas, de tal forma que se aproveche la infraestructura existente, el equipamiento y los servicios con los que se cuenta. Para la obtención de suelo urbano se propone la ocupación de las áreas baldías existentes dentro de las áreas urbanas, ya que de algún modo ya han sido impactadas, además de tratarse de terrenos con características aptas para el uso urbano, con existencia de vialidades y con dotación de infraestructura y servicios. Para la ocupación de áreas nuevas para el crecimiento urbano, se considerarán aquellos predios colindantes con las áreas urbanas y que actualmente están sin uso (de bajo rendimiento agrícola y con escasa vegetación con valor ecológico), con características de introducción de infraestructura a bajo costo, además de que no son predios que por su ubicación representen algún riesgo para los habitantes.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



Artículo 29. Equipamiento Necesario para el Desarrollo Turístico.

Hospital de segundo nivel de atención (Ejido Barrera), en este equipamiento se proporcionará a la población (turística) servicios médicos de consulta, primeros auxilios y urgencias, atenderá complicaciones no tan graves que ameriten atención no compleja, también se podrán atender desastres naturales con la prontitud necesaria. Su ubicación estratégica será en la zona de la intersección de la Carretera federal 200 con la carretera que se dirige a la localidad de Monte Alto, desde donde se podrá acudir a con prontitud a cualquier punto del desarrollo turístico.

Policía Turística, estará integrada por elementos capacitados para asistencia y con los conocimientos necesarios para protección, seguridad y cuidado al turista. Estarán instruidos especialmente para labores en beneficio de las personas extranjeras y nacionales que visitarán el desarrollo turístico. Los elementos de la Policía Turística tendrán habilidades bilingües básicas, así como el entrenamiento para el cuidado y protección para inhibir los delitos más comunes a los que se podría enfrentar en la vía pública las personas que acudan al desarrollo turístico, donde la aglomeración de personas puede generar que, en un descuido pierdan sus pertenencias. De esta manera la Policía Turística apoya en localizar embajadas, consulados, restaurantes, eventos culturales, hoteles, paraderos de autobuses y sitios de interés, además de apoyar en caso de un hecho delictivo. Los elementos de la Policía Turística se identificarán por el uniforme y distintivos que portan, el equipo móvil será bicicletas, motos, cuatrimotos y vehículos eléctricos. Los oficiales recibirán constante capacitación de atención general al turista. Su sede se ubicará en el costado oriente de la carretera a Monte Alto, a una distancia de 450 m, partiendo de la Carretera federal 200 hacia el sur, así mismo se instalarán módulos (Policía Turística) en todos los pueblos turísticos y en lugares donde se requiera dentro del desarrollo turístico.

Estación de bomberos municipal, este equipamiento proporcionará servicios adecuados en la extinción de incendios, auxilio a la población en diversos tipos de siniestros o accidentes, así como establecer y difundir las medidas preventivas para evitarlos, y en su caso de cómo actuar en caso de presentarse una emergencia. Su ubicación estratégica será en la zona de la intersección de la Carretera federal 200 con la carretera que se dirige a la localidad de Monte Alto, desde donde se podrá acudir con prontitud a cualquier punto del desarrollo turístico.

Estación de servicio (gasolinera), establecimiento destinado para la venta al menudeo de gasolina y diésel al público en general, suministrándolos directamente de depósitos confinados a los tanques de vehículos automotores, así como de aceites y grasas lubricantes, y el servicio de aire comprimido para neumáticos y agua. Se propone un módulo de 16 UBS. El terreno necesario es de 2,000 m² por módulo; estarán ubicados preferentemente sobre la Autopista Costera Acapulco-San Marcos.

Relleno sanitario, en cuanto a la disposición final de residuos, actualmente se depositan los residuos en un tiradero carente de toda norma, contaminando suelo, agua y aire, por lo que es de extrema urgencia la construcción de un relleno sanitario que cumpla con la normativa vigente, se ubicará al norponiente del municipio, en la localidad de piedra blanca.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



Sitio de taxis, es la zona o área en la vía pública técnicamente calificada como tal, en la cual se ofrecen servicios de transporte que otorgan comodidad, confianza y seguridad a los turistas para el traslado a cualquier punto del desarrollo turístico o fuera de este.

Centro de Convenciones, es un lugar donde se efectúan conferencias y seminarios de carácter comercial, empresarial, científico o religioso, así como eventos nacionales e internacionales, su ubicación se propone a un costado de la Autopista Costera Acapulco-San Marcos.

Artículo 30. Considerando que San Marcos por su localización es susceptible a fenómenos meteorológicos y sismos de gran magnitud, todas las construcciones ubicadas en márgenes o cercanos a cuerpos de agua, barrancas y en general en toda el área de estudio, deberán contar con la delimitación física de la zona federal y de riesgo de la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).

Artículo 31. Tabla de compatibilidad del Uso del suelo. La Tabla de Compatibilidad de Uso del Suelo (TCUS) es el instrumento del Plan que agrupa todas las determinaciones que complementan la Zonificación Secundaria, que tienen como finalidad normar y regular los usos y destinos del suelo para el logro de los objetivos del modelo de Ordenamiento Territorial y sus Áreas de Actuación.

El Artículo 65, de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, menciona lo siguiente:

“La zonificación secundaria se establecerá en los planes o programas municipales de desarrollo urbano de acuerdo con los criterios siguientes:

- I. En las zonas de conservación se regulará la mezcla de usos del suelo y sus actividades; y*
- II. En las zonas que no se determinen de conservación:*
 - a) Se considerarán compatibles y, por lo tanto, no se podrá establecer una separación entre los usos de suelo residenciales, comerciales y centros de trabajo, siempre y cuando estos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebasen la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad;*
 - b) Se deberá permitir la densificación y redensificación en las edificaciones, siempre y cuando no se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad...”*

Artículo 32. Usos de 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:** vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar.
- II. Comercial y servicios:** comercio de barrio, comercio distrital, centros comerciales, comercio especializado, comercio de servicios, almacenamiento y basto, y alimentos y bebidas.
- III. Turismo:** hospedaje de turismo y servicios turísticos recreativos.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

- IV. Recreación y deporte: recreación social y deportes.
- V. Industria.
- VI. Administración Pública y Servicios: administración pública, oficinas de servicios, hospitales, centros de salud, asistencia social, educación elemental, educación media, educación superior, exhibiciones, entretenimiento, policía, bomberos, y servicios funerarios.
- VII. Comunicaciones y Transportes: transporte terrestre, transporte aéreo, comunicaciones.
- VIII. Infraestructura: servicios e instalaciones de infraestructura.
- IX. Preservación Ecológica: forestal, agrícola pecuaria y forestal, y conservación.

Artículo 33. Usos del Suelo y Destinos Específicos. Los usos específicos son el conjunto de usos y destinos del suelo que tienen en común ser congruentes con el uso genérico y que por lo tanto sus usos resultan compatibles, estos se desglosan más detalladamente en los casos en que cada uso genérico establezca los específicos en las modalidades aplicables. Para fines prácticos aparecen en la TCUS solamente los usos y aprovechamientos que presentan diferencias en intensidad o modalidad con respecto al uso genérico del que se derivan y/o que requieren de condicionantes especiales para su establecimiento, las cuales se señalan en la columna de condicionante de la misma TCUS.

Artículo 34. Clasificación de Usos y Destinos de Suelo Específicos. Para lograr los objetivos y propósitos del Plan, los usos y destinos de los predios y las edificaciones se clasifican de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos urbanos que puedan generar. Los usos específicos del suelo se clasifican de acuerdo a lo siguiente:

- I. **Habitacional.** Comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional; se integra de la siguiente manera:
 - a) Vivienda unifamiliar. Condominios horizontales donde normalmente vive una sola familia por edificio.
 - b) Vivienda plurifamiliar. Condominios verticales donde pueden llegar a vivir varias familias por edificio.
- II. **Comercial y servicios.** Comprende las instalaciones dedicadas al comercio y a la prestación de servicios; se integra de la siguiente manera:
 - a) Comercio de barrio.
 - Vivienda con tiendas de abarrotes.
 - Venta de abarrotes, comestibles, fondas, restaurantes, vinaterías y panaderías.
 - Venta de granos y semillas
 - Farmacias y droguerías.
 - b) Comercio distrital.
 - Tiendas de autoservicio.
 - Tiendas departamentales.
 - c) Centros comerciales.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

- Centro comercial.
 - Mercados.
 - Tianguis.
- d) Comercio especializado.
- Materiales de construcción, electricidad, ferreterías, madererías y pintura.
 - Distribuidores de vehículos y maquinaria.
 - Venta de refacciones, llantas y accesorios de vehículos sin taller.
 - Renta de vehículos y maquinaria.
 - Taller de reparación, lavado y lubricación, alineación y balanceo, vulcanizadoras.
 - Taller de reparación de maquinaria y enseres domésticos.
- e) Comercio de servicios.
- Baños y sanitarios públicos.
 - Salas de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías y sastrerías.
 - Servicios de alquiler de artículos en general, mudanzas, paquetería o carga.
- f) Almacenamiento y abasto.
- Bodegas de productos perecederos.
 - Bodega de acopio o transferencia.
 - Centros de acopio pesqueros.
 - Bodegas de semillas, huevo, lácteos y abarrotos.
 - Gasolinera.
 - Rastros, frigoríficos, silos y tolvas.
- g) Alimentos y bebidas.
- Café o fondas, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas.
 - Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, centros nocturnos, y cervecerías.

III. Turismo.

- a) Hospedaje de turismo
- Hoteles.
 - Villas.
 - Cabañas.
 - Casas de visitas.
- b) Servicios turísticos recreativos.
- Turístico de agua y playa.
 - Recreativo acuático.
 - Club de playa pública.
 - Campo de golf.
 - Instalaciones deportivas.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

- Club privado.
- Marina.
- Club ecuestre.
- Zona ecoturística.
- Deportes acuáticos.
- Parque safari ecuestre.
- Canales para paseo en Kayak.
- Actividades Outdoor.
- Parque de playa.
- Club vacacional.
- Restaurantes y bares.
- Aguas termales.
- Aviarios.
- Zoológicos.
- Salas de exhibición.
- Parques temáticos.
- Parques Turísticos.
- Tortugario.
- Cocodrilario. .

IV. Recreación y deporte.

a) Recreación social.

- Salones para fiestas infantiles
- Salones para banquetes o baile.

b) Deportes.

- Lienzos charros.
- Canchas deportivas cubiertas.
- Arenas, plazas de toros, velódromos.
- Campos de tiro.
- Albercas, canchas o pistas deportivas al aire libre.
- Boliche, billar, juegos de mesa o juegos electrónicos.
- Senderos o miradores.
- Lago para actividades deportivas.

V. Industria.

a) Ligera.

b) Inocua.

VI. Administración Pública y Servicios.

a) Administración pública.

- Oficinas de gobierno.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

- Tribunales o juzgados.
- b) Oficinas de servicios.
 - Viviendas con oficinas.
 - Oficinas privadas.
 - Sucursales bancarias y casas de cambio.
- c) Hospitales.
 - Hospitales de urgencias central o centro médico.
 - Hospitales de especialidades.
- d) Centros de salud.
 - Vivienda con consultorio.
 - Centro de salud, clínicas de urgencias, clínicas en general.
 - Laboratorios dentales, análisis clínicos, radiografías.
- e) Asistencia social.
 - Centro de tratamiento de enfermedades crónicas.
 - Centro de integración juvenil o familiar, orfanatos, asilos de ancianos.
 - Casas de cuna y otras instituciones de asistencia.
- f) Educación elemental.
 - Guardería.
 - Jardín de niños.
 - Escuela para niños atípicos.
 - Academias de danza, belleza, contabilidad o computación.
- g) Educación media.
 - Secundaria o secundarias técnicas.
 - Preparatorias, institutos técnicos o centros de capacitación.
- h) Educación superior.
 - Tecnológico, universidad y escuelas normales.
- i) Exhibiciones.
 - Jardines botánicos, acuarios.
 - Galerías de arte, museos o centros de exposiciones temporales al aire libre.
- j) Entretenimiento.
 - Auditorios, teatros, cines, salas de concierto.
 - Centros de convenciones.
 - Teatros al aire libre, ferias, circos.
- k) Policía.
 - Garitas o casetas de vigilancia.
 - Policía turística.
 - Encierro de vehículos, centrales o estaciones de policía.
- l) Bomberos.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

- m) Servicios funerarios.
 - Cementerios.
 - Crematorios y mausoleos.
 - Agencias funerarias.
- VII. Comunicaciones y Transportes.**
 - a) Transporte terrestre.
 - Central de autobuses.
 - Terminal de autobuses urbanos.
 - Terminal de carga.
 - Estacionamientos públicos.
 - Encierros o mantenimiento de vehículos.
 - Sitios de taxi.
 - b) Transporte aéreo.
 - Helipuertos.
 - c) Transporte marítimo.
 - Embarcaderos.
 - d) Comunicaciones.
 - Agencia de correos y teléfonos.
 - Estaciones de radio y televisión.
- VIII. Infraestructura.**
 - a) Antenas, mástiles o torretas.
 - b) Diques, pozos, canales de riego o represas.
 - c) Estaciones o subestaciones de energía eléctrica.
 - d) Estaciones de transferencia de basura.
 - e) Rellenos sanitarios.
- IX. Preservación Ecológica.**
 - a) Forestal.
 - Praderas, pastizales o forrajes.
 - Bosques múltiples.
 - Bosque mixto.
 - b) Agrícola, pecuaria y forestal.
 - Viveros.
 - Policría de especies menores (criaderos).
 - Hortalizas o huertos.
 - Flores y plantas.
 - Huertos, viveros e invernaderos de traspatio.
 - Instalaciones para la agroindustria.
 - Instalaciones para ganaderías, establos, caballerizas o granjas.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

- Cuerpos de agua.
- c) Conservación.
- Selva baja.

Artículo 35. Compatibilidad de usos específicos. La determinación de la compatibilidad de usos y destinos del suelo con respecto a cualquier otro que no se encuentre en la lista del artículo anterior, o la compatibilidad diferente a la establecida en la TCUS; deberá ser analizado por el comité técnico a través de un Estudio de Impacto Urbano y puesto en vigencia por la Dirección mediante una Circular Técnica, misma que modificará las determinaciones del Plan para todos los casos de aplicación similar.

Artículo 36. Compatibilidad de Uso del Suelo. La determinación de la compatibilidad de usos y destinos con respecto a cada Zona de los diferentes tipos de Áreas del Plan; pueden ser permitidos, permitidos condicionados o prohibidos.

- I. Usos permitidos. Son los usos específicos que caracterizan de una manera principal a una zona, siendo permitido su ubicación en la zonificación del Plan; se consideran compatibles a los usos que desarrollan funciones que pueden coexistir con los usos predominantes de la zona.
- II. Usos permitidos condicionados. Él o los usos que desarrollan funciones cuya aprobación se encuentra sujeta a que los predios tengan frente a una sección vial mínima que se establece en la TCUS.
- III. Usos prohibidos. Son aquellos usos específicos que no pueden desarrollarse en áreas de conformidad con lo establecido en el plan.

Artículo 37. Condicionante de Compatibilidad de Uso de Suelo. La condicionante en la compatibilidad de uso del suelo es la sección vial mínima.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Instrumentación y regulación.

Artículo 38. 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 del plano 27 - ZS - Zonificación secundaria, se aplicarán las compatibilidades y condicionantes 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 este plano.

Artículo 39. Zonificación múltiple. Para los casos en donde los predios se localicen en más de una zona de usos del suelo (polígono de actuación), 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, sin que se acumulen las potencialidades de las diferentes zonas del uso de suelo.

Artículo 40. Densidad Urbana Base Neta (DUBN). Se define como la cantidad de viviendas o cuartos de hotel por hectárea que se pueden edificar en un predio, según las determinaciones de la estrategia de zonificación secundaria del plano 27 - ZS - Zonificación secundaria.

Artículo 41. Potencial de desarrollo habitacional y hotelero en un predio. El potencial de desarrollo en un predio corresponde al número máximo de acciones inmobiliarias que se puede desarrollar en un predio, determinado por las densidades por hectárea de acuerdo a lo siguiente:

- I. Habitacional: determinado en viviendas por hectárea.
- II. Turístico: determinado en cuartos de hotel por hectárea.

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

Artículo 42. Altura máxima de las edificaciones. La altura máxima de las edificaciones que se pueden construir en un predio, se determina en función del uso de suelo que le haya sido asignado en el plano de 27 - ZS - Zonificación secundaria, así como en la Tabla de Densidades, Cos y Cus; misma que garantiza la adecuada iluminación y la ventilación de las edificaciones ya que en ninguno de los casos de la zona turística del municipio de San Marcos, Guerrero, se permiten más de 12 niveles, siendo en todo momento un crecimiento de niveles escalonado, comenzando con 6 y 8 niveles en el frente de playa aumentando gradualmente hacia la zona norte de la zona turística sin rebasar los 12 niveles.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 43. Coeficiente de Ocupación y Utilización del Suelo (COS y CUS). Los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, son aquellos que permiten mantener en equilibrio la estructura urbana, esto mediante una correcta proporción de espacios libres y construidos; en cuanto al Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es la porción de suelo de una superficie que podrá ser ocupada o desplantada por una construcción; el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es la superficie de construcción total que se podrá proyectar dentro de un predio o superficie, el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) tiene directa relación con el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), es decir el CUS se representa por veces el COS. Es importante mencionar que los desarrollos habitacionales deberán considerar las áreas de donación (que se destinan para áreas verdes y equipamiento urbano) que se deberán ubicar con acceso directo a las vialidades principales, de manera que sea posible su apropiación social por la totalidad de los vecinos del entorno y no serán exclusivas del desarrollador inmobiliario. Dentro de los DTI's establecidos en la Zonificación Secundaria del PPDUZTMSM, podrá haber un aumento de hasta un 15% (15 puntos porcentuales directos al COS) en el Coeficiente de Ocupación, sin necesidad de solicitar Transferencia de Potencialidades y Derechos de Desarrollo Urbano, previa aprobación de Estudio de Impacto Urbano. Por ejemplo el uso de suelo MX-FP, en el caso de Hoteles, presenta un COS del 34%, por lo que con el aumento de COS llegaría a 49%. El CUS aumentará en la misma proporción que el COS.

Artículo 44. Restricciones por altura de las edificaciones. Las restricciones son las áreas que de 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 los usos de suelo establecidos en el plano 27 - ZS - Zonificación secundaria.

Artículo 45. Área libre de construcción. Dentro del área libre de construcción que resulta de la aplicación de las restricciones del COS, podrán construirse albercas, palapas, andadores, áreas jardinadas, terrazas de hasta 1.5 m de ancho, instalaciones deportivas y estacionamientos no techados, y construcciones subterráneas no habitables.

Artículo 46. 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 las escaleras y elevador no cuentan como nivel de edificación.

Artículo 47. Tratamiento de azoteas. Las construcciones ubicadas en zonas turísticas y de tipo residencial con valor paisajístico, deberán contemplar el diseño de la quinta fachada (azotea), mediante tratamiento de azoteas "verdes"; en las que se permiten los usos como terraza, solárium, jardín, spa, jacuzzi y alberca, utilizando soluciones para actividades recreativas y de esparcimiento, a base de elementos constructivos que permitan la transparencia visual; asimismo, que contribuyan



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



a la eficiencia energética de la edificación. Las azoteas bajo la modalidad de roof garden cuentan como un nivel de edificación.

CLAVE	DESCRIPCIÓN	DESTINO O USO DE SUELO	NIVELES ¹	ALTURA ²	COS (M2 DESPLANTE) ³	CUS ⁴ -DENSIDAD EN M2	FRENTE DE CALLE ⁵	FONDO ⁶	LATERAL ⁷
HT-HABITACIONAL TURÍSTICO									
HT1	DESARROLLO HABITACIONAL TURISTICO BAJA DENSIDAD	CONDOMINIO HORIZONTAL	2	6	0.6 (6,000 M2)	1.2 (12,000 M2)	15	10	10
HT2	DESARROLLO HABITACIONAL TURISTICO INTERMEDIO	HOTEL	8	25	0.2 (2,000M2)	1.6 (16,000 M2)	15	10	10
		CONDOMINIO	8	25	0.2 (2,000 M2)	1.6 (16,000 M2)	15	10	10
		VILLAS	2	9	0.3 (3,000 M2)	0.6 (6,000 M2)	15	10	10
HT3	DESARROLLO HABITACIONAL TURISTICO POSTERIOR	CONDOMINIO	8	24	0.2 (2,000 M2)	1.6 (16,000 M2)	15	10	10
		VILLAS	2	8	0.3 (3,000 M2)	0.6 (6,000 M2)	15	10	10
HT4	DESARROLLO HABITACIONAL TURISTICO FRENTE DE PLAYA	HOTEL	6	30	0.2 (2,000 M2)	1.2 (12,000 M2)	20	10	10
		CONDOMINIO	6	24	0.2 (2,000 M2)	1.2 (12,000 M2)	20	10	10
		VILLAS	2	9	0.3 (3,000 M2)	0.6 (6,000 M2)	20	10	10
HT-HC	HOTEL/CONDOMINIO TURISTICO FRENTE DE PLAYA	HOTEL	6	30	0.2 (2,000 M2)	1.2 (12,000 M2)	20	10	10
		CONDOMINIO	6	24	0.2 (2,000 M2)	1.2 (12,000 M2)	20	10	10



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

CLAVE	DESCRIPCIÓN	DESTINO O USO DE SUELO	NIVELES ¹	ALTURA ²	COS (M2 DESPLANTE) ³	CUS ⁴ -DENSIDAD EN M2	FRENTE DE CALLE ⁵	FONDO ⁶	LATERAL ⁷
VA-VIVIENDA									
VA-H1	VIVIENDA UNIFAMILIAR	CONDOMINIO HORIZONTAL	3	12	0.55 (5,500M2)	1.65 (16,500 M2)	3	2	5
VA-H2	VIVIENDA UNIFAMILIAR	CONDOMINIO HORIZONTAL	2.5	10	0.7 (7,000 M2)	1.75 (17,500 M2)	2	2	0
	VIVIENDA PLURIFAMILIAR	CONDOMINIO VERTICAL	8	28	0.4 (4,000 M2)	3.36 (33,600 M2)	6	10	5
VA-H3	VIVIENDA UNIFAMILIAR	CONDOMINIO HORIZONTAL	2.5	10	0.7 (7,000 M2)	1.75 (17,500 M2)	2	2	0
	VIVIENDA PLURIFAMILIAR	CONDOMINIO VERTICAL	12	42	0.36 (3,600 M2)	4.32 (43,200 M2)	6	10	5
MX-MIXTOS									
MX-HCR	HABITACIONAL-COMERCIAL-RECREATIVO	HABITACIONAL PLURIFAMILIAR	8	28	0.42 (4,200 M2)	3.36 (33,600 M2)	6	10	5
		COMERCIAL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
		RECREATIVO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
MX-FP	HOTEL CONDOMINIO FRENTE DE PLAYA	HOTEL Frente de playa a los 200m de fondo	8	32	0.34 (3,400 M2)	2.7 (27,150 M2)	15	10	10
		CONDOMINIO Frente de playa a los 200m de fondo	8	32	0.42 (4,200 M2)	3.6 (36,000 M2)	15	10	10
MX-H4	HOTEL CONDOMINIO FRANJA POSTERIOR A PLAYA	HOTEL De los 200m a los 400m de fondo	10	35	0.30 (3,000 M2)	3.045(30,450 M2)	6	10	5
		CONDOMINIO De los 200m a los 400m de fondo	10	35	0.38 (3,000 M2)	3.8 (38,000 M2)	6	10	5
		COMERCIAL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
MX-H5	HOTEL-COMERCIAL-HABITACIONAL	HOTEL De los 400m hacia el fondo del desarrollo	12	42	0.28 (2,800 M2)	3.36 (33,600 M2)	15	10	10
		CONDOMINIO De los 400m hacia el fondo del desarrollo	12	42	0.36 (3,600 M2)	4.32 (43,200 M2)	15	10	10
		COMERCIAL	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



CLAVE	DESCRIPCIÓN	DESTINO O USO DE SUELO	NIVELES ¹	ALTURA ²	COS (M2 DESPLANTE) ³	CUS ⁴ -DENSIDAD EN M2	FRENTE DE CALLE ⁵	FONDO ⁶	LATERAL ⁷
ZU-ZONA URBANA									
ZU-PO ZU-PTC ZU-PT	ZONA URBANA ACTUAL	POBLACIÓN URBANA	2	6	0.3 (3,000 M2)	.6 (6,000 M2)	10	10	5
ZU-RU	RESERVA URBANA (ZONA DE CRECIMIENTO)	POBLACIÓN URBANA EN ZONA DE CRECIMIENTO	2	8	0.36 (3,600 M2)	0.72 (7,200 M2)	2	2	0
		RESIDENCIAL URBANO	2	6	0.2 (2,000 M2)	0,4 (4,000 M2)	2	2	2
IE-INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO									
IE-CSP	CENTRAL DE SERVICIOS PÚBLICOS	HOSPITAL TURISTICO	4	20	NA	NA	NA	NA	NA
		POLICIA TURISTICA	1	9	NA	NA	NA	NA	NA
		BOMBEROS	2	10	NA	NA	NA	NA	NA
		PATIO VEHICULO LIMPIA Y TRANSFERENCIA	1	7	NA	NA	NA	NA	NA
NOTA: LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO, SE DESARROLLARÁN SEGÚN ACUERDOS Y CONVENIOS SOSTENIDOS CON LAS PARTES.									



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

¹ Niveles: es el Número de pisos permitido.
² Altura: medida en metros, es la altura máxima que deben alcanzar las edificaciones según las especificaciones de Destino y Ubicación; la distribución de la altura permitida puede variar en función del tipo de Destino, y la altura destinada al primer nivel.
³ Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): es la relación entre la superficie ocupada (construcción en planta) respecto a la superficie total del terreno, y sirve para determinar el área ocupada y, por ende, el área libre. También, se entiende como el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie edificable (en planta) del mismo; Para determinar el Coeficiente de Ocupación del Suelo: $COS = \frac{[\text{Superficie en planta baja ocupada en un lote (m}^2\text{)]}{[\text{Superficie total del terreno (m}^2\text{)]}$
⁴ Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): Factor que multiplicado por la superficie del lote nos da como resultado el total de m ² que se pueden construir, incluyendo los m ² resultados del COS. En dicha superficie no se incluyen: Albercas, Palapas, Andadores, Áreas Jardinadas, Terrazas de hasta 1.5 m de ancho, Instalaciones deportivas y estacionamientos no techados, y Construcciones subterráneas no habitables. Para determinar el Coeficiente de Utilización del Suelo: $CUS = \frac{[\text{Superficie de construcción total (m}^2\text{)]}{[\text{Superficie total del terreno (m}^2\text{)]}$ Donde: Superficie de construcción total (m²)= También: $CUS = \frac{[\text{No de Unidades X Superficie Mínima (m}^2\text{)]}{[\text{Superficie total del terreno (m}^2\text{)]}$
⁵ FRENTE DE CALLE: o Restricción frontal, es la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública, hasta el alineamiento o inicio permisible de la superficie edificable, por todo el frente del mismo lote. En el caso de Lotes ubicados en la línea de Playa, deberá observarse la Zona de Protección de Dunas Costeras.
⁶ Restricción de fondo o posterior: la superficie en la cual se restringe la altura de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacidad y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.
⁷ Restricción lateral: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una longitud variable, según se señale en el Programa Parcial de Urbanización;
Las especificaciones rigen para el área de estudio del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos.
En los usos de suelo de Hospedaje Turístico y Mixtos el área considerada para aplicar normatividad: UNA HECTÁREA (10,000 M2)
Estacionamiento: Lo que aplique el reglamento municipal.
Se podrá considerar la transferencia de potencialidades, según lo determina el PPDUZTMSM.
Las restricciones en frente, fondo y lateral, serán proporcionales a la superficie del terreno y a la integración de estos, a los desarrollos fuera de los DTI.
Para la aplicación de los usos de suelo ht3 y ht4 dependerá de los proyectos que se autoricen en esa área



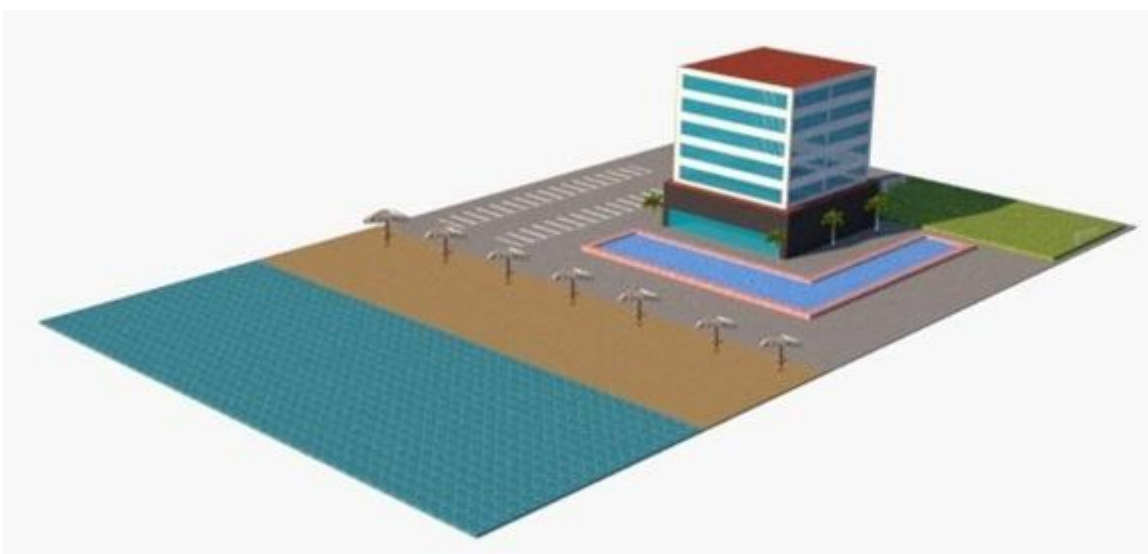
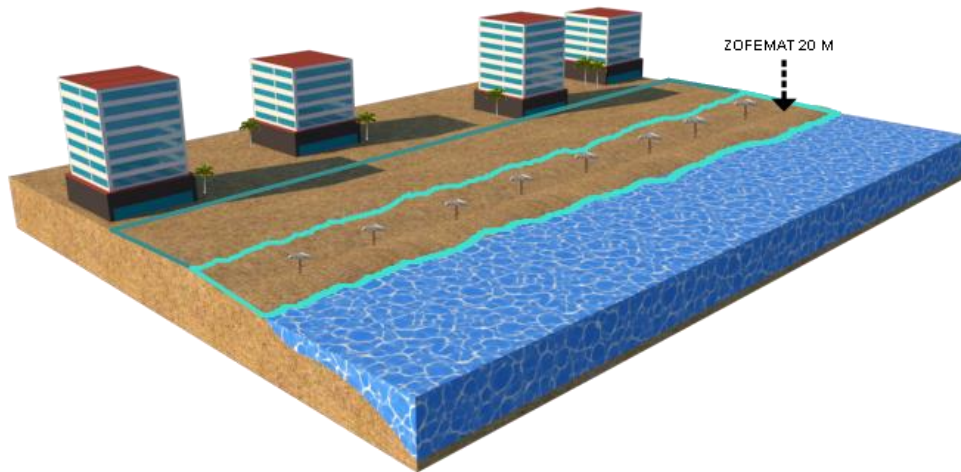
TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Ejemplo distribución de Hoteles y Condominios en Zona Costera



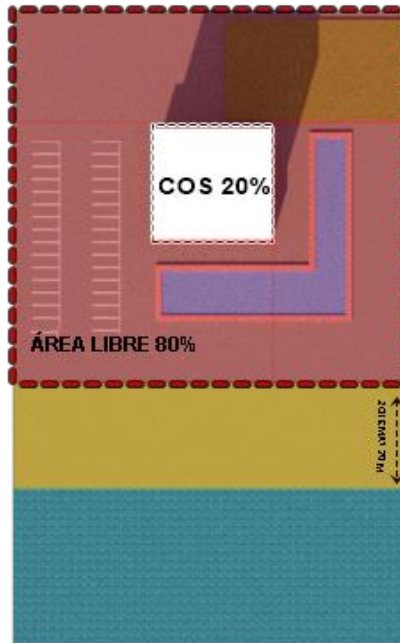


TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024





TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Instrumentación de la Normatividad: Transferencia de Potencialidades y Derechos de Desarrollo Urbano para la Zona Turística del Municipio de San Marcos.

Artículo 48. Sistema de Transferencia de Potencialidades y Derechos de Desarrollo Urbano.

Conjunto de normas, procedimientos e instrumentos que permiten ceder los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción no edificados que le correspondan a un territorio, en favor a otros territorios, sujetándose a las disposiciones de los planes y programas y a la reglamentación municipal, siendo la aplicación de este instrumento, facultad exclusiva del ayuntamiento, pudiéndose celebrar convenios o acuerdos con el estado, otros municipios, los sectores sociales y particulares. En el caso que los términos del convenio del desarrollo propuesto tengan un plazo mayor a la de una o varias administraciones municipales para su total culminación, dicho convenio será publicado una vez aprobado por cabildo municipal, en el Periódico Oficial del Estado.

Artículo 49. Utilización de la Norma. Esta norma se podrá utilizar para incrementar el número de niveles y la reducción de área libre, así como la densificación de vivienda horizontal siempre y cuando las condiciones del proyecto lo requieran, para transferir densidades, coeficientes de ocupación y utilización del suelo. Los polígonos donde se pueda aplicar esta norma serán determinados en el plano de zonificación secundaria del **“Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero”** siendo los polígonos de los Desarrollos Turísticos Integrales los que cuentan con las condiciones apropiadas en su totalidad del área.

Artículo 50. Propósito de la Transferencia de Potencialidades y Derechos de Desarrollo Urbano.

El propósito de aplicar la presente norma es el contemplar en el desarrollo urbano la promoción de ciudades densas, compactas y de usos mixtos, donde las personas no necesiten trasladarse grandes distancias para atender sus actividades y necesidades cotidianas, disminuyendo los traslados motorizados y, así, reduciendo la emisión de Gases de Efecto Invernadero, Recomendación de los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030. Actualmente en la administración de otras entidades, el uso de esta norma facilita el aprovechar y promover un crecimiento vertical y horizontal a través de la transferencia de potencialidades de crecimiento y densificación, de inmuebles ubicados en zonas estratégicamente dotadas o previstas de condiciones generales de infraestructura que puedan dar servicio sin complicación a la población proyectada en un territorio determinado aprovechando al máximo todo el potencial.

Artículo 51. Para la celebración de los convenios o acuerdos mencionados en el artículo 48, se cuenta con las siguientes bases legales:

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



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 10. *La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, tendrá las atribuciones siguientes:*

...XII. Apoyar a las autoridades municipales que lo soliciten, en la administración de la planeación del desarrollo urbano u ordenamiento territorial, o convenir con ellas en la transferencia de facultades estatales en materia urbana, en términos de los convenios que para ese efecto se celebren;

Artículo 11. *Los ayuntamientos tendrán las atribuciones siguientes:*

...VIII. Celebrar con la federación, el Estado, o con otros municipios, o con los particulares, convenios y acuerdos de coordinación y concertación que apoyen los objetivos y prioridades previstos en los programas o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven;

Artículo 13. *La Secretaría con la participación, en su caso, de otras secretarías, dependencias y entidades de la administración pública estatal, promoverá la celebración de convenios y acuerdos de coordinación entre la federación, el estado, otras entidades federativas y los municipios, así como de convenios de concertación con los sectores social y privado.*

Artículo 21. *El Consejo Estatal tendrá las atribuciones siguientes:*

...X. Promover la celebración de convenios de colaboración y coordinación con dependencias o entidades de la administración pública federal o estatal, otras entidades federativas, municipios, así como organismos públicos, privados, nacionales e internacionales, para la instrumentación de los programas relacionados con la materia;

Artículo 110. *Con base a los programas de desarrollo urbano, el Estado y los municipios formularán sus requerimientos y mobiliarios que, entre otras consideraciones, contengan las necesidades de suelo para la ejecución de sus programas, los beneficiarios, las acciones, costos y mecanismos de financiamiento.*

Artículo 111. *El Estado podrá transmitir al municipio los bienes inmuebles para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, en términos de las disposiciones legales aplicables.*

Artículo 113. *El Estado y los municipios, llevarán a cabo acciones coordinadas en materia de reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, con objeto de:*

I. Establecer una política integral de suelo urbano y reservas territoriales, mediante la programación de las adquisiciones y la oferta de tierra para el desarrollo urbano y la vivienda;

II. Evitar la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y la vivienda;



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

III. Reducir y abatir los procesos de ocupación irregular de áreas y predios, mediante la oferta accesible de suelo con infraestructura y servicios, terminados o progresivos, que atienda preferentemente las necesidades de los grupos de bajos ingresos;

IV. Garantizar los derechos de vía para asegurar el diseño y construcción de una red de vialidades primarias, secundarias y locales como partes de una retícula, que faciliten la accesibilidad, conectividad, la movilidad y el desarrollo de infraestructura urbana;

V. Asegurar la disponibilidad de suelo para sus diferentes usos y destinos que determinen los planes o programas de desarrollo urbano;

VI. Garantizar la aplicación y seguimiento de los planes o programas de desarrollo urbano; y

VII. Implementar programas y mecanismos para la adquisición de reservas territoriales para el ordenamiento territorial, crecimiento urbano, industria, turismo y reserva ecológica.

Artículo 114. *Para los efectos del artículo anterior, el Estado y los municipios suscribirán acuerdos de coordinación con las dependencias de la administración pública federal, estatal y municipal y, en su caso, convenios de concertación con los sectores social y privado, en los que se especificarán por lo menos:*

I. Los requerimientos de suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda, conforme a las definiciones y prioridades contenidas en esta Ley y a lo previsto en los planes o programas en la materia;

II. Los inventarios y disponibilidad de inmuebles para el desarrollo urbano y la vivienda;

III. Las acciones e inversiones a que se comprometan el Estado y los municipios con las entidades de la administración pública federal, y en su caso, los sectores social y privado, cuidando siempre la distribución equitativa de cargas y beneficios;

IV. Los criterios para la adquisición, aprovechamiento y transmisión del suelo y reservas territoriales para el desarrollo urbano y la vivienda;

V. Los subsidios de carácter general y temporal, así como los financiamientos para la adquisición de reservas; ...

...VII. Las medidas que propicien el aprovechamiento prioritario de áreas y suelo urbano vacante, y subutilizados dentro de los centros de población y que cuenten con infraestructura, equipamiento y servicios urbanos;

Artículo 115. *Con base en los convenios o acuerdos que señala el artículo anterior, la Secretaría, promoverán:*

I. La transferencia, enajenación o destino de terrenos de propiedad federal para el desarrollo urbano y la vivienda, a favor del Estado y los municipios, de las organizaciones sociales y de los promotores privados, conforme a las disposiciones jurídicas aplicables; y

II. La asociación o cualquier otra forma de participación que determinen los núcleos agrarios, a efecto de incorporar terrenos ejidales y comunales para el desarrollo urbano y la vivienda y evitar su ocupación irregular, sujetándose a lo dispuesto en la presente Ley y las demás disposiciones legales aplicables.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 52. Generalidades del sistema de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano como instrumento de normatividad.

- i. Cesión de los derechos no aprovechados de la superficie urbanizable que le corresponden a un territorio, en favor a otro dentro polígonos de los Desarrollos Turísticos Integrales, sujetándose a las disposiciones del presente “Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero”.
- ii. La transferencia de derechos de desarrollo urbano será aplicable al Territorio indicado en el plano “27 - ZS - Zonificación secundaria” del anexo gráfico del PPDU de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero, en los polígonos de los Desarrollos Turísticos Integrales, en apego a las siguientes distinciones:
 - a) Áreas generadoras de transferencia de potencialidades y derechos de desarrollo. En el total de los polígonos antes mencionados en el plano “27 - ZS - Zonificación secundaria”, contenidos en dichas áreas, siempre y cuando tengan excedentes disponibles serán predios generadores.
 - b) Áreas receptoras de transferencia de potencial y derechos de desarrollo. Toda la superficie contenida en dichos polígonos serán territorios receptores.
- iii. Las posibilidades de Transferencia de Potencial y Derechos de desarrollo Urbano serán para predios o territorios ubicados dentro del Límite del Área de Estudio especificado en el contenido del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero, que especificará la zonificación factible, para establecer los predios emisores y receptores con su posibilidad de Transferencia de Potencial y Derechos Urbanos, según las solicitudes a través de una administración continua entre el municipio y los desarrolladores se mantendrá sin rebasar los máximos asignados, manteniendo el equilibrio y a su vez la versatilidad requerida.
- iv. La suma total de densidad asignada a los Desarrollos Turísticos Integrales (ver plano “27 - ZS - Zonificación secundaria” del anexo gráfico del PPDUZTMSM) será el máximo de densidad posible de alcanzar en dichos polígonos.
- v. Se excluyen de transferir los potenciales y derechos de desarrollos de los lotes de titularidad pública, en cualquiera de los usos.
- vi. El procedimiento para la Transferencia Potencialidades de Desarrollo Urbano será el siguiente:
 - a) Los territorios receptores podrán incrementar la superficie edificable establecida en el Presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero, debiendo cumplir con el resto de las Normas Técnicas Complementarias, el Reglamento del Plan y la Compatibilidad de Usos de su respectiva Zona dispuesta en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos Guerrero.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

- b) Los predios que agoten los derechos de desarrollo transferibles asignados por el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero, quedarán inhabilitados para transferir.
- c) Áreas generadoras de transferencia de potencialidades de desarrollo urbano se denominarán: **ÁREAS DE POTENCIAL EXCEDENTE.**
- d) Áreas receptoras de transferencia de potencialidades de desarrollo. Los territorios contenidos en dichas áreas serán **ÁREAS RECEPTORAS.**



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Administración del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero.

Artículo 53. La Administración del Plan constituye los procedimientos para instrumentar, aplicar, operar, modificar y promover su actualización para que cumpla con sus fines y se emitan por el municipio las autorizaciones correspondientes.

Artículo 54. La administración y Operación del Plan se llevará a cabo por las siguientes entidades:

- El Municipio
- El Consejo
- El Comité Técnico

Artículo 55. La Administración del Plan se llevará a cabo con los siguientes instrumentos:

- La circular técnica
- El Estudio de Impacto Urbano
- Las autorizaciones y procedimientos

Artículo 56. El Consejo es la instancia de carácter consultivo, de opinión y deliberación, de conformación plural y de participación ciudadana. De su integración y atribuciones, serán de acuerdo en los establecido en los Artículos 25, 26 y 27 de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamientos Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Artículo 57. El Comité Técnico del Consejo, tendrá funciones de consulta de la autoridad municipal, se conformará con representación de los Colegios de profesionistas vinculados al desarrollo urbano, instituciones académicas de nivel superior, cámaras empresariales del gremio del desarrollo urbano y la construcción, asociaciones del ámbito local con aportaciones al desarrollo urbano y auxiliará en la asesoría de la autoridad municipal para la interpretación y aplicación del Plan, Reglamento y de las Normas.

Artículo 58. El Comité Técnico es el órgano auxiliar del Consejo que se conformará de manera amplia con representantes de los Colegios de profesionistas, instituciones académicas, cámaras empresariales, asociaciones o agrupaciones del ámbito local y regional que tengan conocimientos y ejerzan actividades relacionadas con la construcción y el desarrollo urbano en el Municipio de San Marcos, Guerrero, quienes participarán de manera honorífica y designarán por mayoría simple un Coordinador Ejecutivo. El Director de Desarrollo Urbano y Ecología se integrará al Comité Técnico como enlace de la Dirección.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 59. El Comité Técnico sesionará mensualmente o cuando lo consideren necesario y sus decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. El Coordinador Ejecutivo del Comité Técnico tendrá voto de calidad en caso de empate. Durante los primeros 30 días del inicio de cada administración municipal, se citará a reunión, misma que será convocada por el nuevo enlace con la Dirección, a efecto de formalizar la reinstalación del Comité Técnico.

Artículo 60. El Comité Técnico tendrá la obligatoriedad de revisar permanentemente lo dispuesto en el presente Reglamento y sus Normas y previo consenso propondrá los cambios o modificaciones a la Dirección.

Artículo 61. Circular Técnica. Una Circular Técnica es un comunicado que emite la Dirección que tiene la función de informar a los diferentes actores del desarrollo urbano de los sectores público, privado y social en el municipio de San Marcos, Guerrero, sobre las disposiciones de carácter técnico reglamentario, con la finalidad de informar cualquier medida complementaria o modificatoria del Plan; así como de aclarar, corregir o precisar las determinaciones del Plan, su Reglamento o sus Normas, para garantizar la correcta aplicación de sus políticas y estrategias. Las circulares técnicas forman parte integral del Plan y son parte de la estrategia de actualización dinámica que requiere este instrumento de planeación para su efectiva aplicación. Las circulares técnicas deben contar con un Estudio de Impacto Urbano que las justifiquen.

Artículo 62. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio de San Marcos, Guerrero, dará curso legal al proceso de actualización y propuestas de modificación del Plan, su Reglamento y sus Normas, de acuerdo a lo que establecen la Ley y la Ley Estatal, contando para consulta y asesoría con el Comité Técnico del Consejo, que se establece el Artículo 67 del presente reglamento.

Artículo 63. La propuesta de las Normas estará a cargo de la Dirección; las cuales se someterán a la consideración del Comité Técnico para su revisión y al Cabildo para su curso legal.

Artículo 64. Los propietarios de bienes públicos o privados podrán solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda a su propiedad ante la Dirección, presentando el Estudio de Impacto Urbano, analizando los aspectos urbanos establecidos en el Artículo 69 del presente Reglamento y demuestre el beneficio de la misma para el municipio. Se podrá solicitar para el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, densidad y demás disposiciones a su propiedad, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Reglamento.

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



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 65. Será necesario obtener un dictamen técnico en materia de impacto urbano emitido por la Dirección, a partir de la presentación de un estudio de impacto urbano cuando se soliciten modificaciones al Plan en los aspectos establecidos en el Artículo 79, previo a la solicitud de la Licencia de Construcción y también para aquellos giros señalados en el Artículo 53, Inciso I), del Reglamento de Construcciones para los municipios del estado de Guerrero, señaladas a continuación y que se encuentran permitidos en la zonificación que les corresponda:

- a) Conjuntos habitacionales.
- b) Oficinas de más de 10,000 m² y representaciones oficiales.
- c) Almacenamiento y abasto, en sus tipos de depósitos de gas líquido y combustible, gasolineras, depósitos de explosivos, centrales de abasto y rastros.
- d) Las tiendas de autoservicio y de departamento de más de 10,000 m² y centros comerciales de más de 20 ha.
- e) Los baños públicos.
- f) Hospitales generales o de especialidades, centros antirrábicos y de cuarentena.
- g) Las edificaciones de educación superior.
- h) Instalaciones religiosas.
- i) Edificaciones de entretenimiento.
- j) Deportes y recreación, exceptuando canchas deportivas.
- k) Hoteles y moteles de más de 100 cuartos.
- l) Agencias funerarias.
- m) Terminales y estaciones de transporte.
- n) Estacionamientos de más de 250 cajones.
- ñ) Estaciones de radio y televisión con auditorio y estudios cinematográficos.
- o) Industria pesada y mediana.
- p) Jardines y parques de más de 50 ha.
- q) Edificaciones de infraestructura.
- r) Las edificaciones ubicadas en zonas del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación, según la zonificación de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano y Protección Ecológica.
- s) El aprovechamiento de inmuebles que hayan sido materia de resoluciones específicas de modificación a Programas parciales, o cuenten con un acuerdo que las declara como Zonas de Desarrollo Controlado dictadas por los Ayuntamientos.
- t) Los desarrollos urbanos a los que se requiera autorizar incremento en la densidad habitacional o en la intensidad de uso no habitacional, como parte de los sistemas de estímulos y fomento a la vivienda de interés social, popular o para arrendamiento o para la fusión de predios cuando proyecten edificaciones de cuatro fachadas.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 66. Cuando la ejecución de una obra pública o privada suponga por su magnitud impactos a la infraestructura, vialidad, servicios públicos, características ambientales, bienes de la comunidad, al patrimonio cultural, histórico o arqueológico, los solicitantes de una licencia de construcción deberán presentar en forma previa el estudio de impacto urbano, que identificará los Impactos durante el proceso de construcción y operación del inmueble, además de otras autorizaciones estatales o federales necesarias según sea el caso, y sobre el cual la Dirección deberá emitir Dictamen de Impacto Urbano fundado y motivado.

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

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

Artículo 67. 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 68. Estudio de impacto urbano es el instrumento de carácter técnico y de análisis urbano para evaluar y justificar una problemática o necesidad urbana. El estudio de impacto urbano puede ser elaborado en los siguientes dos niveles:

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

Artículo 69. Estudio de Impacto Urbano (EIU) a Nivel Predio. Es el instrumento que se utiliza para obtener las medidas de mitigación necesarias a las que se condicionaría el uso del suelo para el predio en particular, para el caso de los predios que deben dar cumplimiento a las condicionantes de la TCUS. Las medidas de mitigación pueden ser obras, pagos en especie y acciones urbanas. El estudio de impacto urbano a nivel predio deberá analizar las posibles afectaciones en los siguientes aspectos urbanos, según las necesidades a evaluar:

- Agua Potable

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

- Drenaje

Capacidad de la red de alcantarillado público en la zona del proyecto en su captación y conducción, disponibilidad de la red de alcantarillado público para absorber los volúmenes de descarga derivada del predio, tanto del agua residual como de agua pluvial, considerando para este tipo de agua, el



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

tiempo y dirección del escurrimiento y el cálculo de la tormenta de diseño. Se deberá de proporcionar las características de calidad de las aguas residuales, así como la factibilidad de instalar un sistema de tratamiento primario de esta agua, previo a su descarga a la red pública.

- **Vialidad.**

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

- **Servicios Públicos complementarios.**

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

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

- **Vigilancia.**

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

- **Servicios de Emergencia.**

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

- **Ambiente Natural.**

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

- **Riesgos.**

El estudio de estos aspectos deberá considerar todas aquellas situaciones que representen un riesgo potencial tanto para la ciudad -patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico- como a la población -salud, vida y bienes-, cualquiera que sea su grado de peligrosidad ya sea que su



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



posibilidad de ocurrencia se presente durante el periodo de construcción o durante la operación del proyecto. Deberá analizar las medidas que se tomarán para controlar y disminuir los efectos negativos que se pudieran presentar en las diversas etapas de la vida del proyecto.

- Estructura Socioeconómica.

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

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

Artículo 70. Estudio de Impacto Urbano (EIU) a Nivel de Actualización del Plan. Es el instrumento que se utiliza para la evaluación de la necesidad de actualización o modificación en una zona o sector del Plan. En caso de que sea procedente, los resultados se difundirán en una Circular Técnica por la Dirección.

Artículo 71. El estudio de impacto urbano debe ser elaborado por un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico vigente, cumpliendo con lo establecido en el presente Reglamento.

Artículo 72. Podrán obtener su registro como Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico: Arquitectos, Urbanistas e Ingenieros Arquitectos, Ingenieros Civiles, que demuestren experiencia de cinco años en el Desarrollo Urbano y cumplan lo establecido en el Manual de Funcionamiento de los Comités Técnicos de Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico de la CADROC

Artículo 73. Las solicitudes de actualización o modificación del Plan para un predio en particular se deberán presentar integrando al estudio de impacto urbano lo siguiente:

- I. Solicitud firmada por el Propietario o Representante Legal o Arrendatario.
- II. Escritura Pública de la Propiedad o Contrato de Arrendamiento.
- III. Identificación del propietario.
- IV. Acta Constitutiva de persona moral en su caso.
- V. Poder Notarial del Representante Legal
- VI. Identificación del Representante Legal en su caso.
- VII. Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

- VIII. Factibilidad de servicio de agua potable.
- IX. Factibilidad de descarga de aguas residuales. Conexión de servicio de drenaje.
- X. Factibilidad de servicio de energía eléctrica.
- XI. Visto Bueno de Protección Civil Municipal en caso de riesgo por el uso propuesto.
- XII. Otras autorizaciones, Vistos Buenos, Dictámenes, Constancias, de instancias federales o estatales en su caso.

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

Artículo 74. El municipio de San Marcos cuenta con gran potencial de atractivos turísticos con los 36 kilómetros de litoral costero sobre el Océano Pacífico y sus seis playas vírgenes que tienen vegetación tropical y paisajes exóticos, aunado a la Laguna de Tecomate Pesquería, la cual posee fauna y flora majestuosas. Atendiendo a la inclusión y equidad que el orden federal, los lineamientos de planeación y otros instrumentos internacionales demandan, se consideran los parques públicos de playa, la ZOFEMAT y las playas como parte del Espacio Público, por lo que podrán disfrutarse por toda persona sin más limitaciones que las siguientes:

- I. Lo establecido en la sección del uso de las playas en el Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, ZFMT y TGM.
- II. Se prohíbe el acceso de vehículos motorizados como cuatrimotos, vehículos de doble tracción o vehículos similares y actividades que pongan en peligro la integridad física de los usuarios en los accesos públicos, ZFMT y playa, para dar cumplimiento a ésta restricción el municipio se coordinará con las dependencias federales encargadas de resguardar los TGM, la ZFMT y la Playa, así como de quien determina la utilización de los vehículos para servicios de limpieza de las playas y la ZFMT, cumpliendo con lo que establece el Reglamento para el uso y aprovechamiento del mar territorial, vías navegables, playas, ZFMT y TGM.
- III. Se prohíbe la construcción e instalación de elementos y obras que impidan el libre tránsito y que se realicen en áreas que no cuenten con concesión, a excepción de aquéllas que apruebe el Municipio atendiendo lo que establece el Plan y sus Normas.
- IV. Los concesionarios deberán cumplir con el Plan, Reglamento, Normas y el Reglamento de Imagen Urbana en la ZFMT del Municipio.
- V. Los acuerdos de coordinación de SEMARNAT, PROFEPA, Capitanía de Puerto, Dirección de Turismo Municipal, Policía Turística Municipal, PROTUR y demás instancias vinculadas a regular los accesos públicos, la ZFMT, la playa y el mar, a convocatoria del municipio.

Artículo 75. Las Playas, la ZOFEMAT y los TGM, son bienes de dominio público de la nación, sin embargo en el caso de San Marcos, la Promotora Turística de Guerrero recibió en Destino de parte de la SEMARNAT, 1,420,501.19 metros cuadrados, de zona federal marítimo terrestre, zona federal del estero, terrenos ganados al estero y zona federal del río, ubicadas en San José Guatemala,



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



Medanitos Perros de Agua, El Dorado Dos, El Médano, Los Villanueva, Barrio Pobre, Las Ramaditas y Boca del Río, en el Municipio de San Marcos, Estado de Guerrero, con el objeto de que las utilice para administrarlas en cuanto al otorgamiento del uso y aprovechamiento por parte de terceros bajo el esquema de playas sustentables. (Publicado en el Diario Oficial de la Nación el 21/02/2011).

Artículo 76. El Comité Local de Administración de la zona federal marítimo terrestre, será la instancia de coordinación para la gestión y soporte en las decisiones en relación al área en destino incluyendo de los ecosistemas costeros, para su adecuada protección, conservación y aprovechamiento sustentable.

Artículo 77. El Comité Local de Administración de la zona federal marítimo terrestre deberá estar conformado, previa autorización, por:

- 1.- El Delegado de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales en el Estado de Guerrero, de quien no se requiere su aceptación para integrarlo;
- 2.- El Comandante de la Octava Región Naval de la Secretaría de Marina, Armada de México;
- 3.- El Administrador Local Jurídico de Ingresos del Sistema Administración Tributaria;
- 4.- El Secretario de Finanzas y Planeación del Gobierno del Estado de Guerrero;
- 5.- El Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Estado de Guerrero;
- 6.- El Presidente Municipal de San Marcos, Estado de Guerrero;
- 7.- El Tesorero Municipal de San Marcos, Estado de Guerrero;
- 8.- El Director de Obras Públicas y de Desarrollo Urbano del Municipio de San Marcos, Estado de Guerrero;
- 9.- El Director General de Promotora Turística de Guerrero;
- 10.- El Director de Proyectos y Desarrollo Urbano de Promotora Turística de Guerrero;
- 11.- El Director Jurídico de Promotora Turística de Guerrero, y
- 12.- El Coordinador del Tecnológico Regional de San Marcos.

Artículo 78. El Municipio en colaboración con el Comité Local de Administración de la zona federal marítimo terrestre a través del Plan, su Reglamento y Normas, regulará las propiedades colindantes a los TGM y a la ZFMT en su uso, potencializando la densidad para cuartos de hotel, estableciendo densidad baja para uso habitacional, considerando el valor paisajístico excepcional con que cuentan los inmuebles, siendo vigilante para evitar acciones en perjuicio del medio ambiente, ordenamiento urbano e imagen.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 79. El Municipio en coordinación con los órdenes de gobierno federal y estatal, podrá implementar propuestas para mejorar las características físicas de la ZFMT, promoviendo la preservación de ventanas ecológicas, la elaboración de proyectos para mejoramiento del espacio público abierto con malecones, plazoletas, corredores culturales e instalación de atractivos turísticos como: Fuentes, esculturas, jardinería, pergolados, iluminación, entre otros en armonía con una imagen integral y tropical.

Artículo 80. Las concesiones, destinos o permisos autorizados por PROTUR no crean derechos reales en favor de sus titulares, únicamente otorgan el derecho de usar, aprovechar o explotar la ZOFEMAT y los Terrenos Ganados al Mar, deberán cumplir con las disposiciones vigentes sobre desarrollo urbano, así como con los lineamientos que establezcan los programas maestros de control y aprovechamiento de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

Artículo 81. Terrenos de la Nación, Terrenos Ganados al Mar, Zona Federal Marítimo Terrestre. Los terrenos colindantes a la ZOFEMAT deberán considerar las siguientes restricciones de construcción en su frente a playa o acantilados, adicionales a las restricciones establecidas por la SEMARNAT.

Restricciones en Zona Federal Marítimo Terrestre.

- a) La zona de restricción de construcciones, determinada en los 20 metros de Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT), donde la reglamentación existente en el reglamento de SEMARNAT en la materia prohíbe el establecimiento de construcciones que impidan el libre tránsito.
- b) En la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y terrenos ganados al mar, sólo se podrán establecer estructuras de tipo temporales (sombrillas), o que puedan ser removidas diariamente (camastros, sillas, sombrillas, hamacas). Restringiendo o en su caso prohibiendo la instalación de palapas rígidas, permanentes o de materiales pétreos.

Restricciones en Duna Costera.

a) Se establece una franja de amortiguamiento de 30 metros hacia el interior de los terrenos en propiedad, con el objetivo de proteger la Duna y minimizar riesgos ambientales. En esta franja no se podrán establecer obras permanentes. No obstante, los proyectos de construcción deberán presentarse a la autoridad correspondiente, los Estudios Técnico Justificativo (ETJ) y de Manifestación de Impacto Ambiental (MIA), para su evaluación, tomando en cuenta básicamente, las recomendaciones siguientes:

- En las zonas de duna que presenten un movimiento evidente de arena no se podrá realizar ningún tipo de construcción permanente, es decir, en la zona de dunas que presenta vegetación representativa de dunas dinámicas (Canavalia marítima, ipomea pes-carpae,



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



ipomea stolonifera, sesurium portulacastrum), queda prohibido construir instalaciones permanentes.

- Las construcciones permanentes en la playa se edificarán preferentemente en las zonas donde exista una vegetación arbórea bien establecida (Vegetación arbórea y arbustiva bien establecida, cocales, palmas y árboles); manteniendo una zona de transición de muy baja intensidad de construcción, donde existe vegetación costera arbustiva y frútice.
- Con el fin de proteger las construcciones de los efectos climáticos y mantener la dinámica natural de las dunas, deberá mantener la vegetación natural o en su caso se reforestará con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas, siempre y cuando sea vegetación nativa (palmas, árboles etc.).
- Se recomienda evitar la construcción de estructuras rígidas como muros de contención de mampostería o de concreto, o estructuras similares en el frente de playa o el frente de duna.
- Debido a que la zona costera representa el riesgo de inundaciones y se está expuesto al viento durante tormentas y huracanes, las construcciones que se localicen con frente de playa, por detrás de la zona de restricción DE ZOFEMAT (20 m), se recomienda realizarlas sobre pilotes a una altura que será determinada mediante un estudio de la dinámica de la playa y la altura del oleaje de tormenta.

b) Con relación a la iluminación en la zona de dunas, está se reduce a los siguientes aspectos de consideración general:

- En todos los residenciales turísticos, hoteleros o inmobiliarios, la iluminación externa en los andadores, fachadas costeros pasillos, y balcones exteriores con frente de playa, debe ser de baja altura y orientada siempre al piso, con pantallas protectoras que eviten difusión o reflejo de la iluminación en forma horizontal o hacia arriba, que sobrepase la altura del dosel de los árboles. Evitando que llegue a las playas, duna y manglar. Sobre todo, en las zonas de anidaciones de tortugas marinas.
- La iluminación externa de edificios, en segundos niveles, etc., debe ser instalada de manera que restrinja al mínimo indispensable la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna otra superficie que pudiera reflejar la luz hacia el manglar o la playa. Especialmente no se deberá iluminar las partes altas de las palapas y otras edificaciones altas.
- Las instalaciones que se localicen en la zona de dunas de acuerdo con la zonificación establecida deben ser orientadas a iluminar sólo las zonas específicas donde sea requerida. Se evitará, por medio de cortinas, mamparas, filtros integrados en los cristales de las ventanas y otros dispositivos, cualquier posibilidad de difusión o reflejo de la luz que pudiera alcanzar la zona de las playas, sobre todo en playas de anidación.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



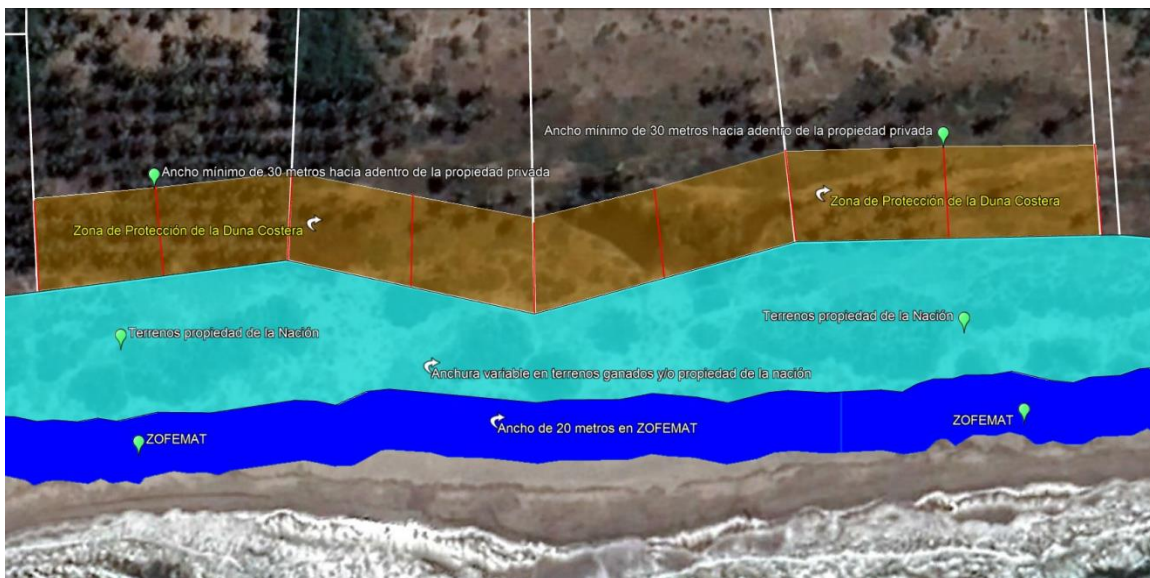
GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 82. Zona para uso de recreación pasiva. En los 20 metros que corresponden a la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y terrenos ganados al mar o terrenos de la nación, se permiten palapas, camastros, sombrillas no permanentes, albercas, enramadas, torres de miradores, canchas de deportes playeros, andadores, ciclovías, torre de salvavidas, ornatos, en general obras de ingeniería civil cuya construcción no requiere trabajos de cimentación y que estén destinadas para el embellecimiento del lugar o para el esparcimiento.

Artículo 83. Zona para uso de recreación activa. En ésta zona cuyo ancho definitivo será determinado por las Manifestaciones de Impacto Ambiental y que los primeros 30 mts. a partir de los límites entre los terrenos de la nación o la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y los terrenos propiedad se podrán establecer palapas, camastros, sombrillas no permanentes, albercas, enramadas, torres de miradores, canchas de deportes playeros, andadores, campos de golf, clubes de playa, restaurantes, bares, área infantil, áreas deportivas, saunas, spas, salones de masaje, ciclistas, instalaciones de administración y servicios todas estas que no requieran obras de cimentación que sean desmontables y que no rebasen una altura de 6 m, con un COS de 0.1%

Artículo 84. Zona estable. Para uso de Hoteles, Villas y Condominios, casas, comercios, instalaciones deportivas, etc.

Artículo 85. Factores que integran la “Duna Costera”. Se determina una franja de restricción de 30 metros hacia el interior de la propiedad, de forma paralela a la línea ZOFEMAT. La descripción de los factores que integran la protección a la duna Costera se muestra gráficamente en la siguiente figura.



Artículo 86. Parques públicos de playa. Las playas no pueden bloquearse por desarrollo alguno, por lo cual se plantea la necesidad de prever en el desarrollo de estas zonas; salidas a las playas



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

públicas con usos permitidos indicados en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del Municipio de San Marcos, Guerrero. El frente costero se conservará en su estado natural con especificaciones de bajo impacto, en los accesos a los parques públicos de playa se incluyen banquetas o aceras peatonales y arroyo vehicular con un ancho de 16 metros y con salida a los parques públicos de playa (la ubicación de estos se encuentran indicados en el plano 27-ZS-Zonificación Secundaria), y acceso libre al resto de la playa, contará con estacionamientos públicos, así como con el equipamiento necesario y el dimensionamiento será determinado en cada uno de los cinco casos, respetando las restricciones de duna costera.

Artículo 87. Intensidad de uso en Área Concesionada en la Zona Federal Marítimo Terrestre. Las Concesiones en la ZOFEMAT deberán ser congruentes con el Uso de Suelo colindante establecido en el Plan. En el uso y aprovechamiento se ajustará a la superficie concesionada sin invadir de forma aérea sus colindancias con volados, marquesinas u otro elemento que extralimite el área en concesión.

Artículo 88. Imagen y Playa incluyente. Los lineamientos de diseño para la ZFMT, deberán cumplir con las características de Playa incluyente, siendo concebidas para personas en situación de discapacidad, coches de bebés, adultos mayores y en general una playa incluyente para todos, implementando estrategias de diseño, planeación y proyecto previo a la realización de cualquier tipo de obra, actividad o instalaciones.

Artículo 89. La publicidad en anuncios en la ZFMT deberá ser con bajo impacto visual, con materiales regionales e iluminación con baja intensidad.

Artículo 90. El Comité Local de Administración de la zona federal marítimo terrestre, en colaboración con la Dirección, aprobará los lineamientos, las dimensiones, materiales a emplear en la imagen para la publicidad fija y temporal en la ZFMT.

Artículo 91. Mobiliario de playa en Zona Federal Marítimo Terrestre. El Municipio tendrá atribuciones para establecer la imagen del mobiliario de playa, privilegiando el empleo de materiales regionales como palapas, pérgolas, sillas y mesas de madera, módulos para salvavidas y botes de basura ocultos en contenedores del mismo material y tipología, exhortando a los concesionarios a estandarizar el tipo de materiales e imagen, evitando el uso de mobiliario de playa a base de sombrillas y toldos de lona con estructura metálica.

Artículo 92. El mobiliario deberá contar con características de imagen, calidad y orden; debiendo permanecer en las zonas concesionadas con su debido mantenimiento, higiene y cuidado. No se permitirá el resguardo o almacenamiento de mobiliario de playa sobre la franja de arena en perjuicio de la imagen colectiva.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 93. Accesos Públicos a la Zona Federal Marítimo Terrestre y a la Playa. Los accesos públicos a ZFMT y a la playa deberán ser francos, estando en contacto directo entre la vía pública y la zona federal, mediante vialidades o andadores, serán considerados espacio público y deberán permanecer despejados de instalaciones fijas o provisionales que no cuenten con permiso expreso del municipio. En su caso, las personas e instalaciones fijas o provisionales podrán ser retiradas por el Municipio usando la fuerza pública, previo convenio de coordinación con las autoridades competentes.

Lineamientos de Publicidad e Imagen Urbana

Artículo 94. La Dirección establecerá normas para la publicidad en vía pública y en inmuebles privados, en atención a la zonificación y al tipo de vía. Para ello se establece como anuncio, todo medio de comunicación que indique, señale, exprese, muestre, o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, políticas, cívicas, culturales, industriales, mercantiles y técnicas.

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

Se clasifican por su ubicación:

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

Artículo 95. El paisaje se considerará recurso natural de alto valor, principalmente las vistas hacia el mar, por lo que se deberá cumplir con lo siguiente:

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

Artículo 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



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

respecto a su ubicación original en el Plan; una vez elaborados estos proyectos, se registrarán en el Departamento de Plano Regulador de la Secretaría.

Artículo 97. La sección de vía pública y las restricciones de construcción estarán determinadas en la Constancia de Alineamiento Oficial emitida por el Municipio.

Autorizaciones y Procedimientos

Artículo 98. La Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo, establece el Alineamiento Oficial, siendo la traza del terreno que limita la propiedad respectiva con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos aprobados, contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale que señale el Plan.

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

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

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

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

Artículo 99. La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento oficial por medio del cual la Dirección hace constar los usos 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. Este documento no constituye constancia de apeo y deslinde ni acredita la propiedad o posesión.

Artículo 100. La Constancia de Uso de Suelo es el documento en el que la Dirección le señala a los predios la zonificación en la que se encuentra de acuerdo al Plan y las demás normas aplicables por su ubicación; deberá ser resuelta en un plazo máximo de cinco días hábiles y tendrá una vigencia de



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

un año a partir de su expedición. Este documento no constituye constancia de apeo y deslinde, ni acredita la propiedad o posesión.

Artículo 101. Constancia de Cumplimiento de la Normatividad Urbana, es el documento por medio del cual la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología manifiesta la existencia de constancias, autorizaciones o licencias expedidas por la Dirección a predios y construcciones, que da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 112 de la Ley, Artículo 182 de la Ley Estatal Número 790 para notarios y fedatarios públicos.

Artículo 102. Dictamen de Impacto Urbano es la opinión técnica emitida por la Dirección y por el Comité Técnico, a los proyectos presentados a la Dirección en estudios de impacto urbano.

Artículo 103. Fusión, es la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes del o los mismos propietarios.

Artículo 104. Subdivisión, es la partición o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización.

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

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

Artículo 105. Los permisos o concesiones que la autoridad competente otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualquier otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crearán sobre éstos, a favor del permisionario o concesionario, ningún derecho real o de posesión; tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales, y en ningún caso podrá otorgarse con perjuicio del tránsito libre, seguro y expedito; o del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados o con perjuicio en general de cualquiera de los fines a



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

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

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

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

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

Artículo 108. El Municipio sancionará previo dictamen correspondiente, al Director Responsable de Obra, propietarios, poseedores o titulares y a quienes resulten responsables de las infracciones en las visitas de inspección conforme a lo indicado en el Reglamento de Construcciones.

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

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



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 109. Cuando una obra infrinja este Reglamento y/o sus Normas, el Municipio fijará la sanción al propietario o poseedor, con multa equivalente hasta el diez por ciento del valor de la construcción con base al valor de la obra establecido para la licencia de construcción de acuerdo a la Ley de Ingresos para el Municipio de San Marcos, Guerrero.

Artículo 110. El Municipio podrá revocar toda autorización o licencias cuando:

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

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



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL DE LA FRANJA COSTERA DEL ESTADO DE GUERRERO.

PODER EJECUTIVO

DECRETO POR EL QUE SE EXPIDEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL DE LA FRANJA COSTERA DEL ESTADO DE GUERRERO.

Al margen un sello con el Escudo Oficial que dice: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero.- Poder Ejecutivo.

MAESTRA EVELYN CECIA SALGADO PINEDA, GOBERNADORA CONSTITUCIONAL DEL ESTADO DE GUERRERO, CON FUNDAMENTO EN LO DISPUESTO POR LOS ARTÍCULOS 71, 87, 88, 90 NUMERAL 2 Y 91 FRACCIONES VI Y XLVI DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE GUERRERO, Y EN EJERCICIO DE LAS FACULTADES QUE ME CONFIEREN LOS ARTÍCULOS 2, 4, 8, 14, 16, 17, 22 APARTADO A FRACCIONES I, V Y XIX, 23, 27 Y 41 DE LA LEY ORGÁNICA DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DEL ESTADO DE GUERRERO NÚMERO 242, Y 9 DE LA LEY NÚMERO 790 DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO DEL ESTADO DE GUERRERO.

CONSIDERANDO

Que la noche del 24 y 25 de octubre de 2023 marcó un hito en la historia meteorológica de México cuando el "Huracán Otis" de extraordinaria potencia y capacidad destructiva, azotó la franja costera del estado de Guerrero, especialmente a los municipios de Acapulco de Juárez y Coyuca de Benítez. De acuerdo con datos del Servicio Meteorológico Nacional de México este huracán tocó tierra en las inmediaciones del municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, como categoría 5 en la escala Saffir-Simpson, con vientos máximos sostenidos de 270 kilómetros por hora, rachas de 330 kilómetros por hora y desplazamiento a 17 kilómetros por hora al nor-noroeste, causando inundaciones y deslizamientos de tierra a lo largo de toda la costa.

Que lo anterior tiene relación directa con el cambio climático, de acuerdo con los expertos el calentamiento global puede hacer que los huracanes sean cada vez más intensos y pasen de menor a mayor categoría en poco tiempo como ocurrió con Otis. Las emisiones de gases de efecto invernadero que calientan la atmósfera son absorbidas por el mar, y esto está relacionado con la formación de ciclones tropicales y huracanes. A medida que el mar se calienta, estos eventos como Otis pueden volverse más frecuentes y más intensos.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Que derivado de lo anterior, existe la urgencia de actualizar el marco jurídico de construcción del estado y los municipios de Guerrero y muy especialmente los reglamentos de la materia, ya que estos, están basados en normativas que datan de hace casi 30 años, han demostrado su imposibilidad de responder a los efectos de los fenómenos naturales perturbadores.

Que este fenómeno meteorológico dejó en claro que lo ocurrido en Acapulco en materia de construcción, es lo que no se debe hacer, ya que el uso de materiales ligeros, como elementos estructurales, no garantizan la seguridad y estabilidad de las mismas, siendo indispensable que se tomen medidas que establezcan una adecuada forma de construir. La devastación causada por el "Huracán Otis" ha tocado profundamente a las personas habitantes de Acapulco y Coyuca, revelando la necesidad de una reconstrucción que considere no solo la edificación física adecuada, sino también el fortalecimiento de la relación con el medio ambiente y la adopción de prácticas de desarrollo sostenible.

Que la actualización de la normatividad en materia de reconstrucción debe ser integral, sin embargo, esto representa un proceso que debe llevar un tiempo determinado que no tenemos, ya que la construcción y reconstrucción de Acapulco y Coyuca es urgente y representa un desafío que va más allá de la mera reconstrucción. Cada acción que tomemos, cada política que implementemos, y cada edificio que erijamos o reconstruimos, debe ser un reflejo de lo que más valoremos: la seguridad, el bienestar y la prosperidad de nuestras familias guerrerenses.

Por ello y con la atribución de autoridad en materia de construcción y en pleno respeto de la autonomía municipal, con pleno conocimiento de la emergencia y necesidad de reconstruir para reactivar el desarrollo económico a través de la principal fuente de ingresos que es el turismo, es fundamental contar con lineamientos urgentes e inmediatos claros que permitan una construcción o reconstrucción acorde a las realidades del entorno y al uso de materiales de construcción sostenibles.

Que estos lineamientos surgen como respuesta a esta necesidad de cambio. Busca establecer un marco de acción que no solo atienda a la reconstrucción física de las zonas afectadas, sino que también promueva el desarrollo sostenible, la resiliencia ante futuros desastres y un enfoque más humano y respetuoso hacia el medio ambiente.

Que el objetivo primordial de estos lineamientos es garantizar el pleno ejercicio de los derechos humanos de las personas que sufrieron alguna afectación con la finalidad de restituirlos en su entorno, su comunidad y su vivienda integralmente, estableciendo las acciones que permitan alcanzar la reparación del daño a las familias y contribuir a la recuperación económica de las zonas afectadas implementando reglas más claras de seguridad en la construcción o reconstrucción para garantizar la movilidad, la sanidad, la provisión de servicios básicos, la comunicación efectiva y la seguridad de la población ante situaciones de riesgo y desastres naturales.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Que es vital ofrecer a las personas en las zonas afectadas una certeza jurídica clara. Esto incluye la clarificación de los derechos y responsabilidades tanto de la ciudadanía como de las autoridades en el proceso de reconstrucción. Además, se debe asegurar que todas las acciones estén de conformidad con la normatividad estatal, nacional e internacional vigente.

Que la reconstrucción económica es fundamental para la recuperación a largo plazo de las zonas afectadas. Esto incluye el apoyo a las micro, pequeñas y medianas empresas, que son el motor de la economía local y han sido severamente afectadas por el "Huracán Otis". La propuesta busca establecer mecanismos de apoyo financiero, asesoramiento y facilidades para la reconstrucción y reactivación de estas empresas.

Que la seguridad de las nuevas construcciones es primordial. Los protocolos de seguridad deben incluir no solo los aspectos estructurales de las edificaciones, sino también la planificación urbana que contemple zonas de evacuación, vías de acceso seguras y la integración de espacios verdes y áreas de refugio.

Que se debe prestar especial atención a la selección de materiales y procesos constructivos. Estos deben ser capaces de resistir los impactos de fenómenos naturales extremos. Las normativas de construcción deben actualizarse para incluir especificaciones sobre la resistencia al viento, la sismicidad y otros factores relevantes.

Que la tarea que tenemos por delante es monumental. No solo debemos reconstruir lo que se ha perdido, sino también hacerlo de una manera que prepare mejor a nuestras comunidades para el futuro. Esto implica desafíos significativos, como la movilización de recursos, la coordinación entre diferentes niveles de gobierno y la participación activa de la comunidad.

Que además esta desastrosa experiencia es una oportunidad única que podemos construir no solo edificios, sino también comunidades más fuertes, resilientes y en armonía con su entorno. Podemos transformar esta tragedia en un catalizador para el cambio positivo, estableciendo un precedente para cómo enfrentamos los desafíos del cambio climático y los desastres naturales.

Que la construcción y reconstrucción de la franja costera del estado de Guerrero en el post-Huracán 'Otis' es mucho más que una mera respuesta a una crisis. Es una oportunidad para repensar nuestra relación con el entorno, para fortalecer nuestras comunidades y para construir un futuro más seguro y sostenible. Este es un momento para que Guerrero, y México en su conjunto, demuestren la capacidad de adaptación, innovación y solidaridad ante los nuevos tiempos dado los efectos del cambio climático. Con la implementación de estos lineamientos, marcamos el comienzo de un nuevo capítulo en nuestra historia, uno que esperamos esté lleno de esperanza, fortaleza y un legado duradero para las generaciones venideras.

Por lo anteriormente expuesto y fundado, he tenido a bien expedir el siguiente:



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

DECRETO POR EL QUE SE EXPIDEN LOS LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN INTEGRAL DE LA FRANJA COSTERA DEL ESTADO DE GUERRERO.

Artículo 1. Los presentes lineamientos son de orden público e interés general aplicable a todos los inmuebles por construirse o reconstruirse, ubicados en la franja costera del estado de Guerrero y tienen por objeto:

- I. Garantizar el pleno ejercicio de los derechos humanos de las personas que sufrieron alguna afectación a causa del “Huracán Otis”, con la finalidad de restituirlos en su entorno, su comunidad y su vivienda integralmente;
- II. Brindar certeza jurídica a las personas en las zonas afectadas, en términos de la normatividad aplicable estatal, nacional e internacional;
- III. Establecer las acciones que permitan alcanzar la reparación del daño a las familias que perdieron su patrimonio, garantizando el acceso a una vivienda digna, segura, asequible y adecuada en los términos estipulados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y demás normatividad aplicable;
- IV. Contribuir a la recuperación económica de las zonas afectadas, a través de apoyos gubernamentales para la micro, pequeña y mediana empresa afectadas por el fenómeno natural perturbador;
- V. Implementar protocolos de seguridad en la construcción o reconstrucción para garantizar la movilidad, la sanidad, la provisión de servicios básicos, la comunicación efectiva y la seguridad de la población ante situaciones de riesgo y desastres naturales;
- VI. Garantizar la restitución de servicios y espacios públicos, así como de la infraestructura que haya sido afectada por el “Huracán Otis”, y
- VII. Regular los elementos, materiales y procesos constructivos que garanticen una construcción o reconstrucción que atienda requerimientos de contención a fenómenos naturales perturbadores de una forma más segura.

Artículo 2. Con la finalidad de garantizar que las instancias de gobierno estatal o municipal lleven a cabo las acciones que les corresponda para la construcción o reconstrucción, deberán considerar los siguientes principios rectores: Pro Persona, Eficacia, Eficiencia, Transparencia, Máxima Publicidad, Rendición de Cuentas, Cooperación, Comunicación, Participación Ciudadana, Inclusión, Integralidad, Simplificación, Información, Legalidad, Imparcialidad, Accesibilidad, Resiliencia, Equidad de Género y Buena fe. Evitando con ello formalismos jurídicos innecesarios que pudieran retrasar la solución más pronta y adecuada.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

Artículo 3. Para efectos de los presentes lineamientos se entenderá por:

- I. Elementos especiales, accesorios y complementarios: Aquellos que no están estructuralmente unidos o que no forman parte del diseño estructural resistente de la edificación, incluyendo pergolados, antenas, estructuras de sombreado, paneles solares y sistemas de climatización que no estén debidamente anclados a la estructura principal;
- II. Franja costera del estado de Guerrero: La delimitación geográfica formada por una franja de anchura, presentada en el anexo A del presente Decreto, de tierra firme, contada a partir del espacio marítimo en donde se presentan procesos de interacción entre el mar y la tierra en el estado de Guerrero, y
- III. Ventana ecológica costera: Acceso a playas que implica la integración de prácticas sostenibles en el desarrollo urbano cerca de las zonas costeras para minimizar el impacto negativo en los ecosistemas marinos y costeros, así como la invasión de estos por parte de personas o empresas.

Artículo 4. Los inmuebles de más de cinco pisos ubicados dentro de la franja costera del estado de Guerrero que hayan sido afectados por algún fenómeno meteorológico para su rehabilitación, deberán contar con un dictamen de seguridad estructural, emitido por las instancias de gobierno estatal o municipal competentes o una directora o director responsable de obra o corresponsable en seguridad estructural.

Artículo 5. Los materiales y procesos constructivos, como ventanas, vidrios, cancelas, fachadas integrales que se implementen para la construcción o reconstrucción de la infraestructura, deberán ser resistentes para soportar los efectos de fenómenos naturales perturbadores, de acuerdo con las normas ya establecidas; estableciendo que, en caso de vientos provenientes de cualquier dirección, tomando como base una velocidad de diseño del viento de 200 a 300 kilómetros por hora, de acuerdo a su importancia y normatividad aplicable.

Artículo 6. La resistencia estructural de la cancelería de aluminio deberá estar reforzada con elementos de seguridad y/o sistemas de protección contra daños que estén diseñados y certificados específicamente para resistir la fuerza de huracanes y vientos fuertes, elementos que deberán tener garantizada su efectividad ante efectos de fenómenos naturales perturbadores y ser instalados por personal calificado, siguiendo las indicaciones del fabricante y las normativas de construcción aplicables.

Artículo 7. El uso de paneles ligeros, tablas de yeso y tabla de cemento como elementos en las fachadas de cualquier construcción o reconstrucción deberán cumplir con un procedimiento de conectores reforzados y ser complementados con elementos estructurales que garanticen la seguridad y estabilidad estructural según lo estipulado en la normatividad de construcción aplicable,



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

así como en los presentes lineamientos, por lo que no podrán ser utilizados para fines estructurales principales, lo que deberá ser estrictamente supervisado por las directoras o los directores responsables de obra o corresponsables en seguridad estructural.

Artículo 8. Los baños deberán construirse con muros y techumbres reforzados estructuralmente, capaces de resistir condiciones adversas como sismos, huracanes, o cualquier otro fenómeno que ponga en riesgo la integridad física de los ocupantes. Estos espacios serán considerados como refugio temporal en caso de emergencia de primer acceso.

Artículo 9. Las edificaciones como: hoteles, edificios de departamentos, hospitales, mercados públicos, centros comerciales o lugares de concentración masiva de personas deberán disponer de zonas de refugio temporal adecuadas para afrontar fenómenos naturales perturbadores.

Artículo 10. Las zonas de refugio temporal mencionadas deberán ser diseñadas y construidas para soportar los efectos de fenómenos naturales perturbadores, conforme a la normatividad aplicable, en materia de construcción, gestión integral de riesgos y protección civil.

Artículo 11. Cada zona de refugio temporal debe ser revisada y supervisada periódicamente por las áreas responsables de gestión integral de riesgos y protección civil para garantizar que cumplan con los requisitos de seguridad y accesibilidad necesarios.

Artículo 12. El uso de elementos especiales, accesorios y complementarios, láminas de metal o zinc, material para la construcción o revestimiento de cubiertas destinados a ser colocados en azoteas o terrazas de inmuebles ubicados en la franja costera del estado de Guerrero, deben ser diseñados y calculados estructuralmente para formar una unidad segura y estable con la edificación principal y cumplir con normativas específicas de seguridad, sostenibilidad y eficiencia energética determinados por la autoridad competente en materia de construcción y desarrollo urbano, su instalación será supervisada y validada por una directora o director responsable de obra o corresponsable en seguridad estructural.

Artículo 13. La construcción, instalación o reconstrucción de anuncios espectaculares en azoteas de inmuebles o zonas urbanas que utilicen estructuras de acero o cualquier tipo de estructuras especiales para la suspensión o soporte de anuncios de gran formato conocidos como espectaculares que tienen como finalidad difundir propaganda, publicidad comercial o información diversa de interés general ubicadas en la franja costera del estado de Guerrero, quedará suspendida y no procederá su autorización.

Solo se permitirán la colocación de medios publicitarios de renta, venta o denominativos bajo características que no intervengan en cuestiones de accesibilidad, visibilidad, iluminación, ventilación y seguridad, publicidad exterior en parques y jardines tratándose de medios publicitarios que tengan fines de beneficio al espacio público o contengan mensajes informativos, señalización



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



oficial, de seguridad vial, cívicos o culturales, en los términos y ubicaciones que se determinen por la autoridad competente, la normatividad aplicable y las especificaciones técnicas establecidas en el PROY-NOM-004- SEDATU-2023, “Estructura y diseño para vías urbanas. Especificaciones y aplicación”.

Artículo 14. Se promoverá un programa estatal que tenga por objeto la recuperación de las ventanas ecológicas costeras y el mejoramiento de los accesos públicos a las playas, teniendo como prioridad la protección, sostenibilidad y resiliencia de las bahías, principalmente las de Santa Lucía, Puerto Márquez y Zona Diamante para asegurar el libre tránsito y disfrute de los espacios costeros por parte de residentes y visitantes.

Artículo 15. El incumplimiento de los presentes lineamientos será sancionado conforme a la legislación en materia de desarrollo urbano, obras públicas y ordenamiento territorial, movilidad, seguridad vial, y de responsabilidades de los servidores públicos y demás normatividad aplicable.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO DE LA ZONA TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE
SAN MARCOS, GUERRERO
RIVIERA SAN MARCOS



GOBIERNO MUNICIPAL
2021 - 2024

TRANSITORIOS

Primero. El presente Decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

Segundo. Las autoridades en materia de desarrollo urbano, obras públicas, ordenamiento territorial, gestión integral de riesgos y protección civil, vigilarán el cumplimiento de los presentes lineamientos y realizarán los trabajos y acciones necesarias para actualizar el marco jurídico en materia de construcción, atlas de riesgo, normas, planes de desarrollo y demás normatividad aplicable, conforme a su respectivo ámbito de competencia, en un plazo no mayor a un año contado a partir de la entrada en vigor de estos lineamientos.

Tercero. Las edificaciones existentes que cuenten con elementos arquitectónicos que no cumplan con esta disposición deberán realizar las adecuaciones necesarias por cuestiones de interés público, en apego a los presentes lineamientos y la normatividad aplicable.

Cuarto. Considerando que la afectación del Huracán Otis si bien impactó directamente en los municipios de Acapulco de Juárez y Coyuca de Benítez, sus efectos repercuten a todo el estado de Guerrero, por lo que, con la intención de contribuir a la reactivación económica en todos los sentidos, se propone que en los trabajos de reconstrucción se priorice la utilización de la mano de obra guerrerense y empresas establecidas en el estado de Guerrero.