



TRANSFORMANDO  
**GUERRERO**  
GOBIERNO DEL ESTADO  
2021 - 2027

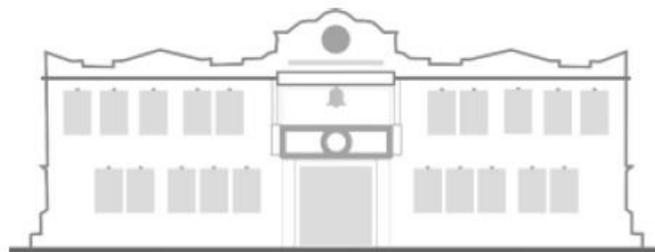
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA  
TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE SAN MARCOS,  
GUERRERO  
*RIVIERA SAN MARCOS*



GOBIERNO MUNICIPAL  
2021 - 2024

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

## TABLA DE DENSIDADES COS-CUS



SAN MARCOS  
**A LO GRANDE**

# Urbanizable

CLAVE	DESCRIPCIÓN	DESTINO O USO DE SUELO	NIVELES <sup>1</sup>	ALTURA <sup>2</sup>	COS (M2 DESPLANTE) <sup>3</sup>	CUS <sup>4</sup> -DENSIDAD EN M2	FRENTE DE CALLE <sup>5</sup>	FONDO <sup>6</sup>	LATERAL <sup>7</sup>
<b>HT-HABITACIONAL TURÍSTICO</b>									
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

<b>VA-VIVIENDA</b>									
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

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 TRANSFERENCI A	1	7	NA	NA	NA	NA	NA

**NOTA: LOS PROYECTOS DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO, SE DESARROLLARÁN SEGÚN ACUERDOS Y CONVENIOS SOSTENIDOS CON LAS PARTES.**

<sup>1</sup> <b>Niveles:</b> es el Número de pisos permitido.
<sup>2</sup> <b>Altura:</b> 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.
<sup>3</sup> <b>Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):</b> 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, <b>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;</b> <b>Para determinar el Coeficiente de Ocupación del Suelo:</b> $\text{COS} = [\text{Superficie en planta baja ocupada en un lote (m}^2\text{)}] / [\text{Superficie total del terreno (m}^2\text{)}]$
<sup>4</sup> <b>Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):</b> Factor que multiplicado por la superficie del lote nos da como resultado el total de m <sup>2</sup> que se pueden construir, incluyendo los m <sup>2</sup> resultados del COS. En dicha superficie no se incluyen: Albergas, Palapas, Andadores, Áreas Jardinadas, Terrazas de hasta 1.5 m de ancho, Instalaciones deportivas y estacionamientos no techados, y Construcciones subterráneas no habitables. <b>Para determinar el Coeficiente de Utilización del Suelo:</b> $\text{CUS} = [\text{Superficie de construcción total (m}^2\text{)}] / [\text{Superficie total del terreno (m}^2\text{)}]$ <p>Donde: Superficie de construcción total (m<sup>2</sup>)=</p> También: $\text{CUS} = [\text{No de Unidades X Superficie Mínima (m}^2\text{)}] / [\text{Superficie total del terreno (m}^2\text{)}]$

<sup>5</sup> **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.

<sup>6</sup> **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.

<sup>7</sup> **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 M<sup>2</sup>)

**Estacionamiento:** Lo que aplique el reglamento municipal.

Se podrá considerar la transferencia de potencialidades, según lo determina el PDUZTMSM.

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

# No Urbanizable

CLAVE	UBICACIÓN	DESTINO O USO DEL SUELO	DENSIDAD <sup>1</sup>	SUPERFICIE MÍNIMA <sup>2</sup>	NIVELES <sup>3</sup>	ALTURA <sup>4</sup>	COS <sup>5</sup>	CUS <sup>6</sup>	Restricción en metros		
									FRENTE DE CALLE <sup>7</sup>	FONDO <sup>8</sup>	LATERAL <sup>9</sup>

## PRODUCTIVO

R <sup>10</sup>	Diversa	Agricultura de Riego	4 viv / ha	2, 500 m <sup>2</sup> por lote	1	5	0.08	0.08	20	10	10
T <sup>10</sup>	Diversa	Agricultura de Temporal	4 viv / ha	2, 500 m <sup>2</sup> por lote	1	5	0.08	0.08	20	10	10
PI <sup>10</sup>	Diversa	Pastizal cultivado o Inducido	4 viv / ha	2, 500 m <sup>2</sup> por lote	1	5	0.08	0.08	20	10	10

## PRESERVACIÓN ECOLÓGICA

VA VT/VM	Diversa	Popal, Tular, Manglar; sujeto a Normatividad y MIA	No Aplica	----	----	----	----	----	----	----	----
ZA	Márgenes de los Ríos La Estancia y El Cortés	Zona de Amortiguamiento, Ancho=100m	No Aplica	----	----	----	----	----	----	----	----
ZOFEMAT	Línea de Costa	Zona Federal Marítimo Terrestre	No Aplica	----	----	----	----	----	----	----	----
STR <sup>10</sup>	Diversa	Servicios Turísticos Recreativos	No Aplica	-	-	-	-	-	-	-	-

## CONSERVACIÓN

SBS <sup>10</sup>	Diversa	Selva Baja Subcaducifolia	4 viv / ha	2, 500 m <sup>2</sup> por lote	1	5	0.08	0.08	20	10	10
-------------------	---------	---------------------------	------------	--------------------------------	---	---	------	------	----	----	----

DC <sup>11</sup>	Línea de Costa	Duna Costera, restricción de 30 metros desde el límite de terrenos en propiedad privada y ejidal, tierra adentro	No Aplica	----	----	----	----	----	----	----	----
------------------	----------------	--	-----------	------	------	------	------	------	------	------	------

<sup>1</sup> **DENSIDAD:** es una medida de referencia expresada como el número de cuartos por hectárea (ctos/ha) en HOTELES, ó como el número de UNIDADES por hectárea en el caso de Condominios o Villas . A su vez, en el concepto de **CUARTO** (cto.) se incluye el área destinada a la habitación y todas las instalaciones relacionadas con los servicios que se le brinden a los huéspedes.

<sup>2</sup> **SUPERFICIE MÍNIMA:** es el área en metros cuadrados (m<sup>2</sup>) que debe constituir en el lote en el que se pretenda efectuar una construcción.

<sup>3</sup> **Niveles:** es el Número de pisos permitido.

<sup>4</sup> **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.

<sup>5</sup> **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:**

$$\text{COS} = [\text{Superficie en planta baja ocupada en un lote (m}^2\text{)}] / [\text{Superficie total del terreno (m}^2\text{)}]$$

<sup>6</sup> **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** **Factor que multiplicado por la superficie del lote nos da como resultado el total de m<sup>2</sup> que se pueden construir, incluyendo los m<sup>2</sup> resultados del COS.** En dicha superficie no se incluyen: Albergas, 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:**

$$\text{CUS} = [\text{Superficie de construcción total (m}^2\text{)}] / [\text{Superficie total del terreno (m}^2\text{)}]$$

$$(\text{m}^2) = \text{Superficie de desplante} (\leq \text{COS}) \times \text{No. Pisos permitidos} \times \text{Área por piso (m}^2\text{)}$$

También:

$$\text{CUS} = [\text{No de Unidades X Superficie Mínima (m}^2\text{)}] / [\text{Superficie total del terreno (m}^2\text{)}]$$

<sup>7</sup> **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 (30 m).

<sup>8</sup> **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.

<sup>9</sup> **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.

<sup>10</sup> Los cambios de Uso de Suelo podrán ser autorizados por autoridades competentes según sea el caso, previa presentación de Estudio Técnico Justificativo y Manifestación de Impacto Ambiental.

<sup>11</sup> La delimitación de la Duna Costera tiene como base su ubicación media a lo largo de la costa, y tiene como finalidad la protección de personas, bienes y el ecosistema. Sin embargo, se podrá eximir la restricción de su uso y, por lo tanto, se podrá solicitar la re-definición de su ubicación. Para tal efecto, el solicitante deberá presentar un Estudio Técnico de Excepción de Uso de Duna Costera.