



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027



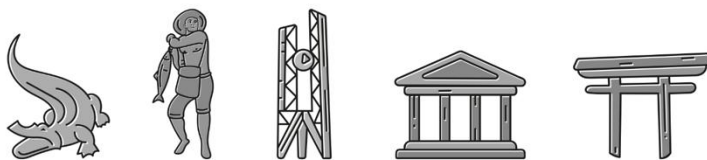
Zihuatanejo
de Azueta



Desarrollo Territorial

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano

Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero



ZIHUA
CIUDAD DE TODOS

CONSTRUYENDO
Futuro

ÍNDICE

TITULO PRIMERO GENERALIDADES

CAPITULO PRIMERO	1
DISPOSICIONES GENERALES	
CAPITULO SEGUNDO	2
MARCO DE REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD	
CAPITULO TERCERO.....	8
ZONIFICACIÓN DEL PLAN	
CAPITULO CUARTO.....	27
INSTRUMENTACIÓN Y REGULACIÓN	
CAPITULO QUINTO	30
INSTRUMENTACIÓN DE LA NORMATIVIDAD: TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES Y DERECHOS DE DESARROLLO URBANO	
CAPITULO SEXTO.....	33
ADMINISTRACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL	
CAPITULO SÉPTIMO.....	39
LINEAMIENTOS PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO DE LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE	
CAPITULO OCTAVO	45
LINEAMIENTOS DE PUBLICIDAD E IMAGEN URBANA	
CAPITULO NOVENO	46
AUTORIZACIONES Y PROCEDIMIENTOS	
TRANSITORIOS.....	52

REGLAMENTO Y NORMA TÉCNICA COMPLEMENTARIA
DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO
DE ZIHUATANEJO DE AZUETA, GUERRERO.

TITULO PRIMERO

GENERALIDADES

CAPÍTULO PRIMERO

DISPOSICIONES GENERALES

Considerando

1. El marco legal urbano vigente nacional y local de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de 2016 y la Ley Número 790 del Estado de Guerrero, del 31 de agosto de 2018.
2. El marco legal ambiental
3. El derecho al libre acceso a playas mexicanas consagrado en el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en la Ley General de Bienes Nacionales y la Zona Federal Marítimo Terrestre; así como, en el. Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playas, Zona Federal Marítimo terrestre y Terrenos Ganados al Mar.
4. El decreto por el que se expiden los lineamientos para la construcción y reconstrucción integral de la franja costera del Estado de Guerrero, con fundamento en el artículo 44 fracción V de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Guerrero Número 242.
5. El marco legal urbano vigente municipal en materia de zonificación, usos de suelo y urbanismo para el Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

El presente **Reglamento y Normas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero** tiene por objeto establecer los lineamientos jurídicos, administrativos y

técnicos que regulen el uso de suelo, la zonificación, las densidades y los criterios de ocupación del territorio en el ámbito de aplicación de este Plan Municipal.

Este instrumento normativo se fundamenta en el marco legal vigente en México, en particular en la Ley General de Asentamiento Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, así como en el Estado de Guerrero contenido en la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, y en lo local de acuerdo al Reglamento de Zonificación, Usos de Suelo y Urbanismo para el Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero; entre otras disposiciones aplicables en la materia. Su finalidad es garantizar un desarrollo equilibrado y sostenible del Municipio, preservando sus recursos naturales, fomentando la inversión ordenada y asegurando la compatibilidad de usos entre diversas actividades económicas, turísticas, sociales y ecológicas que se llevan a cabo en este destino.

Asimismo, el presente reglamento incorpora criterios de sustentabilidad, accesibilidad y resiliencia urbana, en concordancia con los principios del desarrollo sostenible y respeto al medio ambiente, promoviendo la armonización entre la vocación turística y la conservación de sus ecosistemas.

La observancia y aplicación de este reglamento es de carácter obligatorio para autoridades, inversionistas, desarrolladores, residentes y cualquier persona física o moral que pretenda realizar actividades dentro del área delimitada por este Plan Municipal. Las disposiciones aquí establecidas buscan garantizar la seguridad jurídica en la planeación, ejecución y supervisión de los proyectos de desarrollo urbano del municipio de Zihuatanejo de Azueta, contribuyendo con ello a un crecimiento ordenado y a la mejora de la calidad de vida de sus habitantes y sus visitantes.

Este documento ha sido elaborado con base en criterios técnicos y jurídicos especializados en materia de desarrollo urbano, asegurando su alineación con los planes y programas de ordenamiento territorial a nivel municipal, estatal y federal, en aras de consolidar un modelo de desarrollo comunitario que respete el entorno natural y fortalezca el potencial turístico y económico de esta región.

CAPÍTULO SEGUNDO

MARCO DE REGULACIÓN DE LA PROPIEDAD

Objetivo del Reglamento

Artículo 1. Las disposiciones contenidas en el presente Reglamento, así como las Normas Técnicas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, son de orden público e interés social. Tienen por objeto establecer el conjunto de normas técnicas y de procedimiento, para formular y administrar la planeación y regulación de ordenamiento territorial del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, además de:

- I. Fijar las normas para planear y regular el ordenamiento territorial y el mejoramiento, conservación y crecimiento de las zonas urbanas, zonas turísticas y comunidades del municipio de Zihuatanejo de Azueta.
- II. Instrumentar las políticas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, con la zonificación en los usos, destinos y reservas del suelo.

- III. Normar las modificaciones de la zonificación y usos de suelo, sobre las densidades de población del territorio municipal.
- IV. Normar la infraestructura vial del municipio con el fin de mejorar el funcionamiento de la estructura urbana
- V. Contener los lineamientos y las normas técnicas de control mediante las cuales se llevará a cabo la regulación del desarrollo urbano sustentable, indicando los rangos de compatibilidad de los usos permitidos en cada zona.

Cumplimiento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano

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

Ámbito de aplicación

Artículo 3. El ámbito de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, su Reglamento y las Normas Técnicas Complementarias son para todo el territorio del municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

Glosario

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

- I. Ayuntamiento:** El ayuntamiento de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.
- II. Acción Urbanística:** Actos o actividades tendientes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de las 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 Municipal de Desarrollo Urbano de Zihuatanejo de Azueta, 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.
- IV. Área Urbanizada:** Territorio ocupado por los Asentamientos Humanos con redes de infraestructura, equipamiento y servicios.
- V. Asentamientos Humanos:** Al 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 den 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 Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.
- IX. Comité Técnico:** Al Comité Técnico Ciudadano, auxiliar del Consejo.
- X. Comisión:** A la Comisión Municipal de Admisión de los Directores Responsables 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 debido a su ubicación conforme al Plan Vigente.
- 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 se otorgue su responsiva, relativos al diseño urbano y arquitectónico. Profesionista con estudios, conocimientos y experiencia en la práctica del desarrollo urbano.
- XIII. Densidad de Vivienda:** Es la relación entre el número de unidades de vivienda de un sector urbano por hectárea urbanizada en dicho sector. Puede ser considerada como densidad bruta o neta de acuerdo con la superficie de terreno, 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. Dirección:** A la Dirección de Desarrollo Urbano del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.
- XVIII. DRO:** Director Responsable de Obra, es la persona física que se hace responsable de la observancia del Reglamento de Construcciones, del Plan.
- XIX. EIU:** Estudio de Impacto Urbano.
- XX. 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.

- XXI. 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.
- XXII. Factibilidad de Uso de Suelo:** El documento oficial por medio del cual se hace constar los usos permitidos, condicionados y prohibidos en un predio determinado.
- XXIII. Fraccionamiento:** La división de un terreno en manzanas y lotes que requiera trazo de vialidad pública y de obras de urbanización, en el que se prevea la dotación de servicios públicos.
- XXIV. 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.
- XXV. 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.
- XXVI. 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 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.
- XXVII. Inmueble:** Al terreno y Construcciones que en él se encuentren.
- XXVIII. 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.
- XXIX. Ley:** Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.
- XXX. Ley Estatal:** Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.
- XXXI. Lote tipo:** A la unidad que representa la superficie de suelo por vivienda a construirse en una propiedad.
- XXXII. 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.
- XXXIII. Plan:** Al Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.
- XXXIV. 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.
- XXXV. POET:** Programa de Ordenamiento Ecológico y Territorial.

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

XXXVII. Predio: Al terreno sin construcción.

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

XXXIX. Reglamento de Construcciones: Al Reglamento de Construcciones para el Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

XL. SEMARNAT: A la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.

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

XLII. 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.

XLIII. TGM: A los Terrenos Ganados al Mar.

XLIV. TCUS: A la Tabla de Compatibilidad de Uso de Suelo, matriz en donde se especifican los usos permitidos, permitidos condicionados o prohibidos de las zonificaciones que integran el Plan.

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

XLVI. 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.

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

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

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

L. Vivienda de Interés Social: A la vivienda con apoyo institucional, también llamada Popular; Son todas las acciones en conjuntos de viviendas que reciben subsidios y/o financiamiento de INFONAVIT, FOVISSSTE, Entidades Federales y/o Organismos Estatales de Vivienda.

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.

III. 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.

Observancia Obligatoria

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.

Nulidad

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.

De los Notarios y Fedatarios Públicos

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, e Reglamento y sus Normas, la Ley Estatal y otras disposiciones aplicables; que deberán ser insertadas en los instrumentos públicos.

Tendrán la obligación de insertar en las Escrituras de Transmisión de Propiedad en que intervengan, cláusula especial en la que haga constar, las obligaciones de respetar el Plan, El Reglamento y sus Normas, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de Áreas No Urbanizables.

Supletoriedad del reglamento.

Artículo 8. Son de aplicación supletoria a este ordenamiento, el Reglamento de Construcciones para los Municipios del Estado de Guerrero, el Reglamento sobre Fraccionamientos 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.

Disposiciones Generales sobre Áreas y Predios.

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, el Reglamento y sus Normas. El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los Centros de Población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras de asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetarán a la Ley, a la Ley Estatal y al Plan.

CAPÍTULO TERCERO

ZONIFICACIÓN DEL PLAN

Planeación del Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Artículo 10. La planeación del Desarrollo Urbano y el Ordenamiento Territorial Municipal se instrumentará a través del Plan, su Reglamento y sus Normas.

Establecimientos de Usos y Destinos en el Ordenamiento Territorial

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.

Definición de Usos Permitidos en la Zonificación.

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

Destinos para Servicios Públicos y Equipamiento.

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.

Reservas para el Crecimiento Urbano.

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

Declaración de Polígonos para Desarrollo Prioritario.

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 con los objetivos previstos de dichos instrumentos.

Zonificación y Normas de Uso de Suelo.

Artículo 16. La zonificación de uso de suelo establece 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, coadyuvarán para alcanzar la visión del municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

Clasificación de la Zonificación.

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

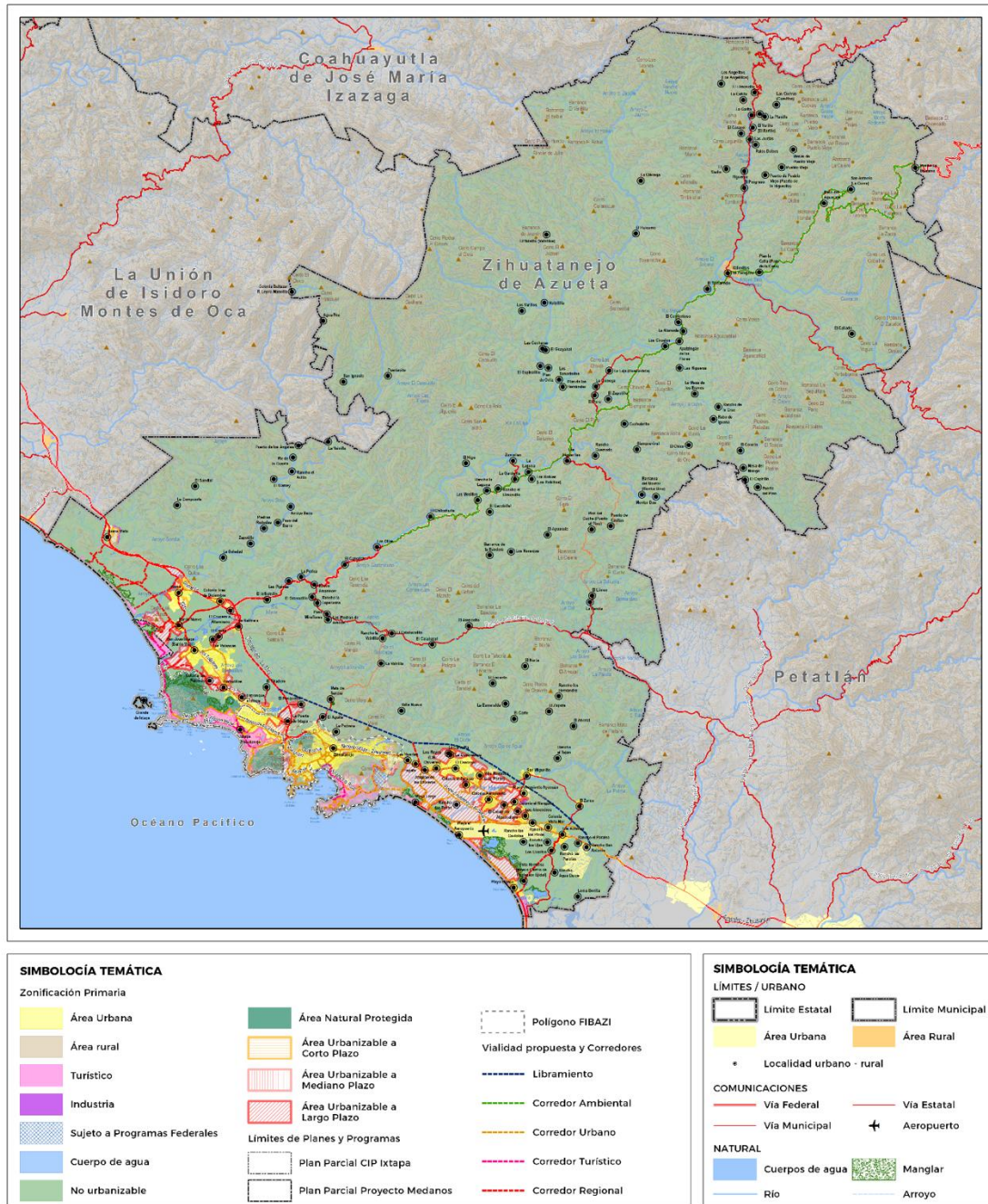
1. Zonificación primaria: En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área de objeto de ordenamiento y regulación.
2. Zonificación secundaria: En la que se determinan los aprovechamientos específicos, o utilización particular del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

Estrategia de Zonificación Primaria.

Artículo 18. Es el mapa con el que se instrumenta la estrategia del Plan, se refiere a la división general de todo el territorio, de acuerdo con los tipos de uso que pretenden desarrollarse en el mismo, es decir, es la organización del territorio dividido en zona urbanizable y no urbanizable. Dichas zonas, configuran las áreas de terreno donde se aplican diversas políticas de aprovechamiento o en su caso de conservación.

La estrategia de Zonificación Primaria del Plan Municipal se expresa en el siguiente mapa:

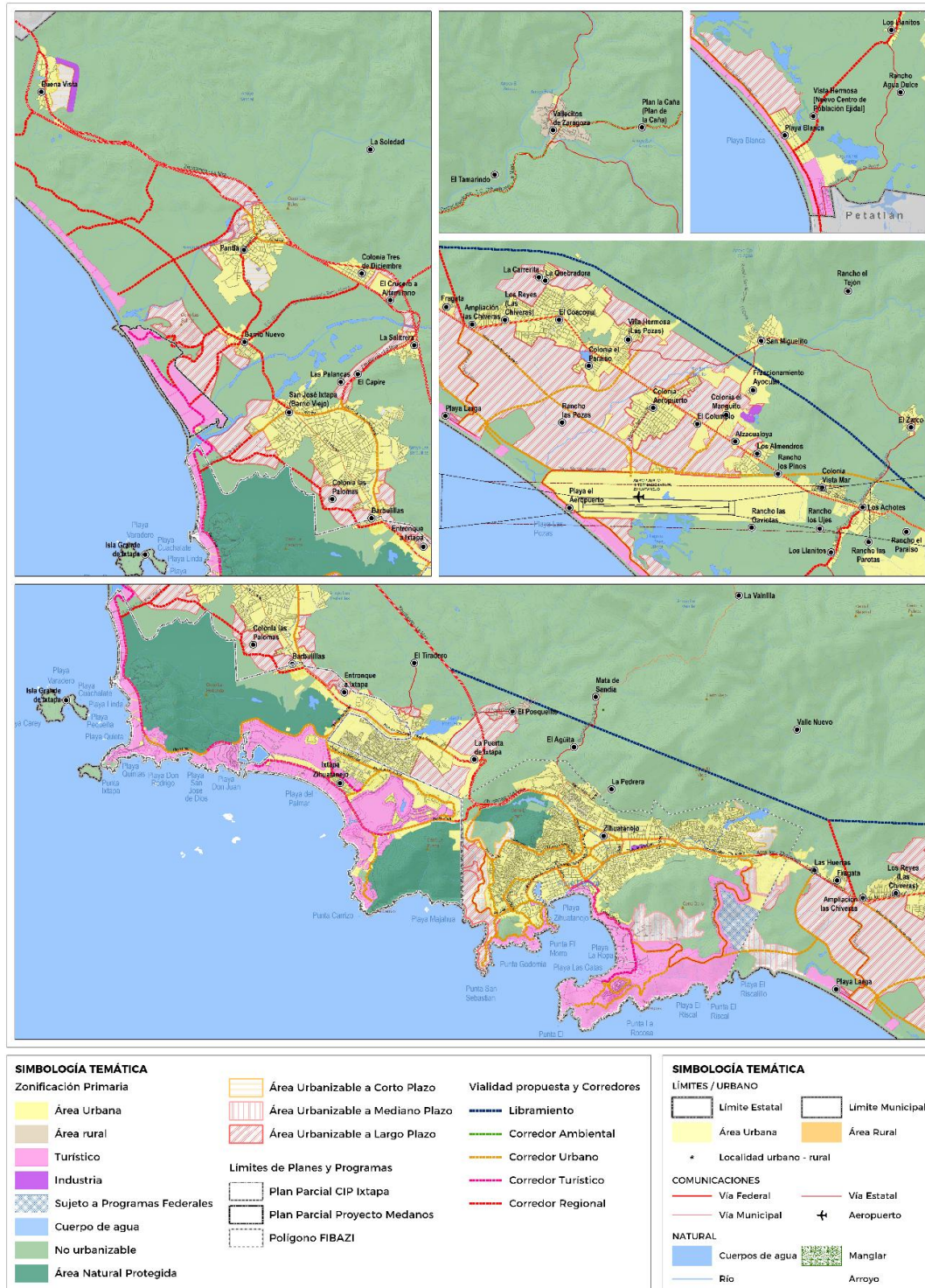
Mapa 1 Zonificación Primaria PMDU, 2023



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Asimismo, el Plan contempla una Zonificación Primaria de las localidades urbanas la cual se expresa en el siguiente mapa:

Mapa 2 Zonificación Primaria de Localidades Urbanas PMDU, 2023



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Estrategia de Zonificación Secundaria.

Artículo 19. La estrategia de zonificación secundaria está dividida en 5 zonas distribuidas dentro del área de estudio, clasificadas de la siguiente manera:

1. **Zona Poniente**, que va del límite con el municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca hasta el entronque de Ixtapa.
2. **Zona Oriente**, la cual incluye las instalaciones del Aeropuerto Internacional Ixtapa Zihuatanejo y los desarrollos de las comunidades de El Coacoyul y Playa Larga.
3. **Zona Playa Blanca**, que va del límite con el municipio de Petatlán, hasta el entronque de la comunidad de Los Achotes.
4. **Zona Centro**, que incluye las urbanizaciones de Zihuatanejo como cabecera municipal y el Centro Integralmente Planeado de Ixtapa.
5. **Zona Sierra**, que incluye la comunidad de Vallecitos de Zaragoza, misma que presenta una tendencia de urbanización mayor al resto de las comunidades

Zonificación Secundaria.

Artículo 20. Usos, Destino y Reservas.

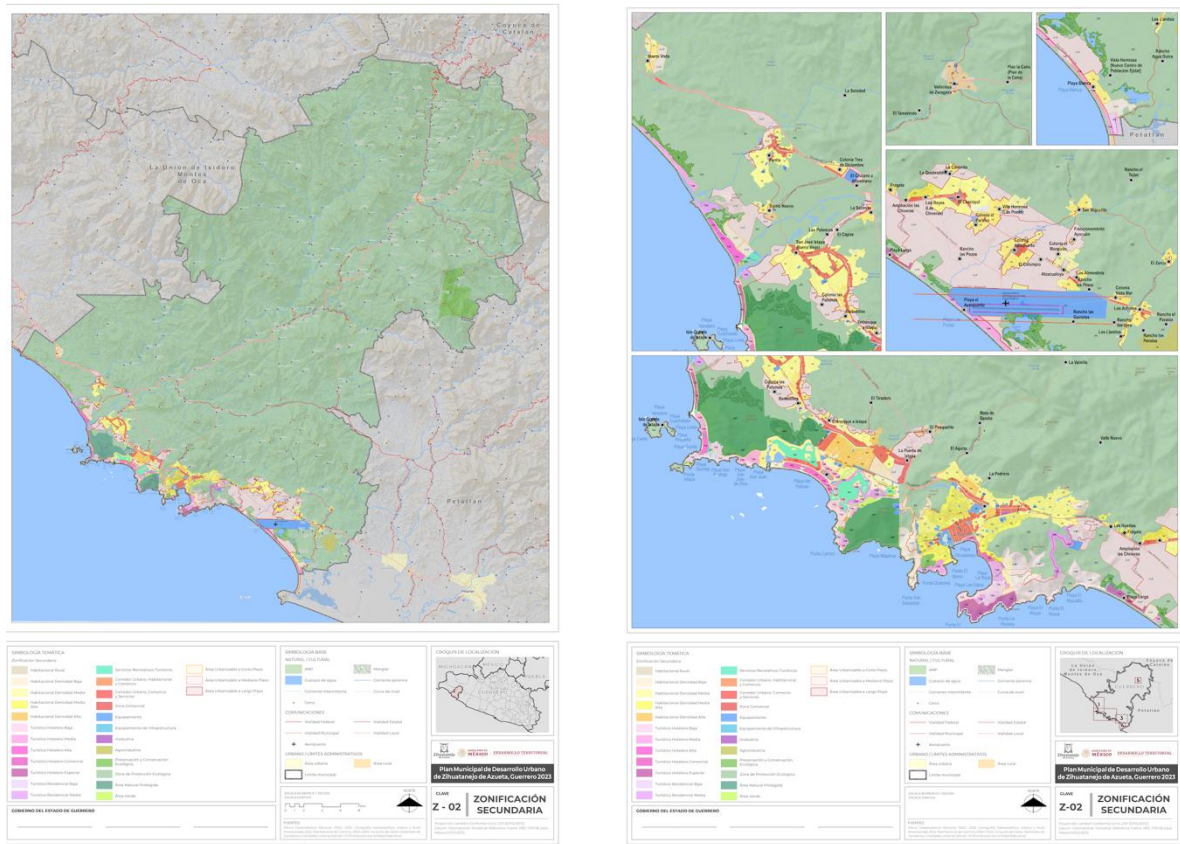
Usos del suelo: Son los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano.

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 contempla el área total del Municipio cuyas medidas, linderos, colindancias y superficies son establecidas de manera oficial por el Gobierno del Estado de Guerrero en su marco geopolítico, las cuales se clasifican en usos de suelo habitacionales, turísticos, comercio, servicios turísticos recreativos, industria; reserva territorial, infraestructura, áreas verdes, preservación y conservación ecológica, áreas naturales protegidas, zonas de protección ecológica. Ver el siguiente mapa.

Mapa 3 Zonificación Secundaria PMDU, 2023



Fuente: Elaboración propia, 2023.

Zonas en el Área Urbanizable.

Artículo 21. Son las áreas de crecimiento urbano, que corresponden a las áreas destinadas para albergar el crecimiento de los asentamientos humanos urbano 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 Zonas Turísticas del municipio de Zihuatanejo de Azueta, en áreas de crecimiento turístico son compatibles los usos de suelo habitacional. Las densidades habitacionales y las intensidades del uso de 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
- II. Turístico Hotelero
- III. Turístico Residencial
- IV. Corredor Urbano
- V. Estructura Urbana

Mitigación de inundaciones en el Área Urbanizable.

Artículo 22. Derivado de los hechos extraordinarios ocurridos la noche del 24 y 25 de octubre, cuando el Huracán Otis azotó las costas guerrerenses 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 al 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 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.

Tabla 1, Tabla de Usos de Suelo PMDU, 2023

REGlamento y Normas Complementarias DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ZIHUATANEJO DE AZUETA, GUERRERO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
TABLA DE USOS DE SUELO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																						
Clase	ZONIFICACIÓN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																					
	HABITACIONAL						TURÍSTICO HOTELERO				TURÍSTICO RESIDENCIAL				CORREDOR URBANO				ESTRUCTURA URBANA				PRESERVACIÓN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																															
	H01	H02	H03	H04	H05	H06	T01	T02	T03	T04	T05	T06	T07	T08	T09	T10	T11	T12	T13	T14	T15	C01	C02	C03	C04	C05	E01	E02	E03	E04	P01	P02	P03	P04	P05	P06	P07	P08	P09	P10																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
Uso	Habitación Rural						Parque Hotelero Baja				Parque Hotelero Media				Parque Hotelero Alta				Parque Hotelero Comercial				Parque Residencial Baja				Parque Residencial Media				Parque Residencial Comercial Medio				Parque Residencial Comercial Alto				Reserva Recreativa Turismo				Corredor Urbano Habitacional y Comercial				Corredor Urbano Habitacional y Comercial				Corredor Urbano Habitacional y Comercial				Corredor Urbano Habitacional y Comercial				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica				Reserva Ecológica			

Fuente: Elaboración propia, 2023

Zonas en el Área Rural

Artículo 23. 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 Municipal las áreas rurales son las áreas habitacionales del medio rural donde todavía predominan las actividades agropecuarias que se mezclan 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.
- **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 parques urbanos.
- **Preservación Ecológica:**

Asentamientos Humanos en el Área Rural.

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

Zonas No Urbanizables.

Artículo 25. Cuenta con las siguientes características:

- I. 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.
- II. Vegetación de popal, tular y mangle: son las superficies con vegetación natural intacta y relictos que se encuentran principalmente en los márgenes de las Lagunas del territorio municipal y en los diversos sistemas hidrológicos presentes en comunidades y en las zonas turísticas. Para lo cual 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-2023), 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 determinan las especies y subespecies de flora y fauna silvestres terrestre y acuáticas en peligro de extinción, amenazadas, raras y las sujetas a protección especial, y que establece especificaciones para su protección.
- III. ZOFEMAT: la Zona Federal Marítimo Terrestre es la franja 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 las desembocaduras de estos 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 3°, 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.
- IV. Duna costera: 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.

- V. ZPE-ZR.: Zona de Riesgo en las riberas de los ríos Pantla e Ixtapa en ambas márgenes, se ha establecido una franja de 10 m al margen derecho y 10 al margen izquierdo, en la que no se podrán establecer edificaciones definitivas, pero podrá dársele un uso similar al de STR arriba descrito.
- VI. 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 el Cabildo del Municipio de Zihuatanejo de Azueta, previo Estudio Técnico Justificativo y Manifestación de Impacto Ambiental.
- VII. T, R, Pl.: 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.

Tabla 2, Tabla de Usos No Urbanos PMDU, 2023

Clase	ZAP	ZP	ZI	PE	ZPE	ANP	AV
Uso	Agricultura Pecuario	Protección de Ilos, Llagunas y Esteros	Zona Inundable	Preservación y Conservación Ecológica	Zona de Protección Ecológica	Área Natural Protegida	Área Verde
Área M2	n/a	n/a	n/a	16,881,162.85	1,351,451,835.13	10,045,772.99	381,463.21
Área Ha.	n/a	n/a	n/a	1,688.12	135,145.18	1,004.58	38.15
%	n/a	n/a	n/a	1.19	94.97	0.71	0.03

Fuente: Elaboración propia, 2023.

Restricciones en la Franja de Amortiguamiento Costero

Artículo 26. De acuerdo a lo establecido en los artículos 3, 4, 5 y 6 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playa, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar; y los artículos 8, 127 y 157 de la Ley general de Bienes Nacionales para garantizar el libre acceso y tránsito en las playas, para lo cual se establece una franja de amortiguamiento costero que se integra por la ZOFEMAT, Terrenos de la Nación (en el caso de existir) en un ancho de 40 metros, con la finalidad de amortiguar la duna costera, así como las restricciones previstas en el presente instrumento y, en su caso, estarán determinadas 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 20 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, sesuvium 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 frutice.
 - 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, vegetación, 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 desarrollos 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 esta zona cuyo ancho definitivo será determinado por la línea de Pleamar Máxima, y que deberá respetar una sección libre de 40 mt., a partir de los límites entre los terrenos de la nación o la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y los terrenos de propiedad privada se podrán establecer palapas, camastros, sombrillas no permanentes, albercas, torres de miradores, canchas de deportes playeros, andadores, campos de golf, asoleaderos, áreas recreativas, ciclistas e instalaciones de servicios, todas estas que no requieran obras de cimentación definitiva, por lo que deberán ser de construcción efímera y con un máximo de un nivel, y solo para áreas NO habitables, con un COS de 0.1%.

Zona estable.

Para uso de Hoteles, Desarrollos Condominales, Casas, Comercios, Áreas Recreativas, etc. Factores que integran la “Duna Costera”. Se determina una franja de restricción de 20 metros hacia el interior de la propiedad, de forma paralela a la línea ZOFEMAT.

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 Municipal. 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 y con 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.

Así mismo, cuando la costa carece de playas y presenta formaciones rocosas o acantilados, la Secretaría determinará la Zona Federal Marítimo Terrestre dentro de una faja de 20 metros, contigua al litoral marino, únicamente cuando la inclinación en dicha faja sea de 30 grados o menor en forma continua de acuerdo con el Artículo 4 del Reglamento para el Uso y Aprovechamiento del Mar Territorial, Vías Navegables, Playa, Zona Federal Marítimo Terrestre y Terrenos Ganados al Mar.

Reservas Territoriales.

Artículo 27. 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.

De las Zonas de Reserva para el Crecimiento Urbano.

Artículo 28. Dentro Las Zonas de Reserva para el crecimiento urbano, son aquellas que no cuentan aún con desarrollo aprobado, pero presentan factibilidad para el asentamiento poblacional, y están determinadas en el Plano de la Zonificación Secundaria del Plan Municipal.

La aprobación de nuevos desarrollos para estas zonas, estará sujeto a la autorización del Ayuntamiento, previo Dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano, para lo cual, el particular promovente, deberá de presentar un Plan Maestro y un Estudio de Impacto Urbano de la etapa a autorizar que incluya las factibilidades de la Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de Zihuatanejo y de la Comisión Federal de Electricidad, Delegación Zihuatanejo, adicional para estos casos, se deberá presentar el resolutivo de la Manifestación de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente y ajustarse a los lineamientos para la elaboración de un Plan Maestro y el Estudio de Impacto Urbano, que serán dictaminados por la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal.

Una vez aprobado los dos instrumentos, el fraccionamiento y los usos de suelo, se autorizarán por la Dirección de Desarrollo Urbano una vez que se garantice la construcción de las obras de urbanización bajo el procedimiento ordinario, sujeto a lo dispuesto en el presente reglamento, y a lo normado por las leyes del estado de Guerrero.

Tabla de Compatibilidad del Uso de Suelo.

Artículo 29. La Tabla de Compatibilidad del Uso de 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...”

Sobre la Simbología de la Tabla de Compatibilidad

Artículo 30. La Tabla de compatibilidades, contara con la siguiente simbología:

- I. En el área de columnas que se encuentran en la parte superior de la tabla se indican las zonas establecidas en el Plano de Zonificación Primaria;
- II. En el área de filas, situadas en la parte izquierda se indican los usos que podrá autorizar la Dirección;
- III. En la intersección de las filas y las columnas se indicará la categoría de compatibilidad establecida, pudiendo ser: Predominante (P), Compatible (C), Condicionado (D) e Incompatible (I).

Usos de Suelo Genéricos.

Artículo 31. 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.
- 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. Infraestructura: servicios e instalaciones de infraestructura.
- VIII. Preservación Ecológica: forestal, agrícola pecuaria y forestal, y conservación.

Usos del Suelo y Destinos Específicos.

Artículo 32. 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.

Clasificación de Usos y Destinos de Suelo Específicos.

Artículo 33. Para lograr los objetivos y propósitos del Plan, los usos y destinos de los predios y las edificaciones se clasifican de acuerdo con la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos urbanos que puedan generar. Los usos específicos del suelo se clasifican de acuerdo con 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 tienda 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.
 - 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.
- Centro de acopio pesqueros.
- Bodegas de semillas, huevo, lácteos y abarroses.
- 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.
- 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.
- Tribunales y juzgados.

b) Oficinas de servicio.

- 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.
- Viviendas 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.
- 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, pecuario y forestal
 - Viveros.
 - Procrea de especies menores.
 - Hortalizas o huertos.
 - Flores y plantas.
 - Huertos, viveros e invernaderos de traspatio.
 - Instalaciones para ganaderías, establos, caballerizas o granjas.
 - Cuerpos de agua.
- c) Conservación.
 - Selva baja.

Compatibilidades de Usos Específicos.

Artículo 34. 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.

Compatibilidad de Uso de Suelo.

Artículo 35. La determinación de la compatibilidad de usos y destinos con respecto a cada Zona de los diferentes tipos de Áreas del Plan; pueden ser predominante, compatible, condicionado o incompatible.

- a) **(P) Predominante.** Es el uso para el cual fue asignada la zona, por lo que es más abundante en cantidad, en número o en intensidad que otra u otras;
- b) **(C) Compatible.** Que tiene aptitud para establecerse en la zona;
- c) **(D) Condicionado.** Aquellos que siendo complementarios de los predominantes presentan algún grado de incompatibilidad, que se pueda evitar o reducir su impacto negativo con el cumplimiento estricto de condiciones y requisitos específicos que para esos efectos fije la autoridad competente y por lo mismo a juicio de ésta, puedan permitirse en la zona respectiva, principalmente cuando se trate de solucionar problemas de servicio público o de acciones de interés general o por causa de utilidad pública. El incumplimiento de esas condiciones y requisitos dejará sin efectos el permiso de uso de suelo y consecuentemente la aplicación de las sanciones legales relativas.
- d) **(I) Incompatible.** Los usos y destinos de suelo que contravengan lo dispuesto en la Ley, Planes, Declaratorias y disposiciones en materia de ordenación y regulación del desarrollo urbano u otros ordenamientos jurídicos, además de que su establecimiento sería perjudicial para su entorno.

La tabla de compatibilidad de usos de suelo se considera parte integrante del presente Reglamento y del Plan Municipal de Desarrollo.

Condicionante de Compatibilidad de Uso de Suelo.

Artículo 36. La condicionante en la compatibilidad de uso de suelo es la sección vial mínima.

Tabla 3, Tabla de Compatibilidad de Usos y Destinos de Suelo PMDU, 2023.

**REGLAMENTO DE NORMATIVAS COMPLEMENTARIAS
DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE ZIHUATANEJO DE AZUETA, GUERRERO**

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

USOS DE SUELO

HABITACIONAL																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																								
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Fuente: Elaboración propia, 2025.

CAPÍTULO CUARTO

INSTRUMENTACIÓN Y REGULACIÓN

Zonificación para un Predio.

Artículo 37. 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 E2-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.

Zonificación Múltiple.

Artículo 38. 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.

Densidad Urbana Base Neta (DUBN).

Artículo 39. 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 E-2 Zonificación secundaria.

Potencial de Desarrollo Habitacional y Hotelero en un Predio.

Artículo 40. 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 con lo siguiente:

1. Habitacional: determinado en viviendas por hectárea
2. 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.

Altura Máxima de las Edificaciones

Artículo 41. 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 E2-Zonificación Secundaria, así como en la Tabla 1, de Usos de Suelo, la cual garantiza la adecuada iluminación y la ventilación de las edificaciones ya que, en ninguno de los casos de la zona turística del municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

Para las áreas de reserva para el crecimiento urbano, la altura se determinará en base a lo que establece el Plan Municipal de Desarrollo urbano de Zihuatanejo de Azueta Guerrero, el plan maestro para el desarrollo de estas zonas deberá incluir el Análisis de Impacto Urbano, así como el Estudio de Impacto Ambiental y la Factibilidad de Servicios del Organismo Operador de Agua y la Comisión Federal de Electricidad.

De la autorización del número de niveles de construcción subsecuentes

Artículo 42. La Dirección podrá autorizar más niveles de lo establecido en el presente Reglamento mediante un Estudio de Impacto Urbano y que el Organismo Operador de Agua y la Comisión Federal de Electricidad otorguen la Factibilidad de Servicios.

El número de Niveles se establecerá a partir de la planta de desplante del edificio, por lo que no se considerarán para la norma, los niveles en sótano. La dirección dictaminará los casos especiales derivados de la topografía accidentada.

Coefficiente de Ocupación y Utilización del Suelo (COS y CUS).

Artículo 43. 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 Desarrollos Turísticos Integrales establecidos en la Zonificación Secundaria del PMDU, 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.

Restricciones por Altura de las Edificaciones.

Artículo 44. Las restricciones son las áreas que deben permanecer libres de construcción en un predio en función de la altura de una edificación; a mayor altura menor Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS). Las restricciones se establecen en función de los usos de suelo establecidos en la Tabla 1, de Usos de Suelo del PMDU, 2023.

Área libre de Construcción.

Artículo 45. 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.

Instalaciones Permitidas por Encima de la Altura Máxima de las Edificaciones.

Artículo 46. 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

Tratamiento de Azoteas.

Tabla 4. Tabla de Usos de Suelo Áreas Urbanas PMDU, 2025

Fuente: Elaboración propia, 2025.



30

TRANSFERENCIA DE POTENCIALIDADES Y DERECHOS DE DESARROLLO URBANO PARA EL MUNICIPIO DE ZIHUATANEJO DE AZUETA

Sistema de Transferencias de Potencialidades y Derechos de Desarrollo Urbano.

Artículo 48. 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.

Utilización de la Norma.

Artículo 49. 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 presente Plan, siendo los polígonos de los Desarrollos Turísticos Integrales los que cuentan con las condiciones apropiadas en su totalidad del área.

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

Artículo 50. 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.

Celebración de Convenios.

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: de los siguientes artículos, 10, 11, 13, 21, 110, 111, 113, 114, y 115.

Generalidades del Sistema de Transferencia de Potencialidades

Artículo 52. Para efectos del presente Reglamento, aplicará:

- 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 Municipal”.
- II. La transferencia de derechos de desarrollo urbano será aplicable al Territorio indicado en el plano “E2- Zonificación secundaria” del anexo gráfico del PMDU, 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 E2-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 presente Plan, 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 E2-Zonificación secundaria) 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, 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 Municipal.
 - b) Los predios que agoten los derechos de desarrollo transferibles asignados por el presente Plan Parcial, 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.

CAPÍTULO SEXTO

ADMINISTRACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL

Administración.

Artículo 53. La administración del Plan Municipal 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.

Entidades Operadoras.

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

- El Municipio.
- El Consejo.
- El Comité Técnico.

Instrumentos.

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

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

El Consejo.

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 lo 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.

Funciones del Comité Técnico.

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.

Conformación del Comité Técnico.

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, 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.

Sesiones del Comité Técnico.

Artículo 59. El Comité Técnico sesionará trimestralmente 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.

Obligaciones del Comité.

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.

Circular Técnica.

Artículo 61. 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 Zihuatanejo de Azueta, 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.

Proceso de Actualización y Propuesta de Modificación del Plan Municipal.

Artículo 62. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda del Municipio Zihuatanejo de Azueta, Guerrero, dará curso legal al proceso de actualización y propuestas de modificación del Plan, su Reglamento y sus Normas, de acuerdo con 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.

Propuestas de Normas.

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.

Solicitud del Proceso de Modificación de la Zonificación.

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 73 del presente Reglamento y demostrar el beneficio de esta 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 con el procedimiento establecido en el presente Reglamento.

Dictamen Técnico.

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 has.
- 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.
- 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.
- o) Estaciones de radio y televisión con auditorio y estudios cinematográficos.

- p) Industria pesada y mediana.
- q) Jardines y parques de más de 50 has.
- r) Edificaciones de infraestructura.
- s) 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.
- t) El aprovechamiento de inmuebles que hayan sido materia de resoluciones específicas de modificación a Programas parciales, o cuenten con un acuerdo que las declara Zonas de Desarrollo Controlado dictadas por los Ayuntamientos.
- u) 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.

Ejecución de Obra.

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.

Obligación de los Propietarios.

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.

Estudio de Impacto Urbano.

Artículo 68. 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. Es el instrumento que se utiliza para obtener las medidas de mitigación necesarias a las que se condicionaría el uso del suelo para el predio en particular, para el caso de los predios que deben dar cumplimiento a las condicionantes de la TCUS. Las medidas de mitigación pueden ser obras, pagos en especie y acciones urbanas. El estudio de impacto urbano a nivel predio deberá analizar las posibles afectaciones en los siguientes aspectos urbanos, según las necesidades a evaluar:

- Agua Potable

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

- Drenaje

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

- Vialidad.

Capacidad de tránsito y velocidad de recorrido de las vialidades que circundan el predio objeto del estudio, la cual deberá contemplar tanto las vialidades locales como las de acceso y salida de la zona de influencia del proyecto propuesto. El estudio deberá considerar el tránsito diario promedio por tipo de vehículo que utilizará las vialidades como consecuencia de la actividad propia de los usos que generará el proyecto, así como sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobras a la 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, mencionando la cantidad y características de los servicios afines que el proyecto demanda.

- Servicios de Emergencia.

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

- Ambiente Natural.

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

- Riesgos.

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

- Estructura Socioeconómica.

Analizará aquellos aspectos del proyecto que repercutan en la calidad de vida de la población en la zona de influencia del proyecto; incremento o disminución de precios, repercusión en el mercado inmobiliario de la zona, demanda de abasto de insumos derivados de la operación de la obra, oportunidades de empleo, actividades derivadas del efecto multiplicador en la zona de la actividad desarrollada por el proyecto, tanto durante la etapa de construcción, como en la vida útil del proyecto, desplazamiento de población fija, incremento de la población flotante. En el caso de que cualesquiera de los análisis arriba mencionados muestren resultados que incidan sobre los aspectos estudiados, deberán plantearse alternativas que minimicen y de ser posible eliminen el problema, insuficiencia o daño resultante. Todos los análisis relativos a los aspectos antes señalados deberán ejecutarse bajo la consideración de utilización en el momento de demanda máxima.

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

Artículo 70. Es el instrumento que se utiliza para la evaluación de la necesidad de actualización o modificación en una zona o sector del presente Plan. En caso de que sea procedente, los resultados se difundirán en una Circular Técnica por la Dirección.

Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico.

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.

Registro como Corresponsable de Diseño Urbano.

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.

Requisitos para la Actualización o modificación de la Zonificación del Plan Municipal.

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.
- 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.

CAPÍTULO SÉPTIMO

LINEAMIENTOS PARA EL USO Y APROVECHAMIENTO DE LA ZONA FEDERAL MARÍTIMO TERRESTRE

Playas.

Artículo 74. El Municipio de Zihuatanejo de Azueta cuenta con gran potencial de atractivos turísticos 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.

Bienes de Dominio Público.

Artículo 75. Las Playas, la ZOFEMAT y los TGM, son bienes de dominio público de la nación, el proyecto contempla 3 accesos libres a la playa. Para la construcción de las áreas de acceso a playa, se considerarán las restricciones de la ZOFEMAT.

Comité Local de Administración de la ZOFEMAT.

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 con el área en destino incluyendo de los ecosistemas costeros, para su adecuada protección, conservación y aprovechamiento sustentable.

Conformación del Comité Local de Administración de la ZOFEMAT.

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 Sexta Región Naval de la Secretaría de Marina, Armada de México;
- 3) El Administrador Desconcentrado Jurídico de Guerrero "1" del Sistema Administración Tributaria;
- 4) El Secretario de Finanzas del Gobierno del Estado de Guerrero;
- 5) El Titular de la Capitanía de Puerto en Zihuatanejo de Azueta;
- 6) El Presidente Municipal;
- 7) El Tesorero Municipal;
- 8) El Director de Obras Públicas y de Desarrollo Urbano del Municipio;

- 9) El Director de Zona Federal Marítimo Terrestre del Municipio ;
- 10) El Coordinador del Instituto Tecnológico de la Costa Grande.

Colaboración entre el Comité Local y el Municipio.

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.

Propuestas para mejorar las Características Físicas de las ZOFEMAT.

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, pérgolas, iluminación, entre otros en armonía con una imagen integral y tropical.

Concesiones.

Artículo 80. Los usos, destinos o permisos y transitorios autorizados por SEMARNAT o por la Capitanía de Puertos en Zihuatanejo 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.

Terrenos de la Nación.

Artículo 81. Terrenos de la Nación 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, ipomea stolonifera, sesuvium 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 frutice.
 - 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, esta 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.

Artículo 82. 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, 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. Mismas actividades que estarán sujetas a permiso expreso por parte de la SEMARNAT en los Títulos de Concesión otorgados por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre.

Zona para Uso de Recreación Activa.

Artículo 83. En esta zona cuyo ancho definitivo será determinado por la línea de Pleamar Máxima, y que deberá respetar una sección libre de 40 mt, a partir de los límites entre los terrenos de la nación o la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZOFEMAT) y los terrenos de propiedad privada se podrán establecer palapas, camastros, sombrillas no permanentes, albercas, torres de miradores, canchas de deportes playeros, andadores, campos de golf, asoleaderos, áreas recreativas, ciclistas e instalaciones de servicios, todas estas que no requieran obras de cimentación definitiva, por lo que deberán ser de construcción efímera y con un máximo de un nivel, y solo para áreas NO habitables, con un COS de 0.1%. Mismas actividades que estarán sujetas a permiso expreso por parte de la SEMARNAT en los Títulos de Concesión otorgados por la Dirección General de Zona Federal Marítimo Terrestre.

Zona Estable.

Artículo 84. Para uso de Hoteles, Villas y Condominios, casas, comercios, instalaciones deportivas, etc., y las actividades señaladas en el Artículo 85 del presente Reglamento y los factores que integran la “Duna

Costera”. Se determina una franja de restricción de 20 metros hacia el interior de la propiedad a partir de su línea de su colindancia 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.

Parques Públicos de Playa.

Artículo 85. 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 del Proyecto Detonador Médanos del Corredor Turístico Ixtapa-Zihuatanejo. 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 E2- 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.

Intensidad de Uso en Área Concesionada en la Zona Federal Marítimo Terrestre.

Artículo 86. 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.

Imagen y Playa Incluyente.

Artículo 87. 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.

Anuncios en la Zona Federal Marítimo Terrestre.

Artículo 88. La publicidad en anuncios en la ZFMT deberá ser con bajo impacto visual, con materiales regionales e iluminación con baja intensidad.

Aprobación de Lineamientos en la Zona Federal Marítimo Terrestre.

Artículo 89. 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.

Mobiliario de Playa en Zona Federal Marítimo Terrestre.

Artículo 90. 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. Solo aplican a los polígonos de superficie que cuenten con Título de Concesión vigente por parte de la SEMARNAT.

Características del Mobiliario en la Zona Federal Marítimo Terrestre.

Artículo 91. 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. Solo aplican a los polígonos de superficie que cuenten con Título de Concesión vigente por parte de la SEMARNAT.

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

Artículo 92. 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.

CAPÍTULO OCTAVO

LINEAMIENTOS DE PUBLICIDAD E IMAGEN URBANA

Normas para la Publicidad en Vía Pública y en Inmuebles Privados.

Artículo 93. La Dirección de Desarrollo Urbano establecerá normas para la publicidad en vía pública y en inmuebles privados, en atención a la zonificación y al tipo de vía. Para ello se establece como anuncio, todo medio de comunicación que indique señale, exprese, muestre, o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, políticas, cívicas, culturales, industriales, mercantiles y técnicas.

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

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

Recurso Natural de Alto Valor.

Artículo 94. 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.

Vialidades Futuras.

Artículo 95. A los proyectos de vialidades a futuro, señalados en el Plan Municipal, se elaborarán proyectos ejecutivos que requieren análisis topográficos a detalle, por lo que podrán sufrir modificaciones con respecto a su ubicación original en el Plan; una vez elaborados estos proyectos, se autorizarán por parte de la Dirección de Desarrollo Urbano y se inscribirán en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio.

Restricciones de Construcción.

Artículo 96. La sección de vía pública y las restricciones de construcción estarán determinadas en la Constancia de Alineamiento Oficial emitida por el Municipio.

CAPÍTULO NOVENO

AUTORIZACIONES Y PROCEDIMIENTOS

La Constancia de Alineamiento, Número Oficial y de Uso de Suelo.

Artículo 97. Establece el Alineamiento Oficial, siendo la traza del terreno que limita la propiedad respectiva con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos aprobados, contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale el Plan. Para unidades privativas o lotes ubicados en vialidades internas de conjuntos habitacionales de propiedad en condominio, podrán obtener Constancia de Alineamiento Oficial; siempre y cuando dichos condominios estén registrados ante la Dirección de Desarrollo Urbano y 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 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.

De la gestión urbana y los documentos que podrá expedir la Dirección.

Artículo 98. Respecto de la gestión urbana en materia de zonificación y usos de suelo, la Dirección podrá expedir los documentos siguientes:

- I. Constancia de factibilidad;
- II. Constancia de uso de suelo;

Del otorgamiento de los trámites en materia de gestión urbana y su costo

Artículo 99. El otorgamiento de los trámites en gestión urbana, causarán los derechos que anualmente fijen las tarifas establecidas en la Ley de Ingresos y las disposiciones administrativas, según sea el caso, para el Municipio para el ejercicio fiscal que corresponda. Los particulares solicitantes deberán de presentar copia del recibo que acredite el pago de derechos y copia del pago predial vigente.

Del incumplimiento de los requisitos exigidos para el trámite en materia de gestión urbana

Artículo 100. Cuando los particulares no cumplan con los requisitos que exige el presente Reglamento para la expedición de cada uno de los documentos citados en el presente capítulo, la Dirección requerirá al solicitante a fin de que, en un plazo de cinco días, cumpla con el requisito omitido. En caso de no subsanarse la omisión en dicho plazo, la petición se tendrá por no presentada.

De la utilización de predios o inmuebles que no se encuentren destinados a usos habitacionales

Artículo 101. Para la utilización o uso de predios o inmuebles que no se encuentren destinados a usos habitacionales, es necesario obtener previamente el permiso de uso de suelo y la autorización de uso y ocupación en los términos del Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero y el presente reglamento.

De la naturaleza de los permisos y autorizaciones contempladas en este capítulo

Artículo 102. Los permisos y autorizaciones contempladas en este capítulo no constituyen constancia de apeo y deslinde respecto de los inmuebles, ni acreditan la propiedad o posesión de estos.

La Constancias de Factibilidad de Uso de Suelo.

Artículo 103. Es el documento informativo oficial por medio del cual la Dirección hace constar los usos predominantes y compatibles, condicionados e incompatibles en un uso específico, destino, modalidades giro determinado y restricciones asignadas a un inmueble determinado en PMDU y demás normas aplicables. 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.

La Constancia de Uso de Suelo.

Artículo 104. Es el documento informativo oficial expedido por la Dirección en el cual se señala a los predios la zonificación en la que se encuentra de acuerdo con el Plan y las demás normas aplicables por su ubicación; deberá ser resuelta en un plazo máximo de cinco días hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de su expedición.

De los criterios de zonificación de la Constancia de Uso de Suelo.

Artículo 105. Para la expedición de la Constancia de Uso de Suelo, la Dirección dictaminará de acuerdo con la Zonificación en base a los siguientes criterios:

Zonas Urbanizadas:

- Usos del suelo existentes (Asentados).
- Usos del suelo aprobados (No asentados, pero ya aprobados por el Ayuntamiento).
- Tabla de compatibilidades.

Zonas Urbanizables:

- Zonas de reservas para el crecimiento urbano.
- Áreas susceptibles para destino de infraestructura.

Zonas No Urbanizables:

- Reserva verde, forestal, protección, preservación y conservación ecológicas, y agrícola-pecuarias.
- Áreas naturales protegidas.

Sobre los cambios de Uso de Suelo.

Artículo 106. En las zonas no urbanizables, clasificadas como agrícola-pecuaria, de preservación, conservación o protección, así como en zonas urbanizadas con un uso del suelo previamente aprobado, los particulares propietarios de dichas áreas podrán solicitar al Ayuntamiento el cambio de uso del suelo para ser analizado en su viabilidad por la Dirección de Desarrollo Urbano, a partir de la presentación de un estudio de impacto urbano. Si la dirección en primera instancia considera posible dicho cambio, el particular deberá realizar un Plan Parcial de Desarrollo Urbano, de acuerdo con la metodología y procedimientos de formulación, consulta, dictamen, aprobación, publicación y registro determinados por las leyes federal y estatal en materia de asentamientos humanos.

Para efectos de la aprobación de los usos del suelo propuestos, una vez dictaminados por la dirección, deberán además presentar de forma previa el Estudio Técnico Justificativo en materia forestal, el manifiesto de impacto ambiental y el estudio de riesgos, dichos estudios se presentarán dictaminados por las autoridades competentes en la materia correspondiente. Las acciones de urbanización o mitigación en su caso, derivadas de los dictámenes, deberán ser inversiones obligadas al desarrollador.

La Constancia de Cumplimiento de la Normatividad Urbana.

Artículo 107. 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.

Dictamen de Impacto Urbano.

Artículo 108. 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.

Fusión.

Artículo 109. Es la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes del o los mismos propietarios.

Subdivisión.

Artículo 110. 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.

Régimen de Propiedad en Condominio.

Artículo 111. De acuerdo a las disposiciones generales de la Ley de Propiedad en Condominio para el estado de Guerrero, número 557, para la constitución del régimen de propiedad en condominio, en cualquiera de sus modalidades, se requiere que los interesados obtengan una declaración de viabilidad del proyecto de la dirección de desarrollo urbano municipal, de conformidad con lo que establecen las leyes y reglamentos estatales y municipales, por hallarse dentro de las previsiones de los planes de desarrollo urbano del municipio de Zihuatanejo de Azueta.

El régimen de propiedad en condominio puede constituirse en construcciones nuevas, en proyecto o en inmuebles construidos con anterioridad siempre que cumplan con lo establecido en la Ley número 557, con las disposiciones relativas al desarrollo urbano: en lo referente a las licencias de lotificación, urbanización, construcción y usos de suelo, así como con las demás leyes aplicables a la materia, de conformidad con los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 9 y 10 de la Ley de Propiedad en Condominio para el estado de Guerrero número 557.

Permisos y Concesiones sobre Bienes de Uso Común.

Artículo 112. Los permisos o concesiones que la autoridad competente otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualquier otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crearán sobre éstos, a favor del permisionario o concesionario, ningún derecho real o de posesión; tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales, y en ningún caso podrá otorgarse con perjuicio del tránsito libre, seguro y expedito; o del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados o con perjuicio en general de cualquiera de los fines a que estén destinadas las vías o bienes mencionados. Al otorgar el permiso, el Municipio indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o instalaciones en los espacios referidos en este artículo.

Ineficacia de Autorizaciones Contrarias al Plan.

Artículo 113. 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.

Ejecución de Obras y Sanciones por Incumplimiento.

Artículo 114. 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.

Sanciones a Responsables de Infracciones.

Artículo 115. 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.

Multas por Infracción del presente Reglamento.

Artículo 116. 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 con la Ley de Ingresos para el Municipio de Zihuatanejo de Azueta, Guerrero.

Revocación de Autorizaciones y Licencias.

Artículo 117. 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.
- 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.

De los Recursos y Medios de Impugnación.

Artículo 118. En contra de los actos y resoluciones de las autoridades competentes en la aplicación del presente reglamento, los interesados afectados podrán interponer los medios de defensa señalados por el Código Contencioso Administrativo del Estado de Guerrero.

Del procedimiento simplificado en materia de gestión urbana.

Artículo 119. La Dirección establecerá un procedimiento simplificado para que el ciudadano, a través de una sola ventanilla, realice y obtenga todos sus trámites en materia de gestión urbana.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO. El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

ARTÍCULO SEGUNDO. Se derogan todas aquellas disposiciones reglamentarias y administrativas que contravengan el presente ordenamiento.

ARTÍCULO TERCERO. 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 riesgos, normas, planes de desarrollo y demás normatividad aplicable, conforme a su respectivo ámbito de competencia, en un plazo no mayor a un año contando a partir de la entrada en vigor de estos lineamientos.

ARTÍCULO CUARTO. 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 vigente.