



Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Pilcaya, Guerrero



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

SECRETARÍA DE
**DESARROLLO URBANO,
OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
DEL ESTADO DE GUERRERO



Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Pilcaya, Guerrero



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

SECRETARÍA DE
**DESARROLLO URBANO,
OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**
DEL ESTADO DE GUERRERO



PILCAYA
H. AYUNTAMIENTO
MUNICIPAL
2021-2024

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Pilcaya, Guerrero

Gobierno del Estado de Guerrero

Evelyn Cecilia Salgado Pineda

Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero

Anaclea López Vega

Encargada de la Secretaría General de Gobierno

Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

Irene Jiménez Montiel

Titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

Francisco Javier Romero Pérez

Subsecretario de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Jovita Sebastián Saldaña

Directora General de Desarrollo Urbano Estatal

Ayuntamiento de Pilcaya

Sandra Velázquez Lara

Presidenta Municipal Constitucional de Pilcaya

José Rodrigo Figueroa Millán

Sindico Procurador

Francisco Javier Millán Cruz

Secretario General

César Augusto García Guzmán y Horacio Javier Madrid Mendoza

Director de Catastro y Director de Desarrollo Urbano

Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Pilcaya, Guerrero

PMDU de Pilcaya, en la Etapa de Diagnóstico, aprobado en Sesión Ordinaria del 22 de mayo de 2024, en Pilcaya, Guerrero.

Equipo Consultor

Uribe.

El presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano tiene financiamiento por coinversión entre el Gobierno del Estado de Guerrero, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, con el Municipio de Pilcaya, para su desarrollo; el cual fue elaborado por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Autónoma de Guerrero 17-99, S.A. de C.V., con el apoyo institucional de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial.

Fotografía de portada: Vista desde El Mirador de El Mogote, Pilcaya, 2024. Fotografía proporcionada por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

Mayo de 2024

Ayuntamiento de Pilcaya

Av. San Miguel 2, Centro
40380 Pilcaya, Guerrero .
(+52) 7211439370

Contenido

| | |
|---|-----------|
| Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pilcaya | 7 |
| 1. Disposiciones Generales..... | 7 |
| 2. Regulación del Suelo..... | 14 |
| 3. Prohibiciones del uso del suelo..... | 19 |
| 4. Áreas Verdes..... | 20 |
| 5. Inmuebles Bajo Régimen Condominal..... | 21 |
| 6. Imagen Urbana..... | 21 |
| 7. Edificación de vivienda..... | 23 |

Índice de Imágenes

| | |
|---|----|
| Imagen 1. <i>Ejemplo de clave de uso de suelo</i> | 15 |
|---|----|

Índice de tablas

| | |
|---|----|
| Tabla 1. <i>Clave de uso del suelo</i> | 15 |
| Tabla 2. <i>Normas de ocupación habitacional</i> | 16 |
| Tabla 3. <i>Normas de ocupación habitacional en zona especial de desarrollo concertado</i> | 16 |
| Tabla 4. <i>Distancias mínimas entre elementos externos</i> | 20 |

Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Pilcaya

1. Disposiciones Generales.

- 1.1. Las disposiciones normativas contenidas en el presente Plan son de orden público, interés social, de observancia general y cumplimiento obligatorio. Tienen por objeto determinar y regular los usos y destinos del suelo para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano del municipio, así como también fijar las restricciones al uso del suelo y a la construcción de edificaciones.
- 1.2. Para efectos del presente Plan, se entenderá por:
 - 1.2.1. **Acuífero:** Cualquier formación geológica o conjunto de formaciones geológicas hidráulicamente conectados entre sí, por las que circulan o se almacenan aguas del subsuelo que pueden ser extraídas para su explotación, uso o aprovechamiento y cuyos límites laterales y verticales se definen convencionalmente para fines de evaluación, manejo y administración de las aguas nacionales del subsuelo, (Ley de agua Nacionales).
 - 1.2.2. **Agente perturbador:** Los fenómenos de origen natural o antropogénico con potencial de producir efectos adversos sobre los agentes afectables, (Ley General de Protección Civil).
 - 1.2.3. **Atlas Nacional de Riesgos:** Sistema integral de información sobre los agentes perturbadores y daños esperados, resultado de un análisis espacial y temporal sobre la interacción entre los peligros, la vulnerabilidad y el grado de exposición de los agentes afectables, (Ley General de Protección Civil).
 - 1.2.4. **Área Natural Protegida:** Las zonas de territorio nacional y aquellas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, en donde los ambientes originales no han sido significativamente alterados por la actividad del ser humano o que requieren ser preservadas o restauradas y están sujetas al régimen previsto en la ley, (LGEEPA, artículo 3).
 - 1.2.5. **Área urbana o urbanizada:** Área urbanizada: Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios, (Proyecto De Norma Oficial Mexicana Proy-Nom-006-Sedatu-2024).
 - 1.2.6. **Área urbanizable:** El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).

- 1.2.7. **Áreas no urbanizables:** Área contigua a los límites del Área Urbanizada del Centro de Población, incluidas en los planes y programas de desarrollo urbano que las definen como zonas que no deben urbanizarse, comprenden: Aquellas que presentan condiciones de riesgo considerado crítico o no tolerable, debido a su nivel de exposición a amenazas y de vulnerabilidad ante fenómenos de origen hidrometeorológico, geológico, los relacionados con la variabilidad y el cambio climático, o por fenómenos de origen antropogénico; incluyendo las que deben ser preservadas para la conservación del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el mantenimiento de los servicios ambientales; o bien, para la preservación de rasgos físicos, ecosistemas u organismos de importancia social, religiosa o cultural; además de las definidas claramente como zonas de riesgo no mitigable en los Atlas de Riesgo, (PROYA-NOM-006-SEDATU-2024).
- 1.2.8. **Asentamiento humano:** 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, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.9. **Asentamiento humano irregular:** Los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra y su grado de consolidación y urbanización, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.10. **Ayuntamiento:** El Ayuntamiento del Municipio de Pilcaya.
- 1.2.11. **Barrio:** zona urbanizada de un Centro de Población dotado de identidad y características propias. (LGAHOTDU, artículo 3°).
- 1.2.12. **Cambio climático:** Variación del clima atribuido directa o indirectamente a la actividad humana, que altera la composición de la atmósfera global y se suma a la variabilidad natural del clima observada durante períodos comparables. (Ley general de Cambio Climático, artículo 3°).
- 1.2.13. **Cambio de uso del suelo:** Consiste en cambiar el uso del suelo a otro que al efecto se determine sea compatible, así como la densidad e intensidad de su aprovechamiento o el cambio de altura. El cambio procederá si no se alteran las características de la estructura urbana del centro de población, ni de las de su imagen y que se encuentre ubicado en área urbana o urbanizable. (Secretaría de Desarrollo Urbano e Infraestructura).
- 1.2.14. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (superficie de contacto), se expresa en términos absolutos y porcentajes. Para la cuantificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo se considerará la

superficie ocupada por las edificaciones que se desplanten directamente en el terreno y se encuentren techadas, incluyendo cisternas, fosas sépticas, albercas o cualquier otra construcción que impida la absorción del agua hacia el subsuelo. El COS del área urbana actual es del 80%.

- 1.2.15. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** se refiere a una porción equivalente al número de veces la superficie del predio que podrá construirse en total, se expresa en términos absolutos y porcentajes, se aplica el criterio señalado en el artículo 74 del Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero (RCMEG) vigente. Para determinar cambios a lo señalado se deberá elaborar un estudio de impacto urbano y/o remitirse a lo señalado en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo (TCUS), ver imagen 69.
- 1.2.16. **Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS):** Es la superficie del terreno que estará libre de construcción y deberá destinarse a áreas verdes o con uso de materiales que permitan la absorción del agua al subsuelo. Para la cuantificación del Coeficiente de Absorción del Suelo, se considerarán las superficies cubiertas por vegetación nativa o endémica que permitan la absorción del agua directamente hacia el subsuelo. Las construcciones subterráneas, cubiertas por áreas verdes no se considerarán como parte del CAS. El CAS del área urbana actual es el 20%.
- 1.2.17. **Consolidación:** Política tendente al ordenamiento de la estructura básica de un centro de población sin afectar su dinámica actual, procurando evitar los efectos negativos de la concentración urbana, (LGAHOTDU, artículo 3).
- 1.2.18. **Conservación:** La acción tendente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.19. **Corredor urbano:** Un corredor urbano es un espacio que combina la movilidad con la interacción social, permitiendo la conexión entre diferentes áreas urbanas y la creación de espacios públicos. (Richard Sennett). En el caso de Ciudad Altamirano son vías estatales y federales que al paso por el centro de población se caracteriza como corredor urbano con usos de suelo diversos y una dinámica actividad económica. Al ser vías estatales y federales se debe respetar el derecho de vía.
- 1.2.20. **Crecimiento urbano:** La expansión espacial y demográfica de la ciudad, ya sea por extensión física territorial del tejido urbano, por incremento en las densidades de construcción y población, o por ambos aspectos; esta expansión puede darse en forma anárquica o planificada, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).

- 1.2.21. **Declaratoria:** El acto administrativo por el cual la autoridad competente en razón del interés social y en ejercicio de las facultades que le confieren las leyes de la materia, determina las áreas o predios que serán utilizadas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como los fines públicos o particulares a los que se prevean o puedan dedicarse dichas áreas o predios conforme a lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano de los cuales deriva, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.22. **Densidad de vivienda:** Mide el número de unidades de vivienda o residentes, dividido por el área total de la ciudad o municipio (Forsyth 2003, 6). Esta puede ser una medida útil cuando toda el área de la ciudad está construida. Sin embargo, en los casos en que partes sustanciales de los terrenos de la ciudad están aún sin desarrollar, los resultados serán sesgados. Por esta razón, es común incluir sólo los terrenos ya desarrollados en el cálculo, (Forsyth 2003, 6).
- 1.2.23. **Densidad bruta:** La densidad bruta mide la población o las unidades de vivienda en toda la zona urbana, incluyendo usos no residenciales, como carreteras, parques y aeropuertos, (ONU-HABITAT).
- 1.2.24. **Densidad de población:** Describe el número de personas en un área determinada y por lo general se expresa como el número de personas por hectárea (p / ha) o unidades de vivienda por hectárea, (ONU-HABITAT).
- 1.2.25. **Densidad neta:** mide la población o el número de unidades de vivienda en el área asignada para uso residencial únicamente, (ONU-HABITAT).
- 1.2.26. **Densificación:** 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, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.27. **Derecho de vía:** Franja de terreno que se requiere para la construcción, conservación, ampliación, protección y en general para el uso adecuado de una vía general de comunicación, cuya anchura y dimensiones fija la Secretaría, la cual no podrá ser inferior a 20 metros a cada lado del eje del camino. Tratándose de carreteras de dos cuerpos, se medirá a partir del eje de cada uno de ellos, (Ley de Caminos, Puentes y Autotransporte Federal).
- 1.2.28. **Destinos del suelo:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).

- 1.2.29. **Ecoturismo:** Aquella modalidad turística ambientalmente responsable consistente en viajar o visitar espacios naturales relativamente sin perturbar, con el fin de disfrutar, apreciar y estudiar los atractivos naturales de dichos espacios; así como cualquier manifestación cultural del presente y del pasado que puedan encontrarse ahí, a través de un proceso que promueve la conservación, tiene bajo impacto ambiental y cultural e induce un involucramiento activo y socioeconómicamente benéfico de las poblaciones locales, (PROY-NMX-AA-133-SCFI-2006).
- 1.2.30. **Espacio edificable:** El suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.31. **Espacio público:** Son las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.32. **Infraestructura:** Los sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en el municipio incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.33. **Mitigación:** Es toda acción orientada a disminuir el impacto o daños ante la presencia de un agente perturbador sobre un agente afectable, (Ley General de Protección Civil).
- 1.2.34. **Movilidad:** Capacidad, facilidad y eficiencia de tránsito o desplazamiento de las personas y bienes en el territorio, priorizando la accesibilidad universal, así como la sustentabilidad de la misma, (LGAHOTDU, artículo 3).
- 1.2.35. **Ordenamiento Ecológico:** El instrumento de política ambiental cuyo objeto es regular o inducir el uso de suelo y las actividades productivas, con el fin de lograr la protección del medio ambiente y la preservación y el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales, a partir del análisis de las tendencias de deterioro y las potencialidades de aprovechamiento de los mismos, (LGEEPA, artículo 3).
- 1.2.36. **Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos:** El ordenamiento territorial es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental, (LGAHOTDU, artículo 3).
- 1.2.37. **Organismo Operador Municipal del Agua:** De acuerdo con la Ley de Aguas Para El Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 574 en el capítulo IV se prevé la creación de Organismos Operadores Municipales en aquellos

Municipios en los que la población de la localidad principal sea mayor a 5,000 habitantes, previo acuerdo del cabildo municipal y de acuerdo con la legislación aplicable, como organismos públicos descentralizados de la administración pública municipal, con personalidad jurídica y patrimonio propio, y con funciones de autoridad administrativa, (Ley de Aguas Para El Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 574, 5/X/2021).

1.2.38. **Patrimonio cultural y natural:** sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente, (LGAHOTDU, artículo 3).

1.2.39. **Patrimonio Histórico:** Los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley, considerando el artículo 36 de Ley Federal Sobre Monumentos Y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (LFSMZAH) determina, entre otros:

I.- Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos; arzobispados, obispados y casas curales; seminarios, conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales o benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive... (LFSMZAH).

1.2.40. **Patrimonio Cultural:** Es el conjunto de bienes materiales e inmateriales que comprenden las lenguas, conocimientos, objetos y todos los elementos que constituyan las culturas y los territorios de los pueblos y comunidades indígenas y afroamericanas, que les dan sentido de comunidad con una identidad propia y que son percibidos por otros como característicos, a los que tienen el pleno derecho de propiedad, acceso, participación, práctica y disfrute de manera activa y creativa, (INAH).

1.2.41. **Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero (Vigente) :** Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios el territorio del ayuntamiento de Pilcaya se sujetarán a las disposiciones de la ley de desarrollo urbano del estado, de este reglamento de construcciones estatal y demás disposiciones aplicables, en tanto el municipio no cuente con un reglamento de construcción propio.

1.2.42. **Resiliencia:** Es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para

lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).

- 1.2.43. **Riesgo:** Daños o pérdidas probables sobre un agente afectable, resultado de la interacción entre su vulnerabilidad y la presencia de un agente perturbador, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.44. **Servicios urbanos:** Las actividades operativas y servicios públicos prestados directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los municipios. es la capacidad de un sistema, comunidad o sociedad potencialmente expuesta a un peligro para resistir, asimilar, adaptarse y recuperarse de sus efectos en un corto plazo y de manera eficiente, a través de la preservación y restauración de sus estructuras básicas y funcionales, para lograr una mejor protección futura y mejorar las medidas de reducción de riesgos, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.45. **Uso del suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.46. **Vía pública:** Todo espacio de dominio público y uso común destinado al tránsito de personas y vehículos, así como a la prestación de servicios públicos y la instalación de infraestructura y mobiliario, (Ley General de Movilidad y Seguridad Vial, artículo 3).
- 1.2.47. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.48. **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, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).
- 1.2.49. **Zonificación secundaria:** La determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos, (LAHOTDUEG No. 790, artículo 3°).

2. Regulación del Suelo.

El uso del suelo en el territorio se regulará mediante las claves de uso del suelo establecidas en el presente Plan y son de cumplimiento obligatorio tanto para las autoridades como para los particulares. Constituye el elemento primordial para la ordenación, regulación y control del desarrollo urbano en el territorio y establece tanto el uso general como el uso específico permitidos.

- a) Habitacional.
- b) Corredor Urbano.
- c) Centro Histórico.
- d) Zona Especial de Desarrollo Concertado
- g) Equipamientos.
- h) Áreas Naturales Protegidas.

Corredor urbano: un corredor urbano es un espacio que combina la movilidad con la interacción social, permitiendo la conexión entre diferentes áreas urbanas y la creación de espacios públicos, (Richard Sennett).

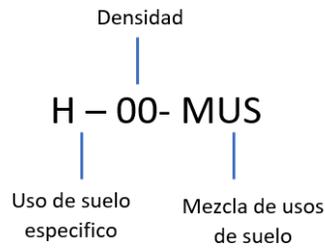
Centro Histórico: Es un Centro Histórico que abarca seis manzanas en un área de 8.157 hectáreas en donde se concentra la actividad administrativa, los eventos cívicos y la actividad comercial que dan vida a los habitantes de Pilcaya.

Zona Especial de Desarrollo Concertado: Son zonas de salvaguarda, amortiguamiento y desarrollo controlado, en áreas contiguas a la ciudad tradicional, se propone crear una Zona Especial de Desarrollo Concertado en el corredor urbano Ixtapan de la Sal-Tetipac, con la finalidad de tener una reserva destinada a uso de suelo comercial y de servicios especializados, industrial de bajo impacto, almacenes, desarrollos habitacionales plurifamiliar vertical, entre otros usos para prevenir desastres urbanos.

Equipamiento urbano: Es el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto, (LGAHOTDU; Artículo 3. Fracción XVII).

Cada una de estas categorías comprende un número de claves de uso del suelo y cada una, a la vez, establece las normas para el aprovechamiento del predio que norman la construcción, siendo estas: número máximo de habitantes por hectárea, número máximo de viviendas por hectáreas, superficie de lote bruto por vivienda, superficie de lote neto por vivienda, frente mínimo, superficie mínima de lote, número máximo de viviendas por lote, porcentaje de área libre, porcentaje de área verde, coeficiente de ocupación del suelo, coeficiente de utilización del suelo, altura máxima expresada en niveles y metros.

Imagen 1. Ejemplo de clave de uso de suelo.



Nota: Construcción Uribe, 2024.

2.1. Claves de Uso del Suelo.

Tabla 1. Clave de uso del suelo.

| No. | Clave de uso del suelo | Significado de la clave de uso de suelo. |
|-----|------------------------|---|
| 1 | H-50-MUS | Habitacional densidad alta con comercio integrado a la vivienda. |
| 2 | ZEDC-80-MUS | Habitacional densidad muy alta en Zona Especial de Desarrollo Concertado. |
| 3 | CH-20-MUS | Habitacional densidad baja en Centro Histórico. |
| 4 | CU-80-MUS | Habitacional densidad alta en ZEDC en Corredor Urbano. |

Nota: Construcción Uribe, 2024.

2.2. Uso de suelo en área urbana y zona especial de desarrollo concertado

Tabla 2. Normas de ocupación habitacional

| Habitacional | | |
|---|---|--------|
| Densidad | | |
| Habitantes / hectárea | | 200 |
| Número de viviendas/ hectárea | | 50 |
| M2 de terreno bruto/ vivienda | | 200 |
| M2 de terreno neto/ vivienda | | 120 |
| Lote mínimo | | |
| Frente (metros lineales) | | 7.5 |
| Superficie m2 | | 120 |
| Máximo número de viviendas por lote | | 1 |
| Superficie máxima de desplante | % | 80 |
| Altura máxima de construcción | Niveles | PB. +1 |
| | Mtrs sobre el nivel de banquetta | 7 |
| Intensidad máxima de construcción | Número de veces el área del lote mínimo | 1.2 |
| Superficie para absorción del suelo (sin construir). | % Área verde | 20 |

Nota: Construcción Uribe, 2024.

Tabla 3. Normas de ocupación habitacional en zona especial de desarrollo concertado.

| Zona especial de desarrollo concertado | | |
|---|---|--------|
| Densidad | | |
| Habitantes / hectárea | | 288 |
| Número de viviendas/ hectárea | | 80 |
| M2 de terreno bruto/ vivienda | | 125 |
| M2 de terreno neto/ vivienda | | 75 |
| Lote mínimo | | |
| Frente ml | | 6 |
| Superficie m2 | | 75 |
| Máximo número de viviendas por lote | | 1 |
| Superficie mínima sin construir | % | 10 |
| Superficie máxima de desplante | % | 75 |
| Altura máxima de construcción | Niveles | PB. +3 |
| | Mtrs sobre el nivel de banquetta | 12 |
| Intensidad máxima de construcción | Número de veces el área del lote mínimo | 2.3 |
| Superficie para absorción del suelo (sin construir). | % Área verde | 15 |

Nota: Construcción Uribe, 2024.

2.3. El aprovechamiento de predios e inmuebles quedará sujeto a las siguientes normas:

- 2.3.1. Los usos y destinos específicos del suelo quedarán sujetos a limitaciones relativas al número máximo de viviendas; coeficientes de utilización y ocupación del suelo; altura máxima de edificaciones; dimensiones mínimas de superficie libre y frente para lotes resultantes de subdivisiones y, en su caso, a las restricciones frontales, posteriores y laterales de construcción, así como a las demás aplicables.
- 2.3.2. Los términos de la zonificación de usos del suelo y sus normas técnicas básicas, se interpretarán a partir de las definiciones siguientes:
- a) **Altura:** Es la altura máxima que puede tener las edificaciones considerada desde el desplante en banqueta pública y sin considerar instalaciones. Para calcular la altura máxima se considerará que el nivel típico de entrepiso es de 3.0 m para usos habitacionales y para usos mixtos arriba de planta baja. En planta baja se considerará un entrepiso de 4.0 m para usos mixtos y 3.0m para usos habitacionales. Esto no excluye la posibilidad de generar doble altura en un piso determinado, pero siempre se deberá respetar la altura máxima determinada. La altura máxima es determinada por el Director Responsable de Obra (D.R.O).
 - b) **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS) o superficie máxima de desplante:** se refiere al porcentaje de la superficie del predio que podrá construirse en planta baja (superficie de contacto), se expresa en términos absolutos y porcentajes. Para la cuantificación del Coeficiente de Ocupación del Suelo se considerará la superficie ocupada por las edificaciones que se desplanten directamente en el terreno y se encuentren techadas, incluyendo cisternas, fosas sépticas, albercas o cualquier otra construcción que impida la absorción del agua hacia el subsuelo. El COS del área urbana actual es del 80%. Las actividades relacionadas con usos del suelo que como consecuencia del presente Plan resulten prohibidas o no permitidas, podrán continuar funcionando siempre y cuando acrediten contar con autorización vigente expedida con antelación a la vigencia de este Plan, quedándose prohibido todo tipo de modificación a las condiciones autorizadas, así como la ampliación, o remodelación de las construcciones actuales y la fusión del predio respectivo con lotes colindantes.
 - c) **Coefficiente de utilización del suelo (CUS):** se refiere a una porción equivalente al número de veces la superficie del predio que podrá construirse en total, se expresa en términos absolutos y porcentajes, se recurrirá al criterio señalado en el artículo 74° del Reglamento de

Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero (RCMEG) vigente. Para determinar cambios a lo señalado se deberá elaborar un estudio de impacto urbano y/o remitirse a lo señalado en la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo (TCUS).

d) **Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS):** Es la superficie del terreno que estará libre de construcción y deberá destinarse a áreas verdes o con uso de materiales que permitan la absorción del agua al subsuelo. Para la cuantificación del Coeficiente de Absorción del Suelo, se considerarán las superficies cubiertas por vegetación nativa o endémica que permitan la absorción del agua directamente hacia el subsuelo. Las construcciones subterráneas, cubiertas por áreas verdes no se considerarán como parte del CAS. El CAS del área urbana actual es el 20%.

- 2.3.3. Los establecimientos de servicios que manejen solventes, pinturas y productos con sustancias químicas como lavanderías, tintorerías, talleres de pintura automotriz y carpinterías, entre otros, deberán ubicarse en zonas con usos del suelo predominantemente comercial e industrial.
- 2.3.4. Los terrenos que se hayan usado como tiraderos de basura a cielo abierto, podrán ser empleados como áreas verdes con fines recreativos, una vez que hayan sido saneados y no representen algún riesgo a la población.
- 2.3.5. No se podrán cambiar los usos del suelo, los coeficientes de su ocupación y utilización y la altura máxima de edificaciones previstos en este Plan y sus planos integrantes, que impliquen la modificación de la estructura urbana prevista, provoquen el deterioro de la zona donde se ubiquen o riesgo para la población, e impacten negativamente en los servicios públicos e imagen urbana.
- 2.3.6. La regulación de los usos del suelo, los coeficientes de su ocupación y utilización y la altura máxima de edificaciones de desarrollos autorizados y por autorizar, estará sujeta a los términos de las respectivas autorizaciones, la que se considerará como zonificación secundaria para los efectos de la aplicación de este Plan.
- 2.3.7. A los lotes o fracciones de terrenos que hayan resultado de la fusión, subdivisión o relotificación de predios, efectuadas sin autorización de catastro y predial no se otorgarán licencias de construcción. Las dimensiones mínimas de predios que autorice catastro y predial para que pueda otorgarse licencia de construcción en ellos, serán de 120 metros cuadrados de superficie y 7.5 metros de frente, serán de ciento veinte metros cuadrados de superficie y ocho metros de frente, salvo casos de lotes regularizados de acuerdo al Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero (Vigente).

2.4. La aplicación de la normatividad por uso tomará en consideración los siguientes señalamientos:

- a) Se considera corredor urbano (CoU) la franja delimitada a partir del derecho de vía hasta 100 metros en un extremo de la vialidad primaria de acuerdo a lo señalado en el plano de zonificación secundaria. De esta misma forma los predios e inmuebles que den frente a un corredor urbano (CoU) tendrán los usos del suelo correspondientes a esta clasificación, siempre y cuando su acceso sea por la vialidad que lo limita.
- b) Los coeficientes de ocupación y las normas de aprovechamiento en corredores urbanos, se establecerán en función de la zona habitacional por donde cruzan, a excepción de las alturas de edificaciones, las cuales se determinarán en la tabla de normas de ocupación habitacional en metros y número de niveles, conforme la capacidad y dotación de servicios públicos.
- c) Los coeficientes de utilización del suelo para los corredores urbanos, se obtienen multiplicando el coeficiente de ocupación habitacional por el número de niveles permitido para el corredor.
- d) Todos los predios que colinden con un centro histórico o cultural, centro urbano y corredor urbano, tendrán el uso como tal, siempre y cuando tengan su acceso por la vialidad que los limita.

3. Prohibiciones del uso del suelo.

- 3.1. Son usos no permitidos los que no están considerados en la Tabla General de Usos de Suelo de este Plan.
- 3.2. Los usos específicos del suelo correspondientes a boliches, billares, dominós, juegos de mesa, juegos de video, bares, centros nocturnos, clubes nocturnos, discotecas, cantinas y cervecerías, quedan prohibidos dentro de un radio de 100 metros de distancia respecto a los inmuebles con usos de suelo de educación en cualquiera de sus niveles, medidos a partir del punto más próximo del perímetro del inmueble educativo de referencia al establecimiento pretendido, siempre y cuando este centro educativo, se haya establecido legalmente con anterioridad a la solicitud para la apertura del establecimiento que conlleve la prohibición.
- 3.3. No se encuentra permitido la colocación en la vía pública de: elementos, construcciones fijas, semifijas o provisionales, que tengan por objeto obstruir, impedir y/o limitar el libre tránsito de personas y vehículos.
- 3.4. En el caso de las plantas de distribución debe cumplir con lo establecido en la NORMA Oficial Mexicana NOM-001-SESH-2014, Plantas de distribución de Gas

L.P. Diseño, construcción y condiciones seguras en su operación; en el apartado 4.2.1.26 Distancias mínimas externas de las tangentes de los recipientes de almacenamiento

Las distancias mínimas entre elementos externos a la planta de distribución y la tangente de sus recipientes de almacenamiento deben ser las siguientes:

Tabla 4. *Distancias mínimas entre elementos externos.*

| Elemento | Distancia (m) |
|---|---------------|
| a) Almacén de combustible externo. | 100 |
| b) Almacén de explosivos. | 100 |
| c) Casa habitación. | 100 |
| d) Escuela. | 100 |
| e) Hospital. | 100 |
| f) Iglesia. | 100 |
| g) Lugar de reunión. | 100 |
| h) Recipientes de almacenamiento de otras plantas de distribución, depósito o suministro propiedad de terceros. | 30 |
| i) Recipientes de almacenamiento de una estación de Gas L.P., para carburación. | 15 |

Nota: Construcción Uribe, 2024.

4. Áreas Verdes.

- 4.1. En todo proyecto urbano y arquitectónico se deberá cumplir, por lo menos, con un 20% de área ajardinada, sin pavimentación.
- 4.2. Las vialidades vehiculares contarán con vegetación arbórea y arbustiva en las zonas de derecho de vía, camellones y banquetas.
- 4.3. El derribo o poda de árboles en los parques, jardines y áreas verdes del Municipio; así como, en predios particulares requerirá de la autorización del área correspondiente de la dirección de medio ambiente y recursos naturales, cuando se justifique a través del dictamen técnico y de conformidad con los requisitos y disposiciones administrativas aplicables, en caso de daños y perjuicios causados a terceros en sus bienes o en su persona, el particular se hace responsable de los mismos en los términos de la ley correspondiente.

5. Inmuebles Bajo Régimen Condominal.

- 5.1. Se dará cumplimiento a las correspondientes disposiciones de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio en el Estado de Guerrero, en su caso, del Reglamento General de Condominio que emita el Ayuntamiento, conforme lo previsto por el artículo 65 de la Ley que Regula el Régimen de Propiedad en Condominio del Estado de Guerrero.
- 5.2. En el caso de las construcciones por etapas, se requerirá que en el proyecto estructural y de instalaciones se contemple el aumento de construcción, agregando a los respectivos planos, los arquitectónicos del crecimiento, así como las memorias descriptivas y de cálculo, junto con las especificaciones de obra.

6. Imagen Urbana.

Este apartado tiene por objeto lograr la permanencia de las características físicas existentes y de valor histórico, arquitectónico, artístico y cultural de las construcciones públicas y privadas ubicadas en el territorio municipal.

- 6.1. La imagen urbana es el conjunto de elementos materiales y naturales que conforman el paisaje de un municipio o asentamientos humanos, cuya percepción es producida por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad o barrio urbano, aunadas a las originadas por los ocupantes del ámbito físico-territorial.
- 6.2. El presente apartado permite regular y conservar los monumentos históricos, la arquitectura tradicional del lugar, fachadas, plazas, parques, jardines, vialidades, colores, la colocación de anuncios fuera de los negocios de todo tipo, del mobiliario y cualquier elemento que defina un estilo arquitectónico del Municipio, así como también las reglas de operación para las construcciones en los poblados del Municipio.
- 6.3. Este ordenamiento tiene como objetivo primordial proponer una estructura y normatividad urbana en usos y destinos del suelo, que permita el ordenamiento urbano y garantice el bienestar social, así como también contribuir al impulso económico del Municipio, mediante la definición de normas claras que promuevan y fomenten su desarrollo económico, histórico, social y territorial.
- 6.4. Para la conservación del patrimonio inmobiliario, histórico, artístico y cultural, en lo referente a restauración, adecuación, ampliación, demolición y obra nueva (fachada, bardas, monumentos, esculturas y edificios religiosos), se deberá cumplir con las normas y requisitos establecidos por el INAH y la Ley 444 para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Estado y los Municipios de Guerrero.
- 6.5. En ningún caso se ubicarán vanos o ventanas en muros de colindancia.

- 6.6. Las construcciones que tengan frente, vistas o colindancia hacia alguna de las vialidades deberán acatar los lineamientos de imagen urbana establecidos en el presente Plan y el Reglamento de Imagen Urbana.
- 6.7. Se garantizará la delimitación, mejoramiento y conservación de zonas patrimoniales alrededor de monumentos artísticos, históricos y de valor arquitectónico que sean rescatados, restaurados y/o conservados, impulsando la protección del patrimonio cultural.
- 6.8. Fachadas
- a) Queda prohibida toda modificación a cualquier fachada considerada dentro del inventario patrimonial del municipio y del INAH de carácter tradicional o de valor patrimonial por sus características propias, por su antigüedad, o por su valor histórico.
 - b) Queda prohibido el uso de elementos arquitectónicos ajenos a la tipología local en el centro histórico seis manzanas a la redonda de la catedral; por esto se entiende todo aquel diseño que sea extraño y contrastante con la arquitectura del lugar.
- 6.9. Instalaciones (Luz, Agua, teléfono y gas)
- a) Se podrá colocar iluminación temporal con motivo de algún evento conmemorativo o similar, siempre y cuando no se demerite la imagen urbana y previa autorización del Ayuntamiento.

7. Edificación de vivienda.

El principal centro histórico del Municipio de Pilcaya es la cabecera municipal, donde la edificación de la vivienda se caracteriza por la implementación de materiales industrializados, que marcan una nueva configuración respecto de la tipología de vivienda tradicional con la que cuenta este centro histórico.

Para el continuo proceso de edificación de vivienda en el municipio deben de cumplir con las siguientes acepciones:

- 7.1. La vivienda con materiales industrializados debe cumplir con los lineamientos establecidos en el Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero y la normatividad aplicable para su edificación.
- 7.2. La vivienda tradicional debe ser revisada de forma periódica para su utilización y seguridad, en todo caso debe ser restaurada utilizando técnicas y materiales locales en la zona donde se originan para su conservación.

Todo lo no contemplado en este reglamento queda sujeto a las disposiciones que señale la ley y normativa correspondiente a nivel federal y estatal.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

SECRETARÍA DE
**DESARROLLO URBANO,
OBRAS PÚBLICAS Y
ORDENAMIENTO TERRITORIAL**