

Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

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



Municipio de La Unión
de Isidoro Montes de Oca





CONSULTA PÚBLICA



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

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



Municipio de La Unión
de Isidoro Montes de Oca



Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero



Plan parcial de desarrollo urbano de la zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero

Gobierno del Estado de Guerrero

Evelyn Cecia Salgado Pineda

Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero

Anaclea López Vega

Encargada de Despacho de la Secretaría General de Gobierno

Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

Irene Jiménez Montiel

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

Francisco Javier Romero Pérez

Subsecretario de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Jovita Sebastián Saldaña

Directora General de Desarrollo Urbano Estatal

H. Ayuntamiento de La Unión de Isidoro Montes de Oca

José Francisco Suazo Espino

Presidente Municipal Constitucional de La Unión de Isidoro Montes de Oca

María Sánchez Ramírez

Síndico Procurador

Orlando Ibarra Zarco

Regidor de Desarrollo Urbano y Obras Públicas

Adolfo Villanueva Vargas

Secretario General

Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de La Unión de Isidoro Montes de Oca

Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, validado con Opinión Positiva en Sesión Ordinaria; y aprobado en Sesión de Cabildo el ____ de ____ de ____; en la ciudad de La Unión, Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero.

Equipo Consultor

Landscape Planning S.C.

El presente Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Playa del Carmen, Quintana Roo, fue financiado por el H. Ayuntamiento de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, 2024-2027; con el apoyo institucional de la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del estado de Guerrero.

Portada: Gustavo Rodríguez Gallegos

Noviembre de 2025

Ayuntamiento de La Unión de Isidoro Montes de Oca

Palacio Municipal, Calle s/n, Centro,
40800 La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero.
(+52) 755 544 5331

Contenido

Introducción.....	9
Información base.....	14
1. ANTECEDENTES DEL PROCESO DE PLANEACIÓN	19
1.1. Fundamentación jurídica	20
1.2. Principios del desarrollo territorial y urbano	20
1.3. Planeación urbana en el marco del desarrollo territorial	22
1.3.1. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca.....	22
1.4. Proceso de formulación	24
1.5. La zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca.....	24
1.5.1. Características poblacionales	25
1.5.2. Dinámicas de transformación territorial	27
2. FUNDAMENTACIÓN	29
2.1. Síntesis de las bases jurídicas.....	29
2.2. Marco de planeación	31
2.3. Metodología.....	36
2.3.1. Identificación de prioridades y alternativas de atención	36
2.3.2. Participación social	39
3. DIAGNÓSTICO URBANO-TERRITORIAL.....	42
3.1. La zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca.....	43
3.2. Análisis de las personas	46
3.2.1. Clasificación de grupos homogéneos	46
3.2.2. Identificación de las necesidades de las personas y comportamiento por grupos homogéneos (Resultados de los talleres de Diagnóstico)	49
3.3. Análisis de barrios	55
3.3.1. Sistema urbano-rural	55
3.3.2. Identificación y delimitación de barrios.....	57
3.3.3. Dinámica espacial de los barrios.....	57
3.3.4. Dinámica poblacional de los barrios.....	66
3.3.5. Dinámica territorial de los barrios.....	74



3.4. Análisis de continuo urbano-territorial	93
3.4.1. El municipio en la región y la relación de la zona costera	93
3.4.2. Aspectos ambientales	102
3.4.3. Síntesis territorial	122
4. ESTRATEGIAS URBANO-TERRITORIALES	128
4.1. Prospectiva y escenarios	128
4.1.1. Escenarios	129
4.1.2. Visión 2050	138
4.2. Objetivos	142
4.2.1. Objetivo general	142
4.2.2. Objetivos particulares	142
4.3. Estrategias	146
Sostenibilidad ambiental	146
4.4. Modelo de ordenamiento territorial	176
4.4.1. Unidades de Gestión Territorial (UGT)	177
4.4.2. Políticas territoriales	178
4.4.3. Construcción colectiva del modelo de ordenamiento y la zonificación urbana 188	
4.5. Zonificación	191
4.5.1. Zonificación primaria	191
4.5.2. Zonificación secundaria	195
4.6. Líneas de acción y proyectos	223
4.6.1. Principales resultados de la planeación participativa	224
4.6.2. Cartera de proyectos (agenda urbana)	226
4.6.3. Programación de líneas de acción	244
5. GESTIÓN URBANO-TERRITORIAL	246
5.1. Instrumentos	246
5.1.1. Instrumentos normativos	248
5.1.2. Instrumentos administrativos	249
5.1.3. Instrumentos financieros	250
5.1.4. Instrumentos de gestión social y gobernanza	250
5.2. Gobernanza y actores institucionales	251
5.2.1. Órganos básicos de gobernanza	251
5.2.2. Órganos complementarios y consultivos	254
5.2.3. Hacia una gobernanza colaborativa	255
5.3. Mecanismos de financiamiento y plusvalías	255
5.4. Mecanismos de evaluación, seguimiento y actualización del Plan	257



5.5. Participación ciudadana y observatorios ciudadanos.....	259
5.6. Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (SMITU)	260
5.7. Vinculación con parámetros normativos del Plan Parcial	261
6. MONITOREO Y EVALUACIÓN.....	263
REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA COSTERA DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO	272
NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA COSTERA DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO	351
Bibliografía	387





Introducción

Todas las personas, sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, condición física o mental, orientación sexual u otra condición, tienen derecho a vivir y disfrutar de ciudades y asentamientos humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivas, equitativas, justas, incluyentes, democráticas y seguras, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la *Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero* (2018). En este contexto, la planeación urbana se constituye como un pilar fundamental para orientar el desarrollo ordenado de los asentamientos humanos, conciliando las demandas de crecimiento poblacional y económico con la protección del medio ambiente. Esto permite construir un entorno seguro, habitable e íntegro que mejora la calidad de vida y favorece el desarrollo sostenible.

El municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, ubicado en la región Costa Grande del estado de Guerrero, enfrenta desafíos significativos derivados del crecimiento urbano contemporáneo, los cuales deben atenderse considerando su rica historia y valioso legado cultural. A pesar de su ubicación estratégica, su vinculación funcional como municipio conurbado con Lázaro Cárdenas, Michoacán, y su alto potencial para actividades como el turismo, la agricultura y la logística, el municipio ha experimentado un crecimiento urbano irregular y desordenado que compromete tanto su patrimonio natural y cultural como el bienestar de su población.

Ante estos retos, el Ayuntamiento de La Unión de Isidoro Montes de Oca, en coordinación con el Gobierno del Estado de Guerrero, formuló el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU). Sin embargo, las dinámicas específicas que caracterizan a la zona costera del municipio —en particular, los procesos de transformación asociados a la expansión turística y el desarrollo logístico-industrial— requieren de un instrumento más detallado que establezca regulaciones y lineamientos específicos para el uso sustentable y ordenado del territorio en esta zona. En ese sentido, el municipio emprendió la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera (PPDUZC), en el marco del Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de Guerrero, establecido el 20 de abril de 2023.

Este instrumento, de carácter normativo, está estructurado en dos grandes etapas: diagnóstico territorial y estrategia territorial. Se fundamenta en la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, y se alinea con los Términos de Referencia para la Elaboración o Actualización de Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano en el Estado de Guerrero. Su objetivo principal es orientar un desarrollo urbano que reconozca y potencie las características únicas de la zona costera del municipio, promoviendo un crecimiento ordenado, resiliente y sostenible que mejore la calidad de vida de sus habitantes, en cumplimiento de los derechos humanos reconocidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, tales como el derecho a un medio

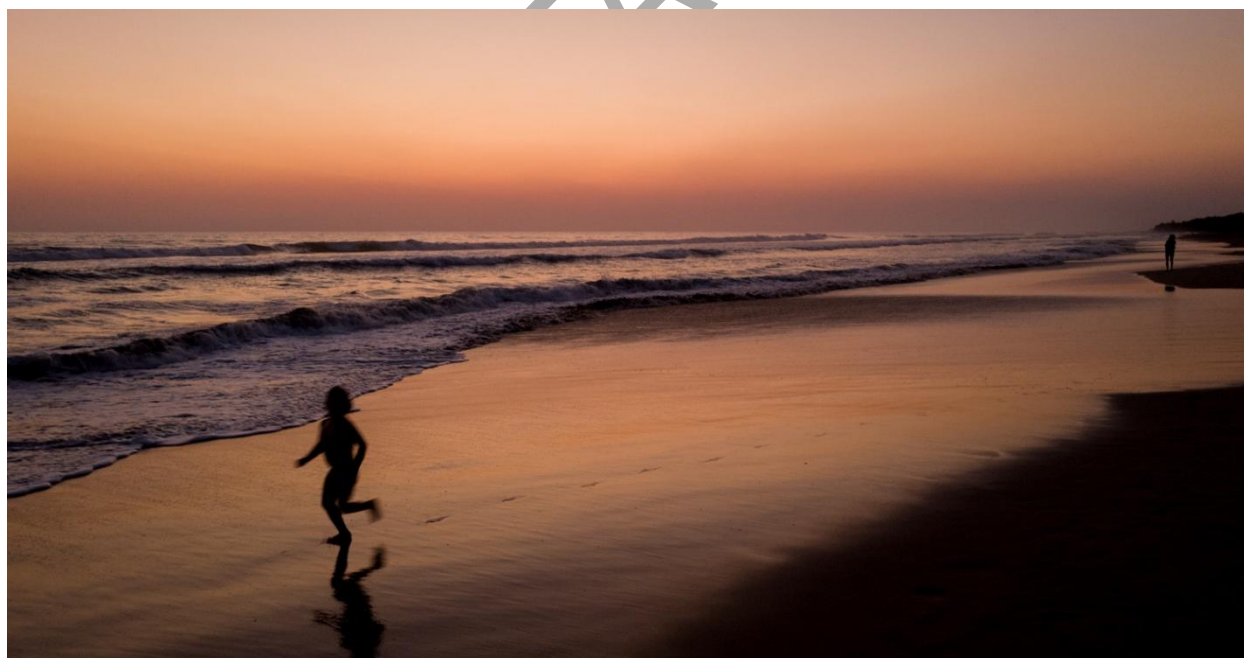


ambiente sano, el derecho a la movilidad segura y accesible, y otros derechos fundamentales para el desarrollo social y territorial.

El PPDUZC de La Unión de Isidoro Montes de Oca se encuentra alineado con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, articulando los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) a través de cinco ejes estratégicos: sostenibilidad urbana, sostenibilidad ambiental, desarrollo económico estratégico, desarrollo social, y administración y gestión del territorio. Estos ejes estructuran la estrategia territorial y se traducen en acciones y proyectos específicos a escala local, contribuyendo directamente al cumplimiento de diversas metas de los ODS. De manera particular, el PPDUZC se vincula con el ODS 11: “Ciudades y comunidades sostenibles”, incorporando los principios y métodos de implementación establecidos por la Nueva Agenda Urbana, así como sus dimensiones centrales para la planificación, construcción, desarrollo, gestión y mejora de las áreas urbanas.

Asimismo, el instrumento promueve el ideal de una ciudad próspera para todas las personas, en la que prevalezcan la inclusión y la equidad en el uso y disfrute del espacio urbano, garantizando asentamientos humanos justos, seguros, saludables, accesibles, asequibles, resilientes y sostenibles, con alta calidad de vida. En concordancia con ello, el PPDUZC se articula con la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* (LGAHOTDU), integrando los diez principios de política pública contenidos en su artículo 4, tales como el derecho a la ciudad, equidad e inclusión, participación democrática, sostenibilidad ambiental, resiliencia, protección del espacio público, accesibilidad universal, entre otros.

Fotografía 1: Majahua, zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero



Fuente: Jessica Cantlin, 2016.

El PPDUZC pone especial énfasis en el derecho a la ciudad, entendido como el derecho colectivo de todos los habitantes a disfrutar de ciudades y asentamientos humanos inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Este enfoque implica adecuar el territorio conforme a las necesidades reales de sus habitantes, articulando en una relación sinérgica los componentes

naturales y antrópicos para optimizar el uso de recursos. Asimismo, se promueve el aprovechamiento de las mejores prácticas en producción, eficiencia y tecnologías limpias que contribuyan a construir asentamientos compactos, conectados, caminables y cómodos, facilitando el acceso equitativo a la gestión pública, los servicios, los bienes comunes y los equipamientos urbanos.

A través del establecimiento de normas básicas de regulación del suelo, este instrumento respeta y promueve los derechos humanos y sociales vinculados al ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la vivienda. Las autoridades estatales tienen la responsabilidad de promover el cumplimiento de estos derechos, mientras que las autoridades municipales deben garantizar su defensa en la ejecución de acciones, inversiones y servicios públicos orientados a la conservación, mejoramiento y crecimiento ordenado de los centros de población.

El plan incorpora acciones específicas para la protección de los derechos humanos en su dimensión ambiental, social, cultural, económica y civil, tanto para individuos como para colectivos, conforme al artículo 4º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Estas acciones se articulan en torno a la planificación del territorio como herramienta para fortalecer el bienestar y la calidad de vida de la población.

De forma paralela, el PPDUZC establece lineamientos para la protección de las áreas naturales de la zona costera, reconociendo su relevancia en la provisión de servicios ecosistémicos clave, así como para la reducción del riesgo de desastres, la mejora del entorno urbano y la promoción de un desarrollo económico sostenible. En este sentido, se fomenta una planeación integral del equipamiento urbano, la infraestructura y los servicios básicos con una lógica de eficiencia ambiental y sostenibilidad.

El plan adopta una perspectiva multisectorial e integral, orientada a fortalecer la estabilidad habitacional, la resiliencia comunitaria y la gestión racional de los recursos. Propone estrategias específicas para la planificación de los usos y destinos del suelo, y políticas públicas orientadas a la preservación del medio ambiente como elementos determinantes para la salud pública, la calidad de vida y la cohesión social de los asentamientos humanos.

Además, el instrumento incorpora un enfoque transversal de equidad de género y atención a grupos en situación de vulnerabilidad, con el objetivo de garantizar que todas las personas puedan elegir entre una oferta diversa y adecuada de suelo, vivienda, servicios, infraestructura y actividades económicas, conforme a sus capacidades, necesidades y preferencias. Este enfoque no solo rige el contenido del plan, sino que también guía su ejecución, monitoreo y evaluación como principio fundamental del servicio público municipal.

Así, el PPDUZC busca empoderar a mujeres, niñas, niños, personas adultas mayores, pueblos indígenas, afroamericanos y otras poblaciones vulnerables, reconociendo que las ciudades, al ser centros de oportunidades laborales, educativas y sociales, representan un medio para superar condiciones de marginación prevalentes en entornos rurales. Asimismo, se promueve la creación de espacios urbanos seguros, accesibles y adaptados a las necesidades de todas las personas, garantizando su inclusión plena y su bienestar integral en el entorno construido.

Para atender los retos que enfrenta la zona y contribuir de forma eficiente a su consolidación, el PPDUZC de La Unión de Isidoro Montes de Oca, se estructura en cuatro grandes apartados:



Fundamentación: incluye los fundamentos técnicos y jurídicos, se trazan los principios para el desarrollo del territorio, se caracterizan los procesos que debe considerar, y se definen los alcances y el esquema metodológico utilizado del plan en su formulación, incluye los siguientes apartados: una *introducción* donde se manifiestan las características de la zona y del instrumento, y se definen sus objetivos y alcances. Los *antecedentes del proceso de planeación* que identifica los instrumentos vigentes que inciden en la zona, y se identifican los planteamientos que incluyen que deberán ser considerados y articulados con el presente plan parcial. La *fundamentación jurídica* donde se incluyen los instrumentos jurídicos internacionales, federales y estatales que sustentan la formulación del instrumento, y se identifican aquellos instrumentos de planeación y sectoriales que el plan debe observar para mantener congruencia y coadyuvar en la planeación de la zona a ordenar. Y el *proceso de formulación y metodología* que describe el proceso metodológico para la elaboración del PPDUZC.

Diagnóstico: etapa en la que se analizan las condiciones actuales del territorio, en materia ambiental, urbana, social, económica, cultural y de administración pública. El diagnóstico permite conocer actuales del territorio y se organiza en tres partes:

Diagnóstico ciudadano: análisis de las personas, que permite conocer las limitaciones y potencialidades que expresan las condiciones ambientales, sociales y económicas en la entidad, desde la perspectiva de los actores que inciden en los procesos territoriales, producto de los diversos procesos participativos incluyentes desarrollados, bajo un enfoque de inclusión, y transversales a todas las etapas de elaboración del instrumento, con enfoque de Derechos Humanos y perspectiva de género. En este apartado se definen los grupos homogéneos y vulnerables y se identifican sus comportamientos y necesidades.

Diagnóstico territorial y urbano: que consiste en el análisis sistémico del territorio y de la distribución de asentamientos humanos en la zona costera, delimitando y generando un análisis de barrios, evaluando sus condiciones actuales, su dinámica poblacional, su dinámica territorial, las principales problemáticas, necesidades, retos y potencialidades con visión prospectiva de corto, mediano y largo plazo. Contempla el análisis del continuo municipal y las relaciones territoriales de los subsistemas natural, sociodemográfico, económico, patrimonio cultural, urbano-rural, movilidad, institucional y de gobernanza, relacionando con claridad y precisión los contenidos del plan desde el diagnóstico, hasta la construcción e implementación del Modelo de Ordenamiento Territorial y la zonificación urbana; y se estructura en cinco apartados:

Diagnóstico integral y síntesis: en el que se integran los resultados de los diagnósticos ciudadano y territorial y urbano, generando un panorama integrado de la percepción de las personas que habitan en la zona costera y de los resultados técnicos y de fuentes oficiales, facilitando así la validación de las problemáticas más relevantes, así como el potencial y la aptitud del territorio.

Planeación: etapa en la que se analizan las tendencias actuales, los escenarios potenciales y se determina la imagen objetivo que orientara la construcción del MOT, la zonificación urbana, las estrategias e instrumentos; y se organiza en cinco partes:

Pronóstico y escenarios futuros: consiste en la construcción de proyecciones para el corto (5 años), mediano (15 años) y largo plazo (30 años), a partir de la dinámica tendencial observada y para la construcción conceptual de dos escenarios futuros (tendencial e ideal).

Visión y objetivos: visión de largo plazo para la zona costera, consiste en el escenario futuro que se desea impulsar con esta actualización puede ser planteado por subsistema, tomando en

cuenta las tendencias generales de crecimiento, resultantes del diagnóstico y las proyecciones conceptuales de crecimiento a futuro. Esta imagen objetivo constituye la base para la determinación de los objetivos que se desean alcanzar a través de la instrumentación del PPDUZZC.

Estrategias: en donde se determinan a partir de los cinco ejes estratégicos aquellas estrategias, medidas y acciones que facilitaran alcanzar la visión de largo plazo y cumplir los objetivos del plan en el corto, mediano y largo plazo.

Zonificación: apartado en el que se zonifica territorio, y responde a determinar la vocación del suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable; el primero con las diferentes modalidades de uso, las segundas con los destinos, y las terceras, los criterios por los cuales no se pueden urbanizar, así como la compatibilidad con otros usos de suelo, y donde se establecen normas de ocupación.

Líneas de acción y proyectos: incluye las iniciativas (proyectos, obras, medidas y acciones) definidas por las estrategias que deberán ejecutarse en el corto, mediano y largo plazo para el cumplimiento de los objetivos planteados por el plan.

Gestión territorial: etapa en la que se definen los instrumentos que facilitaran la aplicación del PPDUZZC al territorio, así como la propuesta de organización y administración corresponsable del plan por parte de las autoridades; y se organiza en tres partes:

Instrumentos, acciones y corresponsabilidad: que incluye el conjunto de herramientas para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano, instrumentos de planeación, normativos, de financiamiento y de fomento, que tengan como objetivo reforzar las capacidades financieras, administrativas y de gestión gubernamentales.

Gestión y gobernanza: donde se incluyen los procesos de gobierno, instituciones, procedimientos y prácticas mediante los que se deciden y regulan los asuntos relacionados con la gestión del territorio en conjunto a la sociedad.

Monitoreo y evaluación: etapa en la que se incluye el sistema de indicadores que facilitará el monitoreo y evaluación del plan.

Se agrega un apartado especial denominado material complementario, que contiene cinco documentos: el reglamento del plan, las normas técnicas complementarias del plan, el glosario de conceptos, las fuentes de información citadas en el documento, y los anexos presentados en documentos por separado.



Información base

El municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca se localiza en la región Costa Grande del estado de Guerrero. Limita al oriente con el municipio de Zihuatanejo de Azueta, donde se ubica la principal ciudad de la región; al poniente, con el estado de Michoacán y el municipio de Lázaro Cárdenas, que alberga tanto la ciudad como el puerto del mismo nombre; y al norte, con el municipio guerrerense de Coahuayutla de Guerrero. El municipio abarca una altitud que va desde el nivel del mar en su zona costera, hasta aproximadamente 1,500 metros sobre el nivel del mar, ubicándose entre las coordenadas geográficas 17° 28' 13" de latitud norte y 99° 22' 13" de longitud oeste. La carretera federal 200 lo atraviesa de este a oeste, constituyéndose como el principal eje de conectividad territorial y concentrando la mayor densidad poblacional, tanto en su trayecto como en los asentamientos localizados hacia la zona costera y en la cabecera municipal, situada aproximadamente a 4 km al norte de dicha vía.

La zona costera del municipio comprende una franja litoral de 62 km de longitud, que se extiende desde el ejido Emiliano Zapata —en los límites con Zihuatanejo de Azueta—, hasta los ejidos de El Naranjito y Santiago Zacatula, en la frontera con el estado de Michoacán y el municipio de Lázaro Cárdenas. Esta franja incluye tanto zonas con vocación turística como áreas estratégicas para el desarrollo logístico-industrial. Entre las localidades más pobladas de la zona costera destacan:

- Petacalco, con 3,459 habitantes.
- Zacatula, con 1,518 habitantes.
- El Naranjito, con 1,232 habitantes.

La región costera de La Unión posee un alto potencial económico, sustentado principalmente en dos grandes vocaciones:

1. La vocación turística, encabezada por el corredor Troncones–La Saladita, que ha consolidado una oferta relevante de servicios y desarrollos de baja densidad con alto valor adquisitivo.
2. La vocación logística y energética, particularmente en los ejidos Naranjito y Santiago Zacatula, donde la cercanía con el puerto de Lázaro Cárdenas ha detonado procesos de crecimiento acelerado en infraestructura de apoyo al comercio, transporte y almacenamiento.

Mapa 1. Zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Tabla 1. Datos generales del área a ordenar

Datos generales	Descripción
Entidad administrativa	La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero
Localización del municipio	Extremo poniente del litoral de la costa de Guerrero en colindancia con el municipio de Michoacán
Superficie municipal y de la zona costera (km ²)	1,757 y 228 km ² respectivamente
Número de localidades del municipio y de la zona costera	142 localidades totales, 33 localidades en la zona costera y 12 en su zona de influencia
Población municipal y de la zona costera	26,349 habitantes totales y 15,618 en la zona costera y su área de influencia (59.3%)
Densidad de Población municipal y de la zona costera	15 habitantes por km ² densidad municipal 68 habitantes por km ² densidad de la zona costera y área de influencia
Porcentaje de población en localidades urbanas con respecto al total municipal y de la zona costera	25% de población urbana en el municipio 22% de población urbana en la zona costera y área de influencia
Clasificación de vulnerabilidad ante el cambio climático	Alta

Fuente: Elaboración Propia, 2025.



CONSULTA PÚBLICA



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

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



Municipio de La Unión
de Isidoro Montes de Oca



Sección I

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA COSTERA DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO

CONSULTA PÚBLICA



1. ANTECEDENTES DEL PROCESO DE PLANEACIÓN

El proceso de ordenamiento territorial en el estado de Guerrero se desarrolla en concordancia con la evolución de la política nacional. Su punto de partida se remonta a la promulgación de la *Ley General de Asentamientos Humanos* el 26 de mayo de 1976, a nivel federal, y, pocos meses después, a la publicación de la *Ley Número 64 de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero*, el 26 de septiembre del mismo año. Este nuevo marco normativo permitió sentar las bases de la planeación territorial en la entidad. En 1979, se impulsa la elaboración del *Plan de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero* y se da inicio a una etapa productiva en materia de planeación urbana a nivel local, con la formulación de más de 30 Planes Municipales de Desarrollo Urbano.

Durante las décadas de los ochenta y noventa, el enfoque de la planeación territorial se centró principalmente en la escala de los centros de población, es decir, en el ordenamiento de los principales asentamientos urbanos del estado.

No fue sino hasta el año 2021 que se retomaron esfuerzos significativos en esta materia, con la actualización de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano de Acapulco de Juárez y Chilpancingo de los Bravo. Posteriormente, el 19 de abril de 2024, se publicó el *Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero*, instrumento rector del *Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de Guerrero*. Este programa representa un parteaguas en la política estatal de desarrollo urbano, al articularse con otros niveles de planeación territorial, fundamentarse en el marco normativo vigente y alinearse con criterios internacionales. El instrumento realiza un diagnóstico integral del territorio guerrerense, identifica sus principales tendencias y potencialidades, y plantea una estrategia de desarrollo territorial de corto, mediano y largo plazo, con una visión a 25 años.

A pesar de estos avances, persistía un importante rezago en materia de planeación, particularmente en la escala municipal. En el caso del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, no existían antecedentes formales de planeación urbana ni de ordenamiento territorial hasta fechas recientes. Fue apenas el 28 de enero de 2025 cuando se publicó su primer instrumento de planeación a escala municipal, el *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero*.

Este plan surge con el propósito de abordar, de manera analítica, objetiva y racional, los retos derivados del crecimiento de los asentamientos humanos en el municipio, y de anticipar las condiciones necesarias para un desarrollo futuro equilibrado, con lo cual se marca el inicio formal de la planeación urbana municipal en el territorio.



1.1. Fundamentación jurídica

En este apartado se explora la interacción entre las bases jurídicas y el marco de planeación que guían la toma de decisiones en el ámbito municipal, comparando las perspectivas federales y estatales en temas cruciales como el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la movilidad, con el objetivo de establecer una visión integral para el desarrollo urbano.

El *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca*, tiene fundamento en la *Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero* (2018); como parte del *Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de Guerrero*, el cual comprende:

[...] la planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población, como una política de carácter global, sectorial y regional que coadyuvará al logro de los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo, de los programas y planes estatales y municipales de desarrollo urbano (Ley 790 2018, Art. 28). En la estructura de este Sistema de Planeación Territorial, comprende los Planes Municipales de Desarrollo Urbano (Ley 790 2018, Art. 29-V). Y bajo este marco jurídico, estos instrumentos serán aplicables en un área o zona determinada de un centro de población (Art. 5), y tendrán por objeto: I. Precisar, complementar, adecuar, ordenar y regular su desarrollo urbano / II. Analizar y determinar las relaciones entre los componentes de la estructura urbana / III. Detallar la estrategia general para la aplicación de las políticas de ordenamiento, conservación, mejoramiento y crecimiento / IV. Determinar la zonificación y el diseño urbano del área o elemento seleccionado / V. Regular los usos y destinos del suelo urbano / VI. Establecer programas y acciones de ejecución.

De manera vinculatoria, en el ámbito estatal, estos planes deben atender los fundamentos de la *Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Guerrero* (2019, Arts. 37, 38, 39). En el ámbito federal, la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* (2016, Arts. 23-IV, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 51, 52, 53, 55); y la *Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente* (1988, Art. 23).

El PPDUZC de La Unión de Isidoro Montes de Oca atiende los preceptos establecidos en los Acuerdos Internacionales de los que forma parte México, entre ellos: *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible* (ONU 2015), y la *Nueva Agenda Urbana* (ONU 2017). Así como la política de desarrollo territorial establecido en el *Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030* (2025); el *Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2025-2030* (2025); el *Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 “Transformado Guerrero”* (2022); y el *Programa Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda 2022-2027* (Salgado Pineda 2022c) (2022).

1.2. Principios del desarrollo territorial y urbano

Los principios del desarrollo territorial y urbano centrados en atender las desigualdades de las personas en el municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, están alineados con múltiples marcos y estrategias, incluyendo: *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*, la *Nueva Agenda Urbana*, el *Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030* (2025), la *Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2040* (SEDATU 2021), y la *Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial 2023-2042*. A continuación, se presentan los principios clave:

- Derecho a la ciudad: Garantizar a los habitantes de un asentamiento humano o centros de población, el acceso a la vivienda, infraestructura, equipamiento y servicios básicos, a

partir de los derechos reconocidos por la Constitución Federal, los tratados internacionales suscritos por México en la materia y la Constitución del Estado.

- **Equidad y justicia social:** Garantizar que el desarrollo territorial y urbano beneficie a todos los habitantes, con especial atención a los grupos históricamente marginados y en situación de vulnerabilidad, como comunidades indígenas, personas con discapacidad, mujeres, niños y niñas, así como personas de bajos ingresos.
- **Acceso equitativo a servicios básicos:** Asegurar que todas las personas tengan acceso adecuado y equitativo a servicios esenciales como agua potable, saneamiento, energía, vivienda digna, salud y educación, independientemente de su ubicación geográfica o nivel socioeconómico.
- **Productividad y eficiencia:** Fortalecer la productividad y eficiencia de las ciudades y del territorio como eje de crecimiento económico a través de la consolidación de redes de vialidad, movilidad, energía, comunicaciones, creación y mantenimiento de infraestructura productiva, equipamientos y servicios públicos de calidad. Maximizar la capacidad de la ciudad para atraer y retener talentos e inversiones, minimizando costos para facilitar la actividad económica;
- **Protección y progresividad del espacio público:** Crear condiciones de habitabilidad de los espacios públicos, como elementos fundamentales para el derecho a la convivencia, recreación, seguridad ciudadana y vida sana, que considere las necesidades diferenciadas por personas y grupos. Se fomentará el rescate, la creación y el mantenimiento de los espacios públicos que podrán ampliarse o mejorarse, pero nunca destruirse o verse disminuidos. En caso de utilidad pública, estos espacios deberán ser sustituidos por otros que generen beneficios equivalentes;
- **Participación ciudadana y empoderamiento comunitario:** Fomentar la participación activa de la ciudadanía en los procesos de planeación, toma de decisiones y seguimiento de políticas y proyectos urbanos, promoviendo la inclusión de voces diversas y la colaboración entre gobierno, sociedad civil y sector privado.
- **Desarrollo sostenible y resiliencia:** Promover prácticas de desarrollo territorial y urbano que sean ambientalmente sostenibles, resilientes al cambio climático y que protejan los recursos naturales, incluyendo la conservación de áreas verdes, la gestión eficiente de residuos y la promoción de energías renovables.
- **Movilidad inclusiva y segura:** Mejorar la accesibilidad y la seguridad vial en entornos urbanos, garantizando la movilidad equitativa para todas las personas, especialmente para aquellas con movilidad reducida, mediante el diseño de infraestructuras adecuadas, transporte público eficiente, y la promoción de medios de transporte no motorizados.
- **Desarrollo económico local y empleo digno:** Impulsar el desarrollo económico local inclusivo, generando oportunidades de empleo digno y acceso a actividades productivas para todos los habitantes, con énfasis en la creación de empleos verdes y la promoción de la economía social y solidaria.
- **Descentralización y gobernanza:** Fortalecer la capacidad de los gobiernos municipales para planificar y gestionar el desarrollo territorial de manera efectiva, promoviendo la descentralización de recursos y competencias, así como la coordinación y cooperación entre diferentes niveles de gobierno y actores locales.
- **Datos e innovación para la toma de decisiones:** Utilizar datos y tecnologías de la información para informar la planificación y la toma de decisiones en materia de desarrollo



territorial y urbano, con el fin de identificar y abordar las desigualdades de manera más precisa y eficiente.

Estos principios son fundamentales para avanzar hacia ciudades y territorios más justos, inclusivos, sostenibles y resilientes, en línea con los objetivos de desarrollo sostenible y las metas establecidas en los marcos y estrategias mencionados.

1.3. Planeación urbana en el marco del desarrollo territorial

El PPDUZC, incorpora acciones concretas orientadas a la protección de los derechos humanos, ambientales, culturales y económicos. Las directrices se basan en integrar estrategias en el entorno natural y construido, para mejorar la calidad de vida de los habitantes, proteger las áreas naturales que brindan equilibrio ecosistémico, promover la reducción y gestión del riesgo de desastres y promover la gestión racional de los recursos. Se proyecta la planeación de los usos de suelo y la aplicación de políticas orientadas a la preservación del medio ambiente y los recursos naturales como acciones determinantes para la salud pública, calidad de vida y cohesión social en las localidades de la zona costera y otras vinculadas a estas.

1.3.1. Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) de La Unión de Isidoro de Montes de Oca fue publicado el 28 de enero de 2025 y constituye el instrumento rector para el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y las actividades sectoriales en el municipio. Este plan establece las directrices para el desarrollo urbano mediante la determinación de usos y destinos del suelo, sustentados en una zonificación primaria, que clasifica el territorio en zonas urbanas, urbanizables y no urbanizables; así como en una zonificación secundaria, que delimita zonas específicas con base en la compatibilidad de usos y condicionantes particulares para cada una.

Dicha zonificación secundaria define las características técnicas que rigen el aprovechamiento del suelo en cada zona, tales como: superficie mínima de lote, superficie mínima de frente, coeficientes de ocupación del suelo, urbanización y absorción, densidades máximas de viviendas o cuartos turísticos por hectárea, y tipos específicos de actividades permitidas. Estas especificaciones brindan certeza jurídica y técnica para el desarrollo ordenado del territorio municipal.

El PMDU faculta a la autoridad municipal para determinar y regular los usos del suelo y las construcciones posibles dentro de cada zona, orientando el crecimiento urbano mediante la emisión de autorizaciones, licencias de uso de suelo, construcción y funcionamiento, en concordancia con los lineamientos establecidos.

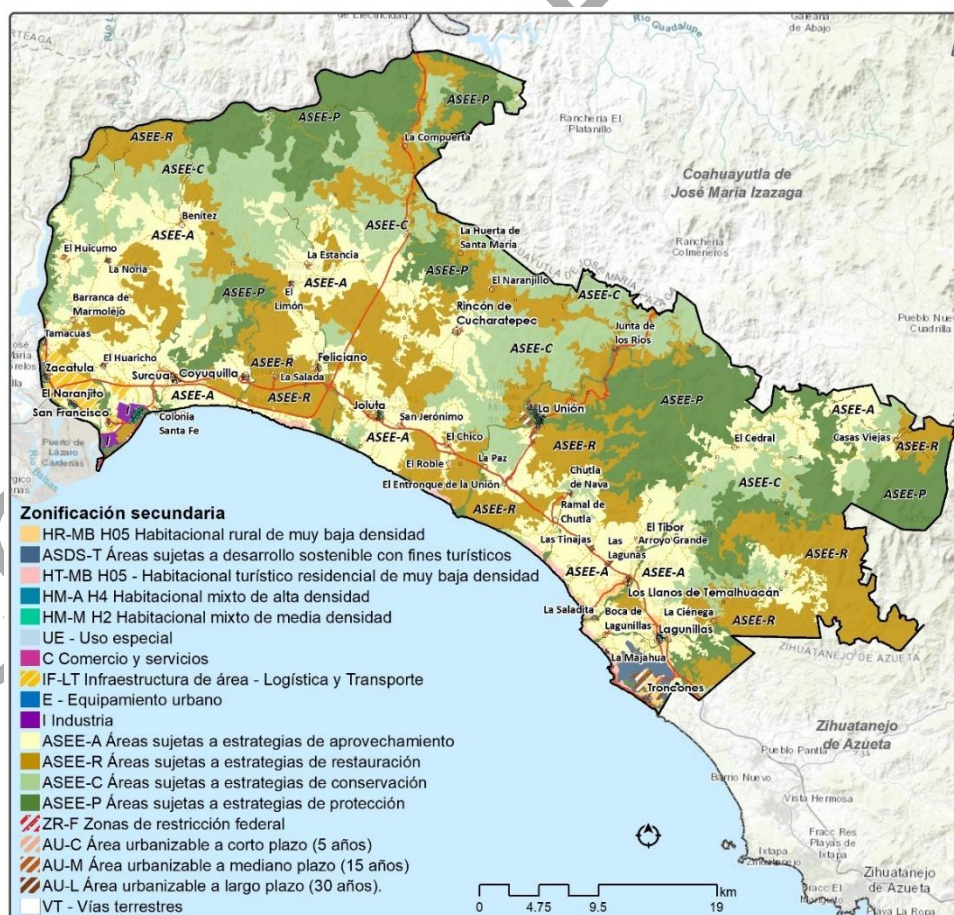
Este instrumento abarca la totalidad del territorio municipal, el cual ha sido regionalizado en 19 zonas con su respectiva compatibilidad de usos y condicionantes normativos. Su formulación se llevó a cabo durante el periodo 2023-2024, mediante un proceso participativo que incluyó talleres ciudadanos desarrollados tanto en la cabecera municipal como en las localidades más relevantes del municipio: Troncones, Lagunillas, Llanos de Temalhuacán, Petacalco, El Naranjito y Zacatula. Este enfoque participativo buscó asegurar la representatividad territorial y social en la definición de los lineamientos del plan.

A pesar de que el PMDU es un instrumento reciente y fue construido con una amplia participación social, la zona costera del municipio enfrenta actualmente una fuerte presión por el cambio de uso de suelo, derivada del acelerado desarrollo de zonas turísticas, fraccionamientos campestres y turísticos, así como del crecimiento de actividades logísticas vinculadas a la infraestructura regional.

En este contexto, el Ayuntamiento ha identificado la necesidad de formular un instrumento de planeación urbana específico para la zona costera, que responda a las particularidades ambientales, sociales y económicas del territorio, así como a la dinámica de expansión y transformación que experimenta. Este nuevo instrumento deberá integrar criterios de sostenibilidad y resiliencia, y tendrá como eje central el consenso con los poseedores y habitantes de los territorios, de manera que su construcción derive de un proceso colectivo de diálogo y propuesta, en el que sean los ejidos y comunidades locales quienes definan el tipo de desarrollo deseado para cada porción del litoral municipal.

Así, el nuevo instrumento permitirá orientar de forma más precisa las decisiones públicas y privadas sobre el uso del suelo en la zona costera, promoviendo un desarrollo territorial equilibrado, respetuoso de los ecosistemas, socialmente justo y alineado con las aspiraciones de las comunidades locales.

Mapa 2. **Zonificación secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero**



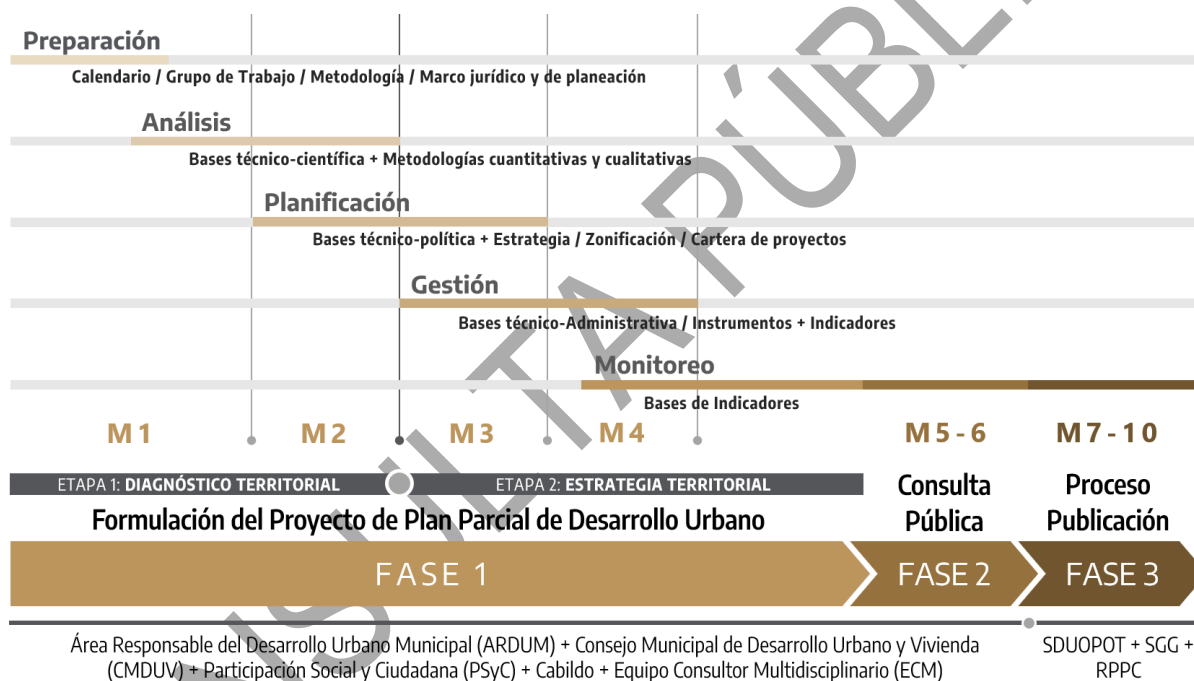
Fuente: (PMDU La Unión de Isidoro Montes de Oca 2025).



1.4. Proceso de formulación

Un aspecto fundamental para la elaboración del PPDUZO, es la metodología a emplear, que establece un conjunto de procedimientos que se deben realizar en este proceso para lograr el cumplimiento de sus objetivos. La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado, a través de los Términos de Referencia para la Elaboración o Actualización de Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano en el Estado de Guerrero, fundamentado en la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero; si bien el presente instrumento corresponde a una escala de planeación más detallada, al no existir términos para planes parciales, se consideraron los definidos para planes y programas municipales de desarrollo urbano para determinar las bases y mecanismos a emplear en este proceso de elaboración del plan.

Figura 1. Plan de trabajo para la formulación del proyecto de PPDUZO de La Unión de Isidoro Montes de Oca



Fuente: (SDUOPOT 2023).

1.5. La zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca

Para desarrollar un diagnóstico integral que permita identificar prioridades de atención y orientar el ordenamiento territorial de manera efectiva, es imprescindible delimitar con claridad el ámbito geográfico que será objeto del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. En este caso, se trata de la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

Aunque comúnmente se entiende la zona costera como el área adyacente al litoral marítimo, su extensión hacia el interior del territorio puede variar dependiendo de criterios físicos, ecológicos o funcionales. Existen definiciones basadas en elementos físicos como las geoformas (plataforma continental, valles costeros), o en factores climáticos y ambientales vinculados al entorno tropical. Sin embargo, para los fines prácticos de este instrumento, la delimitación de la

zona costera se ha establecido con base en su área de influencia funcional, es decir, considerando aquellas zonas impactadas directamente por las actividades productivas propias del litoral, tales como el turismo, la industria y las huertas agrícolas.

Bajo este enfoque, se define como zona costera el territorio comprendido desde el litoral hasta la carretera federal 200, extendiéndose además hacia el norte en los ejidos de El Naranjito y Santiago Zacatula, debido a la influencia del puerto de Lázaro Cárdenas, que ha detonado dinámicas económicas significativas en esas áreas.

La superficie delimitada para el plan parcial abarca un total de 22,764 hectáreas, incluyendo 65.6 km de litoral costero y 15.1 km adicionales a lo largo de la ribera oriente del río Balsas. Este territorio comprende 12 ejidos y diversas zonas de pequeña propiedad, con una población residente de 12,476 personas, cifra que se amplía a 15,618 habitantes al considerar la zona de influencia funcional, incluso si algunas localidades se encuentran fuera de los límites físicos estrictos de la franja costera.

Mapa 3. Polígono de actuación de zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

1.5.1. Características poblacionales

El estado de Guerrero presenta una dinámica poblacional compleja —concentración dispersión— y con grandes retos. En el pasado censo de población y vivienda registró una población de 3 millones 540 mil 685 habitantes; de estos, el 59.37 % correspondía a la población urbana y el 40.63 % a la población rural.



Respecto de la concentración de población en localidades urbanas que representan el 2.10 % del total de localidades, se tiene que, respecto al total de población en la entidad, concentró el 41.90% en el Sistema de Ciudades de Guerrero, que corresponde a 18 ciudades, entre ellas Zihuatanejo, la cuarta ciudad más importante del estado y que tiene relación directa con la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca. En el marco de la *Metrópolis de México* (SEDATU, INEGI, CONAPO 2023), el municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca forma parte de la Zona Conurbada de Lázaro Cárdenas-La Unión de Isidoro Montes de Oca; ratificada por el Sistema Urbano Nacional (SEDATU, CONAPO 2024). En los grandes proyectos de desarrollo del país, esta Zona Conurbada forma parte del Polo de Desarrollo Económico para el Bienestar, que convierte al Puerto Lázaro Cárdenas con un desarrollo económico de largo plazo.

El municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, ubicado en la región Costa Grande del estado de Guerrero, registró una población total de 25,230 habitantes en el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI. Esta población se distribuye en más de 80 localidades, de las cuales solo la cabecera municipal y Petacalco superan los 3,000 habitantes, mientras que la gran mayoría corresponden a localidades rurales con menos de 500 habitantes, lo que refleja una alta dispersión territorial.

En este contexto, la zona costera delimitada como ámbito de intervención del presente plan parcial comprende 33 localidades, con una población total estimada de 12,476 habitantes, lo que representa aproximadamente el 49 % del total municipal. A estas se suman otras 12 localidades que, si bien se encuentran fuera del polígono costero, mantienen una estrecha relación funcional con él, elevando la población vinculada directamente al área de estudio a un total de 15,618 habitantes, es decir, cerca del 62 % de la población municipal. Esto evidencia la importancia estratégica de esta franja territorial no sólo desde el punto de vista ambiental o económico, sino también social y demográfico.

La estructura poblacional de la zona muestra características mixtas. Por un lado, existen localidades con creciente vocación turística que han recibido un flujo constante de población flotante, turistas y residentes extranjeros, como es el caso del corredor Troncones–Majahua–Saladita, con un perfil socioeconómico más alto. Por otro lado, las localidades rurales del interior (como Lagunillas, Llanos de Temalhuacán, Joluta o Ramal de Chutla) mantienen estructuras tradicionales, con un predominio de actividades agropecuarias y una alta proporción de población de origen local.

Las localidades logístico-industriales como El Naranjito, Zacatula y San Francisco han experimentado un crecimiento poblacional más acelerado y no siempre planeado, en respuesta a la expansión de patios de contenedores y otras actividades derivadas del puerto de Lázaro Cárdenas. Este fenómeno ha impulsado procesos de migración interna, modificación de las dinámicas económicas locales y una creciente demanda de servicios e infraestructura.

Un rasgo característico de la zona costera es la coexistencia de población residente permanente con población flotante o estacional, que incluye trabajadores eventuales, visitantes, turistas y residentes temporales. Esta población flotante, difícil de contabilizar con precisión en los censos tradicionales, tiene un impacto importante sobre la demanda de servicios públicos, la infraestructura vial, la disposición de residuos y la disponibilidad de agua potable, especialmente en temporada alta.

El análisis de las localidades incluidas en la zona costera y su área de influencia muestra que más del 80 % corresponden a localidades rurales con menos de 500 habitantes. Esta alta dispersión, combinada con las dinámicas emergentes de urbanización y transformación del

suelo, plantea importantes retos para la planificación del desarrollo urbano sostenible, el acceso equitativo a los servicios y la conservación de los valores naturales y culturales de la región.

1.5.2. Dinámicas de transformación territorial

Históricamente, esta zona mantuvo un uso predominantemente agropecuario, destinado al agostadero de ganado y al cultivo de mango y coco. No obstante, en años recientes, el territorio ha comenzado a experimentar un proceso de transformación acelerada en su cobertura y uso de suelo, impulsado por dos fenómenos contrapuestos pero complementarios:

1. **Turismo de alto nivel:** En el extremo oriental de la zona costera, el corredor Troncones–Majahua–La Saladita se ha consolidado como el cuarto destino turístico más importante del estado, con un notable desarrollo de servicios turísticos de calidad y viviendas de baja densidad para visitantes con alto poder adquisitivo. Esta expansión ha incrementado significativamente el valor del suelo, extendiéndose actualmente hacia zonas como Boca de Leña y El Capire.
2. **Desarrollo logístico-industrial:** En el extremo occidental, la proximidad al puerto de altura de Lázaro Cárdenas, sumada a la saturación del suelo industrial disponible en Michoacán y los menores costos del suelo en Guerrero, ha promovido la expansión desordenada de patios de contenedores y vehículos. Este fenómeno ha derivado en la ocupación no regulada de aproximadamente 351 hectáreas, principalmente en los ejidos El Naranjito y Zacatula.

Ambos procesos han generado presión sobre la infraestructura disponible, así como conflictos por el uso de suelo, al desplazar actividades agrícolas de alta productividad y al impactar áreas de importancia ambiental. Por ello, la regulación específica de estos procesos representa uno de los principales objetivos del presente plan parcial.

Adicionalmente, la zona costera se encuentra expuesta a altos niveles de vulnerabilidad ante fenómenos naturales, especialmente eventos hidrometeorológicos extremos, lo cual refuerza la necesidad de un desarrollo territorial ordenado, resiliente y ambientalmente sostenible, que incremente la capacidad adaptativa del territorio y proteja tanto a la población como a las actividades productivas.



2. FUNDAMENTACIÓN

En este apartado, se explora la interacción entre las bases jurídicas y el marco de planeación que guían la toma de decisiones en el ámbito municipal, comparando las perspectivas federales y estatales en temas cruciales como el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial y la movilidad, con el objetivo de establecer una visión integral para el desarrollo urbano de la zona costera. En este contexto, la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, emerge como un actor clave en la gestión de los asentamientos humanos, donde se enfrentan desafíos particulares para lograr el desarrollo sustentable.

2.1. Síntesis de las bases jurídicas

El PPDUZC de La Unión de Isidoro Montes de Oca, tiene como principal objeto normar las zonas urbanas y urbanizables de los asentamientos humanos en el ámbito urbano y rural. No obstante, es importante considerar dentro del ámbito rural, y particularmente en la zona costera la protección del medio ambiente; así, como la preservación y restauración del equilibrio ecológico. Los procesos de planeación se fundamentan en la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*, y los tratados internacionales de los que México forma parte, para que en la concurrencia y participación de los tres niveles de gobierno (federal, estatal y municipal) en el ámbito de sus competencias, establezcan su ordenación y regulación, distribuyéndolas, de acuerdo a la naturaleza de que se trate en legislativos y/o ejecutivos.

Así, se plantea un comparativo del orden federal y estatal que sustenta el PPDUZC, en tema del marco constitucional, desarrollo, ordenamiento territorial y desarrollo urbano, movilidad y seguridad vial y medio ambiente.

Tabla 2. Bases jurídicas de los ámbitos federal y estatal

Ámbito Federal	Articulado	Ámbito estatal	Articulado
Marco institucional			
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos	1, 4, 25, 26, 27, 73 fracción XXIX-C, 115 fracción V-A	Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero	3, 6, 25, 26, 27, 179
Desarrollo			
Ley de Planeación	2, 9, 17	Ley Número 994 de Planeación del Estado Libre y Soberano de Guerrero	2, 3, 5, 11, 12, 13, 14
Ley General de Desarrollo Social	6, 13, 19, 38 fracción II;	Ley Número 102 para el Desarrollo Social del Estado de Guerrero	5, 8, 11
Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano			



Ámbito Federal	Articulado	Ámbito estatal	Articulado
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	7, 19, 20, 23, 28, 29, 30, 64, 65, 69	Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero	1 fracción I; 2; 5 fracción V; 7; 11 fracción I, II, VI; 12 fracción I, II, IV, VII; 18; 15 fracción III; 20; 21; 25; 26; 27; 28; 29 fracción V; 56, 57;
Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial	Reconocimiento a las personas en el centro de las políticas y acciones	No se tiene una estrategia estatal	No se tiene una estrategia estatal
Ley General de Movilidad y Seguridad Vial	1 fracción IV y VI / 7 inciso B fracción V / 25 fracción III / 27 / 31 fracción XVIII y XIX / 79 / 80	Ley Número 849 de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Guerrero	2 fracción V y VII, 12 fracción I, 29 fracción III, 31, 32, 80
Ley de Vivienda	2, 13, 14, 16 fracción II, IV, VI, VIII, XII; 17 inciso A fracción II, III, IV, V y VI, e inciso B fracción I, II y III	Ley de Vivienda Social del Estado de Guerrero Número 573	3, 5, 9 fracción I, II, III, V, VI, VII, X y XIII; 10 fracción II, III y XII; 11, 12, 15, 27 fracción XII; 34, 43, 45, 46, 47, 48, 50, 51, 52, 54, 58 fracción I y II; 78, 79, 80, 86, 87, 93, 100, 101, 102, 104 y 105.
Ley Agraria	2, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 87, 88, 89	No se tiene una ley vinculatoria estatal	No se tiene una ley vinculatoria estatal
Movilidad y seguridad vial			
Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano	3 fracción XXV, 4 fracción VII y X, 70, 71, 72, 73	Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero	fracción XLI, 5 fracción V y XI, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 140
Ley General de Movilidad y Seguridad Vial	1, 4, 6, 7, 8, 9, 11, 13, 21, 24, 31, 32, 33, 38, 39, 40, 49, 78	Ley Número 849 de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Guerrero	2, 6, 10, 13, 22, 27, 28, 36, 37, 38, 43, 44, 53, 79
Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial	Justicia socioespacial, equidad e inclusión, democracia y participación, sostenibilidad.	No se tiene una ley vinculatoria estatal	No se tiene una ley vinculatoria estatal
Patrimonio y turismo			
Ley General de Turismo	3 fracción X, 10 fracción VII y XV	Ley Número 494 de Fomento y Desarrollo Turístico para el Estado y los Municipios de Guerrero	Iniciativa de Ley de la Dip. Karen Castrejón Trujillo, pág. 9, 58 fracción IV, VI, 59 fracción II, 62 fracción I
Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos	2, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 42, 43	Ley Número 444 para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Estado y los Municipios de Guerrero	1, 5, 8 fracción II, V y VI, 9, 10, 18 fracción VI, 28 fracción IV, 31, 71 y 73
Medio ambiente			
Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente	15, 16, 19, 19Bis, 20Bis4, 23, 46, 76 Título Tercero: Capítulo I y II Título Cuarto: Capítulo V	Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Guerrero	16, 19, 22, 29, 39, 84 Título Tercero: Capítulo I y II
Ley General de Cambio Climático	8 inciso f, g, i / 9 inciso b, c, d, e / 26 / 38	Ley número 845 de Cambio Climático del Estado de Guerrero	7 fracción II, inciso f, g, i; 9 fracción II, inciso b, c, d, e; 32; 35
Ley General de Desarrollo Forestal Sustentable	13, 15, 24, 48 Título Cuarto: Capítulo II, Sec.1, 2, 3, 4; Título Quinto: Capítulo I	Ley Número 488 de Desarrollo Forestal Sustentable del Estado de Guerrero	18, 51, 95, 99, 109, 110, 129
Ley General para la Prevención y Gestión Integral de Residuos	9, 10, 15 Título Sexto: Capítulo Único	Ley Número 593 para el Aprovechamiento y Gestión Integral de los Residuos Sólidos del Estado de Guerrero	2; 7 fracción II; 14 fracción XV; 87; 85 Título Quinto: Capítulo II

Fuente: Construcción propia, con base en: (CPEUM 1917 [Ref. 18 de diciembre de 2020]), (LP 1983 [Ref. 16 de febrero de 2018]) (LGDS 2004), (LGAHOTDU 2016), (LGMSV 2022), (LV 2006), (LA 1992), (LGEEPA 1988), (LGCC 2012), (LGPC 2012), (LPGRS 2003), (CPELSG 2014), (Ley 994 2008), (Ley 102 2004), (Ley 790 2018), (Ley 573 2004), (Ley 878 2019), (Ley 845 2015), (Ley 455 2010), (Ley 593 2008).

2.2. Marco de planeación

Cabe destacar la importancia de la alineación general del PPDUZC con los acuerdos internacionales, nacionales y estatales, como parte fundamental del marco normativo para el proceso de formulación, implementación, control, evaluación y seguimiento del plan. Se determinan los objetivos y las estrategias vinculatorias, que orientan los actos necesarios para cumplir con las obligaciones asumidas en la implementación de las medidas que hagan efectivo los derechos humanos previstos en los mismos.

Marco internacional

La Organización de las Naciones Unidas, siendo el lugar en donde todas las naciones del mundo se reúnen para discutir problemas comunes y encontrar soluciones compartidas que beneficien a toda la humanidad. Así, dictaminan el resolutive sobre *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible* (ONU 2015), como un plan de acción en favor de las personas, el planeta y la prosperidad; también tiene por objeto fortalecer la paz universal dentro de un concepto más amplio de la libertad. El PPDUZC de La Unión de Isidoro Montes de Oca, si bien atiende de forma específica las metas del Objetivo 11, “lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, integra medidas, acciones y proyectos que buscan atender los planteamientos del resto de los Objetivos a través de cinco ejes que estructuran el contenido estratégico del presente Plan (sostenibilidad urbana, sostenibilidad ambiental, desarrollo económico estratégico, desarrollo social y administración y gestión del territorio), mismos que aterrizan acciones y proyectos a escala local vinculándose directamente con las metas planteadas por los ODS.

Figura 2. Alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible a través de 5 ejes estratégicos



Fuente: Elaboración Propia, 2025. Con base en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, ONU.



Así mismo el proceso metodológico y el planteamiento teórico para la formulación del PPDUZC, promueve de forma congruente con la *Nueva Agenda Urbana* (ONU 2017) una urbanización planificada y gestionada que se constituya como la fuerza transformadora para acelerar el logro de los ODS en la zona costera, promoviendo el financiamiento municipal y la gobernanza urbana, así como mecanismos de intervención en el territorio necesarios para una eficaz implementación de acciones orientadas a la dotación de infraestructura (agua y saneamiento), la gestión integral de los residuos sólidos, la gestión eficiente de la energía y del sistema de transporte, promoviendo la movilidad sustentable y la accesibilidad universal a nivel local.

El PPDUZC orienta a través de la planeación territorial y urbana acciones para dar cumplimiento al *Acuerdo de París* (ONU 2015), tratado internacional sobre el cambio climático, jurídicamente vinculante, adoptado el pasado 12 de diciembre de 2015 por 196 países en la COP21 en París, cuyo objeto es transformar la estructura económica y social para limitar el calentamiento mundial por debajo de dos grados. Así mismo, el plan se articula con el *Marco de Sendai* para la *Reducción del Riesgo de Desastres* 2015-2030 (ONU 2015), adoptado en la tercera *Conferencia Mundial de las Naciones Unidas* celebrada en Sendai (Japón) el 18 de marzo de 2015, integrando estrategias en materia de gestión integral del riesgo, así como mitigación y adaptación al cambio climático en su eje de sostenibilidad ambiental.

En materia ambiental el plan se articula con el *Convenio sobre la Diversidad Biológica*, firmado por México el 13 de junio de 1992, y el *Acuerdo de Escazú*, firmado por México el 27 de septiembre del año 2018, promoviendo acciones orientadas a la conservación de la diversidad biológica, así como el acceso a la información ambiental, la participación pública en los procesos de toma de decisiones ambientales y el acceso a la justicia en asuntos ambientales para todas las personas en el territorio municipal.

Por otra parte, los cinco ejes estratégicos del PPDUZC proponen estrategias y líneas de acción que se correlacionan con el respeto a los derechos humanos relacionados con el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano, previstos en la *Declaración Universal de los Derechos Humanos*, el *Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos* así como el *Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, donde se reconoce la dignidad intrínseca de los derechos iguales e inalienables de todo ser humano.

Marco federal

La base de la territorialización de la planeación, está fundamentada en el marco jurídico sobre asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano; así como, en el Plan Nacional de Desarrollo 2019-2024, y los programas nacionales, sectoriales y especiales, derivados de él. A los que se suman, las estrategias nacionales: la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2040, y la Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial 2043. Estos documentos establecen una serie de objetivos, estrategias y acciones que orientan el desarrollo del país para todos sus habitantes.

Tabla 3. Marco de planeación federal

Eje de Desarrollo	Objetivo
Plan Nacional de Desarrollo 2025-2030	
Desarrollo con bienestar y humanismo	Promover entornos públicos justos y adaptativos mediante la planificación de espacios rurales y urbanos, con el objetivo de reducir las disparidades en el acceso a oportunidades y servicios entre diferentes regiones y comunidades del país.



Eje de Desarrollo	Objetivo
	Garantizar el derecho a una vivienda adecuada y sustentable que mejore la calidad de vida de la población mexicana, contribuyendo a cerrar las brechas de desigualdad social y territorial.
Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2040	
Estructuración territorial	- Fortalecer la complementariedad y sinergia entre los asentamientos humanos, atendiendo a la estructura y funcionamiento del sistema. - Identificar los sitios más adecuados para el mejor aprovechamiento de la función social, ambiental y económica de la infraestructura y los equipamientos estratégicos. Conservar, regular y proteger los ecosistemas atendiendo su potencial, capacidad de carga y sus vínculos con el espacio socialmente construido.
Desarrollo territorial	- Procurar la igualdad socio-espacial con mejoras en el bienestar con un enfoque en derechos fundamentales y respeto a grupos vulnerables. Promover un modelo físico espacial más equilibrado con el desarrollo económico y con acciones de inclusión socioeconómica y cohesión territorial. - Restaurar, proteger, conservar y aprovechar de manera sostenible los ecosistemas para asegurar sus servicios ambientales actuales y futuros. - Promover las acciones de prevención, mitigación, adaptación y remediación ante los efectos ocasionados por el cambio climático, así como por fenómenos de origen natural o antropogénico.
Gobernanza territorial	Conformar espacios de diálogo, coordinación y concertación entre actores para lograr una mayor articulación entre órdenes de gobierno y sus dependencias buscando la estrecha vinculación con las personas, comunidades y pueblos indígenas y afromexicanos.
Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial 2043	
Movilidades articuladas al desarrollo económico territorial	Garantizar que el ordenamiento territorial, la planeación del desarrollo urbano en todas sus escalas e instrumentos considere a la movilidad y el transporte, como elemento estructural del desarrollo.
Movilidad activa	- Impulsar que la movilidad activa sea prioritaria en la normativa de diseño vial, de ordenamiento del territorio y planeación urbana, bajo el criterio de "calles completas". - Promover que el sector público y privado fomenten proyectos de movilidad activa al interior de sus comunidades y espacios. - Atender las necesidades de movilidad cotidiana para fomentar la continuidad y permanencia del uso de modos no motorizados evitando la transición hacia modos no sostenibles, priorizando grupos en situación de vulnerabilidad.
Género e inclusión	Integrar las necesidades de seguridad personal y vial en los traslados cotidianos de mujeres y niñas, desarrollando infraestructuras de movilidad que integren los principios de seguridad de las mujeres.
Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2025-2030	
Mejorar el bienestar social y económico sostenible de los núcleos agrarios, integrándolos efectivamente al desarrollo nacional, fortaleciendo su organización y el ejercicio pleno de derechos en la propiedad social para los pueblos originarios, comunidades y las personas	- Impulsar la integración de los territorios rurales con las zonas urbanas desde una visión sistémica de complementariedad territorial, para contribuir a que la prosperidad sea compartida. - Promover el ordenamiento territorial participativo en la propiedad social de la tierra, mediante la promoción de acciones para el aprovechamiento y uso sustentable de recursos naturales, a favor de las y los sujetos agrarios. - Promover la integración territorial rural mediante la incorporación de núcleos agrarios no certificados al Sistema de Modernización Catastral y Registral, así como la asistencia técnica y regularización de derechos agrarios. - Promover la inclusión del sector agrario en instrumentos de ordenamiento regional y metropolitano, mediante lineamientos técnicos y mesas de trabajo.
Contribuir a la prosperidad de territorios y comunidades, impulsando el ejercicio de derechos, la conservación ambiental y la equidad en el desarrollo mediante políticas integradas de ordenamiento territorial y coordinación intergubernamental	- Impulsar acciones de planeación territorial con enfoque de sistema socioecológico entre las autoridades federales y locales de distintas escalas para garantizar el aprovechamiento de los territorios y la justicia espacial. - Promover la transversalización de los derechos humanos, la participación social, la perspectiva de género e inclusión, la gestión integral de riesgos y el enfoque de cuenca y acuífero en las políticas e instrumentos de ordenamiento territorial. - Promover políticas de movilidad sustentable, segura, accesible e incluyente, para mejorar la conectividad del territorio, la prosperidad de las regiones y el bienestar de las personas. - Coordinar la estructuración de espacios públicos con perspectiva de género y enfoque de interseccionalidad, en conjunto con las autoridades locales, para asegurar el acceso a oportunidades de esparcimiento y servicios sociales.
Política Nacional de Suelo	
Recuperar la función social del suelo.	- Facilitar el acceso a suelo formal asequible para los sectores de bajos ingresos. - Aprovechar el suelo servido.
Contribuir a la planeación de ciudades resilientes y sostenibles.	Fortalecer las capacidades de resiliencia para la prevención y mitigación de riesgos en los asentamientos humanos.



Eje de Desarrollo	Objetivo
	▪ Incorporar el enfoque de gestión de riesgos y cambio climático en las acciones de planeación urbana, proyectos de infraestructura y equipamiento. ▪ Reducir el grado de exposición y vulnerabilidad de la población de asentamientos ubicados en zonas de riesgo. ▪ Planificar la localización segura de la población asentada en zonas de desastre. ▪ Preservar los ecosistemas naturales ante la presión de la expansión urbana.
Gestionar suelo apto y bien localizado con sentido social.	▪ Proveer suelo apto para el desarrollo urbano.
Gestionar información territorial para la toma de decisiones.	▪ Promover la colaboración interinstitucional para la gestión de la información sobre suelo apto para el desarrollo urbano y sobre los asentamientos irregulares. ▪ Mejorar la disponibilidad de los instrumentos de planeación.
Avanzar hacia la gobernanza territorial.	▪ Promover la planeación, gestión y evaluación integral del suelo.

Fuente: Construcción propia, con base en: (Sheinbaum Pardo 2025), (Sheinbaum Pardo 2025).

Marco estatal

En el ámbito estatal, el PPDUZC, al igual que las otras escalas, debe vincularse con los instrumentos de planeación vigentes en el estado de Guerrero; los cuales establecen una serie de objetivos y estrategias que orientan el desarrollo territorial. En particular, deberá vincularse con el *Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero (2024)*, que de manera específica traza estrategias, lineamientos y criterios para la ocupación y utilización racional del territorio, el desarrollo urbano, territorial, social y económico, y la preservación de las contribuciones de la naturaleza, con una visión de largo plazo.

Tabla 4. Marco de planeación estatal

Eje del desarrollo	Objetivo
Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027	
Desarrollo económico sostenible.	▪ Fortalecer el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el estado. ▪ Garantizar la protección, conservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales para mejorar la calidad de vida de los guerrerenses, mitigando los impactos ambientales derivados de las principales actividades productivas y de desarrollo que generen afectación al medio ambiente y a la biodiversidad. ▪ Impulsar el desarrollo sostenible del Estado de Guerrero, a partir de instrumentos de ordenamiento territorial y planeación urbana. ▪ Vincular el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano con otros órdenes gobierno, gestión e instrumentos territoriales. ▪ Fomentar la adquisición de reservas territoriales.
Programa Sectorial de Desarrollo Urbano y Vivienda 2022-2027	
Consolidar la planeación territorial y urbana en el estado	▪ Elaborar los planes municipales de desarrollo urbano de los municipios que no cuenten con estos instrumentos.
Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero	
Estrategia para el ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible.	Planeación y regulación del crecimiento urbano: ▪ Formular los planes de desarrollo urbano de todos los municipios del estado... en los que se determinen las zonas urbanas y urbanizables para el crecimiento de los centros de población, áreas de conservación y zonas no aptas para edificación, asegurando su aplicación estricta. ▪ Implementar programas para la regularización de asentamientos humanos no regulados existentes.
Fortalecimiento de metrópolis.	Ordenamiento territorial y urbano: ▪ Propiciar la actualización de los planes municipales de desarrollo urbano en congruencia con lo definido en el POTDUEG.
Estrategia de fortalecimiento integral del Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de Guerrero.	▪ Fortalecimiento de la estructura del sistema urbano rural. ▪ Consolidación de la estructura funcional del sistema urbano rural. ▪ Concentración de núcleos poblacionales

Fuente: Construcción propia, 2025. Con base en: (Salgado Pineda 2022), (SDUOPOT-SEDATU 2024).

Marco Municipal

En el ámbito municipal, el PPDUZC se vincula con otros instrumentos de planeación vigentes, de los cuales se retoman acciones prioritarias para integrarlas al presente instrumento. Esto en dos ámbitos de la planeación: la planeación para el desarrollo en el corto plazo por el periodo trienal, y la planeación territorial en el largo plazo, como son los instrumentos de planeación urbana.

Tabla 5. **Marco de planeación municipal**

Eje del desarrollo	Objetivo
Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027	
Municipio próspero con desarrollo sustentable, industrial y turístico	- Generar las condiciones que faciliten y propicien el crecimiento, desarrollo y nuevas inversiones en los diversos sectores de la producción, será la tarea de nuestra administración, cuyo único objetivo es transformar para bien las condiciones de vida de los Unionenses. - Incrementar la actividad turística mediante programas de promoción y aprovechamiento sustentable de sus atractivos turísticos.
Desarrollo económico y regional	- Consolidar la Riviera Troncones-Majahua-Saladita como el 4° Destino Turístico. - Mejoramiento y posicionamiento de nuestras playas - Posicionar al municipio en el mapa turístico del estado.
Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro de Montes de Oca	
Promover una planificación urbana sostenible y equitativa, facilitando la planeación y regulación del suelo mediante instrumentos efectivos, que promuevan la concertación con núcleos agrarios, fomenten la consolidación de la cabecera municipal y planificando el crecimiento urbano anticipadamente.	- Establecer un diálogo constante con los núcleos agrarios y otros actores clave en un grupo para comprender sus intereses y necesidades. Buscar acuerdos que permitan una utilización eficiente de la tierra, considerando zonas de desarrollo y preservación agrícola. - Promover la revitalización de áreas urbanas internas a través de proyectos de regeneración urbana y fomentar la densificación en áreas ya desarrolladas, aprovechando infraestructuras existentes. - Implementar y aplicar las normas y reglas de uso del suelo plasmadas en el PMDU, así como los instrumentos generados para disminuir y controlar la especulación de la tierra. - Llevar a cabo campañas de concientización pública sobre la importancia de la planificación urbana sostenible y equitativa. Ofrecer capacitación y recursos a los actores involucrados en el proceso de planificación.
Implementar un programa de ordenamiento territorial que prevenga la fragmentación indebida de parcelas agrícolas.	- Establecer zonas de protección agrícola dentro del plan de ordenamiento territorial. Limitar el desarrollo urbano en áreas adyacentes a zonas agrícolas para reducir la presión sobre la fragmentación de parcelas. - Establecer espacios de diálogo entre agricultores, autoridades y otros actores interesados para discutir desafíos y soluciones relacionadas con la fragmentación de parcelas. Involucrar a las comunidades locales en la vigilancia y protección de las áreas agrícolas.
Diseñar e implementar un plan integral de desarrollo urbano que promueva una movilidad segura, mejore la habitabilidad del espacio público, fomente la movilidad no motorizada, fortalezca la seguridad, revitalice la imagen urbana y organice las actividades económicas en el centro de la ciudad.	- Establecer un Plan de Reordenamiento Vial: En base al diagnóstico detallado de las zonas conflictivas y puntos negros en el tráfico, proponer soluciones viales adecuadas. Implementar sistemas de semaforización inteligente y señalización clara, considerando las necesidades tanto de vehículos motorizados como de peatones. - Establecer un marco normativo para el ordenamiento de las actividades comerciales, especialmente en zonas con alta densidad de comercios y vendedores ambulantes. Implementar zonas de comercio especializado y mercados temporales para reubicar a vendedores y evitar el desorden en las calles. - Liberar banquetas y espacios públicos de obstáculos, vendedores ambulantes no regulados, y estacionamientos no autorizados. Ampliar y mejorar los espacios peatonales con mobiliario urbano adecuado, sombreado y zonas de descanso para promover caminatas y estancias. Establecer zonas de reubicación del ambulante en concertación con este sector. - Implementar un programa de mejoramiento visual y estético, incluyendo la restauración de fachadas, colocación de vegetación y renovación de pavimentos en la colonia Centro y áreas aledañas. Fomentar la participación ciudadana en proyectos de embellecimiento, tales como murales comunitarios, jardines urbanos, entre otros.

Fuente: Construcción propia, 2025.



2.3. Metodología

La metodología planteada para la formulación del PPDUZC de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, se estructuró atendiendo la nueva visión de la planeación urbana, considerando el derecho a la ciudad como eje estructurador del proceso de ordenamiento del territorio. Esta nueva visión pone al centro de la planeación a las personas, considerando el derecho de todos los habitantes a habitar, utilizar, ocupar, producir, transformar, gobernar y disfrutar ciudades, pueblos y asentamientos urbanos justos, inclusivos, seguros, sostenibles y democráticos, definidos como bienes comunes para una vida digna.

La metodología del proceso de formulación integra como principal objeto promover asentamientos humanos en los que las personas puedan desarrollarse plenamente, con igualdad de oportunidades que les permitan habitar dignamente, cuidando y fortaleciendo su vínculo con su territorio, bajo un enfoque de derechos humanos, de equidad de género y atención a grupos vulnerables. Se consideran como temas transversales que deberán ser observados durante todo el proceso de formulación la gestión integral de riesgos, el cambio climático, y el enfoque de cuenca y acuífero.

La formulación del plan consiste en un proceso ampliamente participativo e incluyente, en donde todas las personas tienen la posibilidad de brindar opiniones y construir de manera corresponsable con las autoridades junto con el equipo técnico su instrumento de planeación urbana de visión de largo plazo. Garantizando así que este refleje los retos y prioridades correspondientes a la realidad que viven día a día las personas que habitan Ometepec. Para ello el PMDU se desarrolla bajo un enfoque de un marco lógico para la planeación estratégica del territorio con diversos componentes participativos.

La Metodología de Marco Lógico no es un sustituto del proceso metodológico propuesto en los Términos de Referencia, sino que constituye una herramienta complementaria que permite focalizar los problemas y retos más relevantes del municipio durante las diferentes etapas del proceso de formulación, y que se va estructurando de forma paralela a las etapas propuestas por los lineamientos simplificados. El proceso contempla dos fases, que se desarrollan paso a paso de forma complementaria a las etapas de fundamentación diagnóstico, planeación y gestión del territorio, consideradas como parte del proceso de formulación tradicional.

2.3.1. Identificación de prioridades y alternativas de atención

Primera fase, en la que se analiza la situación existente en la zona costera, para crear una visión de la situación deseada y seleccionar las estrategias que se aplicarán para conseguirla. La idea central consiste en que las estrategias, acciones y proyectos son diseñados para atender los principales retos a los que se enfrentan los pobladores del municipio, incluyendo a mujeres, hombres, personas de la tercera edad, jóvenes y niños, comunidades indígenas, poblaciones afrodescendientes y otros grupos vulnerables, respondiendo a sus necesidades e intereses.

Esta fase comprende seis ejercicios: el análisis de involucrados, el análisis de prioridades (imagen de la realidad), el análisis de objetivos (imagen del futuro y de una situación mejor) y el análisis de alternativas (comparación de diferentes alternativas en respuesta ante los retos actuales), y la selección de la estrategia óptima (determinación de la visión de largo plazo y construcción de estrategias y de la zonificación urbana:

Análisis de involucrados. Se desarrolla en la etapa de fundamentación del proceso tradicional de planeación, consiste en identificar a la población concerniente del proceso de formulación del PPDUZC, constituida por las personas que habitan los diferentes barrios, colonias y localidades en la zona costera. En el análisis de involucrados es necesario identificar representantes que puedan aportar opiniones e información real y legítima de las condiciones actuales del territorio y asentamientos humanos, proveyendo un diagnóstico social preciso de acuerdo con la percepción local de las personas.

Análisis de prioridades. Permite orientar la etapa de diagnóstico del proceso de formulación tradicional. Consiste en la identificación de los principales retos (necesidades y problemáticas), que se desea intervenir a través de la instrumentación del PPDUZC, analizando sus causas y efectos mediante la aplicación de diversos métodos de participación social. Se desarrolla bajo un enfoque de derechos humanos posicionando a las personas como centro rector de la planeación de las ciudades. En este proceso se priorizan los retos identificados por los involucrados, seleccionando aquellos más relevantes que al ser atendidos promoverán un desarrollo sostenible y una vida más digna para todas las personas que habitan la zona costera de La Unión.

El análisis de prioridades se compone de los procesos desarrollados durante el diagnóstico, iniciando por el diagnóstico ciudadano o análisis de las personas (información cualitativa generada a través de diferentes herramientas y espacios de participación) y seguido del diagnóstico territorial y urbano (información cuantitativa/técnica generada a partir de la recopilación en campo, con dependencias, de estudios académicos y de fuentes oficiales para su procesamiento), el cual incluye el análisis de barrios y el análisis del continuo municipal.

A partir de las prioridades identificadas mediante el diagnóstico ciudadano análisis de las personas, se desarrolla el árbol de prioridades o retos en la zona costera, en el que se puede conceptualizar de forma integral los desafíos más relevantes, así como sus causas y efectos y jerarquizar. Las de mayor jerarquía se analizan a partir de datos técnicos complementarios en el diagnóstico territorial y urbano, fortaleciendo su fundamentación, validando su jerarquización y las causas y efectos manifestados por las personas.

Con la determinación de las principales prioridades y retos, se procede a la configuración de los barrios urbanos, suburbanos y rurales que componen el sistema urbano rural del territorio municipal, lo que permite discretizar el territorio en zonas con condiciones urbanas y territoriales diferenciadas, lo que condiciona la incidencia de necesidades y problemáticas particulares en cada barrio, que es necesario atender.

La configuración del Sistema Urbano Rural permite analizar espacialmente las prioridades a atender y facilita la identificación de áreas prioritarias de atención. Así mismo el análisis de la relación funcional con las principales zonas urbanas como las ciudades de Lázaro Cárdenas, Ixtapa, Zihuatanejo y la cabecera municipal constituye otro elemento relevante, debido a la influencia que estas generan sobre el área a ordenar.

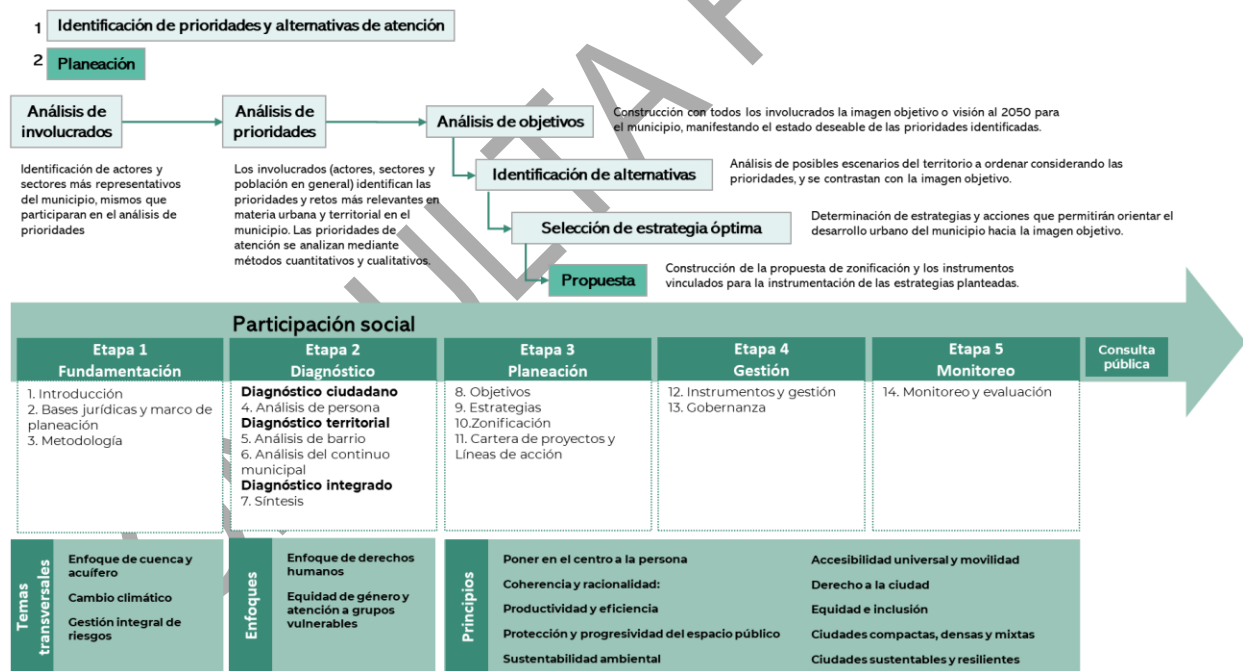
A partir de la combinación de los resultados de los diagnósticos de las personas y territorial orientados hacia el análisis de prioridades y retos, se genera el diagnóstico integral y síntesis territorial, focalizados a las prioridades a atender por el plan, que determinan los hallazgos más relevantes del análisis, a partir de su organización y relación para traducirlos en contenido conciso que permite vincular la etapa de planificación, específicamente los objetivos y las estrategias, con la etapa de análisis.



Análisis de objetivos. Consiste en el primer ejercicio de la etapa de planeación, permite describir la situación futura a la que se desea llegar. Consiste en convertir los estados negativos del árbol de prioridades y retos en soluciones, expresadas en forma de estados positivos, estos, se presentan en un árbol de objetivos. Este diagrama permite tener una visión global y clara de la situación positiva que se desea, lo que permite en conjunto con las personas estructurar la imagen objetivo o visión de largo plazo para la zona costera en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano bajo un enfoque de derechos humanos. La imagen objetivo se estructura en cinco ejes estratégicos vinculados a los objetivos de desarrollo sostenible de la Agenda 2030.

Identificación de alternativas. Segundo paso de la etapa de planeación consiste en el análisis de las posibles alternativas de futuro (Pronóstico y escenarios futuros) para la zona costera y sus asentamientos humanos. Considerando las dinámicas actuales, se pronostica el futuro probable de causas y efectos de las principales prioridades y retos en el territorio municipal, facilitando la construcción de un escenario tendencial que permite vislumbrar el estado posible de la zona en caso de que las problemáticas y necesidades no sean atendidas y proyectando sus efectos probables a largo plazo. Es a partir de la comparación del escenario tendencial y la imagen objetivo que se identifican las discordancias principales entre ambas visiones de futuro, sobre las que se proponen en conjunto con las personas estrategias, acciones o proyectos para atender las principales prioridades y retos.

Figura 3. Proceso metodológico



Fuente: Elaboración propia, 2025.

Selección de la estrategia óptima. Consiste en la construcción consensada de la estrategia para la zona costera que permitirá atender mejor los retos identificados. Es a partir de la lluvia de ideas propuesta por las personas en los diferentes mecanismos de participación social, que se seleccionan aquellas óptimas para atender sus necesidades, resolver sus problemáticas y afrontar los retos del municipio. Este ejercicio se desarrolla durante la etapa de planeación, en la que a partir de la estrategia óptima (conjunto de estrategias, medidas, obras y acciones) se

integra en un modelo de ordenamiento para su ejecución, reflejado en la zonificación urbana y los instrumentos para la instrumentación de las estrategias planteadas (Figura 4).

Propuesta. Ejercicio final de la etapa de planeación que consiste en la integración del compendio de estrategias, el modelo de ordenamiento, zonificación, instrumentos necesarios y cartera de proyectos para orientar el desarrollo urbano y atender las prioridades y retos identificadas, este ejercicio se extiende para vincular la etapa de planeación con la de gestión territorial, donde se definen los instrumentos y mecanismos que facilitaran la instrumentación del PPDUZC, procurando que los planteamientos de las estrategias, zonificación, las líneas de acción y proyectos se concreten. Los instrumentos son, de manera no limitativa, de carácter normativo, económico-financiero, administrativos y organizacionales, jurídico-administrativos y de difusión y participación ciudadana. Finalmente, la parte final de la construcción de la propuesta consiste en la etapa de monitoreo, en la que se determinan los indicadores y línea base que permitirán al ayuntamiento evaluar el grado de cumplimiento de los objetivos planteados en el plan.

2.3.2. Participación social

La participación social es un pilar fundamental en el proceso de formulación del presente instrumento, ya que son las personas que habitan el territorio quienes mejor conocen las condiciones de su entorno, tanto urbano como rural. Por ello, el proceso de planeación incorpora activamente a diversos actores representativos de los distintos sectores sociales, permitiendo identificar, expresar y priorizar las necesidades particulares de la zona costera del municipio. Este enfoque participativo se concibe desde una perspectiva inclusiva, sin distinción alguna por condición social, cultural, económica, étnica, de género o de edad. El objetivo es construir de manera colectiva una visión de desarrollo urbano que garantice igualdad de oportunidades, legitimidad en las decisiones, y un futuro más equitativo, sostenible y habitable, tanto para los espacios urbanos como rurales.

Para asegurar una participación amplia y representativa, la metodología de trabajo implementada incluye diversas herramientas participativas, que ofrecen múltiples canales para que la población pueda expresar sus opiniones, identificar problemáticas, transmitir aspiraciones colectivas y reflejar la riqueza multicultural del territorio.

Asimismo, se reconoce que son las propias comunidades costeras quienes deben construir su visión de futuro y, de manera corresponsable con las autoridades municipales, estatales y federales, definir la imagen objetivo del territorio. Esta visión compartida constituye la base para la formulación de la propuesta de zonificación urbana, así como para el diseño de estrategias, medidas, obras y proyectos orientados a resolver los principales retos del municipio.

En este contexto, se diseñaron e implementaron diversos espacios y mecanismos de participación, con especial énfasis en la inclusión de grupos históricamente vulnerables. Entre los principales mecanismos destacan:

- **Talleres de participación social.** Se realizaron 27 talleres distribuidos en dos etapas: 14 durante la etapa de diagnóstico y 13 durante la etapa de planeación. Estos incluyen un taller general, 22 talleres ejidales y 4 talleres dirigidos a propietarios e inversionistas, realizados en distintas localidades del municipio (Fotografía 2).
- **Plataforma “Todos Planeamos La Unión”.** Se habilitó un espacio en línea accesible desde la página oficial del municipio y sus redes sociales. Esta plataforma incluyó



información general del proceso, formularios diferenciados por etapa, y un visor interactivo, permitiendo la participación remota mediante cuestionarios digitales.

- **Mapa de la gente.** Ejercicio de cartografía participativa que permitió identificar espacialmente problemáticas, necesidades, bienes comunes y proyectos. Esta herramienta se desarrolló en dos modalidades complementarias:
 - Mapa impreso: Distribuido mediante un módulo itinerante que recorrió diversas localidades y ejidos, facilitando la interacción presencial de las personas con los mapas en gran formato.
 - Mapa digital: Disponible en línea a través de un visor interactivo donde las personas pudieron dibujar puntos, líneas o polígonos, manifestando directamente sus preocupaciones y propuestas.
- **Entrevistas a actores clave.** Desarrollo de entrevistas estructuradas y semiestructuradas a representantes municipales, autoridades sectoriales y líderes de opinión, con el fin de integrar visiones estratégicas y conocimiento institucional al proceso participativo opinión (Fotografía 3).

Fotografía 2. Taller de participación ciudadana de Diagnóstico ejido de El Naranjito.



Fotografía 3: Taller con ejidatarios y vecinos de La Saladita



Fuente: Talleres de planeación participativa, 2025.

Fotografía 4: **Espacio de diálogo con inversionistas de La Salada.**



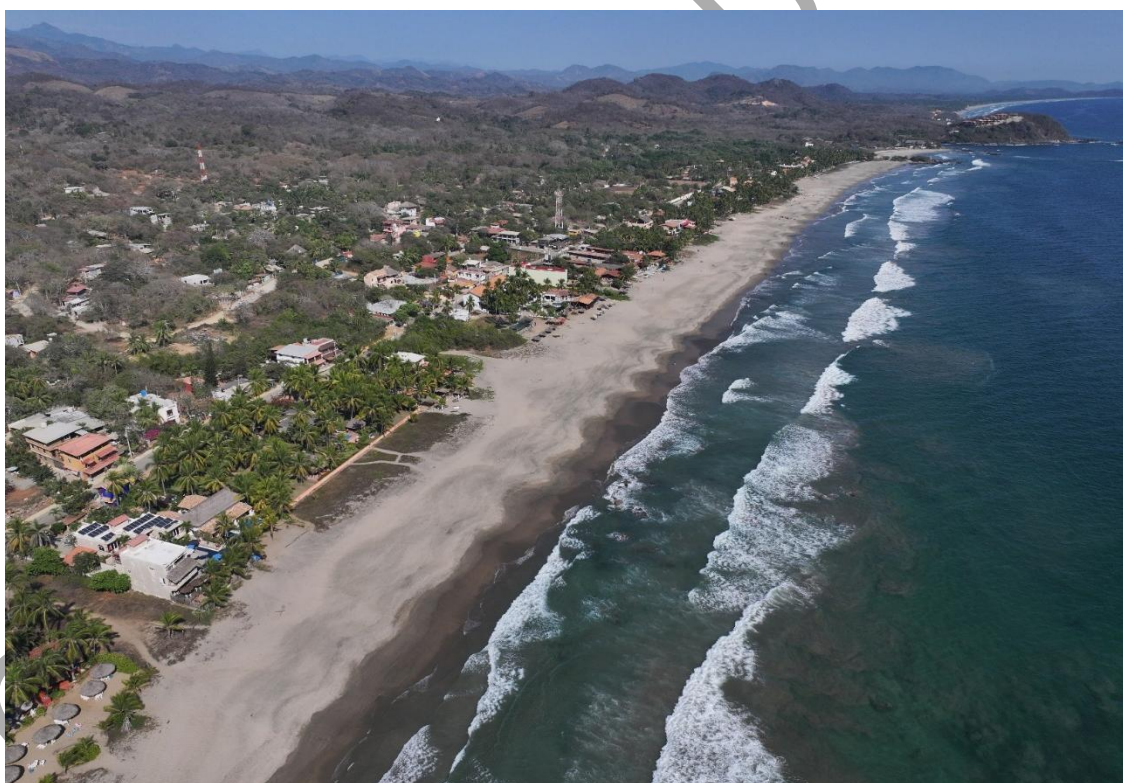
Fuente: Talleres de planeación participativa, 2025.



3. DIAGNÓSTICO URBANO-TERRITORIAL

El diagnóstico tiene como objetivo identificar las características, problemáticas, dinámicas y patrones actuales del territorio, a partir del análisis integral de información cualitativa y cuantitativa. Este proceso constituye la base técnica y social para orientar la regulación, ordenación, uso y aprovechamiento del suelo, con el fin de enfrentar los principales retos que viven las personas en el territorio y diseñar estrategias de transformación pertinentes y sostenibles.

Fotografía 5. **Troncones, zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero.**



Fuente: Levantamiento en campo, 2025.

El enfoque metodológico aplicado articula herramientas de análisis cuantitativo, como los censos de población y vivienda, bases de datos estadísticos y registros provenientes de fuentes oficiales; con herramientas cualitativas, como encuestas, entrevistas, talleres y foros de participación social y ciudadana, permitiendo integrar las percepciones, experiencias y aspiraciones de las comunidades con los datos objetivos del territorio.

El análisis del desarrollo urbano parte de un principio fundamental: poner a las personas en el centro de la planeación. Para lograrlo, se recurre a mecanismos participativos que permiten identificar necesidades, desafíos y oportunidades desde múltiples escalas territoriales. En particular, se adoptan tres escalas de análisis interrelacionadas:

1. La persona, como sujeto de derechos y agente activo en la transformación del territorio.
2. El barrio o localidad, como unidad básica de organización comunitaria, donde se expresan relaciones de proximidad, identidad y pertenencia.
3. El continuo municipal, como territorio integrado donde interactúan los sistemas ecológicos, sociales, económicos y urbanos.

Esta perspectiva multiescalar permite comprender la complejidad del territorio desde lo cotidiano hasta lo estructural, integrando las voces ciudadanas con el análisis técnico para construir un diagnóstico sólido que sirva como fundamento para la propuesta de ordenamiento urbano en la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

3.1. La zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca

Para desarrollar un diagnóstico integral que permita identificar prioridades de atención y orientar el ordenamiento territorial de manera efectiva, es imprescindible delimitar con claridad el ámbito geográfico que será objeto del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano. En este caso, se trata de la **zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca**.

Aunque comúnmente se entiende la zona costera como el área adyacente al litoral marítimo, su extensión hacia el interior del territorio puede variar dependiendo de criterios físicos, ecológicos o funcionales. Existen definiciones basadas en elementos físicos como las geoformas (plataforma continental, valles costeros), o en factores climáticos y ambientales vinculados al entorno tropical. Sin embargo, para los fines prácticos de este instrumento, la delimitación de la zona costera se ha establecido **con base en su área de influencia funcional**, es decir, considerando aquellas zonas **impactadas directamente por las actividades productivas propias del litoral**, tales como el **turismo, la industria y las huertas agrícolas**.

Bajo este enfoque, se define como zona costera el territorio comprendido **desde el litoral hasta la carretera federal 200**, extendiéndose además **hacia el norte** en los **ejidos de El Naranjito y Santiago Zacatula**, debido a la **influencia del puerto de Lázaro Cárdenas**, que ha detonado dinámicas económicas significativas en esas áreas.

La **superficie delimitada para el plan parcial** abarca un total de **22,764 hectáreas**, incluyendo **65.6 km de litoral costero** y **15.1 km adicionales a lo largo de la ribera oriente del río Balsas**. Este territorio comprende **12 ejidos** y diversas zonas de pequeña propiedad, con una población residente de **12,476 personas**, cifra que se amplía a **15,618 habitantes** al considerar la **zona de influencia funcional**, incluso si algunas localidades se encuentran fuera de los límites físicos estrictos de la franja costera.



Mapa 4. Localización del área de estudio.



Fuente: elaboración propia.

Características poblacionales

El Estado de Guerrero presenta una dinámica poblacional compleja —concentración dispersión— y con grandes retos. En el pasado censo de población y vivienda registró una población de 3 millones 540 mil 685 habitantes; de estos, el 59.37% correspondía a la población urbana y el 40.63% a la población rural. Respecto de la concentración de población en localidades urbanas que representan el 2.10% del total de localidades, se tiene que, respecto al total de población en la entidad, concentró el 41.90% en el Sistema de Ciudades de Guerrero, que corresponde a las 18 ciudades más pobladas de la entidad.

El municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, ubicado en la región Costa Grande del estado de Guerrero, registró una población total de 25,230 habitantes en el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI. Esta población se distribuye en más de 80 localidades, de las cuales solo la cabecera municipal y Petacalco superan los 3,000 habitantes, mientras que la gran mayoría corresponden a localidades rurales con menos de 500 habitantes, lo que refleja una alta dispersión territorial.

En este contexto, la zona costera delimitada como ámbito de intervención del presente plan parcial comprende 33 localidades, con una población total estimada de 12,476 habitantes, lo que representa aproximadamente el 49% del total municipal. A estas se suman otras 12 localidades que, si bien se encuentran fuera del polígono costero, mantienen una estrecha relación funcional con él, elevando la población vinculada directamente al área de estudio a un total de 15,618 habitantes, es decir, cerca del 62% de la población municipal. Esto evidencia la importancia estratégica de esta franja territorial no sólo desde el punto de vista ambiental o económico, sino también social y demográfico.

La estructura poblacional de la zona muestra características mixtas. Por un lado, existen localidades con creciente vocación turística que han recibido un flujo constante de población flotante, turistas y residentes extranjeros, como es el caso del corredor Troncones–Majahua–Saladita, con un perfil socioeconómico más alto. Por otro lado, las localidades rurales del interior (como Lagunillas, Llanos de Temalhuacán, Joluta o Ramal de Chutla) mantienen estructuras tradicionales, con un predominio de actividades agropecuarias y una alta proporción de población de origen local.

Las localidades logístico-industriales como El Naranjito, Zacatula y San Francisco han experimentado un crecimiento poblacional más acelerado y no siempre planeado, en respuesta a la expansión de patios de contenedores y otras actividades derivadas del puerto de Lázaro Cárdenas. Este fenómeno ha impulsado procesos de migración interna, modificación de las dinámicas económicas locales y una creciente demanda de servicios e infraestructura.

Un rasgo característico de la zona costera es la coexistencia de población residente permanente con población flotante o estacional, que incluye trabajadores eventuales, visitantes, turistas y residentes temporales. Esta población flotante, difícil de contabilizar con precisión en los censos tradicionales, tiene un impacto importante sobre la demanda de servicios públicos, la infraestructura vial, la disposición de residuos y la disponibilidad de agua potable, especialmente en temporada alta.

El análisis de las localidades incluidas en la zona costera y su área de influencia muestra que más del 80% corresponden a localidades rurales con menos de 500 habitantes. Esta alta dispersión, combinada con las dinámicas emergentes de urbanización y transformación del suelo, plantea importantes retos para la planificación del desarrollo urbano sostenible, el acceso equitativo a los servicios y la conservación de los valores naturales y culturales de la región.



Dinámicas de Transformación Territorial

Históricamente, esta zona mantuvo un uso predominantemente **agropecuario**, destinado al **agostadero de ganado** y al **cultivo de mango y coco**. No obstante, en años recientes, el territorio ha comenzado a experimentar un proceso de **transformación acelerada en su cobertura y uso de suelo**, impulsado por dos fenómenos contrapuestos pero complementarios:

1. **Turismo de alto nivel:** En el extremo oriental de la zona costera, el **corredor Troncones–Majahua–La Saladita** se ha consolidado como el **cuarto destino turístico más importante del estado**, con un notable desarrollo de servicios turísticos de calidad y viviendas de baja densidad para visitantes con alto poder adquisitivo. Esta expansión ha incrementado significativamente el **valor del suelo**, extendiéndose actualmente hacia zonas como **Boca de Leña y El Capire**.
2. **Desarrollo logístico-industrial:** En el extremo occidental, la proximidad al **puerto de altura de Lázaro Cárdenas**, sumada a la **saturación del suelo industrial disponible en Michoacán** y los **menores costos del suelo en Guerrero**, ha promovido la expansión desordenada de **patios de contenedores y vehículos**. Este fenómeno ha derivado en la ocupación no regulada de aproximadamente **351 hectáreas**, principalmente en los ejidos **El Naranjito y Zacatula**.

Ambos procesos han generado **presión sobre la infraestructura disponible**, así como **conflictos por el uso de suelo**, al desplazar actividades agrícolas de alta productividad y al impactar áreas de importancia ambiental. Por ello, la regulación específica de estos procesos representa uno de los **principales objetivos del presente plan parcial**.

Adicionalmente, la zona costera se encuentra expuesta a **altos niveles de vulnerabilidad ante fenómenos naturales**, especialmente **eventos hidrometeorológicos extremos**, lo cual refuerza la necesidad de un **desarrollo territorial ordenado, resiliente y ambientalmente sostenible**, que incremente la capacidad adaptativa del territorio y proteja tanto a la población como a las actividades productivas.

3.2. Análisis de las personas

Las personas son el eje central de la planeación territorial, ya que son quienes habitan y viven cotidianamente el territorio mediante sus actividades diarias. Poner a las personas en el centro del proceso de planeación permite identificar de manera directa sus necesidades y prioridades, las cuales inciden directamente en su calidad de vida.

El análisis ciudadano busca caracterizar las particularidades y problemáticas específicas de los habitantes de la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca. Esto se realiza mediante la identificación de sus necesidades, comportamientos y dinámicas sociales diferenciadas a lo largo del territorio. El propósito es conocer los problemas prioritarios que enfrentan, detectar patrones espaciales relevantes, así como identificar los principales conflictos y riesgos a los que están expuestas las personas.

Este enfoque permite construir un diagnóstico social integral que sirva de base para diseñar estrategias de desarrollo y ordenamiento territorial que respondan efectivamente a las realidades y demandas de la población.

3.2.1. Clasificación de grupos homogéneos

El estado de Guerrero está compuesto por diversos territorios que presentan necesidades y problemáticas particulares, las cuales han limitado el desarrollo integral de sus habitantes y generados procesos de segregación socioespacial de grupos y comunidades. Bajo un enfoque

de planeación centrado en las personas, que garantice el derecho a una vida digna en su lugar de origen, es fundamental identificar de manera precisa las condiciones y problemáticas diarias que afectan la calidad de vida.

La clasificación de las comunidades en grupos homogéneos permitió identificar problemáticas y necesidades diferenciadas según sus características sociodemográficas y territoriales. Este análisis considera además la representatividad de grupos en situación de vulnerabilidad, tales como poblaciones indígenas, afromexicanas, jóvenes, adultos mayores, mujeres y personas con limitaciones, garantizando así la transversalidad de los enfoques de derechos humanos, de género y de atención a grupos vulnerables durante la formulación del *Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU)*.

Estos grupos homogéneos se ubicaron espacialmente en el territorio a ordenar, lo que constituye un insumo fundamental para identificar problemáticas, necesidades y demandas específicas. La clasificación se realizó a partir del análisis de 16 variables censales del INEGI (2021), que permiten evaluar las condiciones de necesidad de la población y su distribución territorial. Se analizaron localidades con más de 100 habitantes. Las variables consideradas fueron:

- Estructura etaria de la población
 - Porcentaje de niños de 0 a 14 años
 - Porcentaje de adultos mayores de 65 años y más
- Condiciones étnicas
 - Porcentaje de población indígena
 - Porcentaje de población afromexicana
- Condición económica
 - Grado de dependencia económica
- Condiciones de limitación
 - Porcentaje de población con alguna limitación
- Condiciones educativas
 - Porcentaje de personas analfabetas de 15 años y más
 - Porcentaje de personas con educación posbásica (18 años y más)
 - Grado promedio de escolaridad
- Condiciones de los hogares
 - Porcentaje de hogares con jefatura femenina
- Condiciones de la vivienda
 - Porcentaje de viviendas con hacinamiento
 - Porcentaje de viviendas con servicio de agua entubada
 - Porcentaje de viviendas que se abastecen de agua mediante servicio público
 - Porcentaje de viviendas con drenaje
 - Presencia de bienes en la vivienda (porcentaje): lavadora, tinaco, automóvil, computadora e internet.



Estos indicadores permiten identificar condiciones particulares expresadas en el territorio y que reflejan las necesidades reales de la población.

Respecto a la estructura etaria, se detectó una alta concentración de niños (0-14 años) únicamente en la localidad de Colonia Santa Fe, mientras que la población de adultos mayores se concentra en 13 de las 29 localidades analizadas, principalmente en la parte baja del municipio. Entre las localidades con más de 1,000 habitantes, destacan Lagunillas, Jolota, El Naranjito y Zacatula por su alta concentración de adultos mayores. En cuanto a la población infantil, no se identificó concentración significativa en ninguna localidad de este tamaño. En términos étnicos, la zona costera cuenta con 483 habitantes afromexicanos, casi el 50 % de los cuales reside en Jolota y Lagunillas. La población indígena es menor, con 99 habitantes distribuidos en nueve localidades.

Tras identificar estos grupos homogéneos por edad y etnicidad, se analizaron sus condiciones en función de la dependencia económica, participación laboral femenina, educación, características de los hogares, condiciones de vivienda y disponibilidad de bienes, permitiendo así evaluar las condiciones de necesidad de cada grupo.

Por ejemplo, se identificaron 15 localidades con alta proporción de viviendas con hacinamiento, la mayoría ubicadas en la zona oriente del área de estudio. Asimismo, las localidades de Las Tinajas, La Villita, Ramal de Chutla y La Pequeña Hinojosa registran las mayores proporciones de viviendas sin acceso a bienes y servicios básicos.

Finalmente, cada variable fue categorizada en cinco niveles según el grado de necesidad que reflejan: muy alta, alta, moderada, baja y muy baja. Con base en el promedio ponderado de estas variables, se identificaron las zonas con mayor grado de necesidad.

Aunque no existen localidades con necesidades muy altas, la mayoría (20 de 21 localidades) se encuentran en la categoría de alto grado de necesidad, destacando San Jerónimo, Ramal de Chutla, Llanos de Temalhuacán y Las Tinajas. Esto refleja la vulnerabilidad predominante de la población en la región, principalmente en aspectos relacionados con el acceso a bienes y servicios básicos como agua potable y drenaje.

Mapa 5. **Grado de necesidad por localidad**



Fuente: elaboración propia, 2025.

3.2.2. Identificación de las necesidades de las personas y comportamiento por grupos homogéneos (Resultados de los talleres de Diagnóstico)

Durante la etapa de diagnóstico del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, se desarrolló un proceso participativo amplio orientado a identificar las **principales necesidades, problemáticas y motivaciones colectivas de la población**, bajo el principio de que las personas y comunidades son el eje central del desarrollo territorial.

Se realizaron **doce talleres a escala ejidal**, además de un **taller con organizaciones vecinales y asociaciones civiles de las localidades de La Saladita, Troncones y Majahua**, y un **taller con empresarios e inversionistas turísticos de la zona de La Salada**.

Los ejercicios se llevaron a cabo en las **casas ejidales** mediante la utilización de **mapas de gran formato**, en los cuales los participantes localizaron directamente los puntos problemáticos, los lugares significativos, los bienes comunes y las áreas con potencial de mejora o de protección ambiental. Este método permitió **vincular la percepción social con la dimensión espacial del territorio**, fortaleciendo la integración entre el diagnóstico ciudadano y el diagnóstico técnico.



Fotografía 6. Taller de Participación ciudadana de Diagnóstico, Ejido Llanos de Temalhuacán.



Fuente: Talleres de planeación participativa, 2025.

Patrones generales de las necesidades y problemáticas

Los resultados evidencian que, más allá de las diferencias entre comunidades turísticas, rurales y logísticas, existen **patrones comunes** que reflejan las condiciones estructurales del territorio costero y los retos compartidos para su desarrollo ordenado.

En primer lugar, se identificó una **demanda generalizada de infraestructura y servicios básicos**, particularmente en materia de **pavimentación, drenaje, agua potable y saneamiento**. En casi todos los núcleos poblacionales —desde Troncones hasta Zacatula—, las personas señalaron que el **estado de las vialidades** limita la movilidad cotidiana, dificulta la conectividad entre comunidades y afecta la prestación de servicios públicos y turísticos.

El **mejoramiento de los accesos a la playa** y de las **rutasy de conexión entre el corredor Troncones–Majahua–La Saladita y las localidades del interior** aparece como una prioridad reiterada, lo que confirma que la movilidad y la accesibilidad son **condiciones básicas de equidad territorial**. La falta de pavimentación y de rutas seguras para peatones y ciclistas también fue percibida como un obstáculo para el turismo sustentable y para la vida cotidiana de las comunidades costeras.

En segundo término, las comunidades resaltaron la **ausencia o deterioro de los espacios públicos** como una de las principales carencias del entorno urbano y rural. La mayoría de los ejidos carece de **parques, plazas, canchas o áreas de convivencia**, lo que limita la cohesión social y la vida comunitaria, especialmente entre jóvenes y mujeres. Esta carencia adquiere implicaciones sociales y urbanas importantes, ya que impide generar identidad barrial, promueve el aislamiento y debilita las prácticas colectivas que sostienen la organización comunitaria.

En algunos casos —como en Las Tinajas, Lagunillas o Llanos de Temalhuacán—, la población

propuso utilizar **parcelas comunales** para crear equipamientos de uso social, lo que muestra una disposición local para participar en la recuperación del espacio público como bien común. Otro tema recurrente fue la **presión sobre los accesos públicos al litoral**. En comunidades como Lagunillas, La Saladita y La Salada se manifestó preocupación por el **cierre o reducción de caminos de acceso a las playas** debido a **invasiones, privatización de predios o falta de regulación clara**.

La población considera el acceso libre a la costa como **un derecho colectivo y un elemento de identidad**, no solo para actividades recreativas, sino también para el sustento económico vinculado a la pesca, el turismo o los servicios.

La falta de planeación y de regulación en los frentes costeros, junto con la ocupación desordenada de la zona federal, genera conflictos sociales, pérdida de paisaje y deterioro ambiental. Por ello, las comunidades insistieron en la necesidad de **establecer una política municipal clara de accesos públicos, protección del litoral y diseño de senderos y corredores costeros seguros y regulados**.

En el extremo occidental del municipio, los ejidos de **El Naranjito y Santiago Zacatula** manifestaron problemáticas específicas relacionadas con la **expansión no regulada de patios logísticos, contaminación, deficiencias en saneamiento y riesgo por inundaciones**. Estos fenómenos afectan la calidad de vida, deterioran los suelos agrícolas y reducen los bienes naturales de los que depende la población. La **termoeléctrica de Petacalco**, por su parte, representa un foco de preocupación ambiental y de salud pública, además de afectar la imagen del territorio.

Las comunidades cercanas plantearon la urgencia de **establecer límites claros al crecimiento industrial y logístico**, ordenar los patios y rehabilitar los servicios básicos, lo que demuestra la conciencia social sobre la necesidad de **equilibrar la productividad económica con la habitabilidad y la protección ambiental**.

En contraste, los núcleos turísticos consolidados como **Troncones, Majahua y La Saladita** evidencian otra tipología de necesidades: el **ordenamiento del tránsito y estacionamiento**, la **gestión del crecimiento turístico**, la **protección de su imagen urbana** y la **preservación de los recursos naturales** que sustentan su atractivo.

En estos lugares, la población local reconoce que su desarrollo depende del **mantenimiento del paisaje costero y del control de la expansión urbana**, así como de la adopción de **reglas claras para las nuevas construcciones**, de modo que se mantenga una escala humana, sostenible y compatible con la vocación turística de baja densidad.

De forma paralela, las asociaciones de residentes extranjeros y prestadores de servicios manifestaron disposición para **colaborar en proyectos de mejoramiento urbano y ambiental**, lo que representa una oportunidad de corresponsabilidad y gobernanza local.

El valor del patrimonio natural y los bienes comunes

En todos los talleres se destacó el reconocimiento colectivo hacia los **bienes naturales y culturales** como patrimonio común.

Las **playas, ríos, lagunas, manglares, huertas y cerros** fueron identificados como los



principales bienes comunes del territorio, elementos que no solo sustentan la economía local, sino también la **identidad y el sentido de pertenencia comunitario**.

Este patrimonio natural es percibido como la base de la calidad de vida y del bienestar, y su pérdida se asocia directamente con la degradación ambiental y social.

De manera reiterada, las comunidades expresaron la importancia de **mantener el equilibrio entre aprovechamiento y conservación**, especialmente en zonas con vocación turística o productiva.

Fotografía 7. Taller de Participación ciudadana de Diagnóstico, Ejido Santiago Zacatula.



Fuente: Talleres de planeación participativa, 2025.

El río Balsas, los humedales de San Francisco, el Petatillo, el río La Unión, el río Zorcua y las lagunas costeras de Jolota y Chutla de Nava fueron señalados como áreas que requieren **protección y manejo ordenado**, tanto por su función ambiental como por su potencial recreativo y paisajístico.

La preservación de estos bienes comunes implica **articular las estrategias de planeación urbana con la gestión ambiental**, evitando el crecimiento disperso y la contaminación de cuerpos de agua, y promoviendo programas de restauración y reforestación en zonas de amortiguamiento.

El **reconocimiento del territorio como patrimonio compartido** refuerza el sentido de corresponsabilidad social y constituye una oportunidad para consolidar **modelos de desarrollo local basados en la sostenibilidad**, el turismo ecológico y la producción responsable. La población de los ejidos costeros manifestó su disposición a participar en procesos de manejo comunitario de sus recursos, siempre que exista acompañamiento técnico y normativo que garantice beneficios tangibles para las comunidades.

Implicaciones territoriales y de planeación

Las necesidades y problemáticas identificadas reflejan un **modelo territorial fragmentado y en transición**, donde conviven comunidades rurales tradicionales, núcleos turísticos emergentes y áreas industriales en expansión, sin una articulación física ni funcional suficiente.

Las carencias de infraestructura y los conflictos por el uso del suelo son síntomas de la **ausencia de una planeación integral de la zona costera**, lo que subraya la importancia de este Plan Parcial como instrumento para orientar el crecimiento, prevenir conflictos y consolidar un modelo territorial equilibrado.

Atender las demandas expresadas por la población requiere **planificar de manera diferenciada pero integrada**:

- En las zonas turísticas, estableciendo **regulación de densidades, usos y accesos públicos**, así como lineamientos de imagen urbana.
- En las comunidades rurales, priorizando **la pavimentación, los servicios básicos y los espacios públicos** como detonadores de bienestar y cohesión.
- En las zonas logísticas, implementando **infraestructura verde, ordenamiento del uso industrial y sistemas de control ambiental**.

Estas acciones deben acompañarse de **procesos permanentes de participación social, monitoreo y corresponsabilidad**, garantizando que las decisiones sobre el territorio se tomen de forma informada, equitativa y con visión de largo plazo.

Síntesis

El análisis de las necesidades de las personas y sus comportamientos colectivos evidencia un territorio con **alta diversidad social y funcional**, pero con demandas convergentes de **movilidad, infraestructura básica, espacio público y protección de los bienes naturales**.

Las comunidades costeras de La Unión de Isidoro Montes de Oca no solo buscan resolver carencias materiales, sino también **preservar su entorno y su identidad**, conscientes de que la sostenibilidad del desarrollo depende de un equilibrio entre economía, ambiente y sociedad.

Este apartado demuestra que el futuro de la zona costera debe construirse **a partir de las aspiraciones locales**, fortaleciendo la planeación participativa como pilar del ordenamiento territorial y como garantía de que los beneficios del desarrollo sean compartidos por todas las personas.



Tabla 6. Principales necesidades, problemáticas y bienes comunes identificados por.

Ejido / Grupo	Principales necesidades	Principales problemáticas	Bienes comunes y motivaciones	Prioridad territorial
Emiliano Zapata (Troncones)	Mejorar movilidad interna; pavimentar y dotar servicios en vías principales; rehabilitar espacios públicos.	Saturación vial y falta de estacionamientos en zona turística; crecimiento urbano disperso.	Cerro de Troncones, playas, paisaje e imagen urbana.	Consolidación turística y ordenamiento vial.
Lagunillas	Pavimentación y servicios básicos; nuevos espacios públicos; mejora de caminos a playa y conexión con La Saladita.	Falta de accesos públicos a playa; presión sobre predios costeros.	Playa, ríos, huertas, disponibilidad de agua.	Fortalecimiento rural y conexión turística.
Llanos de Temalhuacán / Asociaciones de La Saladita	Mejorar vialidad Cabeza de Vaca; consolidar segundo acceso; regular construcciones.	Falta de espacios públicos; invasiones en zona federal.	Boca del río, playa, "ola" de surf.	Consolidación turística y ordenamiento urbano.
Las Tinajas	Pavimentar vías principales; crear parque comunitario; garantizar libre acceso a playa.	Invasiones y reducción del camino costero.	Playa y parcela escolar o de la mujer.	Mejora de conectividad y espacio público.
Chutla de Nava	Mejorar camino a la playa.	No se reportan.	Ecosistemas lagunares y playa.	Protección ambiental y acceso controlado.
La Unión (cabecera ejidal)	Modernizar accesos a costa; pavimentación; dotación de servicios.	Déficit de servicios en franja costera.	Río La Unión, Petatillo, manglares, humedales, campamento tortuguero.	Integración urbana-costera y conservación ambiental.
Joluta	Mejorar acceso a la playa.	Sin problemáticas mayores.	Playa, laguna y río Joluta.	Conectividad y protección de humedales.
La Salada (ejido y zona de inversión)	Garantizar accesos públicos a la costa; ordenar crecimiento turístico.	Riesgo de privatización del litoral; falta de regulación en desarrollos.	Bahías, playas escénicas, formaciones rocosas.	Planeación turística sustentable.
Zorcua	Mejorar acceso vial; rehabilitar parques; atender riesgo de inundación.	Inundaciones y deterioro de espacios públicos.	Río Zorcua, manglares, playas.	Prevención de riesgos y desarrollo logístico controlado.
El Naranjito / Santiago Zacatula / San Francisco / Petacalco	Mejorar drenaje, saneamiento y agua potable; habilitar nueva vialidad paralela al Balsas; mejorar espacios públicos.	Expansión no regulada de patios logísticos; contaminación industrial y conflictos ambientales.	Río Balsas, laguna de Zacatula, huertas, manglares de San Francisco.	Ordenamiento logístico-industrial y mitigación ambiental.

Fuente: elaboración propia con base en talleres participativos ejidales y sectoriales, 2025.

3.3. Análisis de barrios

El análisis de barrios es un proceso esencial en el desarrollo urbano, pues permite comprender la estructura y dinámica del sistema urbano-rural a escala local. Esta visión integral facilita la delimitación de los barrios mediante una zonificación basada en el Marco Geoestadístico Nacional, además de considerar las interacciones entre localidades y zonas habitadas, así como las relaciones funcionales que configuran el territorio.

El objetivo principal de este análisis es caracterizar de manera detallada la situación actual y las necesidades específicas de los distintos barrios, evaluando aspectos clave como la prestación y calidad de los servicios públicos, la disponibilidad y estado de los equipamientos urbanos, las condiciones de la vivienda, la movilidad y el transporte, la tenencia de la tierra, así como las dinámicas poblacionales y económicas.

Asimismo, se consideran las actividades cotidianas de sus habitantes, la identidad cultural y las particularidades propias de cada barrio, elementos que resultan fundamentales para orientar estrategias de intervención territorial pertinentes y efectivas.

Con base en esta información, se definirán los elementos estratégicos necesarios para la formulación de políticas y acciones que impulsen un desarrollo territorial equilibrado y acorde con las necesidades y potencialidades particulares de cada barrio, garantizando así una planeación urbana inclusiva, sostenible y participativa.

3.3.1. Sistema urbano-rural

El sistema urbano-rural del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca se configura a partir de una red de relaciones funcionales que determinan la dinámica territorial. Esta red se materializa a través de la movilidad de personas, bienes y servicios entre localidades, así como la dependencia que ciertos asentamientos tienen respecto a centros de población mayores. Ciudades como Lázaro Cárdenas e Ixtapa-Zihuatanejo ejercen una fuerte influencia al concentrar actividades económicas, empleo y servicios, lo que articula el funcionamiento del sistema en la región.

La distribución de la población y los recursos en el territorio no es equitativa. Por el contrario, las actividades económicas y la concentración demográfica se agrupan en ciertos puntos nodales —las grandes ciudades— que atraen más población y empleo. Este fenómeno es explicado por la teoría del desarrollo geográfico desigual (Harvey, 2006) y ha sido profundizado desde la econometría espacial. Conocer esta distribución espacial resulta fundamental para el ordenamiento territorial, ya que permite detectar áreas de concentración o dispersión, así como zonas con déficit o exceso de servicios.

Como se muestra en el Mapa 4, el territorio municipal presenta una dependencia dicotómica hacia las ciudades de Lázaro Cárdenas y Zihuatanejo, debido a que la mayoría de sus localidades son de pequeño tamaño. Las localidades más pobladas son Petacalco, con 3,459 habitantes, hacia la zona poniente del municipio, y la cabecera municipal, con 3,197 habitantes (INEGI, 2021). Esta dependencia dicotómica registra una clara divergencia en la zona central del municipio: las localidades ubicadas en la zona de influencia de la cabecera municipal y hacia el



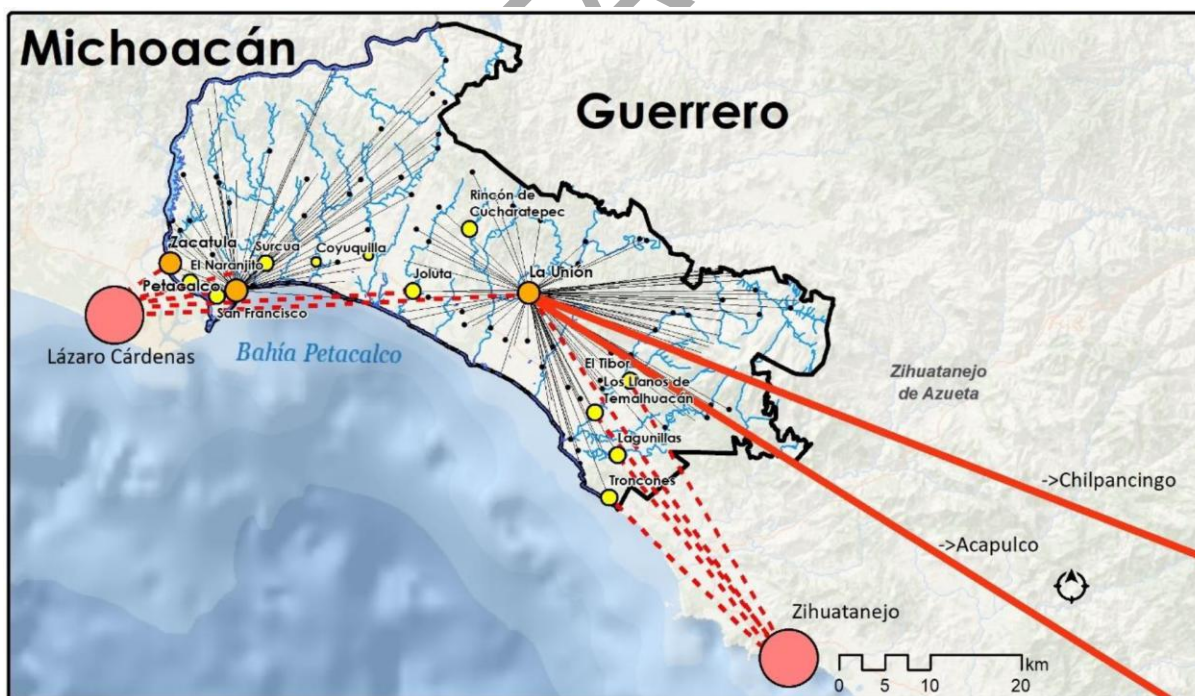
oriente dependen principalmente de Zihuatanejo, mientras que las de la zona poniente dependen de Lázaro Cárdenas.

En la zona costera se identifican 33 localidades, la mayoría conformadas por poblados pequeños con alta dependencia hacia centros mayores. En la zona oriente destacan Lagunillas (la más poblada) y Llanos de Temalhuacán, vinculadas a los polos turísticos Troncones, La Majahua y Saladita. En la zona poniente, las localidades de mayor tamaño son Petacalco, Zacatula y El Naranjito, todas con más de 1,000 habitantes, junto con otras de tamaño moderado como Surcua y San Francisco.

En resumen, el sistema urbano-rural local muestra que las localidades del área oriente (polo turístico) dependen funcionalmente de Zihuatanejo, mientras que las del área poniente (polo logístico-industrial) dependen de Lázaro Cárdenas, con una dependencia administrativa moderada hacia la cabecera municipal para trámites locales.

Para comprender la influencia de estos procesos en la urbanización y el desarrollo municipal, es necesario analizar sus características y condiciones, tanto actuales como históricas, así como las tendencias que han moldeado su crecimiento. Este diagnóstico incorpora variables fundamentales como usos y destinos del suelo, vivienda, tenencia de la tierra, movilidad, infraestructura y equipamiento urbano. El estudio de estos factores no solo permite identificar la situación actual de los asentamientos y las condiciones de vida, sino también reconocer patrones territoriales y oportunidades para mejorar la planeación y gestión del desarrollo urbano y rural en el municipio.

Mapa 6. Sistema urbano rural del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero



Fuente: Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero.

3.3.2. Identificación y delimitación de barrios

El barrio, como escala de análisis para la planeación territorial, responde al enfoque centrado en las personas y permite contrastar las necesidades cualitativas —identificadas por los propios habitantes en su entorno— con las necesidades cuantitativas derivadas de datos oficiales, en un espacio con el que los mismos residentes se reconocen e identifican. Aunque existen diversas formas de zonificación, como colonias o poblados, el barrio se define no por límites administrativos oficiales, sino por el reconocimiento social y la apropiación que sus habitantes tienen del espacio. De esta manera, el análisis barrial facilita la identificación de problemáticas particulares, necesidades específicas a esta escala y la propuesta de acciones estratégicas para su mitigación.

En el caso del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, la delimitación de los barrios no responde a criterios administrativos ni técnicos estrictos, sino a un proceso participativo en el que las personas reconocen y vinculan el espacio con su identidad local. Cabe destacar que, dada la pequeña escala de las localidades en la zona costera, segmentarlas en barrios más pequeños carece de sentido, pues las condiciones y características dentro de cada localidad son, en general, homogéneas.

Durante los talleres realizados con ejidatarios y pequeños propietarios, se analizó el proceso de urbanización en los diferentes barrios, permitiendo identificar tres tipos principales: barrios urbanos, mejor consolidados y con mayor presencia de equipamientos, servicios, corredores comerciales y espacios públicos; barrios suburbanos, en proceso de consolidación y con crecimiento relevante, aunque con carencias en algunos equipamientos; y barrios rurales, con características propias de menor desarrollo urbano.

En este contexto, se clasificaron como barrios urbanos Petacalco, El Naranjito y Zacatula; como suburbanos, Lagunillas, Llanos de Temalhuacán y el corredor Troncones-Majahua-Saladita; y como rurales, el resto de localidades.

La imagen urbana presenta diferencias claras entre estos tipos: los barrios suburbanos y rurales cuentan con predios más grandes, mayor presencia de áreas verdes, numerosos terrenos baldíos o en proceso de construcción, y una menor disponibilidad de bienes y servicios.

Los barrios rurales se subdividen en remotos e intermedios según sus vínculos y distancia con las concentraciones urbanas. Sin embargo, en la zona costera, debido a la presencia de la carretera federal 200 que facilita la comunicación rápida y continua con Zihuatanejo, Lázaro Cárdenas, Ixtapa-Zihuatanejo y la cabecera municipal, todos los barrios rurales se consideran de tipo intermedio, con vínculos importantes con las zonas urbanas. Esto se evidencia en un flujo constante de personas, bienes y servicios a través de las diversas rutas de transporte que recorren esta vía.

3.3.3. Dinámica espacial de los barrios

La dinámica espacial de los barrios se refiere a la manera en que se organiza, transforma y utiliza el espacio urbano y rural a lo largo del tiempo, reflejando procesos sociales, económicos y territoriales que moldean el entorno construido y natural. Esta dinámica está influida por factores como la localización geográfica, la vocación económica, el acceso a infraestructuras, los patrones de ocupación del suelo y la relación entre las personas y su territorio. Entender cómo evolucionan



los espacios barriales permite identificar zonas de consolidación, expansión o conflicto, fundamentales para una planeación territorial equitativa y sostenible.

La imagen urbana de los barrios es un elemento esencial que contribuye a definir la identidad local y el sentido de pertenencia de sus habitantes. Esta imagen abarca tanto aspectos físicos —como la estructura vial, el diseño y el uso de las edificaciones—, como aspectos sociales, incluyendo costumbres, tradiciones y formas de interacción comunitaria.

En la zona costera del municipio, las localidades muestran una diversidad espacial marcada por diferentes características y funciones. Por ejemplo, las localidades atravesadas por la carretera federal 200 presentan una mayor concentración de comercios y servicios, lo cual se traduce en una dinámica urbana más activa y diversa.

Asimismo, la densidad poblacional varía notablemente entre barrios urbanos, suburbanos y rurales, influyendo directamente en la oferta y demanda de infraestructura y equipamientos. En la zona oriente, predominan las actividades vinculadas al turismo, con desarrollos habitacionales y turísticos de alto nivel, lo que modifica el paisaje y la dinámica económica local. Por otro lado, en la zona poniente, la dinámica espacial está marcada por actividades logístico-industriales, con presencia significativa de patios para contenedores y zonas de almacenamiento, que impactan en el uso del suelo y la infraestructura vial.

Finalmente, los materiales de construcción predominantes en cada barrio reflejan tanto la disponibilidad de recursos como el nivel socioeconómico de sus habitantes, y contribuyen a la diversidad visual y funcional del territorio, influyendo en la percepción y calidad de vida de sus residentes.

Imagen urbana

La imagen urbana es el rostro tangible de un territorio: una síntesis viva donde conviven la naturaleza —su flora indómita, la sinuosidad de su topografía, los ritmos de sus ríos y mares— con lo construido por el hombre —las calles que tejen historias, las plazas que guardan ecos de risas, las edificaciones que son testigos mudos del tiempo—. Pero no es solo materia; es también el alma colectiva. Se nutre de las costumbres que se repiten como rituales, de los oficios que dan ritmo al día a día, de los gestos que se heredan entre generaciones.

Esta imagen no es estática: es un mosaico en constante evolución, donde se superponen capas de historia, conflictos y celebraciones. Cada colonia, cada barrio, lleva en sus muros y en sus hábitos la memoria física y social de quienes lo habitan. Es en estos espacios —escenarios de lo cotidiano— donde la comunidad se reconoce, donde las tradiciones se encarnan en mercados, fiestas y encuentros casuales. La imagen urbana, en última instancia, es el espejo de una identidad compartida: aquella que, al evocar pertenencia, transforma un simple lugar en hogar.

Corredor turístico

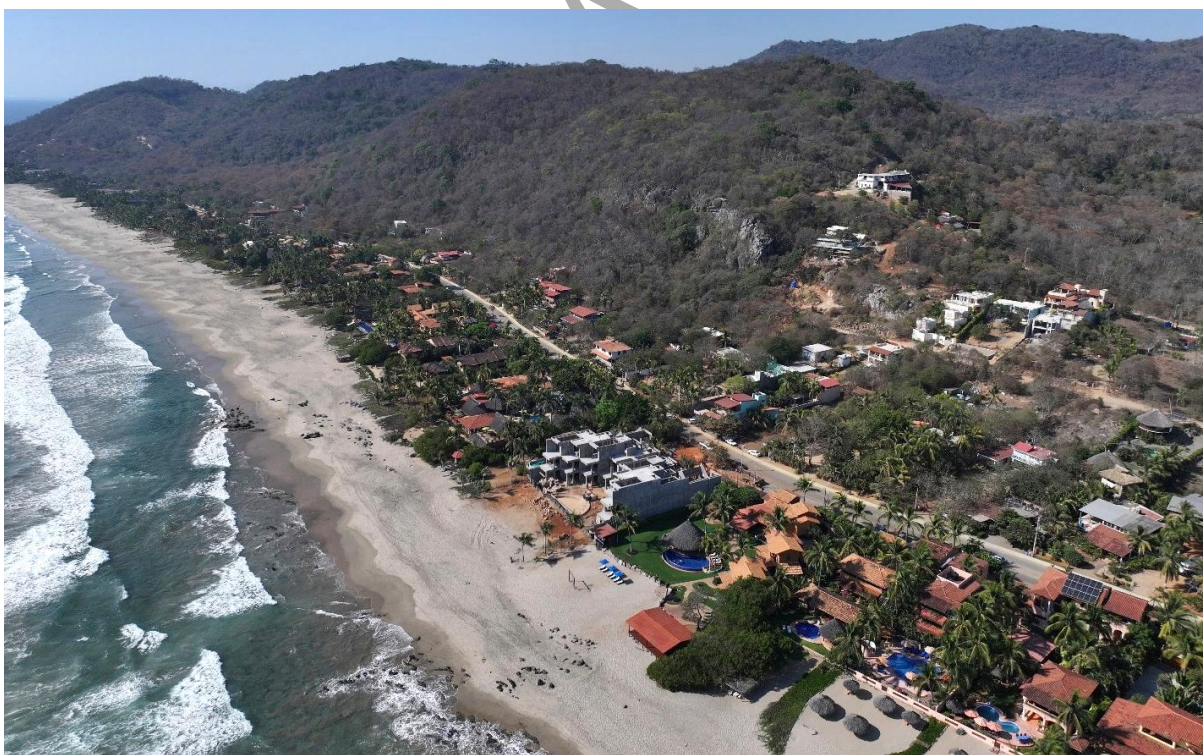
El corredor turístico Troncones–Majahua–Saladita constituye uno de los espacios más consolidados en términos de imagen urbana dentro de la zona costera del municipio. Su conformación se distingue por un desarrollo progresivo pero diversificado, que ha permitido conservar un carácter singular entre lo rústico y lo exclusivo, en convivencia armónica con el entorno natural.

La zona puede diferenciarse en dos grandes áreas según sus características físicas y sociales. En el tramo costero que va de Troncones a Majahua, las edificaciones se alinean a lo largo de la avenida de la playa, generando un frente urbano paralelo al litoral. En este se concentran restaurantes de nivel medio y alto, generalmente techados con palapas, integrados con materiales naturales y un diseño rústico de alto nivel. A esto se suman hoteles boutique de baja densidad —usualmente de uno a tres niveles—, con jardines, albercas y vistas al mar, así como residencias unifamiliares de gran tamaño y elevado valor económico. En algunos puntos, existen también desarrollos verticales de departamentos turísticos, aunque de manera más puntual.

Hacia Majahua y Saladita, el perfil urbano cambia progresivamente: disminuye la densidad y el nivel de sofisticación en las construcciones. Predominan casas habitación más pequeñas, de uno o dos niveles, muchas de ellas con amplios espacios abiertos. En las localidades rurales La Saladita y Boca de Lagunillas, las viviendas presentan un estilo rural y una traza urbana irregular, en contraste con la trama reticular más ordenada de Troncones, que funge como un pequeño centro local con estructura más consolidada.

En términos de infraestructura, las vialidades principales de acceso desde la carretera nacional 200 se encuentran pavimentadas, mientras que las avenidas costeras y la mayoría de las calles locales no están pavimentadas, manteniendo un carácter semi-rural y turístico. La infraestructura de servicios básicos es funcional, aunque limitada en zonas menos consolidadas, dependiendo en parte de sistemas autónomos o privados.

Fotografía 8: **Corredor Turístico, Troncones, La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero.**



Fuente: Levantamiento de campo, 2025.

La oferta de equipamiento turístico es notable, especialmente en Troncones, que concentra la mayor parte de los hoteles, restaurantes y servicios turísticos. En Majahua y Saladita, en



cambio, proliferan las viviendas de uso temporal o turístico, muchas de propiedad de extranjeros. El surf es una actividad destacada, particularmente en Saladita, considerada uno de los principales destinos para esta práctica a nivel nacional.

El espacio público más relevante es la playa, que funge como escenario de actividades comunitarias, recreativas y turísticas. En Troncones, además, existe una unidad deportiva que sirve como centro de reunión y sede de eventos como la feria local. No se identifican, sin embargo, plazas urbanas formales o senderos peatonales consolidados a lo largo del corredor.

La población está conformada por una mezcla diversa, con aproximadamente un 40 % de residentes locales, un 20 % de población flotante (trabajadores provenientes de otras localidades) y un 40 % de residentes y turistas extranjeros, lo que otorga al corredor una fuerte vocación internacional sin perder su arraigo local.

Como rasgo distintivo, esta zona ha desarrollado una conciencia ambiental activa, tanto por parte de residentes como de empresarios y visitantes. Existe un esfuerzo colectivo por mantener limpios y ordenados los espacios públicos, proteger los ecosistemas costeros y fomentar un desarrollo urbano de baja densidad y alta calidad, alineado con valores de sustentabilidad y respeto al paisaje natural.

Barrios suburbanos

Las localidades rurales más relevantes, clasificadas como barrios suburbanos (Lagunillas, Llanos de Temalhuacán, Joluta, Surcua), ubicadas en su mayoría sobre o cerca de la carretera nacional 200, conservan una imagen urbana de fuerte identidad rural, donde predominan los elementos del paisaje agrícola y ganadero en sus zonas periféricas, así como formas de organización territorial basadas en el arraigo comunitario, las prácticas tradicionales y la autogestión del hábitat.

La tipología de vivienda responde en gran medida a procesos de autoconstrucción, con edificaciones generalmente de uno a dos niveles, elaboradas con materiales permanentes como block, tabique y techos de losa. Aunque las construcciones son sólidas, muchas presentan acabados sencillos y estructuras adaptadas al clima cálido, con espacios abiertos, patios y jardines domésticos que funcionan como extensiones del hogar. Las viviendas muestran una configuración típica de las zonas rurales mexicanas, donde coexisten lo habitacional con pequeños espacios para actividades productivas o de resguardo de animales.

La traza urbana es irregular, producto del crecimiento espontáneo de las localidades, pero estructurada principalmente en torno a la carretera nacional 200, que funge como eje de conectividad regional y vialidad principal. En localidades como Lagunillas, Joluta y Llanos de Temalhuacán, algunas calles internas están pavimentadas, pero en general predominan las vialidades de terracería. Este patrón refuerza la desconexión entre zonas habitadas y las áreas agrícolas o ganaderas, y limita la movilidad peatonal y vehicular, especialmente durante la temporada de lluvias.

En cuanto a servicios básicos, todas las localidades cuentan con energía eléctrica, pero la cobertura de agua potable es parcial, con muchas viviendas que aún dependen de pozos artesanales u otras fuentes informales. El sistema de drenaje es prácticamente inexistente, lo que representa un reto importante en materia de saneamiento y salud pública.

La actividad económica gira principalmente en torno al comercio local, con pequeños negocios familiares y puntos de venta ubicados sobre la carretera, especialmente vinculados con

la venta de alimentos y productos para visitantes que se dirigen a las zonas costeras. Además, se mantienen activas las actividades agropecuarias tradicionales, con áreas relevantes de cultivo en Lagunillas, Llanos y Surcua, y zonas de agostadero para ganado en las demás localidades.

El tejido social es fuerte y cohesionado, con una dinámica comunitaria viva basada en las fiestas patronales, la cooperación vecinal y una marcada identidad rural, visible tanto en los modos de vida como en los usos del espacio. Las personas conservan prácticas agrícolas y costumbres heredadas, que se expresan también en la forma de construir, organizar los espacios y relacionarse con el entorno.

El paisaje natural se caracteriza por un territorio transformado por las prácticas agropecuarias: campos de cultivo, cercas de alambre, pastizales y parcelas dispersas conforman la vista dominante, con remanentes de vegetación natural en los bordes o zonas menos intervenidas. Este paisaje rural productivo es parte integral de la imagen urbana de estas localidades, donde la cercanía con la tierra sigue siendo central en la vida cotidiana.

Fotografía 9: **Barrio suburbano de Lagunillas, La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero**



Fuente: Levantamiento de campo, 2025.

Corredor Logístico Industrial Zacatula-El Naranjito

La zona logístico-industrial del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, conformada principalmente por las localidades de Zacatula y El Naranjito, representa una de las transformaciones territoriales más drásticas y aceleradas del municipio en la última década. Esta franja territorial, articulada a lo largo de la carretera federal 200 y su entronque con la autopista siglo XXI, ha pasado de tener un perfil predominantemente rural y agroproductivo a consolidarse



como una zona estratégica para el almacenamiento, movilización y operación logística vinculada al puerto de Lázaro Cárdenas.

Actualmente, esta región concentra cerca de 1,500 hectáreas de patios logísticos, utilizados para el almacenamiento de contenedores, estacionamiento de vehículos de importación, pensiones de tráileres y maquinaria de transporte pesado. Estas instalaciones han ocupado antiguas áreas agrícolas de alta productividad —principalmente huertas de mango, coco y otros frutales—, desplazando las actividades tradicionales por usos con mayor rentabilidad económica, pero también con mayores impactos al medio ambiente y al tejido social.

El crecimiento desordenado y sin regulación de estas plataformas logísticas ha modificado de manera significativa la imagen urbana de la zona. En Zacatula y El Naranjito, se observa un contraste evidente entre las áreas productivas y las zonas habitacionales: los patios logísticos colindan directamente con las viviendas, generando conflictos de uso de suelo, afectaciones a la infraestructura vial, riesgos a la seguridad vial y deterioro ambiental. La elevación artificial del nivel del suelo en estas áreas ha alterado los flujos hídricos naturales, incrementando el riesgo de inundaciones en las zonas habitadas y afectando canales de riego y estructuras hidroagrícolas, muchas de las cuales han quedado en desuso.

Fotografía 10: **Corredor Logístico Industrial, La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero**



Fuente: Levantamiento de campo, 2025.

En términos habitacionales, las localidades mantienen un patrón típico rural, con viviendas de uno a dos niveles, construidas con materiales permanentes y distribuidas en predios amplios con patios y jardines, herencia de su vocación agropecuaria. Sin embargo, la cercanía con los

patios logísticos ha traído consigo una transformación funcional de la economía local, con la proliferación de gasolineras, talleres mecánicos, tiendas de autopartes, restaurantes y comedores populares, dirigidos a los trabajadores del sector logístico. Esta reconfiguración ha impactado la dinámica social, el acceso a servicios y la calidad de vida de la población residente.

Los conflictos viales son uno de los problemas más agudos. La carretera federal 200, originalmente diseñada como vía de conexión intermunicipal y eje de tránsito local, ha quedado rebasada por el volumen de transporte pesado. La congestión vehicular, provocada por el estacionamiento informal de tráileres y la saturación del entronque con la autopista siglo XXI, genera retenciones de hasta dos horas, impactando negativamente la movilidad cotidiana, la seguridad y la imagen urbana. Este colapso del sistema vial refleja la ausencia de planeación y ordenamiento territorial para una zona que ha crecido al ritmo del mercado logístico, sin una infraestructura que lo soporte.

El paisaje ha sido profundamente alterado. Zonas antes cubiertas por arbolado y vegetación tropical han sido reemplazadas por extensos terrenos compactados, sin vegetación y de carácter inhóspito, dedicados al almacenamiento intensivo. Esta pérdida de cobertura vegetal no solo ha afectado la biodiversidad y la recarga hídrica, sino también el confort climático de las localidades aledañas, generando islas de calor y deterioro visual.

En suma, la imagen urbana de la zona logístico-industrial evidencia un proceso de urbanización funcional, acelerado y desregulado, que, si bien ha dinamizado la economía local, también ha profundizado los conflictos entre usos de suelo, ha puesto en tensión la convivencia entre industria y vida residencial, y ha transformado de manera sustancial el paisaje, la identidad y la habitabilidad del territorio.

Barrio urbano de Petacalco

Petacalco representa el núcleo urbano más consolidado de la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca. Con una estructura bien definida y un nivel de urbanización superior al del resto de las localidades del litoral, esta comunidad se ha constituido como un centro urbano de referencia en la región, tanto por su densidad poblacional como por la cantidad y diversidad de servicios, equipamientos y actividades económicas que alberga.

La estructura vial de Petacalco está organizada alrededor del Boulevard General Lázaro Cárdenas, eje principal que recorre la localidad en sentido longitudinal y concentra una gran parte del comercio y el tránsito vehicular. Esta vialidad funciona como columna vertebral del asentamiento, articulando el sistema de calles secundarias entre las que destacan la calle General Hermenegildo Galeana, de trazo perpendicular al boulevard, y otras calles paralelas como Agustín Melgar, Fernando Montes de Oca, Francisco Márquez y Vicente Suárez. A diferencia de otras localidades de la zona costera, la mayoría de sus calles se encuentran pavimentadas, lo que contribuye significativamente a una imagen urbana más cuidada y funcional.

El comercio en Petacalco se distribuye principalmente sobre el boulevard, y está orientado al consumo local, con presencia de tiendas de abarrotes, ferreterías, restaurantes, servicios mecánicos y algunos pequeños establecimientos orientados al turismo regional. No obstante, uno de los elementos más significativos en la configuración territorial e imagen urbana de Petacalco es la colindancia con la Central Termoeléctrica Plutarco Elías Calles, operada por la Comisión Federal de Electricidad (CFE). Esta instalación energética, además de ser una importante fuente de empleo, genera impactos ambientales y visuales notorios en la localidad,



como la emisión de contaminantes, ruido y alteraciones en la calidad del aire y el agua — incluyendo la contaminación de la playa de Petacalco, que, si bien posee potencial recreativo, se encuentra deteriorada—.

En términos de equipamiento urbano, Petacalco concentra los servicios más importantes de la zona poniente del municipio. En materia educativa, destacan la Secundaria Técnica No. 75 y el Colegio de Bachilleres Plantel 35, además de escuelas primarias y jardines de niños. En cuanto a salud, cuenta con un centro de atención médica de primer nivel. La Plaza de Petacalco, ubicada en el centro de la localidad frente a la comisaría municipal, funciona como espacio público y punto de encuentro social. Asimismo, la localidad dispone de una unidad deportiva en su zona norte, que ofrece canchas y espacios recreativos para la población.

Fotografía 11: **Corredor Turístico, Troncones, La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero**



Fuente: Levantamiento de campo, 2025.

El patrón habitacional se caracteriza por viviendas de dos niveles, aunque en algunas zonas alcanzan los tres niveles o más, con construcciones de materiales permanentes, muchas de ellas con patios y jardines interiores. La trama urbana es reticular, lo que favorece la movilidad y la claridad en la distribución de las manzanas y lotes. Esta estructura urbana, junto con la presencia de equipamientos y servicios, otorga a Petacalco una imagen urbana más consolidada, homogénea y formal, en comparación con otras localidades de la zona costera que aún presentan trazas irregulares, calles de terracería o cobertura parcial de servicios. Sin embargo, el crecimiento de la localidad se enfrenta a retos importantes. A pesar de contar con infraestructura y equipamientos, muchos de los establecimientos turísticos —como hoteles— se encuentran en mal estado o subutilizados, lo que limita el aprovechamiento del potencial turístico de la zona. Además, la presencia de la termoeléctrica sigue siendo un factor ambivalente: al tiempo que impulsa la economía local, también impone costos ambientales y paisajísticos relevantes que deterioran el entorno urbano y reducen la calidad de vida de la población.

En resumen, Petacalco destaca como el núcleo urbano más desarrollado de la zona costera, con una imagen urbana consolidada, estructura funcional, equipamiento robusto y una dinámica económica activa, aunque enfrenta tensiones estructurales y ambientales que deberán atenderse mediante estrategias integrales de planificación y ordenamiento.

Litoral costero en vías de desarrollo

Las zonas con potencial turístico en vías de desarrollo en el litoral del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca representan territorios de alto valor escénico y natural, donde comienzan a manifestarse procesos incipientes de urbanización orientados a captar inversión para el turismo de playa. Aunque todavía mantienen una imagen predominantemente natural y rural, estos espacios están sujetos a transformaciones aceleradas que marcan una nueva etapa en su configuración territorial y visual.

El estado actual de urbanización es aún incipiente, caracterizado por un bajo grado de consolidación. Las localidades o puntos de interés turístico como Boca de Leña, El Capire y Las Peñitas, presentan trazas irregulares, sin pavimentación y con escasa presencia de infraestructura básica. En muchos casos, se observa la apertura de caminos o calles de terracería que funcionan como accesos a predios recientemente loteados, como en Terramar. El crecimiento urbano se da de forma dispersa, con viviendas y construcciones aisladas, muchas aún en proceso de edificación o sin habitar.

Fotografía 12: Zona en vías de desarrollo en El Capire, La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero



Fuente: Levantamiento de campo, 2025.



En estas zonas se percibe una presencia creciente de inversión privada, visible a través del loteo de terrenos —frecuentemente sin regulación formal—, así como construcciones de cabañas, viviendas turísticas, hoteles y restaurantes dispersos en fase inicial. Aunque aún de manera puntual, algunos desarrollos comienzan a incorporar servicios como paneles solares, biodigestores o sistemas individuales de captación de agua, en un intento por vincular la promoción turística con criterios de sustentabilidad. Sin embargo, la falta de regulación efectiva genera riesgos de crecimiento desordenado y pérdida de atributos ambientales.

La imagen del paisaje en esta franja litoral es uno de sus principales activos. Las playas como Las Peñitas, Atracadero o El capire conservan en buena medida su entorno natural prístino, con amplias extensiones de litoral virgen, vegetación costera nativa, presencia de humedales, palmares, esteros y la visual directa hacia la línea de mar. Estas características les confieren un alto valor escénico y ambiental, siendo zonas propicias para el desarrollo de actividades turísticas de bajo impacto como el ecoturismo, la observación de aves, caminatas, surf, entre otras. Sin embargo, el proceso de transformación del suelo ha comenzado a generar tensiones. En varios puntos se ha documentado el desmonte de vegetación, la fragmentación de parcelas ejidales y la venta de terrenos sin regulación clara, lo que ha dado lugar a un mosaico de usos heterogéneos sin una visión integrada del territorio. Esta situación, sumada a la falta de infraestructura de drenaje, manejo de residuos y agua potable, genera presiones sobre los ecosistemas costeros y riesgos de degradación en el mediano plazo.

Además, la fragmentación del entorno natural y la pérdida de continuidad del paisaje —tanto en el litoral como en zonas interiores con valor ecológico o productivo— representa uno de los riesgos más importantes. La ausencia de un modelo de desarrollo turístico ordenado podría derivar en procesos similares a los observados en otras franjas del Pacífico mexicano: expansión caótica, privatización de playas, pérdida de servicios ecosistémicos y ruptura del tejido social local.

Por ello, estas zonas emergentes demandan una estrategia territorial preventiva que combine regulación urbanística, conservación ambiental y participación social, a fin de canalizar el potencial turístico hacia modelos sostenibles que garanticen tanto la integridad del paisaje como el bienestar de sus habitantes actuales y futuros.

3.3.4. Dinámica poblacional de los barrios

El análisis de la dinámica poblacional permite comprender cómo cambian, crecen o se transforman las comunidades, aportando elementos clave para orientar la planeación urbana. En la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, los barrios presentan patrones diversos de crecimiento demográfico vinculados a factores económicos, sociales y geográficos. Mientras algunas localidades muestran un crecimiento sostenido por su consolidación urbana o el impulso del turismo, otras experimentan estancamiento o incluso despoblamiento debido a la falta de oportunidades o servicios. Analizar estas variaciones permite identificar las tendencias de asentamiento, migración, densificación o dispersión, y con ello, establecer estrategias diferenciadas que respondan a las realidades y necesidades específicas de cada barrio.

La zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca concentra una población total de 12,476 personas distribuidas en 33 localidades, entre las que destacan Petacalco, Zacatula y El Naranjito, como los principales núcleos de población. Al considerar además las 12 localidades rurales que conforman su zona de influencia inmediata, situadas en

la franja limítrofe con la zona costera, se registra una población adicional de 3,142 habitantes, lo que da un total de 15,618 personas, es decir, aproximadamente el 46.4 % del total de habitantes del municipio. Esta distribución revela el peso poblacional y estratégico que tiene el corredor costero y su entorno en la configuración territorial municipal.

La localidad más poblada de la zona es Petacalco, con 3,459 habitantes, lo que representa cerca del 28 % de la población total costera, seguida de Zacatula con 1,518 habitantes, y El Naranjito con 1,232 habitantes. En conjunto, estas tres localidades agrupan casi la mitad de la población de la franja costera. Otras localidades con relevancia demográfica son Lagunillas, San Francisco y Los Llanos de Temalhuacán, con poblaciones que oscilan entre 500 y 750 personas.

Tabla 7. **Población por localidades mayores a 250 habitantes en la zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca.**

Localidad	Población
Petacalco	3,459
Zacatula	1,518
Lagunillas	1,345
El Naranjito	1,232
Joluta	1,059
Los Llanos de Temalhuacán (Los Llanos)	916
Surcua	858
Troncones (Emiliano Zapata)	699
San Francisco	645
Coyuquilla	488
Tamacuas (El Ranchito)	386
Las Lagunas	307
El Chico	305
Las Tinajas	273
Boca de Lagunillas	262
Localidades de menos de 250 habitantes	1744
Total de la zona	15,496

Fuente: elaboración propia a partir de datos censales de INEGI, 2020.

En cuanto a la composición por sexo, se observa una distribución relativamente equilibrada, aunque con ligeras variaciones según la vocación económica de las localidades. La proporción femenina alcanza aproximadamente el 49.2 %, mientras que el 50.8 % corresponde a hombres, aunque en localidades como Petacalco, Zacatula y El Naranjito —con fuerte presencia de actividades logísticas o industriales— se aprecia una mayor proporción de población masculina.

En contraste, en localidades rurales y turísticas como Lagunillas, La Saladita o Troncones, la proporción de mujeres tiende a superar ligeramente a la de hombres, lo que podría vincularse a fenómenos de migración laboral masculina.

Respecto a la estructura por grupos de edad, se mantiene una población predominantemente joven y en edad productiva. El grupo de edad de 25 a 59 años representa cerca del 42 % del total, mientras que el 45 % de la población corresponde a menores de 24 años, lo que incluye a niños, adolescentes y jóvenes. Este perfil poblacional juvenil plantea una oportunidad para el impulso de actividades económicas y educativas, pero también exige ampliar y fortalecer la cobertura de servicios básicos y equipamientos, en particular aquellos dirigidos a la infancia y juventud. Por otro lado, en localidades como San Francisco, Coyuquilla o La Salada,



se registra una mayor proporción de adultos mayores, lo que también requiere considerar estrategias de atención diferenciada para este grupo etario.

En términos de organización familiar, se estima que entre el 22 % y 26 % de los hogares de la zona costera y su área de influencia son encabezados por mujeres, un porcentaje levemente inferior al promedio estatal (27.8 %), aunque en algunas localidades rurales pequeñas y envejecidas —como Ramal de Chutla, La Villita o San Jerónimo— este indicador podría ser superior, debido a procesos migratorios y envejecimiento demográfico.

Por su parte, cerca del 6 % de la población de la zona registra alguna condición de discapacidad o limitación funcional, con una mayor prevalencia en localidades con población envejecida o acceso limitado a servicios médicos. Las localidades con mayor proporción de personas con discapacidad suelen ser también aquellas donde el acceso al equipamiento urbano y al transporte público es más precario, como La Villita, El Chico o Joluta.

En cuanto al nivel educativo, la escolaridad promedio para la zona costera y su zona de influencia es de aproximadamente 9.2 años, lo que equivale a secundaria terminada. No obstante, se identifican diferencias territoriales significativas: las localidades con mayor nivel educativo son Petacalco, con una escolaridad media superior a los 10 años, y las localidades turísticas como Troncones y La Saladita, donde se alcanzan promedios cercanos a los 10 años.

En contraste, localidades rurales como Coyuquilla, Joluta, Surcua o El Chico presentan escolaridades promedio entre 7 y 8 años, lo que refleja un rezago educativo acumulado. La asistencia escolar entre la población de 6 a 14 años se mantiene en niveles elevados —superiores al 95 % en la mayoría de las localidades—, lo que refleja la cobertura aceptable del sistema educativo básico. Sin embargo, en términos de continuidad educativa, la proporción de personas adultas con educación media superior o superior es baja en muchas localidades. Solo en Petacalco, Troncones y Saladita se registra una proporción superior al 15 % de adultos con educación posbásica, mientras que en localidades más pequeñas o aisladas esta proporción cae por debajo del 8 %.

Durante las últimas cinco décadas, la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca ha experimentado una evolución demográfica diferenciada, marcada por la concentración de población en algunos centros con vocación turística o logística, y la persistente dispersión rural en la mayoría de las localidades. Aunque no se cuenta con series históricas completas por localidad, los datos censales disponibles permiten observar un crecimiento sostenido en la población total del municipio —de aproximadamente 15 mil habitantes en 1970 a 25,230 habitantes en 2020—, lo que representa una tasa media anual de crecimiento cercana al 1.0%.

En este contexto, la zona costera, que actualmente integra 33 localidades con una población conjunta estimada de 12,476 habitantes, ha mostrado una dinámica diversa. Por un lado, localidades como Petacalco, Troncones, El Naranjito y Zacatula han registrado un crecimiento sostenido, impulsado por el turismo, el comercio o las actividades logístico-industriales vinculadas al puerto de Lázaro Cárdenas. Por otro lado, muchas localidades rurales pequeñas han mantenido una población estable o incluso decreciente, debido a fenómenos como la migración interna y el envejecimiento demográfico.

Entre las décadas de 1990 y 2020, la zona costera ha transitado de una estructura eminentemente rural hacia una creciente urbanización localizada en núcleos específicos. Así, mientras Petacalco pasó de ser una localidad agrícola con menos de 2,500 habitantes a

consolidarse como el principal centro urbano costero con más de 3,400 habitantes en 2020, otras localidades como Troncones o La Saladita han atraído inversión turística extranjera, generando una población flotante significativa que modifica la dinámica poblacional real más allá de lo que captan los censos.

La zona de influencia costera, que comprende 12 localidades adicionales con una población estimada de 3,142 habitantes, complementa esta dinámica regional. En su mayoría, se trata de localidades rurales pequeñas, pero con fuerte conexión funcional hacia los polos costeros y turísticos, ya sea por cercanía o por vinculación económica y social.

En conjunto, al considerar tanto la zona costera como su zona de influencia, se estima una población actual de 15,618 habitantes —el 62 % de la población municipal— lo que refleja la relevancia territorial de esta franja para el desarrollo urbano y económico del municipio. Este crecimiento, aunque desigual, evidencia la necesidad de planificar con criterios de sostenibilidad, integración social y resiliencia ante los procesos acelerados de transformación territorial.

A pesar del crecimiento poblacional registrado en el municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca en las últimas décadas, algunos indicadores demográficos muestran señales de transición, particularmente en términos de natalidad y estructura etaria. Si bien no se dispone de tasas específicas de natalidad desagregadas a nivel municipal, las tendencias estatales reflejan una reducción sostenida en la tasa global de fecundidad, que ha pasado de más de 4 hijos por mujer en 1990 a menos de 2.5 en 2020 en el estado de Guerrero, tendencia que se observa también en este municipio.

Este fenómeno se refleja en un envejecimiento progresivo de la población y una desaceleración del ritmo de crecimiento natural, pese al aumento en la población total, que pasó de 19,171 habitantes en el año 2000 a 25,230 en 2020, de acuerdo con los datos del INEGI. Este crecimiento se debe más al movimiento migratorio interno y a procesos de expansión urbana en polos turísticos y logísticos, que al aumento natural de la población.

En cuanto a la densidad poblacional, esta se ha incrementado al pasar de aproximadamente 16.4 habitantes por kilómetro cuadrado en 2000 a 21.5 en 2020, con una distribución territorial desigual. Las zonas costeras y los corredores urbanos como Petacalco, Troncones, El Naranjito y Zacatula concentran la mayor proporción de habitantes, mientras que amplias zonas del interior rural presentan densidades muy bajas.

La distribución de la población por grupos de edad permite observar una estructura demográfica aun predominantemente joven. Según el Censo de Población y Vivienda 2020:

- El 41.1 % de la población corresponde al grupo de edad de 25 a 59 años, considerado como el grupo en edad económicamente activa.
- El 45.0 % pertenece a los grupos de 0 a 24 años, lo que indica una amplia base juvenil y un importante potencial de desarrollo productivo en el mediano plazo.
- El grupo de adultos mayores (60 años y más) representa cerca del 14.0%, porcentaje que ha venido en aumento, reflejando la transición demográfica en curso.

Este perfil demográfico representa una ventana de oportunidad para el desarrollo económico local, ya que una proporción significativa de la población se encuentra en edad laboral o en vías de incorporarse a ella. Sin embargo, también implica el reto de generar empleos formales,



educación pertinente, infraestructura adecuada y servicios básicos de calidad, en especial en las zonas de reciente expansión como los polos turísticos emergentes y los corredores logístico-industriales.

Estos elementos demográficos permiten reconocer una zonificación social diferenciada en la franja costera del municipio: por un lado, localidades con alta densidad y consolidación urbana vinculadas al turismo y la logística, con mayor escolaridad, servicios y población económicamente activa; y por otro, localidades rurales con menor tamaño poblacional, menor escolaridad y una población más envejecida o en situación de vulnerabilidad. Esta diferenciación debe ser considerada como insumo clave para orientar la dotación de infraestructura, servicios, programas sociales y estrategias de desarrollo económico que respondan a las necesidades reales de cada territorio.

Identificación de las necesidades, comportamientos y problemáticas de los barrios

El análisis integral de los barrios que conforman la zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca permite identificar una serie de **patrones territoriales, sociales y funcionales** que reflejan las condiciones reales de vida de la población y los principales retos para lograr un desarrollo urbano sostenible, equilibrado y justo.

A diferencia del diagnóstico ciudadano —centrado en la percepción comunitaria—, este apartado combina esa visión social con la **información técnica levantada en campo, observaciones directas, análisis de infraestructura y equipamiento, cobertura de servicios básicos, tipología de vivienda, uso de suelo y dinámica de ocupación del territorio**, permitiendo construir una lectura más completa de las **necesidades estructurales y comportamientos urbanos** que definen la realidad de los barrios costeros.

a) Comportamientos territoriales y estructura poblacional

Los barrios que integran la zona costera muestran una **gran heterogeneidad morfológica y funcional**, resultado de la coexistencia de tres dinámicas principales:

1. **Crecimiento turístico-residencial**, concentrado en el corredor **Troncones–Majahua–La Saladita**, caracterizado por ocupación dispersa, densidades bajas, presencia de población flotante y predios de gran superficie vinculados a actividades turísticas y de hospedaje.
2. **Expansión urbana y productiva intermedia**, que agrupa barrios y localidades rurales en proceso de urbanización —como Lagunillas, Las Tinajas, Joluta, La Unión y Chutla de Nava—, donde persisten usos agropecuarios, pero con creciente presión inmobiliaria.
3. **Consolidación logístico-industrial**, concentrada en los barrios de **Zorcua, Naranjito, Zacatula, San Francisco y Petacalco**, donde la proximidad al puerto y a la infraestructura energética ha detonado procesos de ocupación acelerada, cambio de uso de suelo y fragmentación del tejido urbano.

Estas tres tipologías determinan comportamientos urbanos diferenciados:

- En las áreas turísticas, predomina la **intermitencia poblacional** y la coexistencia de residentes permanentes con población flotante nacional y extranjera, generando demandas estacionales de servicios e infraestructura.
- En las localidades intermedias, la población mantiene **prácticas rurales** y fuerte cohesión comunitaria, pero enfrenta carencias estructurales de servicios básicos.

- En las zonas industriales, se observan **barrios obreros y asentamientos irregulares** asociados a trabajadores temporales, con alta movilidad residencial y limitada cobertura de servicios.

Este mosaico poblacional condiciona la manera en que las personas se relacionan con el territorio: los barrios no son espacios estáticos, sino escenarios donde convergen diferentes ritmos económicos, identidades y expectativas, lo cual exige una planeación más sensible y adaptativa.

b) Necesidades estructurales del hábitat urbano

El análisis territorial confirma que la **principal necesidad transversal** en casi todos los barrios es la **mejora integral de la infraestructura urbana básica**, tanto en las zonas rurales en transición como en los núcleos turísticos y logísticos.

En los recorridos de campo se constató la **insuficiencia de redes de agua potable, drenaje y saneamiento**, así como la **carencia de pavimentos, banquetas y señalización vial**, especialmente en caminos de acceso y calles interiores.

Estas carencias generan impactos directos en la salud pública, la movilidad y la competitividad turística, y representan una **deuda histórica de infraestructura social** que limita el bienestar y la equidad territorial.

Los barrios turísticos —como Troncones, Majahua y La Saladita— demandan **mejor gestión de la movilidad y del espacio público**, pues el incremento de visitantes y vehículos ha sobrepasado la capacidad de las vialidades existentes. La falta de estacionamientos, banquetas y ordenamiento del tránsito provoca conflictos cotidianos y afecta la imagen urbana. Por su parte, los barrios rurales e intermedios —Lagunillas, Las Tinajas, Joluta y Chutla de Nava— expresan una necesidad prioritaria de **conectividad y accesibilidad**, así como de **espacios públicos comunitarios** que fortalezcan la cohesión social y sirvan como nodos de encuentro y recreación.

En los asentamientos logístico-industriales del oeste, las necesidades se relacionan con la **rehabilitación de servicios básicos**, el **manejo de residuos y aguas residuales**, y la **infraestructura de contención de inundaciones**. En San Francisco, El Naranjito y Zacatula, la red hidráulica y de saneamiento es insuficiente para la densidad actual y el tipo de actividades desarrolladas, generando riesgos sanitarios y ambientales.

El **déficit de espacio público** es una constante a lo largo de la franja costera. Solo Troncones cuenta con espacios relativamente consolidados; en el resto de los barrios, las áreas comunitarias son inexistentes o se encuentran deterioradas. Esta ausencia refuerza la fragmentación social y limita el ejercicio del derecho a la ciudad.

El rescate de parcelas comunales y ejidales para equipamientos, como propusieron varias comunidades, representa una oportunidad estratégica para **revertir el déficit de espacio público** y fortalecer la identidad local.

c) Problemáticas territoriales y ambientales

Los levantamientos de campo evidenciaron que los **problemas ambientales y de ocupación del suelo** se concentran en tres grandes frentes:



1. **Presión sobre el litoral y pérdida de accesos públicos.**

En los frentes costeros de La Saladita, Lagunillas y La Salada, la urbanización desordenada y las invasiones sobre la zona federal han reducido los accesos públicos y deteriorado el paisaje natural. Esta situación genera inequidad territorial y tensión social entre propietarios y habitantes locales.

Además, la ausencia de una regulación clara sobre las densidades y usos turísticos incrementa el riesgo de fragmentación y privatización del espacio costero.

2. **Vulnerabilidad ante riesgos naturales.**

Los barrios ubicados en la ribera del río Balsas —Zacatula, Naranjito y San Francisco— presentan alta exposición a inundaciones y procesos de erosión, agravados por el cambio de uso de suelo y la falta de infraestructura de drenaje pluvial.

En Zorcu y El Naranjito, los anegamientos estacionales se han vuelto recurrentes, afectando viviendas, caminos y huertas.

Estas condiciones confirman la urgencia de integrar criterios de **gestión integral del riesgo y planeación resiliente** en el ordenamiento urbano.

3. **Contaminación y conflictos de uso del suelo.**

Las actividades logísticas, industriales y energéticas —como la termoeléctrica de Petacalco y los patios de contenedores— han generado impactos acumulativos sobre el ambiente y la calidad del aire y del agua.

La cercanía entre zonas habitacionales y áreas de carga o almacenamiento evidencia la falta de amortiguamientos y la necesidad de una **zonificación más precisa y regulatoria**, que delimite usos compatibles y mitigue externalidades negativas.

En síntesis, las problemáticas detectadas confirman que el crecimiento territorial se ha producido sin un marco de control efectivo, provocando **conflictos funcionales y ambientales** que amenazan la sostenibilidad del litoral y la calidad de vida de la población.

d) Comportamientos sociales y dinámicas locales

Desde una perspectiva socioterritorial, los barrios costeros reflejan comportamientos colectivos asociados a sus condiciones históricas, económicas y ambientales.

En los núcleos turísticos, la población tiende a **organizarse en asociaciones locales y comités vecinales** orientados a la gestión de servicios y conservación ambiental, lo que constituye una fortaleza para la gobernanza local.

En los barrios rurales, predomina la **solidaridad comunitaria y el trabajo colectivo** —tequio, mantenimiento de caminos, vigilancia de accesos—, pero también una dependencia de programas públicos para el mejoramiento del hábitat.

En las zonas industriales y portuarias, los barrios muestran **procesos de migración interna y rotación laboral**, lo que produce menor arraigo y mayor vulnerabilidad social, reflejada en ocupaciones precarias y déficit de servicios.

La dinámica de género observada en los talleres y visitas de campo confirma la **participación activa de mujeres en la gestión comunitaria**, especialmente en temas de servicios, salud y educación, aunque persisten limitaciones en el acceso a recursos y representación formal en los órganos ejidales.

La población joven, por su parte, demanda espacios deportivos, educativos y culturales que hoy son escasos o inexistentes. Su exclusión de la toma de decisiones territoriales representa una pérdida de capital social que el plan busca revertir mediante procesos de inclusión y capacitación.

e) Bienes comunes y patrimonio socioambiental

Los bienes naturales y culturales identificados en el diagnóstico ciudadano fueron verificados y documentados en campo, confirmando su **relevancia ecológica, paisajística y simbólica**. Los ríos **La Unión, Zorcuá y Balsas**, las **lagunas costeras de Jolota y Chutla de Nava**, los **manglares de San Francisco y Petatillo**, así como las **playas de Troncones, La Saladita, Lagunillas y Zacatula**, conforman un sistema de **bienes comunes interconectados** que proveen servicios ecosistémicos esenciales: recarga hídrica, regulación climática, amortiguamiento de inundaciones y soporte de actividades productivas y turísticas.

El deterioro progresivo de estos bienes —por contaminación, rellenos o presión inmobiliaria— representa un riesgo ambiental y social que trasciende lo local. Su protección requiere **políticas integradas de manejo ambiental y planeación urbana**, sustentadas en el reconocimiento de su valor como patrimonio compartido.

El fortalecimiento de los bienes comunes no solo preserva la biodiversidad, sino que **reconstituye el tejido social** y genera oportunidades económicas sostenibles basadas en el ecoturismo, la restauración y la educación ambiental.

f) Implicaciones para la planeación territorial

La lectura integrada de los barrios evidencia que las **necesidades materiales y sociales se entrelazan con los problemas estructurales de planeación**.

El déficit de infraestructura, la falta de espacios públicos y los conflictos por el uso del suelo son expresiones de una gestión fragmentada, donde las decisiones no han considerado la continuidad funcional entre los asentamientos ni su relación con el medio natural.

En consecuencia, el PPDUZC plantea la necesidad de **transitar hacia un modelo de planeación por sistemas de barrios**, que permita articular:

- **Corredores turísticos y rurales** con conectividad multimodal y servicios compartidos;
- **Áreas de conservación y amortiguamiento ambiental** como soporte ecológico del territorio;
- **Zonas logísticas y productivas ordenadas** bajo criterios de mitigación ambiental y equidad social.

Solo mediante esta articulación será posible **reducir las desigualdades intra-municipales**, promover un desarrollo más equilibrado entre costa e interior, y garantizar el ejercicio pleno del derecho a la ciudad para todas las personas.

Síntesis

La lectura integrada de los barrios permitió distinguir **patrones funcionales y sociales diferenciados**, cuya comprensión resulta fundamental para orientar la planeación del territorio.



En función de su dinámica poblacional, nivel de urbanización, vocación económica y relación con el litoral, los barrios costeros de La Unión se agrupan en tres tipologías principales: **turísticos y costeros, rurales e intermedios, y logístico-industriales y urbanos consolidados**.

Cada tipología presenta **necesidades estructurales y problemáticas específicas**, pero también **bienes comunes y valores compartidos** que sustentan la identidad del territorio.

La siguiente tabla sintetiza estos hallazgos, integrando la información social, técnica y ambiental analizada, con el propósito de establecer las **prioridades de planeación e inversión** que servirán de base para las estrategias territoriales y las propuestas del modelo de ordenamiento.

Tabla 8. Síntesis de necesidades, problemáticas y prioridades por tipología de barrios

Tipología de barrios	Características y dinámicas poblacionales	Principales necesidades	Problemáticas estructurales	Bienes comunes y valores territoriales	Prioridades de planeación
Turísticos y costeros (Troncones, Majahua, La Saladita, La Salada/Boca de Leña)	Población mixta (local, flotante y extranjera); crecimiento orientado al turismo residencial y de servicios; baja densidad, fuerte vínculo con el paisaje costero.	Ordenamiento del tránsito y estacionamiento; mejora de vialidades y banquetas; regulación de usos y construcciones; mantenimiento de imagen urbana; accesos públicos a playas.	Saturación vial, privatización del litoral, invasiones a la zona federal, expansión dispersa y desregulada, presión sobre servicios básicos.	Playas, cerros, ríos y paisajes naturales; "ola" de surf; identidad cultural ligada al turismo sustentable.	Consolidar modelo de turismo de baja densidad; garantizar accesos públicos; ordenar movilidad y estacionamientos; proteger imagen y paisaje.
Rurales e intermedios (Lagunillas, Las Tinajas, Joluta, Chutla de Nava, La Unión)	Núcleos de población permanente con mezcla de actividades agropecuarias, turísticas y de servicios; expansión urbana incipiente.	Pavimentación de vialidades principales; drenaje, agua y saneamiento; nuevos espacios públicos; conectividad entre localidades; mantenimiento de caminos a playa.	Déficit de servicios básicos; deterioro de caminos; falta de espacios públicos; aislamiento funcional y carencia de equipamientos.	Playas, ríos, lagunas y huertas; alta disponibilidad de agua; patrimonio comunal y ejidal.	Fortalecer conectividad rural-turística; dotar servicios básicos; crear parques y plazas; proteger zonas productivas y cuerpos de agua.
Logístico-industriales y urbanos consolidados (Zorcuá, El Naranjito, San Francisco, Zacatula, Petacalco)	Población trabajadora permanente y flotante; concentración de actividades industriales, logísticas y energéticas; fuerte presión sobre suelo y servicios.	Rehabilitación de infraestructura hidráulica y sanitaria; control de inundaciones; pavimentación; mejora de espacios públicos; mitigación ambiental.	Inundaciones recurrentes; contaminación por actividades industriales; expansión no regulada de patios logísticos; conflictos de uso del suelo.	Río Balsas, laguna de Zacatula, manglares de San Francisco, huertas; identidad obrera y productiva.	Ordenamiento de usos industriales; control ambiental; infraestructura verde y de drenaje; mitigación de riesgos; planificación de amortiguamientos urbanos.

Fuente: Elaboración propia con base en diagnóstico técnico, levantamientos de campo y talleres participativos, 2025.

3.3.5. Dinámica territorial de los barrios

Características culturales, históricas y patrimoniales de los barrios y de la ciudad

Las localidades de la zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca se distinguen por una rica herencia cultural e histórica, vinculada al pasado prehispánico, ganadero, religioso y comunitario, y en algunos casos con aportes contemporáneos ligados al turismo y las tradiciones locales.

Petacalco

Ubicada en la emblemática Bahía de Petacalco, esta localidad destaca por su paisaje costero de oleaje moderado y playas extensas. Su entorno marítimo refleja un vínculo con las prácticas pesqueras tradicionales, y aunque enfrenta retos ambientales, sigue siendo un punto de referencia para las actividades locales y el turismo regional.

Zacatula

De profundo arraigo histórico, Zacatula fue un enclave relevante desde la época prehispánica y durante el periodo colonial fungió como cabecera administrativa y punto estratégico de navegación en la región. Fue también un sitio vinculado a los movimientos insurgentes durante la lucha por la independencia. En la actualidad, mantiene vivas expresiones culturales tradicionales, como la música campesina interpretada con arpa, guitarra de golpe, violín y tololoche, que acompañan festividades religiosas y comunitarias.

El Naranjito

Este antiguo rancho rural tuvo un rol estratégico durante la guerra de independencia, al formar parte de las rutas utilizadas por los movimientos insurgentes. Aunque hoy es una localidad marcada por el desarrollo logístico-industrial, aún conserva elementos culturales propios de su origen rural, como fiestas tradicionales y expresiones musicales campesinas.

Joluta

Ha experimentado un crecimiento poblacional significativo en las últimas décadas, consolidándose como una comunidad rural con fuerte identidad agrícola. Su nombre de origen náhuatl refleja la relación estrecha con la tierra y los recursos naturales, y sus tradiciones rurales permanecen vigentes en la vida cotidiana y en las festividades locales.

Lagunillas y Llanos de Temalhuacán

Estas comunidades reflejan la esencia de la vida rural costera. Rodeadas de áreas agrícolas y ganaderas, conservan costumbres ancestrales ligadas a la tierra, como la celebración de fiestas patronales, ferias tradicionales, y prácticas de cooperación comunitaria. La identidad local se fortalece a través de la transmisión oral de costumbres, gastronomía típica y saberes campesinos.

Troncones

Troncones ha pasado de ser un poblado pesquero a convertirse en un destino turístico alternativo reconocido por su oferta de surf, ecoturismo y hospitalidad local. Su comunidad ha logrado integrar el turismo con la preservación ambiental y la valorización cultural del entorno. Se distingue por su compromiso con el desarrollo sustentable y su identidad colectiva centrada en el cuidado del entorno natural y social.

Rasgos comunes entre localidades

- Tradiciones religiosas y fiestas patronales, que se celebran en la mayoría de las localidades con música, danza, gastronomía y actividades comunitarias.



- Música tradicional campesina, interpretada en celebraciones locales con instrumentos como arpa, violín y guitarra de golpe, como expresión viva de la Costa Grande.
- Presencia histórica significativa, en especial en localidades como Zacatula, El Naranjito y Petacalco, relacionadas con momentos importantes del periodo colonial e insurgente.
- Patrimonio natural, presente en playas, esteros, ríos y paisajes agrícolas, que representan espacios de identidad y vida comunitaria.
- Gastronomía típica, basada en productos locales como maíz, coco, mango, pescados y mariscos, que forma parte del patrimonio cultural intangible de las comunidades costeras.

Patrón de crecimiento urbano

El análisis del patrón de crecimiento urbano en la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, realizado a partir de la interpretación visual de imágenes satelitales de alta resolución (años 2004, 2014 y 2024, escala 1:5,000), permite dimensionar la magnitud de las transformaciones territoriales ocurridas en las últimas dos décadas. Este ejercicio revela no solo la expansión de los asentamientos humanos tradicionales, sino también la incorporación de nuevos espacios logísticos vinculados a la dinámica portuaria e industrial de la región. En este sentido, se configura una doble lógica de crecimiento:

1. La expansión de las localidades costeras que atienden las necesidades habitacionales, turísticas y de servicios.
2. La consolidación de patios logísticos como infraestructura estratégica para el corredor industrial-portuario de Lázaro Cárdenas.

Tabla 9. **Comparativa de superficies urbanas y logísticas (2004–2024)**

Localidad / Tipo	2004 (ha)	2014 (ha)	2024 (ha)	Variación 2004–2024 (ha)
Asentamientos humanos				
Petacalco	319.7	338.3	336.0	+16.3
Troncones-Saladita	109.9	4.4	342.8	+232.9
Zacatula	62.5	76.2	99.1	+36.6
Lagunillas	46.3	58.9	59.1	+12.8
El Naranjito (urbano)	30.9	50.7	35.7	+4.8
Los Llanos	36.8	47.9	47.4	+10.6
Surcua	41.5	41.6	38.9	-2.6
San Francisco	21.1	22.8	19.5	-1.6
Tamacuas	-	-	17.8	+17.8
Subtotal asentamientos	668.7	640.8	996.2	+327.5
Patios logísticos				
El Naranjito	-	24.1	188.9	+188.9
Zacatula	-	-	109.5	+109.5
Tamacuas	-	-	3.0	+3.0
San Francisco	-	-	4.9	+4.9
Subtotales logísticos	-	24.1	306.3	+306.3
Total general	668.7	664.9	1,302.5	+633.8

Fuente: Elaboración propia a partir de interpretación visual de imágenes satelitales de alta resolución de los años 2004, 2014 y 2024.

Asentamientos humanos

Los asentamientos humanos experimentaron un crecimiento neto de más de 327 hectáreas entre 2004 y 2024. Este aumento refleja tanto la consolidación de localidades tradicionales como la expansión acelerada de polos turísticos.

- Troncones-Saladita se convirtió en el núcleo de crecimiento más dinámico: tras una contracción registrada en 2014, en 2024 alcanzó 342.8 ha, lo que representa un aumento neto de 232.9 ha respecto a 2004. Este comportamiento evidencia el fuerte impulso del turismo nacional e internacional en la Riviera La Salada.
- Petacalco, con 336 ha en 2024, se mantiene como el asentamiento más extenso de la franja costera, ligado principalmente a la actividad industrial y energética.
- Zacatula duplicó prácticamente su superficie, pasando de 62.5 ha en 2004 a 99.1 ha en 2024, consolidándose como centro urbano de apoyo al polo industrial.
- Localidades medianas como Lagunillas y Los Llanos tuvieron un crecimiento moderado, mientras que Surcua y San Francisco registraron ligeros retrocesos, lo que refleja procesos de estancamiento.
- En contraste, Tamacuas aparece recién en 2024 con 17.8 ha de superficie urbanizada, lo que indica una incorporación reciente a la dinámica de urbanización.

Patios logísticos

El rasgo más significativo del periodo 2004–2024 es la emergencia y consolidación de patios logísticos, ausentes en 2004 y con una superficie total superior a 306 ha en 2024.

- El Naranjito lidera esta tendencia, con 188.9 ha destinadas a patios, consolidándose como un nodo estratégico del corredor logístico-industrial vinculado al Puerto de Lázaro Cárdenas.
- Zacatula aporta 109.5 ha, consolidando su papel como soporte del Polo de Desarrollo del Bienestar.
- Localidades menores como San Francisco y Tamacuas también incorporan patios logísticos (4.9 ha y 3 ha, respectivamente), lo que refleja una diversificación espacial de estas instalaciones.

Este fenómeno transforma de manera estructural el territorio, al generar un espacio especializado que articula la economía local con la dinámica global del comercio y la industria.

El patrón de crecimiento urbano en la zona costera de La Unión revela una dualidad espacial y funcional.

- En el oriente, el crecimiento está impulsado principalmente por el turismo, con Troncones-Saladita y Lagunillas como polos de mayor expansión, lo que genera oportunidades económicas, pero también presiones sobre ecosistemas frágiles.



- En el poniente, la urbanización se vincula directamente con el desarrollo industrial y logístico, destacando Petacalco, Zacatula y El Naranjito como nodos articulados al puerto de Lázaro Cárdenas.

En dos décadas, la superficie urbanizada y logística aumentó en más de 633 hectáreas, un crecimiento que transforma profundamente la dinámica territorial. Este proceso abre oportunidades de competitividad y desarrollo, pero también plantea desafíos en materia de ordenamiento, provisión de servicios básicos y conservación ambiental. Reconocer esta dualidad y planificar en consecuencia será clave para construir un modelo territorial equilibrado y sostenible hacia el futuro.

Estructura de los barrios y la ciudad

La estructura urbana y territorial de la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca presenta una configuración heterogénea, determinada en gran medida por factores geográficos, económicos y funcionales. Su morfología urbana responde tanto a patrones lineales inducidos por la infraestructura vial existente, como a modelos de asentamiento más irregulares vinculados a dinámicas locales rurales o turísticas.

Uno de los elementos estructurantes clave es la carretera federal 200, eje vertebrador del territorio, en torno al cual se han desarrollado las principales localidades del municipio. Localidades como Petacalco, Surcua, El Naranjito, Zacatula, Lagunillas y Llanos de Temalhuacán se organizan de manera lineal a lo largo de esta vía, con núcleos urbanos que han crecido progresivamente hacia los lados, manteniendo su centro de actividad sobre la carretera. Este patrón de asentamiento lineal ha generado centralidades dispersas, donde se concentra el comercio local, el equipamiento básico y los servicios, particularmente en los tramos más urbanizados.

En contraste, en el litoral marino se localizan localidades de menor escala, asociadas directamente al turismo y la conservación del paisaje costero, como Troncones, Saladita, Boca de Leña, Playa Las Peñitas y El Capire. Estas localidades presentan una organización más fragmentada y dispersa, con una mezcla de desarrollos turísticos, viviendas de temporada y asentamientos tradicionales. Su traza urbana tiende a seguir las curvas del litoral y la topografía local, lo que da lugar a configuraciones más irregulares, con calles de tierra, parcelas amplias y usos de suelo más variados.

En cuanto a la estructura interna de los barrios, se observan diferencias significativas en la consolidación urbana. Petacalco, por ejemplo, cuenta con una trama urbana bien definida, de tipo reticular, con calles pavimentadas, mayor densidad y presencia de equipamiento público, además de un boulevard que articula la localidad. En cambio, localidades como Lagunillas o Llanos de Temalhuacán presentan una traza más irregular y fragmentada, con calles sin pavimentar y una urbanización más dispersa, reflejo de su origen rural.

En las zonas con vocación logística e industrial, como Zacatula y El Naranjito, la estructura del espacio ha sido modificada por la instalación de patios de contenedores y áreas de almacenamiento, que han transformado antiguos terrenos agrícolas en plataformas logísticas. Esto ha generado tensiones en la relación entre los usos habitacionales y productivos, afectando la conectividad y la seguridad vial en las localidades colindantes.

Por su parte, los barrios turísticos del litoral presentan una estructura urbana más orientada a la funcionalidad recreativa y al aprovechamiento del paisaje natural. Las edificaciones se

disponen generalmente paralelas a la línea de costa, con vialidades de acceso secundarias y una fuerte dependencia de la carretera 200 para su articulación regional. En algunos casos, como Troncones, la estructura barrial se ha organizado en torno a una avenida costera central, mientras que en localidades emergentes como El Capire o Boca de Leña, la urbanización es todavía incipiente y dispersa.

En conjunto, la estructura de los barrios y localidades refleja la diversidad de funciones del territorio: rural, turística, urbana y logística, así como las diferencias en grado de consolidación y accesibilidad, lo que constituye un reto importante para la planeación territorial integral y el ordenamiento sustentable de la zona costera del municipio.

Usos de suelo urbano

El análisis del uso de suelo urbano en la zona costera de La Unión ofrece una visión integral sobre cómo se configuran los centros de población y cómo los distintos usos del suelo reflejan y a la vez condicionan las dinámicas territoriales. La distribución de superficies destinadas a vivienda, comercio, industria, infraestructura logística, equipamiento y espacios baldíos no es aleatoria, sino que responde a procesos históricos de ocupación, a la influencia de la carretera federal 200 como eje articulador y a las fuerzas productivas dominantes en cada subregión.

La revisión de la estructura urbana permite observar que los centros se han desarrollado bajo un patrón lineal asociado a la vialidad principal y a la franja costera, donde los usos habitacionales se entremezclan con actividades turísticas y comerciales de distinta escala. Por su parte, la imagen urbana refleja el contraste entre áreas consolidadas con tramas más regulares y espacios incipientes o fragmentados, donde la presencia de baldíos y la ausencia de servicios dan cuenta de procesos de urbanización todavía incompletos.

En este contexto, el uso de suelo urbano se convierte en un indicador estratégico para identificar las oportunidades de densificación en los vacíos intraurbanos, la necesidad de ordenar la expansión turística en el oriente, y los retos que impone la creciente concentración logística e industrial en el poniente. Asimismo, permite visibilizar cómo estas dinámicas se traducen en desigualdades en el acceso a servicios, presiones sobre ecosistemas aledaños y desafíos en la gobernanza del territorio.

Tabla 10. **Superficie total por uso de suelo dentro de las zonas ocupadas por los centros de población en la zona costera**

Categoría	Superficie (ha)	% del total urbano
Infraestructura	397.947	27.33
Baldío	224.148	15.39
Habitacional	214.279	14.71
Industria	158.485	10.88
Mixto (Habitacional, Comercio y servicios)	144.742	9.94
Vialidades	127.624	8.76
Vegetación natural	69.856	4.80
Agrícola	45.047	3.09
Equipamiento	33.334	2.29
Canal	16.791	1.15
SEDENA	16.759	1.15
Cuerpo de agua y humedales	5.029	0.35
Manglar	0.908	0.06
Comercio/Servicios	0.387	0.03
Total	1,456.254	100.00

Fuente: elaboración propia a partir de interpretación visual de imagen de satélite AIRBUS 2025.



El sistema urbano de la zona costera de La Unión (considerando los territorios dentro de los centros de población) abarca una superficie total de 1,456.254 hectáreas, dentro de la cual se observa una marcada diferenciación de usos. El predominio corresponde a la infraestructura logística, con casi 398 hectáreas que representan el 27.3% del total del suelo artificializado. Este uso se concentra de manera casi exclusiva en las localidades de El Naranjito y Zacatula, que aportan en conjunto más del 90 % de la superficie destinada a patios de contenedores y vehículos, consolidando al poniente del municipio como un espacio de especialización logística. En menor medida, Petacalco contribuye con una fracción de esta superficie, reforzando su papel como enclave industrial y de servicios vinculados al corredor interestatal.

El segundo uso en importancia es el de baldíos intraurbanos, con poco más de 224 hectáreas, lo que equivale al 15.4 % del total urbano. La mayor concentración se encuentra en Troncones–La Saladita, donde cerca del 40 % de su polígono urbano permanece como reserva no consolidada, lo que confirma el carácter incipiente y en expansión de esta centralidad turística. La existencia de estas áreas vacantes abre una ventana de oportunidad para orientar la densificación y la planeación de nuevas zonas habitacionales y de servicios, siempre bajo criterios de compatibilidad con el entorno natural y turístico.

El uso habitacional alcanza 214 hectáreas, equivalente al 14.7 % del total. Este se distribuye principalmente en Troncones–La Saladita, Petacalco y Lagunillas, que en conjunto concentran más de dos tercios de la superficie destinada a vivienda. La dinámica habitacional refleja tanto procesos de consolidación urbana en los principales centros como la presión inmobiliaria vinculada al turismo en el oriente de la costa.

En lo que respecta a la industria, se registran 158 hectáreas, que corresponden en su totalidad a la Central Termoeléctrica Plutarco Elías Calles y sus instalaciones en Petacalco. Este hecho reafirma el carácter industrial de la localidad y su rol estratégico dentro del sistema energético nacional, aunque también plantea retos por la cercanía de áreas residenciales y los impactos en imagen urbana y medio ambiente.

El uso mixto habitacional-comercial ocupa cerca de 145 hectáreas, con una clara concentración en Troncones–La Saladita, donde se combina la vivienda con pequeños hoteles, restaurantes y servicios turísticos. Este patrón refuerza la vocación litoral de la zona oriente como polo turístico emergente, aunque aún dependiente de la conectividad vial y de la provisión de servicios básicos.

Finalmente, las vialidades representan alrededor de 128 hectáreas, con presencia destacada en Troncones–La Saladita y Petacalco, donde la trama urbana ha adquirido mayor complejidad y extensión. La superficie destinada a equipamiento urbano es aún reducida (33 hectáreas), lo que confirma las limitaciones de los centros de población para atender la demanda local de salud, educación, recreación y servicios administrativos, generando una dependencia estructural de Lázaro Cárdenas y Zihuatanejo.

Tabla 11. Proporción de usos de suelo por centro de población

Localidad	Habitacional		Mixto		Industria		Infraestructura		Baldío		Vialidades		Equipamiento	
	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)	(ha)	(%)
Colonia Santa Fe	2.0	20.0	—	—	—	—	—	—	1.0	10.2	1.5	14.4	2.5	24.3
El Naranjito	3.7	1.3	15.0	5.4	—	—	229.6	82.0	5.2	1.9	17.0	6.1	1.3	0.5
Lagunillas	33.6	52.5	6.1	9.5	—	—	—	—	4.9	7.6	5.7	8.9	3.2	5.1
Los llanos	22.1	46.9	4.0	8.5	—	—	—	—	9.0	19.2	5.4	11.5	3.3	7.0
Petacalco	43.3	12.9	18.1	5.4	158.5	47.1	24.9	7.4	20.2	6.0	30.4	9.0	8.0	2.4
San Francisco	6.9	28.3	2.6	10.8	—	—	5.2	21.3	4.0	16.4	4.2	17.3	1.1	4.5
Surcua	16.2	47.7	—	—	—	—	—	—	9.7	28.6	6.6	19.4	0.5	1.4
Tamacuas	6.0	18.6	5.8	17.9	—	—	7.7	23.9	2.0	6.1	3.7	11.4	1.2	3.6
Troncones-Saladita	65.2	16.5	81.4	20.6	—	—	—	—	154.5	39.0	32.7	8.3	8.1	2.0
Zacatula	15.1	6.5	11.8	5.1	—	—	130.5	56.3	13.6	5.9	20.4	8.8	4.1	1.8

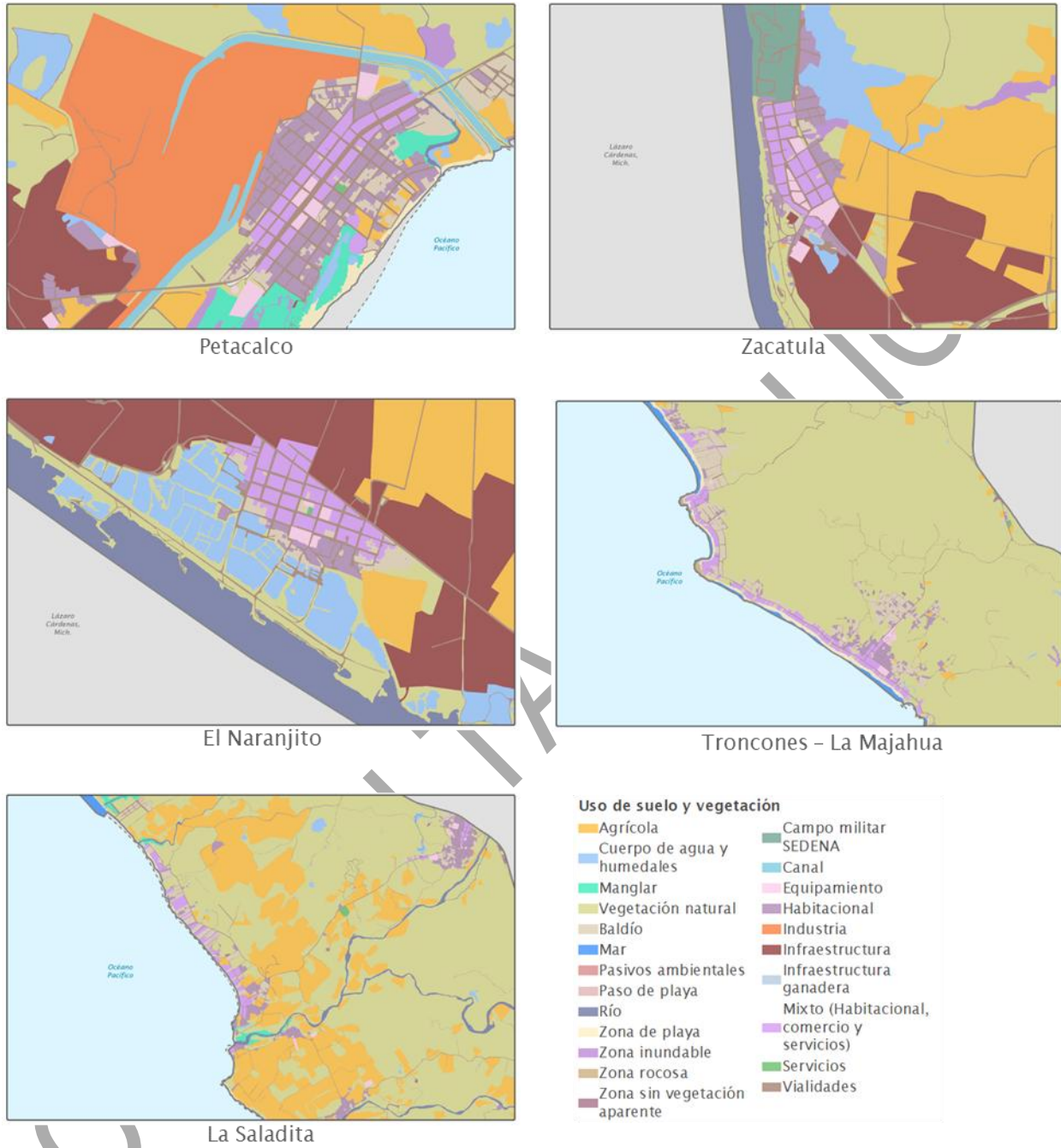
Fuente: Elaboración propia a partir de interpretación visual de imagen de satélite AIRBUS 2025.

En términos territoriales, se distinguen tres áreas de especialización urbana. Al poniente, el corredor El Naranjito–Zacatula–Petacalco concentra la vocación logístico-industrial, con grandes superficies destinadas a patios, infraestructura portuaria y la termoeléctrica, generando impactos directos sobre la movilidad y la regulación del suelo. En el litoral oriente, el corredor turístico de Troncones–Majahua–La Saladita combina usos habitacionales, mixtos y reservas baldías, lo que refleja un proceso de urbanización en consolidación, directamente articulado con la carretera federal 200. En las localidades intermedias, como Lagunillas, Llanos de Temalhuacán, San Francisco, Tamacuas y Surcua, predominan los perfiles habitacionales de baja densidad, con porcentajes importantes de baldíos y vialidades, en un contexto que aún conserva rasgos rurales.

El análisis evidencia la coexistencia de espacios urbanos consolidados, reservas no ocupadas y usos intensivos de carácter logístico e industrial, lo que plantea la necesidad de articular la zonificación secundaria, la gestión de la movilidad y la regulación del paisaje urbano. La planeación deberá atender de forma simultánea la oportunidad de densificar los vacíos intraurbanos, la urgencia de controlar los impactos de la logística en el poniente y la conveniencia de consolidar el turismo litoral bajo criterios de sostenibilidad y calidad de imagen urbana.



Figura 4. **Uso de suelo urbano por principales localidades.**



Fuente: elaboración propia.

Actividad económica

El sistema económico del municipio de La Unión presenta una estructura diversificada, en la que el sector primario mantiene un peso significativo, mientras que los sectores secundario e industrial han cobrado importancia a partir de la instalación de la Central Termoeléctrica Plutarco Elías Calles en Petacalco y, más recientemente, del desarrollo logístico asociado al puerto de Lázaro Cárdenas. Según el diagnóstico municipal, la economía local se distribuye entre actividades agropecuarias, comercio y servicios básicos, pequeñas industrias manufactureras, y un número creciente de unidades dedicadas al turismo.

Aunque las estadísticas oficiales se encuentran disponibles únicamente a nivel municipal, la zona costera concentra la mayor parte de la población y, en consecuencia, de la actividad económica. En este ámbito, los sectores se manifiestan con rasgos propios:

- **Turismo:** El corredor Troncones–Majahua–La Saladita se ha consolidado como el principal polo turístico del municipio, con una creciente oferta de hospedaje, restaurantes, comercios y servicios vinculados al surf y al turismo de naturaleza. El uso del suelo en esta franja refleja un patrón de urbanización turística de baja y media densidad, con reservas todavía amplias que sostienen expectativas de crecimiento.
- **Logística e industria:** En el extremo poniente, la economía gira alrededor de Petacalco y Zacatula, donde la termoeléctrica constituye el núcleo industrial y los patios de contenedores y vehículos en El Naranjito y Zacatula se han expandido sin regulación, generando empleo, pero también conflictos de uso de suelo y problemas ambientales. Estas actividades confirman la vinculación funcional de la zona con el corredor portuario-industrial de Lázaro Cárdenas, del cual depende en gran medida.
- **Actividades primarias:** Aunque en retroceso frente a los sectores turístico e industrial, las huertas de mango y coco siguen representando una base productiva importante en localidades como Lagunillas, Llanos de Temalhuacán y San Francisco. A esto se suma la ganadería extensiva, que aún ocupa superficies considerables, y que ha sido históricamente un soporte económico para los ejidos costeros.
- **Comercio y servicios locales:** En todas las localidades costeras, el comercio de bienes básicos y los servicios asociados a la vida cotidiana (tiendas, talleres, transporte) complementan el sistema económico. Sin embargo, gran parte de la demanda de servicios especializados continúa siendo absorbida por Lázaro Cárdenas y Zihuatanejo, evidenciando la dependencia regional.

En síntesis, las actividades económicas de la zona costera pueden caracterizarse como un sistema en transición: del predominio agropecuario hacia una creciente especialización en turismo y logística-industria, con un comercio local que actúa como soporte de la vida cotidiana. Esta transición plantea tanto oportunidades (empleo, inversión, integración regional) como retos (riesgos ambientales, presión sobre los ecosistemas, urbanización irregular y dependencia de servicios externos). El desafío principal consiste en orientar este cambio hacia un modelo que equilibre la competitividad económica con la sostenibilidad ambiental y social del territorio costero.



Tabla 12. Actividades económicas en la zona costera de La Unión

Sector	Actividades principales	Localización / Subzonas	Relevancia en la zona costera	Problemáticas y retos
Primario	Agricultura (mango, coco), ganadería extensiva, pesca ribereña	Ejidos de Lagunillas, Llanos de Temalhuacán, San Francisco y áreas rurales intermedias	Tradicional soporte económico; aún mantiene presencia en huertas y ganadería	Retroceso frente al turismo e industria; presión por cambio de uso de suelo; baja rentabilidad y vulnerabilidad climática
Secundario	Industria energética (Central Termoeléctrica Plutarco Elías Calles), patios de contenedores y vehículos	Petacalco (industria), El Naranjito y Zacatula (logística)	Núcleo industrial y logístico de alcance regional; vinculación con Lázaro Cárdenas	Crecimiento irregular y sin regulación; impactos ambientales e hidrológicos; conflictos de uso de suelo con ejidos
Terciario	Turismo (hospedaje, restaurantes, surf, ecoturismo), comercio y servicios básicos	Corredor Troncones–Majahua–La Saladita (turismo); todas las localidades costeras (comercio local)	Motor económico en expansión; genera empleo y atracción de visitantes nacionales e internacionales	Urbanización dispersa, presión sobre ecosistemas frágiles; insuficiente infraestructura y servicios urbanos; dependencia de Lázaro Cárdenas y Zihuatanejo para servicios especializados

Fuente: elaboración propia.

El análisis de las actividades económicas en la zona costera de La Unión evidencia un territorio en transición productiva, donde los sectores tradicionales del agro y la pesca ceden terreno frente a la consolidación de nuevos polos turísticos y logístico-industriales. Esta transición no es homogénea: mientras el corredor Troncones–Majahua–La Saladita se perfila como motor turístico con fuerte identidad cultural y ambiental, el polo de Petacalco–Zacatula–El Naranjito fortalece su papel como espacio industrial y logístico vinculado al puerto de Lázaro Cárdenas. En las áreas intermedias, la permanencia de huertas de mango y coco y de la ganadería extensiva aporta continuidad a las prácticas productivas ejidales, aunque cada vez más presionadas por el cambio de uso de suelo.

Este reacomodo económico genera oportunidades significativas, como la diversificación de empleos, la atracción de visitantes e inversión y la integración regional con Michoacán y la Costa Grande. Sin embargo, también plantea retos complejos de sostenibilidad: la expansión turística sin control puede afectar ecosistemas frágiles, la logística irregular ocasiona impactos ambientales y conflictos sociales, y la pérdida de actividades primarias amenaza la seguridad alimentaria y la identidad local.

En este sentido, la zona costera requiere una estrategia de ordenamiento económico-territorial que regule la expansión de los polos emergentes, potencie la complementariedad entre sectores y asegure que el desarrollo económico no comprometa la base ambiental y social del territorio. Solo mediante esta visión equilibrada será posible consolidar un modelo económico que combine competitividad regional con resiliencia ambiental y cohesión social.

Distribución de actividad económica

La distribución de la actividad económica en la zona costera de La Unión refleja una clara dualidad territorial: mientras que en el oriente predominan las actividades vinculadas al turismo, en el poniente se concentra la dinámica logística e industrial, con impactos regionales. Este contraste define no solo la orientación productiva de cada localidad, sino también los retos diferenciados de ordenamiento y sostenibilidad.

En el corredor turístico oriental, conformado por Troncones, Majahua y La Saladita, el sistema económico se estructura alrededor de la oferta de hospedaje, restaurantes, bares, galerías y servicios especializados en surf y turismo de naturaleza. Estas localidades presentan un crecimiento ligado a visitantes nacionales e internacionales, con una dinámica económica altamente dependiente de la temporalidad turística, pero también con potencial de diversificación hacia modelos de turismo sustentable. Lagunillas y Los Llanos, aunque con menor intensidad, complementan este corredor ofreciendo comercio local, restaurantes y servicios básicos que fortalecen la economía regional.

En contraste, el poniente de la zona costera concentra el polo industrial y logístico más importante del municipio. Localidades como Petacalco, El Naranjito y Zacatula presentan una fuerte presencia de patios de contenedores y vehículos, gasolineras, servicios de apoyo al transporte y la Central Termoeléctrica Plutarco Elías Calles, lo que convierte a esta franja en un enclave estratégico vinculado directamente con el puerto de Lázaro Cárdenas. Este tipo de desarrollo genera empleos y atrae inversión, pero al mismo tiempo acarrea problemáticas de crecimiento irregular, impactos ambientales e incremento de riesgos asociados al transporte y almacenamiento de mercancías.

Entre ambos polos, las localidades intermedias como Entronque a La Unión, El Capire y Colonia Santa Fe cumplen un papel de nodos de transición, donde se registran pequeñas unidades de comercio, restaurantes, talleres y servicios diversos que atienden tanto a la población local como al tránsito vehicular sobre la carretera federal 200. Estas localidades funcionan como puntos de apoyo que articulan el flujo económico entre los polos turístico e industrial.

En suma, la zona costera de La Unión se caracteriza por una distribución espacialmente segmentada de las actividades económicas: al oriente, un corredor turístico en expansión; al poniente, un polo logístico-industrial de alcance regional; y en el centro, una serie de localidades que operan como conectores. Esta heterogeneidad no solo refleja la diversidad de vocaciones productivas, sino que plantea el reto de articular políticas diferenciadas de desarrollo y regulación, capaces de aprovechar las oportunidades sin comprometer la sustentabilidad ambiental ni la cohesión social.

Tabla 13. **Distribución de la actividad económica por localidad**

Localidad	Actividades económicas	Perfil predominante
Troncones-Majahua-La Saladita	Hospedaje, restaurantes, bares, galerías, surf y turismo de naturaleza	Polo turístico internacional
Lagunillas-Los Llanos	Restaurantes, comercio local, servicios básicos	Complemento turístico y servicios locales
Entronque a La Unión-El Capire-Colonia Santa Fe	Restaurantes, pequeños comercios, talleres, servicios básicos	Nodos de transición / servicios mixtos
Petacalco	Central termoeléctrica, servicios logísticos, comercio local	Industria y apoyo logístico
El Naranjito	Patios logísticos, gasolineras, comercio y servicios	Corredor logístico-industrial
Zacatula	Patios logísticos, comercio, restaurantes y servicios	Logística y apoyo regional
Tamacuas y otras localidades cercanas	Comercio y servicios menores	Apoyo local complementario

Fuente: Elaboración propia a partir de levantamiento en campo.



Conectividad y red vial

La conectividad en la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca se estructura a partir de dos principales ejes viales: la carretera federal 200 y la autopista Siglo XXI (Morelia-Lázaro Cárdenas). La carretera 200 se introduce al municipio desde el oriente, cruzando de forma longitudinal toda la zona costera hasta el poniente, conectando directamente con localidades clave como Lagunillas, Llanos de Temalhuacán, Joluta, Zorcuá, Petacalco, San Francisco, El Naranjito y Zacatula. Esta vía constituye el principal eje de articulación territorial y económico, ya que no solo conecta a las localidades entre sí, sino que permite el acceso a los servicios, equipamientos y zonas costeras con vocación turística.

Fotografía 13. Carretera 200, como eje articulador del corredor económico Petacalco-El Naranjito-Zacatula.



Fuente: Levantamiento en campo.

Por su parte, la autopista Siglo XXI tiene un papel estratégico en la conexión regional, particularmente hacia el norte del municipio, ya que establece un vínculo directo con el puerto de Lázaro Cárdenas. Aunque no cruza localidades densamente pobladas, es fundamental para las actividades logísticas e industriales ubicadas en la franja poniente del municipio, especialmente en torno a Zacatula y El Naranjito.

A lo largo de la carretera 200 se generan ramales y caminos secundarios que permiten el acceso a localidades turísticas como Troncones, Saladita, Boca de Lagunillas, Playa Peñitas, Boca de Leña, El Capire y Playa Atracadero. En algunos casos, como Troncones, el acceso se da mediante caminos pavimentados; sin embargo, muchos otros accesos son caminos de

terracería o en malas condiciones, lo cual representa un reto para la movilidad y el desarrollo turístico.

Además, existen avenidas costeras internas relevantes, como la Avenida de la Playa (Troncones–Majahua) y la Avenida Cabeza de Vaca (Saladita), que, aunque no tienen una función estructurante a nivel regional, son fundamentales para la movilidad interna de las zonas turísticas. Estas avenidas permiten el acceso a hoteles, restaurantes, residencias y zonas de playa, fortaleciendo la conectividad local.

En resumen, el sistema vial de la zona costera se estructura a partir de un eje principal (carretera 200), apoyado por una red secundaria que conecta con los frentes turísticos. No obstante, las condiciones físicas de varios caminos y accesos requieren atención para garantizar un desarrollo territorial equilibrado, seguro y funcional.

Pavimentación

La infraestructura de pavimentación en la zona costera del municipio muestra un panorama contrastante. Mientras que la carretera federal 200 y la autopista Siglo XXI se encuentran en buen estado de conservación y totalmente pavimentadas, al interior de las localidades la situación varía considerablemente.

En Troncones, por ejemplo, el acceso principal desde la carretera 200 y la Avenida de la Playa se encuentran pavimentados con carpeta asfáltica, en buen estado, y cuentan con banquetas y señalética. No obstante, el resto de las calles son de terracería, lo que reduce la cobertura total de pavimentación a un estimado del 20 %.

En Lagunillas, el pavimento se limita al ramal de la carretera 200 y algunas calles principales que conectan con equipamientos educativos y deportivos. Aquí, se estima que solo el 15% de las calles están pavimentadas, en estado moderado de conservación. El acceso a Boca de Lagunillas se encuentra parcialmente pavimentado, aunque su estado es regular, y la conexión hacia Saladita presenta baches y tramos en terracería.

En Llanos de Temalhuacán, únicamente la avenida principal y el acceso a Playa Saladita están pavimentados, con un estimado del 10 % de cobertura. En Saladita, el 20% de las calles está pavimentado, con la avenida costera principal (Cabeza de Vaca) aún en terracería.

En otras localidades como El Chico, Coyuquilla y San Francisco, el pavimento está restringido casi exclusivamente a la carretera 200 o a tramos muy específicos, con porcentajes de cobertura de entre el 10 % y 25 %. Joluta y Surcua presentan algo más de avance, con calles internas pavimentadas con concreto, pero sin señalética.

Por otro lado, localidades más urbanizadas como Petacalco, El Naranjito y Zacatula muestran un mayor grado de consolidación vial. En Petacalco, el 80 % de las calles está pavimentado, muchas con banquetas y buena conservación. En El Naranjito y Zacatula, se estima una cobertura del 90 % con pavimento de concreto en la mayoría de las calles internas, aunque las zonas periféricas o cercanas al río Balsas presentan algunos deterioros.

En contraste, en localidades menores como Las Tinajas, Las Lagunas, Ramal de Chutla, Entronque de La Unión y La Salada, únicamente la carretera 200 está pavimentada, mientras que el resto de las vialidades internas son de terracería, aunque en estado aceptable.



Finalmente, en lo que respecta a los accesos a playa como Petatillo, El Capire, Terramar, Atracadero y Boca de Leña, estos son caminos de terracería sin pavimentación, señalética o infraestructura vial, lo que limita su potencial turístico.

Movilidad y Rutas de transporte

La movilidad en la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca está fuertemente influenciada por el carácter rural y la baja densidad de sus localidades. En su mayoría, las personas se trasladan a pie o en bicicleta para realizar sus actividades cotidianas, debido a que las distancias al interior de cada localidad son cortas y no existe un sistema formal de transporte urbano. Este patrón peatonal es especialmente evidente en comunidades como Lagunillas, Joluta, El Chico o Saladita, donde el espacio construido es reducido y las tramas urbanas son compactas.

No obstante, también se observa un uso relevante de vehículos particulares y motocicletas. De acuerdo con los datos del Censo de Población y Vivienda 2020, en localidades como El Naranjito, Petacalco, Zacatula y Troncones, entre el 42 % y el 43 % de las viviendas disponen de automóvil, mientras que entre el 35 % y el 39 % cuentan con motocicleta, lo cual indica una alta dependencia de medios de transporte propios, tanto para la movilidad local como para el acceso a servicios y actividades fuera de la comunidad.

El eje principal de conexión regional es la carretera federal 200, que atraviesa de forma longitudinal toda la zona costera del municipio. A lo largo de esta vía operan rutas de transporte público colectivo —en su mayoría unidades tipo combi o autobuses pequeños— que conectan las distintas localidades con la cabecera municipal, Ixtapa-Zihuatanejo y Lázaro Cárdenas. Estas rutas se complementan con un servicio colectivo intermunicipal que recorre la carretera 200 y brinda cobertura hacia ambos polos urbanos.

El servicio de taxis en la región es limitado y de carácter principalmente informal, siendo utilizado principalmente para desplazamientos específicos o de urgencia. En las localidades turísticas como Troncones o Saladita, es común el uso de motocicletas, cuatrimotos y bicicletas tanto por habitantes como por visitantes, quienes valoran la cercanía a la playa y la facilidad de desplazamiento sin necesidad de vehículos motorizados.

En términos generales, la movilidad en la zona costera combina la caminabilidad local, el uso extendido de medios de transporte particulares y una oferta restringida de transporte público regional, lo que evidencia la necesidad de estrategias que refuercen la seguridad peatonal, mejoren las condiciones de accesibilidad y promuevan medios sostenibles y adecuados a las características del territorio.

Redes e infraestructura

La existencia de una red sólida de servicios públicos —agua potable, drenaje, energía eléctrica y vialidades adecuadas— es fundamental para garantizar condiciones mínimas de bienestar y salud, así como para fomentar el desarrollo sostenible en las comunidades. Estos servicios no solo satisfacen necesidades inmediatas, sino que también habilitan procesos económicos, educativos y sociales en el territorio.

Según los datos del Censo de Población y Vivienda 2020 (INEGI), en el conjunto de localidades de la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, se reportan coberturas promedio del 59 % en agua entubada, 89 % en red de drenaje y 99 % en energía

eléctrica. Sin embargo, estos indicadores contrastan con lo observado durante el trabajo de campo: muchas viviendas obtienen el agua mediante pozos artesanales o por suministro de pipas, y el sistema de drenaje está ausente en la gran mayoría de las localidades, siendo las fosas sépticas el principal medio de disposición de aguas residuales. Esta discrepancia revela una limitación metodológica del censo, que registra como “cobertura” cualquier acceso a fuente de agua o sistema de drenaje, sin evaluar la calidad, regularidad ni formalidad del servicio.

Esta situación representa un riesgo significativo para la salud pública y el medio ambiente, especialmente en zonas donde el nivel freático es elevado o la cercanía al mar impide una adecuada dispersión de los residuos. Además, la falta de infraestructura hidráulica básica obstaculiza la inversión y el desarrollo turístico, logístico o urbano de forma ordenada y sustentable.

En contraste, el servicio de energía eléctrica muestra un desempeño mucho más robusto. Prácticamente todas las viviendas cuentan con conexión a la red pública, salvo en asentamientos de reciente creación o en áreas periféricas donde aún no se ha extendido la infraestructura. Este servicio ha sido clave para mejorar las condiciones de vida y facilitar el acceso a tecnologías, refrigeración, iluminación y conectividad.

Por otro lado, la infraestructura vial también presenta retos relevantes. Aunque las principales vías de comunicación, como la carretera federal 200 y la autopista Siglo XXI, se encuentran pavimentadas y en buen estado, al interior de las localidades la cobertura de calles pavimentadas es muy baja. Petacalco es la única localidad con una red vial urbana consolidada, superando el 80% de calles pavimentadas. En Zacatula y El Naranjito, el porcentaje es alto (cercano al 90%), aunque con algunas deficiencias en las zonas periféricas. El resto de las localidades costeras, incluyendo Troncones, Saladita, Jolota, Lagunillas y Llanos de Temalhuacán, presentan niveles muy bajos de pavimentación —por debajo del 30%—, con predominio de calles de terracería, escasa señalética y falta de banquetas. Esta situación impacta directamente en la movilidad, incrementa el desgaste de vehículos, reduce la seguridad vial y limita el acceso a servicios básicos, especialmente en temporada de lluvias.

La combinación de una red hidráulica deficiente, un sistema de drenaje prácticamente inexistente y una infraestructura vial insuficiente evidencia una fragilidad estructural en las redes de servicios públicos. Aunque el suministro eléctrico se ha extendido con éxito, es urgente priorizar inversiones orientadas a mejorar la cobertura, calidad y sostenibilidad de los servicios de agua, saneamiento y movilidad. Este fortalecimiento es indispensable para reducir desigualdades, mejorar la salud y la calidad de vida, y consolidar un modelo de desarrollo territorial más resiliente, justo y sostenible para la zona costera del municipio.

Equipamiento

De acuerdo con el artículo 8 fracción IV de la Ley General de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, el Equipamiento Urbano es: el conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto.

El equipamiento urbano constituye uno de los ejes fundamentales de la conformación de la ciudad; su importancia reside en que su distribución, estructura, y en cierta medida la organización del espacio urbano y los flujos de personas en ella, además de que se encuentra estrechamente relacionada con los procesos de segregación socioespacial en el ámbito urbano.



La población en situación de pobreza se asienta generalmente en espacios precarios no aptos para el desarrollo urbano o en asentamientos irregulares donde la falta de accesibilidad a equipamientos urbanos y servicios incide en las condiciones de precariedad y habitabilidad de estas zonas y en la vulnerabilidad de la población que las habita (CONEVAL, 2014:9-11; Sabatini, 2003:20-23; Ziccardi, 2008:95).

Para el análisis, se utilizó la clasificación establecida en las Normas Oficiales Mexicanas NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los Instrumentos que Conforman el Sistema General de Planeación Territorial. Clasificación, Terminología y Aplicación, y NOM-001-SEDATU-2021, Espacios públicos en los asentamientos humanos; para el cálculo de zonas de cobertura y dotaciones se utilizó el Sistema Normativo de Equipamiento Urbano (SNEU) de SEDESOL (1999).

La base del análisis fue el Inventario de Equipamiento Urbano, generado durante el proceso de elaboración del programa a través de trabajo de campo (recorridos y entrevistas con autoridades municipales), mecanismos de participación ciudadana (encuestas y talleres) e investigación documental. En dicho inventario se incluyeron todos los subsistemas mencionados en las citadas Normas, pero focalizando en aquellos que tienen injerencia directa en el bienestar de las personas: Salud, Educación, Cultura y Recreación, Deporte y Comercio.

En el área de estudio existe un total de 121 elementos de los subsistemas educación, cultura y recreación, salud, servicios urbanos, y deporte, los más relevantes se muestran en la siguiente tabla.

Tabla 14. Distribución de unidades básicas de servicio de equipamiento urbano disponibles y requeridas por subsistema, 2025

Subsistema	Equipamiento	Elementos	Unidad básica de servicio (UBS)	UBS actuales	UBS requeridas	Estatus	Diferencia
Educación	Preescolar	24	Aula	57	19	Superávit	38
	Primaria	33	Aula	165	60	Superávit	105
	Secundaria	12	Aula	52	15	Superávit	37
	Bachillerato	3	Aula	ND	4	ND	ND
	Licenciatura	0	Aula	0	6	Déficit	6
Cultura y recreación	Auditorio	0	Butaca	0	90	Déficit	90
	Biblioteca pública	0	Silla	0	13	Déficit	13
	Casa de cultura	0	Metros cuadrados	0	176	Déficit	176
	Museo	0	Metros cuadrados	0	84	Déficit	84
	Jardín vecinal	3	Metros cuadrados	1,499	12,476	Déficit	10,977
	Parque de barrio	4	Metros cuadrados	13,508	12,476	Superávit	1,032
	Área de ferias y exposiciones	0	Metros cuadrados	0	1248	Déficit	1248
	Foro de espectáculos deportivos	3	Butaca	ND	500	ND	ND
Salud	Centro de salud	4	Consultorio	6	2	Superávit	4
	Hospital general	1	Cama	17	5	Superávit	12
Asistencia social	Centro de desarrollo comunitario	0	Aula y/o taller	0	9	Déficit	9
Comercio	Mercado público	0	Local o puesto	0	104	Déficit	104

Subsistema	Equipamiento	Elementos	Unidad básica de servicio (UBS)	UBS actuales	UBS requeridas	Estatus	Diferencia
Transporte	Central de autobuses de pasajeros	0	Cajón de abordaje	0	2	Déficit	2
Servicios urbanos	Cementerio	6	Fosa	ND	21	ND	ND
	Central de bomberos	0	Cajón para carro bomba	0	1	Déficit	1
	Comandancia de policía	1	Metros cuadrados	2,000	76	Superávit	1,924
Deporte	Módulo deportivo	26	Metros cuadrados	100,894	832	Superávit	100,062

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Existe un total de 72 planteles educativos (contando cada turno como un plantel), de los que 24 corresponden al nivel preescolar, 33 al nivel primaria, 12 al nivel secundaria y tres bachilleratos. En lo que concierne a la dotación de aulas, ésta es suficiente para la población de la región, registrándose incluso superávit en el caso de los niveles preescolar, primaria y secundaria; sin embargo, la problemática radica en la calidad de dichas infraestructuras, ya que muchos de los planteles se encuentran en cierto grado de deterioro. Resalta el hecho de que para el nivel licenciatura, no existen equipamientos en el municipio, por lo que la población se ve obligada a desplazarse a otros municipios o estados para acceder a ese nivel educativo.

Por otra parte, aunque de acuerdo con el Sistema Normativo, la cobertura de servicio prácticamente adecuada para todos los niveles, la población de localidades con menor accesibilidad enfrenta mayor dificultad para trasladarse a dichos equipamientos, sobre todo en los niveles de secundaria, bachillerato y licenciatura.

De acuerdo con la información registrada ante la Dirección General de Información en Salud, la región cuenta con un total de cinco establecimientos de salud, que corresponden a cuatro centros de salud, en las localidades de Lagunillas, Surcua, Petacalco y Zacatula, y un establecimiento de servicios hospitalarios de segundo nivel de atención, que, si bien se encuentra fuera del área de estudio, por su área de cobertura brinda servicio a todo el municipio. En total, la zona cuenta con ocho consultorios y 17 camas de hospitalización por lo que existe un déficit en la dotación de UBS de estos ambos elementos. Aunque existe buena cobertura territorial de los equipamientos de salud, la problemática reside en la calidad de los servicios, las problemáticas detectadas en el diagnóstico ciudadano se refieren principalmente a la mala condición de las instalaciones, falta de equipamiento y personal médico, así como la poca disponibilidad de medicamentos, razones por las que la atención brindada en el sector público de salud es percibida como deficiente; otra problemática detectada es la falta de atención médica de tercer nivel, para lo que los habitantes se ven obligados a desplazarse hacia los municipios de Zihuatanejo o Lázaro Cárdenas, en el estado de Michoacán, principalmente.

Uno de los subsistemas con mayores carencias en el municipio es el de cultura y recreación, dado que existen únicamente tres jardines vecinales, cuatro parques de barrio y tres foros de espectáculos deportivos (corrales de toros), para los que se observó que existe déficit de todos los elementos mencionados; así mismo, destaca la ausencia de auditorios, casas de cultura, museos y bibliotecas públicas.



Por otra parte, el equipamiento deportivo del área de estudio consta de 26 módulos deportivos; en total las UBS de este ascienden a poco más de cien mil, por lo que la dotación presenta superávit; sin embargo, se observa que tanto para los elementos deportivos como recreativos, una problemática importante se encuentra en su estado de conservación, ya que la mayoría de ellos se están en mal estado o con falta de mobiliario, señalética, iluminación y otros elementos, lo que limita el uso apropiado y disfrute de estos espacios.

También resulta notable la ausencia de equipamientos pertenecientes al subsistema de comercio, ya que ninguna de las localidades, incluida Petacalco, cuenta con un mercado municipal. Esta carencia obliga a la población de la región a desplazarse a la cabecera municipal, a Zihuatanejo o a Lázaro Cárdenas para abastecerse de insumos básicos. De igual manera, destaca la falta de una central de autobuses de pasajeros, a pesar de la vocación turística de la región, así como la ausencia de equipamientos esenciales como estaciones de bomberos y de policía, los cuales son fundamentales para fortalecer y potenciar el desarrollo turístico.

Mapa 7. Equipamiento urbano del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero



Fuente: Elaboración propia, 2025.

3.4. Análisis de continuo urbano-territorial

El análisis del continuo municipal constituye un componente fundamental de la planeación urbana y territorial, ya que permite comprender la relación integral entre el suelo urbano, el suelo en proceso de transformación y las áreas rurales o naturales que conforman el municipio. Más allá de los límites estrictos de la mancha urbana, este capítulo busca identificar las dinámicas de transición entre lo urbano y lo rural, así como las interacciones de la zona costera con el resto del territorio municipal y con su entorno regional.

De acuerdo con los lineamientos simplificados de SEDATU y los Términos de Referencia de la SDUOPOT, el continuo municipal debe analizar los componentes que influyen directamente en la forma en que se organiza y se proyecta el territorio: el sistema urbano-rural, el suelo urbano y artificializado, los riesgos, la vulnerabilidad frente al cambio climático y las condiciones de conectividad con la región. En el caso particular de La Unión de Isidoro Montes de Oca, este análisis adquiere una relevancia especial debido a la coexistencia de espacios turísticos, logístico-industriales, rurales y de alta riqueza ambiental, que interactúan de manera constante en la franja costera.

Este capítulo, por tanto, tiene el propósito de ofrecer un marco explicativo del territorio municipal en su conjunto, destacando los procesos de ocupación del suelo, las presiones sobre las áreas no urbanas y los factores de riesgo que condicionan el desarrollo futuro. Asimismo, sienta las bases para orientar la zonificación, definir áreas de conservación y establecer criterios de expansión urbana que garanticen un crecimiento ordenado, resiliente y sostenible.

3.4.1. El municipio en la región y la relación de la zona costera

El municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca ocupa una posición estratégica en la Costa Grande de Guerrero, donde funge como punto de transición entre el corredor turístico costero guerrerense y la franja logístico-industrial interestatal vinculada al puerto de Lázaro Cárdenas, Michoacán. La cercanía e interdependencia funcional con dicho municipio genera un ámbito conurbado que trasciende los límites político-administrativos, configurando un sistema urbano-regional que comparte dinámicas económicas, sociales y de infraestructura.

La zona costera de La Unión es el espacio de mayor concentración poblacional y actividad económica del municipio, albergando aproximadamente el 59.3% de la población total. Su relevancia deriva de la articulación de tres grandes funciones territoriales:

- Turismo y servicios en el corredor Troncones–Majahua–Saladita, donde se consolida una vocación turística de playa, surf y segunda residencia, que ha posicionado a la zona como un destino emergente de la Costa Grande con creciente presencia de visitantes nacionales e internacionales.
- Espacios intermedios en consolidación, en los que surgen desarrollos residenciales turísticos y proyectos de urbanización que marcan la expansión hacia nuevas centralidades costeras, aún en proceso de estructuración de servicios, infraestructura y accesibilidad.
- Polo logístico-industrial del oriente municipal, con centro en Petacalco y su entorno inmediato, donde se ubica la Central Termoeléctrica Plutarco Elías Calles y se inicia el



corredor logístico del Bajo Balsas. Este se extiende desde San Francisco y El Naranjito hasta Santiago Zacatula y Las Tamacuas, con la presencia de patios de contenedores y vehículos de importación que mantienen una vinculación directa con el Puerto Lázaro Cárdenas, nodo clave del comercio internacional del Pacífico mexicano.

La zona costera también mantiene importancia productiva, aunque en declive frente al empuje turístico e industrial. Históricamente conocida como el Bajo Balsas, ha sustentado actividades agrícolas de alto valor comercial, particularmente huertas de mango y coco, que aún cubren superficies relevantes y continúan aportando ingresos a comunidades ejidales y productores locales.

El eje estructurante de esta franja costera es la Carretera Federal 200, que conecta hacia el oriente con la Costa Grande de Guerrero y hacia el poniente con Lázaro Cárdenas, consolidándose como el principal corredor de movilidad, abasto y articulación regional del municipio. Esta vialidad no solo garantiza la integración territorial interna, sino que facilita la conexión de La Unión con circuitos turísticos, agroindustriales y logísticos de alcance regional e interestatal.

No obstante, la zona costera presenta una alta vulnerabilidad frente a fenómenos hidrometeorológicos, tales como huracanes, tormentas tropicales, inundaciones y marejadas, que impactan recurrentemente en la franja litoral y en los márgenes del río Balsas. Estos riesgos se agravan por la concentración poblacional y de infraestructura estratégica en la costa, lo que expone tanto a las comunidades rurales y turísticas como a los complejos logísticos e industriales. Esta condición obliga a que cualquier planeación del territorio costero integre criterios de prevención, resiliencia y adaptación al cambio climático como ejes transversales para garantizar la seguridad de la población y la continuidad de las actividades económicas.

En suma, el papel de La Unión en la Costa Grande está determinado por su posición geográfica estratégica, su función articuladora entre turismo, logística, industria y producción agrícola, y su estrecha relación con Lázaro Cárdenas, con el cual comparte dinámicas urbanas y económicas. Sin embargo, este potencial se encuentra condicionado por una exposición significativa a riesgos naturales, que hace indispensable avanzar hacia un modelo de desarrollo ordenado, resiliente y sostenible para la zona costera.

El sistema urbano rural y la zona costera

La zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca concentra las principales dinámicas urbano-rurales del municipio, al articular núcleos turísticos, logístico-industriales y rurales que funcionan de manera complementaria, pero con fuertes dependencias hacia los centros urbanos regionales externos.

En la franja poniente, el polo industrial de Petacalco constituye la localidad principal; sin embargo, su integración socioeconómica y de servicios depende de forma casi total de la ciudad y puerto de Lázaro Cárdenas, Michoacán. La población de Petacalco y de otras localidades cercanas —como Joluta, Surcua, La Salada, El Naranjito, San Francisco, Zacatula y Las Tamacuas— se traslada cotidianamente a Lázaro Cárdenas para satisfacer necesidades de empleo, servicios de salud, educación media y superior, comercio y equipamientos urbanos. El corredor logístico del Bajo Balsas, con patios de contenedores y vehículos, refuerza esta atracción, generando empleo y consolidando la dependencia funcional con el puerto.

En la zona oriente, el corredor turístico Troncones–Majahua–La Saladita opera como un nodo de atracción laboral y de servicios, generando ingresos a partir de actividades de hospedaje, alimentos, surf y segunda residencia. Sin embargo, aun con este dinamismo económico, las localidades costeras y rurales adyacentes (como Lagunillas, Llanos de Temalhuacán y Chutla de Nava) presentan una fuerte vinculación cotidiana con Zihuatanejo, ciudad a la que acuden para resolver necesidades de salud especializada, educación, trámites y abasto. La cabecera municipal de La Unión, ubicada en una posición intermedia, cumple principalmente con funciones administrativas y de servicios básicos, a las que la población recurre en menor medida.

De esta manera, el sistema urbano-rural de la zona costera se caracteriza por:

- Una dependencia estructural hacia dos polos regionales externos: Lázaro Cárdenas al poniente y Zihuatanejo al oriente.
- La existencia de subcorredores funcionales internos, donde el corredor logístico-industrial y el corredor turístico generan atracción poblacional y oportunidades de empleo.
- La persistencia de localidades rurales intermedias, que aún mantienen actividades primarias, pero que se insertan crecientemente en los flujos de movilidad y servicios hacia las ciudades mayores.

Este patrón confirma que el desarrollo de la zona costera no puede analizarse de manera aislada, sino en función de su posición dentro de un sistema urbano-regional ampliado, donde los procesos de conurbación, la provisión desigual de servicios y la especialización productiva condicionan la vida cotidiana de la población y la dinámica territorial.

Microrregiones

La zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca puede entenderse como un mosaico de microrregiones funcionales, cada una con dinámicas propias pero interconectadas entre sí y con el entorno regional. Esta diferenciación resulta clave para orientar la planeación territorial, ya que permite reconocer vocaciones, identificar presiones y plantear estrategias específicas de ordenamiento.

1. Polo turístico Troncones–Majahua–La Saladita

Esta microrregión se ha consolidado como el principal corredor turístico del municipio, con fuerte presencia de visitantes nacionales y extranjeros, especialmente relacionados con el surf, el ecoturismo y la segunda residencia. Troncones y Majahua concentran servicios de hospedaje, restaurantes, comercios y viviendas de temporada, mientras que La Saladita se ha posicionado como destino internacional para el surf. La dinámica de este polo genera empleo e ingresos, pero también plantea retos asociados a la expansión de la mancha urbana sin servicios adecuados, la presión sobre playas y dunas, y la necesidad de integrar criterios de resiliencia frente a riesgos hidrometeorológicos. Esta zona integra además a localidades rurales relevantes como lo son Lagunillas y Llanos de Temalhuacán.

2. Polo industrial y logístico de Petacalco–Bajo Balsas

La segunda microrregión corresponde al polo industrial y logístico, con centro en Petacalco, donde se ubica la Central Termoeléctrica Plutarco Elías Calles y desde donde se articula el



corredor del Bajo Balsas. Este corredor incluye localidades como San Francisco, El Naranjito, Santiago Zacatula y Las Tamacuas, caracterizadas por la presencia de patios de contenedores, terminales vehiculares y otras actividades vinculadas al Puerto Lázaro Cárdenas. Si bien este polo genera empleo y constituye un motor económico, su dinámica depende en gran medida del puerto michoacano, y convive con problemáticas de riesgo ambiental, alta vulnerabilidad por inundaciones y pérdida progresiva de la actividad agrícola tradicional de la zona.

3. Zona intermedia en consolidación turística y residencial

Entre ambos polos se localiza una microrregión intermedia que combina comunidades rurales con desarrollos residenciales turísticos en vías de consolidación. Aquí se zonas eminentemente rurales con algunos desarrollos habitacionales dispersos, orientados a la segunda vivienda y al turismo de bajo impacto, que comienzan a transformar el uso de suelo y a demandar servicios e infraestructura. Esta franja representa un espacio de transición, donde coexisten actividades primarias (huertas de coco y mango) con inversiones inmobiliarias emergentes, lo que requiere de una regulación cuidadosa para evitar procesos de fragmentación territorial o impactos negativos sobre ecosistemas costeros. En esta zona se ubican los ejidos de Las Tinajas, Chutla de Nava, La Unión, Jolota, La Parota y La Salada.

Tenencia de la tierra

La zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca se caracteriza por la amplia presencia de propiedad social ejidal, la cual constituye la base territorial sobre la que se desarrollan las actividades productivas, turísticas, urbanas y logísticas. De acuerdo con el análisis cartográfico y la delimitación del área de estudio, en la franja costera se encuentran involucrados 12 ejidos, que en conjunto abarcan una superficie total de 42,831 hectáreas.

De esta superficie, 14,039 hectáreas se localizan dentro del polígono de la zona costera (22,764 ha), lo que significa que cerca del 62% del área costera corresponde a tenencia ejidal, mientras que el 38% restante se compone de terrenos de propiedad privada, pequeña propiedad o superficies sin régimen social definido.

Tabla 15. Núcleos agrarios presentes en la Zona Costera

Ejido	Superficie total (ha)	Superficie en zona costera (ha)	% en zona costera
Chutla de Nava	5,870	1,502	25.59
El Naranjito	2,885	2,000	69.32
Gral. Emiliano Zapata	1,612	1,592	98.76
Jolota	3,454	1,487	43.05
La Parota	4,837	538	11.12
La Salada	660	227	34.39
La Unión	11,325	1,588	14.02
Lagunillas	4,377	1,496	34.18
Las Tinajas	1,182	504	42.64
Llanos de Temalhuacán	3,193	1,792	56.12
Nuevo C.P. Emiliano Zapata	855	38	4.44
Santiago Zacatula	2,283	1,275	55.85

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Registro Agrario Nacional, 2025.

En primer lugar, destacan los ejidos que tienen prácticamente la totalidad de su superficie incorporada en la zona costera, como es el caso de Gral. Emiliano Zapata, con un 98.7 % de su territorio dentro del polígono, lo que lo convierte en un núcleo agrario clave para cualquier

proyecto turístico o de urbanización en el extremo oriental. Otro caso de gran incidencia es el ejido El Naranjito, que aporta 2,000 ha de un total de 2,885 ha (69.3 %) al área de estudio, siendo uno de los más determinantes en el corredor logístico-industrial del poniente.

En segundo lugar, existen ejidos que, aunque poseen extensiones amplias en su totalidad, sólo incluyen una fracción de ellas en la franja costera. Destaca el ejido La Unión, que con más de 11,000 ha en total apenas incorpora 1,588 ha en la costa (14 %), o el ejido La Parota, con 538 ha de 4,837 ha (11.1 %). Este grupo es relevante porque, a pesar de no aportar grandes porcentajes relativos, sus porciones costeras se ubican en zonas estratégicas de crecimiento urbano o de proyectos turísticos emergentes.

Un tercer grupo corresponde a ejidos con participación intermedia, donde entre un tercio y la mitad de su superficie queda dentro del polígono costero. Tal es el caso de Joluta (43.1 %), Chutla de Nava (25.6 %), Lagunillas (34.2 %), Llanos de Temalhuacán (56.1 %) y Santiago Zacatula (55.8%). Estos núcleos son particularmente relevantes porque combinan áreas rurales interiores con sectores costeros donde se observa presión turística, expansión de asentamientos o presencia de infraestructura vial.

Por último, se encuentran los ejidos con aportaciones menores en superficie y proporción, como La Salada, con solo 227 ha de 660 ha (34.4 %), Las Tinajas, con 504 ha de 1,182 ha (42.6 %), o el Nuevo Centro de Población Emiliano Zapata, que apenas incorpora 38 ha de 855 ha (4.4 %). Aunque su peso cuantitativo es bajo, estos núcleos tienen un valor estratégico puntual: La Salada como franja turística emergente, Las Tinajas como zona de transición agrícola, y el Nuevo Centro de Población como asentamiento con dinámicas locales propias.

En síntesis, la zona costera de La Unión se caracteriza por una predominancia de núcleos ejidales con altos grados de incidencia territorial, donde conviven casos de dominio casi absoluto (Gral. Emiliano Zapata), de presencia determinante en polos logísticos (El Naranjito) y de participación intermedia que condiciona la planeación turística y urbana (Joluta, Zacatula, Temalhuacán). Esto confirma que la estructura ejidal no es homogénea, sino diferenciada en términos de peso espacial, relevancia estratégica y potencial de transformación territorial dentro del Plan Parcial.

La distribución de los ejidos en la franja costera sigue un patrón que refleja la funcionalidad territorial:

- En el poniente, ejidos como Santiago Zacatula, El Naranjito y La Parota se articulan con el polo industrial y logístico, estrechamente vinculado al puerto de Lázaro Cárdenas.
- En la zona central, ejidos como La Salada, Joluta, Las Tinajas y Llanos de Temalhuacán presentan usos turísticos emergentes, desarrollos residenciales en consolidación y actividades agroproductivas en transición.
- En el oriente, destacan los ejidos Chutla de Nava, La Unión, Lagunillas y Emiliano Zapata, que combinan amplias superficies agrícolas (mango, coco) con potencial de urbanización y servicios, y donde incide el corredor turístico del municipio.



Mapa 8. Ejidos en la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca.



Fuente: elaboración propia a partir de datos del Registro Agrario Nacional, 2025.

La fuerte presencia de ejidos en la zona costera implica que las decisiones sobre el uso del suelo y la transformación territorial dependen directamente de las asambleas ejidales y de los mecanismos de gestión colectiva. Esto convierte a los ejidos en actores fundamentales para la planeación, pues de su participación dependen:

- La viabilidad de proyectos turísticos y residenciales.
- La consolidación de infraestructura logística e industrial.
- La regulación de la expansión urbana.
- La conservación de áreas productivas y ambientales.

Cabe destacar, además, que la importante representación territorial de núcleos ejidales en la franja costera de La Unión también se traduce en problemáticas específicas vinculadas a la gestión del suelo y la falta de control institucional sobre los procesos de ocupación y transformación territorial.

Una de las principales dinámicas detectadas ha sido la subdivisión y fraccionamiento de tierras ejidales con fines habitacionales y turísticos, muchas veces realizadas sin notificación al municipio y al margen de la normatividad. Este fenómeno, que se extendió durante años previos a la publicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano en enero de 2025, generó un crecimiento disperso, carente de infraestructura y sin regulación adecuada. Aunque la entrada en vigor del PMDU ha permitido establecer reglas más claras, aún persisten procesos de subdivisión no autorizados, que reproducen patrones de expansión fragmentada y dificultan la provisión ordenada de servicios urbanos.

En el polo industrial de El Naranjito y Zacatula, la problemática adquiere otra expresión: la renta de tierras ejidales a empresarios para la instalación de patios de contenedores y vehículos. Estas prácticas se realizan, en su mayoría, sin regulación ni licencias de uso de suelo, construcción o funcionamiento, lo que genera transformaciones profundas del territorio. Entre las afectaciones más relevantes se encuentran:

- La compactación del suelo agrícola y la pérdida de superficies productivas.
- La alteración de los flujos hidrológicos naturales, debido a la elevación artificial de plataformas para patios, lo que ocasiona inundaciones recurrentes en zonas colindantes —tanto agrícolas como de asentamientos humanos—.
- El aumento de riesgos y problemáticas urbanas, como congestión vial, accidentalidad y sobrecarga en caminos locales, derivadas del tráfico pesado vinculado a estas operaciones.
- La evasión fiscal municipal, ya que estos desarrollos no contribuyen al pago de predial ni a las obligaciones asociadas a licencias, lo que profundiza la brecha entre el costo social-ambiental de estas actividades y los beneficios locales recibidos.

En conjunto, estas dinámicas evidencian que la tenencia ejidal, en ausencia de mecanismos sólidos de coordinación con el municipio y las autoridades estatales, se convierte en un factor de vulnerabilidad territorial. Si bien constituye la base para el desarrollo comunitario y colectivo, también puede dar lugar a procesos de urbanización y transformación del suelo que escapen al control normativo y generan impactos negativos en el ordenamiento urbano, ambiental y social de la zona costera.

En conclusión, la tenencia ejidal domina el territorio de la zona costera, tanto en términos de superficie como de capacidad de decisión, por lo que la construcción de acuerdos, la incorporación de la normatividad al régimen social de la tierra y la coordinación con instancias agrarias resultan indispensables para garantizar la implementación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

Actividades primarias

La franja costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca mantiene un papel relevante en el sector primario, a pesar de la creciente presión de los usos turísticos, urbanos e industriales. Las actividades agropecuarias siguen ocupando una proporción significativa del territorio, tanto bajo régimen ejidal como en áreas de pequeña propiedad y terrenos fuera del régimen social, conformando un mosaico productivo que sostiene economías locales, aporta a cadenas de valor regionales y cumple funciones ambientales.

En el polígono de la zona costera (22,764 ha) se registran en conjunto 8,070 ha destinadas a actividades primarias, distribuidas de la siguiente forma:

- Frutales: 992 ha, con preponderancia del mango como cultivo de exportación y mercado regional.
- Plantaciones de coco: 1,643 ha, un cultivo histórico de la franja costera de Guerrero.
- Agrícolas: 333 ha, principalmente maíz y cultivos de autoconsumo.
- Pastizal inducido: 5,102 ha, destinados a la ganadería extensiva bovina.



Estos usos representan aproximadamente el 35% de la superficie total de la zona costera, lo que confirma que, pese a la transformación territorial, la vocación primaria sigue siendo un componente estructural del territorio.

Fotografía 14. **Zonas de producción agrícola en el Ejido Llanos de Temalhuacán.**



Fuente: levantamiento en campo.

El análisis cartográfico muestra una distribución diferenciada de las actividades:

- En el poniente, ejidos como Santiago Zacatula y El Naranjito concentran extensiones relevantes de coco y pastizales inducidos, aunque actualmente enfrentan fuerte presión por la instalación irregular de patios industriales vinculados al puerto de Lázaro Cárdenas.
- En la zona central, ejidos como Joluta, La Salada y La Parota presentan superficies medianas de frutales y pastizales, con una tendencia de transición hacia usos turísticos y residenciales.
- En el oriente, los ejidos de Lagunillas, Llanos de Temalhuacán y Gral. Emiliano Zapata destacan por sus áreas de frutales y coco, conformando un corredor agrícola con potencial de consolidación y vinculación a mercados externos.

El ejido La Unión y parte de la superficie fuera del régimen ejidal aportan extensiones relevantes de pastizal inducido, consolidando la importancia de la ganadería en esta franja, aunque con limitaciones productivas y presiones por cambios de uso de suelo. El desglose por ejido y por superficie fuera del régimen ejidal permite identificar tendencias diferenciadas:

- Los ejidos concentran la mayor parte de la superficie dedicada a frutales y coco, lo que implica que su manejo y posible reconversión dependen de decisiones colectivas en asamblea.
- En contraste, una proporción importante de los pastizales inducidos se ubica en superficies fuera del régimen ejidal, donde la propiedad privada facilita procesos de venta, reconversión y urbanización, generando una dinámica más acelerada de transformación del suelo.
- La coexistencia de ambos regímenes refleja un doble patrón de gestión territorial, en el que las áreas ejidales tienden a preservar usos tradicionales con cambios más lentos, mientras que la pequeña propiedad presenta procesos más intensivos y desregulados de reconversión.

Tabla 16. **Superficie total y por ejido de actividades primarias**

Ejido	Superficie (ha)				
	Frutales	Pastizal inducido	Plantación de coco	Agrícola	Actividades primarias
Chutla de Nava	127	449	21	53	650
El Naranjito	109	274	455	39	877
Gral. Emiliano Zapata	4	209	3	25	241
Joluta	30	790	21	9	850
La Parota	41	146	89	3	279
La Salada	13	77	4	14	108
La Unión	15	559	7	20	601
Lagunillas	65	412	221	28	726
Las Tinajas	13	187	0	15	215
Llanos De Temalhuacán	206	502	198	26	932
Nuevo Centro de población Emiliano Zapata	1	1	0	0	2
Santiago Zacatula	177	177	177	43	574
Fuera del régimen Ejidal	191	1320	446	59	2016
Total	992	5103	1642	334	8071

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Las actividades primarias cumplen funciones múltiples en la zona costera:

- Proveen empleo y sustento a comunidades rurales, especialmente en la producción de mango y coco.
- Contribuyen al abasto agroalimentario regional y a cadenas de exportación.
- Mantienen coberturas vegetales que cumplen un rol de regulación ambiental, al prevenir erosión y conservar suelos en áreas susceptibles a la degradación.
- Sirven como reserva territorial que amortigua la expansión urbana y turística, aunque bajo riesgo de fragmentación.

A pesar de su relevancia, el sector primario en la zona costera enfrenta diversas problemáticas:

- Competencia creciente por el suelo, frente al turismo residencial, la expansión urbana y el polo industrial.



- Fragmentación y venta irregular de parcelas, en particular en ejidos que han subdividido tierras sin autorización, debilitando la continuidad de los sistemas productivos.
- Sobrepastoreo y baja productividad en los pastizales inducidos, que generan degradación del suelo.
- Patios industriales irregulares en ejidos del poniente (El Naranjito, Zacatula), que han compactado suelos agrícolas, alterado flujos hidrológicos y generado inundaciones en áreas colindantes, además de operar sin licencias ni pago de contribuciones.

El análisis confirma que las actividades primarias de la zona costera de La Unión abarcan más de un tercio de la superficie del polígono y representan tanto un patrimonio productivo como un espacio en tensión frente a los procesos de transformación territorial. Su preservación y modernización resultan indispensables para:

1. Mantener la seguridad alimentaria y el sustento rural.
2. Integrar al territorio en cadenas agroexportadoras de manera regulada y sustentable.
3. Evitar la pérdida desordenada de suelos productivos frente a presiones externas.

El reto del ordenamiento territorial radica en equilibrar la vocación agropecuaria y frutícola histórica con los nuevos usos turísticos e industriales, de manera que las actividades primarias no sean desplazadas, sino incorporadas como parte de una estrategia de desarrollo integral para la franja costera del municipio.

3.4.2. Aspectos ambientales

El análisis ambiental de la zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca constituye un componente esencial para comprender las dinámicas territoriales y los retos de sostenibilidad que enfrenta el municipio. La franja costera concentra una gran diversidad de condiciones abióticas, bióticas y de uso de suelo, que en conjunto configuran un sistema socioecológico complejo, donde interactúan ecosistemas costeros, áreas agrícolas, asentamientos humanos y polos de desarrollo turístico e industrial.

En este apartado se presentan las características ambientales más relevantes, organizadas en torno a los factores abióticos (geología, relieve, hidrología y clima), la biodiversidad y los servicios ecosistémicos, así como la cobertura y uso de suelo que define la ocupación actual del territorio. Además, se destacan las zonas prioritarias para la conservación y la relevancia de especies y ecosistemas que sostienen servicios ambientales críticos para la población local y regional.

La integración de estos elementos permite establecer un diagnóstico claro sobre las fortalezas y vulnerabilidades del medio natural, reconociendo tanto el valor ecológico de la zona como las presiones que enfrenta por los procesos de urbanización, industrialización y turismo. De esta manera, los aspectos ambientales se convierten en un eje transversal para orientar las estrategias de ordenamiento territorial y garantizar un modelo de desarrollo sostenible en la franja costera.

Características abióticas

Sistema hidrológico

El sistema hidrológico de la zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca constituye uno de los elementos estructurales más relevantes del territorio, al articular dinámicas naturales, productivas y sociales. Su ubicación en la franja litoral del Pacífico mexicano determina una configuración compleja de subcuencas y microcuencas que drenan directamente hacia el mar, además de la influencia de grandes afluentes regionales que marcan límites administrativos y ambientales.

En el ámbito regional, el río Balsas es el afluente principal y de mayor jerarquía. Su desembocadura se ubica en el extremo poniente de la zona costera, delimitando los estados de Guerrero y Michoacán y marcando también la transición entre el municipio de La Unión y el de Lázaro Cárdenas. Se trata de un río con gran caudal y relevancia nacional, cuyas dinámicas hidrológicas influyen directamente en la conectividad ecológica, la movilidad de sedimentos y la vulnerabilidad a inundaciones en la zona baja de Zacatula y El Naranjito.

En el ámbito municipal, el río La Unión constituye el afluente más importante al interior del territorio, atravesando de norte a sur y desembocando en el Pacífico en la parte media de la zona costera. Con una cuenca de más de 1,100 ha en la franja litoral, es el cauce que articula funcionalmente gran parte del territorio municipal y cuya dinámica de crecidas en temporada de lluvias representa un factor de riesgo recurrente.

La zona costera se encuentra subdividida en cuatro subcuencas principales con superficies que oscilan entre 1,133 ha en el río La Unión hasta 8,847 ha en el río Pontla y Arroyo Grande. Estas subcuencas organizan el drenaje natural de la franja litoral, definiendo zonas de captación, corredores fluviales y áreas de descarga directa al océano.

Tabla 17. Subcuencas y microcuencas presentes en la zona costera

Subcuenca	Superficie (ha)	%	Microcuenca	Superficie (ha)	%
Río Balsas – La Villita	4,066	19.6	Arroyo Zacatula	1,114	5.2
			El Naranjito	2,200	10.3
Río La Cofradía	7,723	37.2	Río Zorcua	2,341	10.9
			Río Coyuquilla	1,193	5.6
			Río Joluta	2,248	10.5
			El Veladero	216	1.0
			Río El Chico	2,518	11.8
			Río La Unión	857	4.0
Río La Unión	1,133	5.5	Río Chutla	2,771	13.0
Río Pontla y Arroyo Grande	8,859	42.7	El Tibor	2,477	11.6
			Río Lagunillas	2,846	13.3
Total	21,781	100.00	Total	21,781	100.00

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de CONAGUA, 2019.

De forma más detallada, se identifican 11 microcuencas, entre las que destacan las de los ríos Surcua, Coyuquilla, Joluta, Chutla y Lagunillas, además de los arroyos Zacatula y El Chico. Estas microcuencas suman más de 22,000 ha y presentan una fuerte estacionalidad: durante la temporada de lluvias experimentan crecidas significativas que generan riesgos de inundación en planicies agrícolas, asentamientos y zonas de infraestructura, mientras que en la temporada seca



su caudal disminuye notablemente, manteniendo únicamente escurrimientos base en cauces principales.

Mapa 9. Subcuencas hidrológicas



Fuente: CONAGUA, 2019

Fotografía 15. Desembocadura del Río La Unión.



Fuente: levantamiento en campo.

La importancia del sistema hidrológico no se limita a los cauces superficiales. A lo largo de la franja costera se localizan humedales y manglares que actúan como amortiguadores naturales frente a inundaciones y marejadas, además de proveer servicios ecosistémicos esenciales como la captura de carbono, hábitat de biodiversidad y soporte a pesquerías locales. Estos cuerpos de agua constituyen puntos críticos de conservación frente a la presión urbana, turística e industrial.

La totalidad de la franja costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca se localiza en la zona baja de las cuencas hidrográficas, correspondiente a la franja de almacenamiento y descarga. Esta condición funcional implica que los ríos y arroyos que descienden desde las partes altas concentran en esta zona sus volúmenes de escurrimiento, conformando planicies fluviales, humedales y esteros que actúan como áreas de amortiguamiento natural ante crecientes y eventos extremos.

Las áreas de almacenamiento y descarga se caracterizan por presentar suelos aluviales de buena fertilidad, pero al mismo tiempo con alta vulnerabilidad a inundaciones y encharcamientos durante la temporada de lluvias. Asimismo, los procesos de sedimentación y el nivel freático somero favorecen la existencia de humedales costeros y la presencia de manglares en diversos puntos de la línea litoral, ecosistemas que cumplen un papel fundamental en la protección contra tormentas y en la regulación hídrica.

En contraste, únicamente el cerro de Troncones, en el extremo oriente del municipio, corresponde a una zona de captación y transporte. Desde esta elevación se generan escurrimientos locales que descienden hacia la franja litoral, incorporándose posteriormente a los sistemas de descarga principales.

De esta manera, el sistema hidrológico de la zona costera funciona predominantemente como receptor final de las aguas superficiales del municipio, con una dinámica marcada por la acumulación, desborde y conducción hacia el mar, lo que refuerza su relevancia tanto en términos de productividad agrícola como de riesgo ambiental.

En cuanto a la hidrología subterránea, la zona se sustenta en dos acuíferos principales: el acuífero El Naranjito, ubicado en la porción poniente, y el acuífero La Unión, localizado en el sector oriente. De acuerdo con la información de CONAGUA, ambos se encuentran con disponibilidad de agua, aunque sujetos a presiones crecientes por la expansión urbana y turística, así como por el establecimiento de actividades industriales y agropecuarias. La adecuada gestión de estos acuíferos resulta estratégica para garantizar la seguridad hídrica de las comunidades costeras y del propio desarrollo regional.

El sistema hidrológico de la zona costera de La Unión constituye tanto una fortaleza ambiental (por su capacidad de sostener ecosistemas y proveer agua) como una fuente de vulnerabilidad frente a fenómenos hidrometeorológicos y a los procesos antrópicos de cambio de uso de suelo, compactación y ocupación irregular. Su consideración dentro del ordenamiento territorial resulta indispensable para orientar la zonificación, definir restricciones y establecer medidas de mitigación y adaptación al cambio climático.

Geología

La zona costera del municipio de La Unión presenta una composición geológica diversa que refleja tanto su historia natural como las dinámicas que hoy condicionan los usos de suelo, la vulnerabilidad ambiental y las posibilidades de aprovechamiento territorial. De acuerdo con la cartografía geológica, predominan depósitos aluviales (7,409 ha), formaciones de arenisca



(6,801 ha) y unidades metasedimentarias (2,698 ha), acompañadas de lutitas y areniscas cretácicas (2,319 ha), conglomerados cuaternarios (1,527 ha) y calizas cretácicas en menor proporción (96 ha). Adicionalmente, se registran extensiones reducidas de granito y granito-granodiorita del Terciario (34 ha y 290 ha respectivamente), así como afloramientos aislados de andesita (150 ha). Las áreas litorales (253 ha) representan una franja de contacto directo con el mar que constituye ambientes de transición de gran relevancia ecológica.

El predominio de los depósitos aluviales y litorales en el área costera indica un territorio modelado por procesos de arrastre, depósito y acumulación de materiales finos provenientes de las cuencas altas y medias, lo que explica la presencia de suelos fértiles en las planicies costeras, aprovechados históricamente para actividades agrícolas y de plantaciones como el mango y el coco. Sin embargo, estas áreas son también altamente susceptibles a inundaciones, saturación hídrica y erosión costera, lo que incrementa la vulnerabilidad de los asentamientos humanos localizados en planicies bajas.

Las areniscas paleógenas y las lutitas-areniscas cretácicas, por su extensión, constituyen una base estructural importante en el oriente de la zona costera, donde se asientan localidades como Troncones, Lagunillas y La Saladita. Estas formaciones presentan una mayor estabilidad relativa frente a la dinámica costera, pero pueden dar lugar a pendientes inestables y procesos de erosión en áreas expuestas, lo que condiciona las posibilidades de urbanización intensiva.

Las unidades metasedimentarias y conglomerados son representativas de ambientes geológicos antiguos, que en la franja costera se expresan como lomeríos y pequeñas elevaciones con suelos de menor fertilidad relativa, pero que cumplen un papel fundamental como áreas de regulación hídrica y soporte de ecosistemas naturales.

En contraste, las calizas y afloramientos ígneos intrusivos (granito y granito-granodiorita) aparecen de forma puntual en la zona costera, otorgando heterogeneidad al paisaje. Estas unidades, aunque de menor extensión, pueden generar condiciones específicas para el desarrollo de acuíferos locales, aprovechamiento de materiales pétreos y presencia de geoformas de interés paisajístico.

Tabla 18. Unidades litológicas en la zona costera

Unidad Geológica	Era	Sistema	Superficie (ha)	% respecto al total
Aluvial	Cenozoico	Cuaternario	7,409	34.80
Litoral	Cenozoico	Cuaternario	253	1.20
Andesita	Mesozoico	Cretácico	150	0.70
Granito	Cenozoico	Terciario	34	0.20
Granito-Granodiorita	Cenozoico	Terciario	290	1.40
Metasedimentaria	Mesozoico	Cretácico	2,698	12.70
Arenisca	Cenozoico	Paleógeno	6,801	31.90
Caliza	Mesozoico	Cretácico	96	0.50
Conglomerado	Cenozoico	Cuaternario	1,527	7.20
Lutita-Arenisca	Mesozoico	Cretácico	2,319	10.90
Total	—	—	21,577	100.00

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INEGI.

Desde la perspectiva del ordenamiento territorial, la diversidad geológica de la franja costera de La Unión se traduce en diferencias en la aptitud de uso del suelo, la vulnerabilidad ante fenómenos naturales y la disponibilidad de recursos naturales. Mientras los depósitos aluviales favorecen la actividad agropecuaria, pero concentran riesgos por inundación, las formaciones

más consolidadas como las areniscas y metasedimentarias ofrecen mayor estabilidad estructural para asentamientos y desarrollos turísticos, aunque con limitaciones en disponibilidad de suelos fértiles.

Mapa 10. Unidades litológicas.



Fuente: INEGI, 2025

En conjunto, estas características geológicas permiten comprender la base física sobre la que se desarrolla la dinámica territorial, y explican tanto la distribución de actividades primarias como la localización de asentamientos, la expansión turística y la consolidación del polo industrial en el poniente del municipio. Asimismo, constituyen un factor clave para definir políticas de manejo sostenible, evitando la urbanización de áreas aluviales de alta vulnerabilidad y orientando el aprovechamiento hacia zonas con mejores condiciones de estabilidad geotécnica y menor exposición al riesgo.

Suelos predominantes

La zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca presenta una diversidad edáfica que condiciona fuertemente los procesos productivos, urbanos y ambientales. Los suelos de esta franja reflejan tanto la dinámica litoral, asociada a depósitos aluviales y marinos recientes, como la transición hacia unidades montañosas con suelos jóvenes y poco evolucionados.

De acuerdo con la cartografía edafológica, en la zona costera se distribuyen principalmente Arenosoles, Cambisoles, Fluvisoles, Leptosoles, Luvisoles, Phaeozem y Regosoles, con texturas que varían de gruesas a medias y finas. En conjunto, la superficie edafológica evaluada asciende a más de 22,000 ha, con la siguiente composición aproximada:



- Regosoles: 8,574 ha (39 % de la superficie), con texturas medias y gruesas, dominando extensas áreas de la franja costera. Son suelos poco evolucionados, de baja profundidad y limitaciones para la agricultura intensiva, aunque con usos ganaderos y forestales.
- Leptosoles: 5,082 ha (23 %), de texturas medias y finas, localizados principalmente en áreas con pendientes o en transiciones hacia el relieve montañoso. Son delgados y susceptibles a erosión.
- Fluvisoles: 1,713 ha (8 %), asociados a valles y planicies fluviales (ríos La Unión, Joluta, Chutla, Lagunillas), con buena fertilidad y aprovechados para cultivos agrícolas y frutales.
- Cambisoles: 1,556 ha (7 %), distribuidos en sectores planos a ondulados, con capacidad media para agricultura y asentamientos.
- Arenosoles: 939 ha (4 %), vinculados a dunas y planicies costeras, con limitaciones de retención de agua, aunque de gran interés para actividades turísticas y de urbanización.
- Luvisoles: 309 ha (1 %), suelos con acumulación de arcilla en subsuelo, presentes en pequeñas áreas de relieve moderado.
- Phaeozem: 2,938 ha (13 %), de textura media y gruesa, con mayor contenido de materia orgánica y aptitud agrícola superior respecto a otros suelos.
- Cuerpos de agua: 708 ha, correspondientes a lagunas, esteros y humedales costeros.

Tabla 19. Tipos de suelos presentes en la zona costera

Tipo de suelo	Textura	Superficie (ha)	% respecto al total de suelos
Arenosol	Gruesa	939	5.00
Cambisol	Gruesa	1,556	8.20
Fluvisol	Gruesa	1,448	7.60
Fluvisol	Media	265	1.40
Leptosol	Fina	876	4.60
Leptosol	Media	4,206	22.10
Luvisol	Media	309	1.60
Phaeozem	Gruesa	275	1.40
Phaeozem	Media	2,663	14.00
Regosol	Gruesa	1,062	5.60
Regosol	Media	7,512	39.50
Cuerpos de agua	—	708	3.70
Total	—	19,809	100.00

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de INEGI.

La distribución de suelos muestra un patrón claro (Mapa 11): mientras los Fluvisoles y Phaeozem constituyen los sectores más aptos para agricultura y fruticultura, los Regosoles y Leptosoles predominan en las zonas de expansión urbana y turística, generando mayores riesgos de erosión, baja productividad y necesidad de acondicionamiento.

Los Arenosoles, característicos de la planicie litoral, representan una zona de alta fragilidad por su baja retención de humedad y su susceptibilidad a la erosión eólica, pero al mismo tiempo concentran el interés para desarrollos turísticos por su cercanía al litoral.

Los cuerpos de agua y humedales constituyen unidades críticas para la regulación hídrica y el mantenimiento de servicios ecosistémicos, y su transformación implica riesgos ambientales significativos.

Mapa 11. Tipos de suelos.



Fuente: INEGI, 2025.

En síntesis, la geología y suelos de la zona costera evidencian una fuerte heterogeneidad: áreas fértiles en valles fluviales contrastan con grandes extensiones de suelos poco desarrollados y frágiles. Este mosaico condiciona las decisiones de ordenamiento territorial, obligando a priorizar la conservación de suelos productivos y la regulación estricta de los procesos de urbanización y expansión turística en sectores con suelos de baja capacidad de soporte.

Biodiversidad y servicios ecosistémicos

La zona costera del municipio de La Unión constituye un patrimonio natural estratégico de alto valor ambiental y social. Su diversidad de ecosistemas (que incluyen selvas, humedales, manglares, corredores ribereños y relictos boscosos) asegura una amplia gama de servicios ecosistémicos esenciales: regulación hídrica, captura de carbono, provisión de alimentos, protección contra fenómenos extremos, oportunidades turísticas y conservación de la identidad cultural de las comunidades. La relevancia de este patrimonio radica no sólo en su riqueza ecológica intrínseca, sino en la función clave que desempeña para la resiliencia climática y la sostenibilidad del desarrollo municipal.

En el territorio de La Unión destacan varios elementos de gran importancia. Por un lado, la selva mediana subcaducifolia se conserva como un relikto relevante en el Cerro de Troncones, al extremo oriente del municipio, lo que constituye un enclave excepcional dada su cercanía al litoral. A lo largo de la costa predominan los mosaicos de selva baja caducifolia, presente en distintos estados de conservación en los lomeríos costeros, los cuales actúan como matriz



ecológica y hábitat de múltiples especies, ubicándose los macizos más relevantes en el ejido de La Unión y en torno al río La Unión.

Fotografía 16. **Grandes macizos forestales de manglar y selva baja caducifolia, Ejido La Unión.**



Fuente: levantamiento en campo.

Adicionalmente, los corredores riparios asociados a los ríos Balsas, La Unión, Joluta, Chutla, Cuyuquilla, Surcua y Lagunillas, entre otros, representan ejes de conectividad ecológica fundamentales para la región. Estos corredores funcionan como auténticos “puentes biológicos” que conectan la sierra y los lomeríos con la planicie costera, permitiendo el desplazamiento y la reproducción de numerosas especies de flora y fauna. Además, actúan como franjas de protección contra la erosión y como zonas de infiltración hídrica, regulando el flujo de agua durante las crecidas y contribuyendo a la recarga de los acuíferos. Su relevancia va más allá de lo ambiental: son áreas que sostienen la productividad agrícola a través de la conservación de la humedad en suelos adyacentes, además de proveer recursos forestales, medicinales y alimenticios a las comunidades locales. La degradación de estos corredores implicaría la fragmentación de hábitats y la pérdida de biodiversidad, lo cual afectaría directamente la resiliencia socioecológica de la zona costera.

Por su parte, los humedales costeros y manglares conforman uno de los patrimonios naturales más valiosos del municipio. Distribuidos en las desembocaduras de ríos y en pequeñas lagunas litorales, estos ecosistemas cumplen funciones estratégicas de amortiguamiento frente a tormentas y huracanes, reduciendo la energía de las marejadas y protegiendo tanto los asentamientos humanos como la infraestructura turística e industrial cercana a la costa. Entre

los sitios más relevantes destacan los manglares de la Boca de Lagunillas, Boca de La Saladita, El Petatillo, la desembocadura del Río La Unión, la Boca de Leña y la desembocadura del Río Balsas, todos ellos considerados zonas de alta productividad biológica, donde se concentran especies de peces, crustáceos y moluscos que sostienen la pesca artesanal y que, a su vez, fortalecen la seguridad alimentaria de las comunidades ribereñas.

Los humedales interiores, como el localizado en el Bajo Balsas dentro del ejido El Naranjito, tienen un papel igualmente crucial. Estos ecosistemas funcionan como esponjas naturales, almacenando agua en temporada de lluvias y liberándola gradualmente en época de estiaje, lo que permite mantener la humedad en suelos agrícolas y conservar hábitats para aves migratorias y residentes. Además, son áreas con un alto potencial para la conservación comunitaria y el ecoturismo, al conjugar biodiversidad, paisaje y servicios ecosistémicos esenciales.

En conjunto, corredores riparios, humedales y manglares representan la infraestructura ecológica más estratégica de la zona costera de La Unión, al integrar funciones de conectividad, protección frente a riesgos, soporte de actividades económicas y mantenimiento del equilibrio natural. Su gestión y conservación deben ser consideradas como ejes centrales del ordenamiento territorial y de cualquier estrategia de desarrollo sostenible en el municipio. La mitad de la superficie costera (50.7%) mantiene cobertura de vegetación natural, dominada casi totalmente por la selva baja caducifolia. Los demás ecosistemas (aunque ocupan superficies más reducidas) tienen un valor estratégico muy alto en términos de regulación hídrica, protección costera y biodiversidad. Estos datos confirman la importancia de conservar y restaurar las coberturas forestales, que en conjunto sostienen la mayor parte de los servicios ecosistémicos del municipio.

Tabla 20. Superficie por tipo de ecosistema en la zona costera

Ecosistema / cobertura	Superficie (ha)	% respecto a la vegetación natural	% respecto al total de la zona costera
Selva baja caducifolia (incluye secundaria)	10,527	91.20	46.20
Selva mediana subcaducifolia	293	2.50	1.30
Humedales (incluye popal-tular)	268	2.30	1.20
Manglar	362	3.10	1.60
Corredores riparios	98	0.80	0.40
Total vegetación natural	11,548	100.00	50.70
Superficie total zona costera	22,764	—	100.00

Fuente: Elaboración propia a partir de interpretación visual de imagen satelital AIRBUS, 2025.

De este modo, la zona costera de La Unión no sólo es un espacio de interacción productiva y turística, sino también el núcleo del capital natural municipal. La adecuada gestión de su biodiversidad y servicios ecosistémicos es condición indispensable para garantizar la sustentabilidad del desarrollo urbano, turístico e industrial que se impulsa en la región.

Uso de suelo y vegetación

El análisis del uso de suelo y la cobertura vegetal en la zona costera del municipio de La Unión constituye un insumo fundamental para comprender las dinámicas territoriales, los procesos de transformación y las oportunidades y limitaciones para el ordenamiento ecológico y urbano. Este diagnóstico se elaboró a partir de la interpretación visual de una imagen satelital Airbus 2025 de alta resolución, escala 1:5,000, lo que permitió generar una cartografía detallada y confiable del territorio.



Las categorías de cobertura de ecosistemas (selva baja caducifolia (incluyendo su estado secundario), selva mediana subcaducifolia, humedales, manglares y corredores riparios), que en conjunto representan 11,548 ha (50.7 % de la superficie total de 22,764 ha), constituyen el patrimonio natural más relevante de la franja costera. Estos ecosistemas se concentran principalmente en los lomeríos interiores y en el Cerro de Troncones, en los corredores riparios que acompañan a los ríos Balsas, La Unión, Joluta, Chutla, Coyuquilla, Zorcuá y Lagunillas, así como en humedales y manglares asociados a desembocaduras y lagunas costeras como Boca de Lagunillas, Boca de La Saladita, El Petatillo y la Boca de Leña.

En cuanto a las actividades primarias, destacan las plantaciones de coco, los frutales dispersos y el pastizal inducido, que ocupan franjas intermedias entre los ecosistemas naturales y los asentamientos humanos, especialmente en los ejidos de Lagunillas, Llanos de Temalhuacán, Emiliano Zapata y Chutla de Nava. Estas superficies, aunque reducidas respecto al total, son estratégicas por su peso en la economía local y su interacción con los procesos de urbanización y turismo.

La actividad industrial se concentra principalmente en el extremo poniente de la zona costera, en torno a la Central Termoeléctrica Plutarco Elías Calles en Petacalco, y en el corredor logístico El Naranjito–Zacatula, donde se ubican patios de maniobra, bodegas y servicios complementarios a la dinámica portuaria de Lázaro Cárdenas. Estas áreas han crecido de manera acelerada en las últimas décadas, generando presiones sobre suelos agrícolas y zonas de valor ambiental.

En términos de asentamientos humanos, la ocupación se organiza en dos grandes sistemas de atracción: hacia el poniente, la dependencia funcional de Lázaro Cárdenas que articula localidades como Zacatula, El Naranjito, La Parota y Petacalco, y hacia el oriente, la vinculación con Zihuatanejo, que concentra la demanda de servicios urbanos y turísticos de localidades como Troncones, La Saladita, Lagunillas y Llanos de Temalhuacán. La cabecera municipal, La Unión, cumple un papel administrativo, aunque con menor influencia en las dinámicas costeras.

Así mismo, la cartografía de usos de suelo también permite identificar categorías puntuales como infraestructura (508 ha), industria (176 ha), equipamientos, servicios, zonas habitacionales, pasivos ambientales, vialidades y zonas sin vegetación aparente, entre otras. Estas superficies, aunque menores en proporción al total, son relevantes porque reflejan procesos de urbanización dispersa, fraccionamientos irregulares y cambios acelerados en la cobertura del suelo que requieren atención prioritaria en el marco del ordenamiento territorial.

El análisis de usos de suelo y vegetación de la zona costera de La Unión evidencia un equilibrio frágil entre la cobertura natural y los procesos de transformación antrópica. De las 22,764 hectáreas que conforman el área, poco más de la mitad (50.7%) conserva ecosistemas naturales, siendo la selva baja caducifolia el elemento dominante, con el 46.2% del total. A esta cobertura se suman relictos estratégicos de selva mediana subcaducifolia, humedales, manglares y corredores riparios, que, aunque de menor superficie, cumplen funciones ecológicas críticas. Por otro lado, las actividades primarias (agricultura, frutales y plantaciones de coco) abarcan cerca del 13% del territorio, mientras que los usos urbanos, industriales y de infraestructura representan proporciones menores, pero altamente concentradas en nodos estratégicos, como el corredor logístico e industrial de El Naranjito–Zacatula y la termoeléctrica Plutarco Elías Calles. El resto del territorio se distribuye en usos diversos (zonas inundables, áreas sin vegetación aparente, playas y cuerpos de agua) que en conjunto muestran la compleja interacción entre dinámicas ecológicas y presiones de desarrollo económico y urbano.

Tabla 21. Superficie por categoría de uso de suelo y tipos de vegetación

Categoría / Uso de suelo	Superficie (ha)	% respecto al total
Ecosistemas naturales		
Selva baja caducifolia	10,527	46.24
Selva mediana subcaducifolia	293	1.29
Humedales (incluye popal-tular)	268	1.18
Manglares	362	1.59
Corredores riparios	98	0.43
Actividades primarias		
Agrícola	333	1.46
Frutales	992	4.36
Plantación de coco	1,643	7.21
Usos antrópicos y urbanos		
Habitacional	290	1.27
Mixto (habitacional, comercio, servicios)	152	0.67
Industria (termoeléctrica y áreas afines)	176	0.77
Equipamiento	39	0.17
Infraestructura	508	2.23
Infraestructura ganadera	1	0.00
Servicios	4	0.02
Vialidad pavimentada	155	0.68
Vialidad (otras)	15	0.07
Terracería	283	1.24
Banco de materiales	33	0.14
Canal	36	0.16
Campo militar SEDENA	18	0.08
Otros usos y coberturas		
Pasivos ambientales	25	0.11
Zona rocosa	16	0.07
Zona inundable	285	1.25
Zona de playa	164	0.72
Zona sin vegetación aparente	121	0.53
Cuerpo de agua	154	0.68
Río	470	2.06
Mar	116	0.51
Baldío	315	1.38
TOTAL	22,764	100.00

Fuente: Elaboración propia a partir de interpretación visual de imagen satelital AIRBUS, 2025.

Ecosistemas naturales

La selva baja caducifolia, presente en lomeríos y planicies costeras, constituye el ecosistema predominante y principal soporte de biodiversidad, aunque en distintos estados de conservación. Los relictos de selva mediana subcaducifolia en el Cerro de Troncones representan un patrimonio natural singular por su cercanía al litoral y su papel en la conectividad biológica. Los humedales costeros y de interior, junto con los manglares en desembocaduras de ríos como La Unión, Balsas, Lagunillas y Saladita, destacan por su valor en la regulación hídrica, la protección costera y el sostén de actividades pesqueras. A ello se suman los corredores riparios, que garantizan conectividad ecológica y espacios de refugio para flora y fauna a lo largo de los principales afluentes.



Actividades primarias

La agricultura se concentra en pequeñas superficies de cultivos básicos, mientras que los frutales, especialmente huertas de mango, ocupan áreas más amplias en localidades como Lagunillas y Llanos de Temalhuacán. La plantación de coco se distribuye en áreas litorales y cercanas a humedales, con fuerte arraigo productivo y cultural. En conjunto, estas actividades representan una base económica local, aunque con retos de modernización y sostenibilidad.

Usos urbanos y de infraestructura

Los asentamientos humanos se ubican en su mayoría en la franja cercana a la carretera federal 200, con núcleos principales como Petacalco, Joluta, La Unión y Lagunillas, además de comunidades rurales dispersas. El uso mixto habitacional, comercial y de servicios aparece en espacios consolidados de mayor centralidad. En el extremo poniente, el corredor logístico El Naranjito–Zacatula concentra parques y patios industriales, mientras que la termoeléctrica Plutarco Elías Calles es el polo industrial más importante del municipio. La infraestructura de vialidades pavimentadas y terracerías articula el territorio, aunque persisten limitaciones de conectividad y calidad.

Fotografía 17. Uso de infraestructura logística, entronque carretera 200 y autopista siglo XXI.



Fuente: levantamiento en campo.

Otros usos y coberturas

Los pasivos ambientales reflejan procesos de degradación y contaminación histórica, mientras que las zonas inundables y sin vegetación aparente evidencian áreas de fragilidad ambiental y riesgo. Las playas constituyen tanto un recurso natural de alto valor turístico como un espacio de presión urbana. Los cuerpos de agua interiores y los cauces de los ríos son nodos esenciales de regulación hidrológica y soporte de biodiversidad.

Mapa 12. Uso de suelo y vegetación



Fuente: elaboración propia



Zonas prioritarias

La identificación de zonas prioritarias constituye un eje fundamental dentro del ordenamiento territorial, pues permite reconocer aquellos espacios del municipio que, por su importancia ecológica, funcionalidad ecosistémica o valor social, requieren un manejo especial que garantice la conservación del patrimonio natural y la permanencia de los servicios ambientales que sostienen la vida y el bienestar de la población. Considerar estas áreas como nodos estratégicos no implica limitar las actividades humanas, sino orientar su desarrollo hacia esquemas sustentables, reduciendo riesgos ambientales y asegurando que el potencial turístico, agrícola e industrial de la zona costera no se vea comprometido en el largo plazo.

El patrimonio natural de La Unión es particularmente relevante: relictos de selva, corredores riparios, humedales y manglares que cumplen funciones críticas de conectividad, protección frente a fenómenos hidrometeorológicos, soporte pesquero y regulación hidrológica. Reconocerlos como zonas prioritarias implica generar condiciones para su manejo especial, prevenir su degradación, restaurar áreas deterioradas y, sobre todo, consolidar un marco de planeación que combine conservación y desarrollo de manera equilibrada.

A partir del diagnóstico ambiental y de los lineamientos planteados en el PMDU, se destacan las siguientes zonas prioritarias de la franja costera del municipio:

- Cerro de Troncones: relikto de selva mediana subcaducifolia cercano al litoral, que constituye un patrimonio biológico excepcional en la Costa Grande. Su conservación es esencial por el papel que juega en la conectividad regional y como barrera natural frente a la urbanización turística.
- Corredores riparios de los ríos Balsas, La Unión, Joluta, Chutla, Coyuquilla, Lagunillas y Surcua: ejes de conectividad ecológica que sostienen hábitats ribereños, regulan los flujos hidrológicos y mitigan riesgos de inundación. Son además espacios claves para la biodiversidad y la infiltración de agua al subsuelo.
- Manglares y humedales costeros: destacan los de El Petatillo, Boca de Lagunillas, Boca de La Saladita, desembocadura del río La Unión, Boca de Leña y desembocadura del río Balsas. Estos ecosistemas, de alta productividad biológica, cumplen funciones de crianza de especies marinas, soporte de actividades pesqueras, protección costera frente a tormentas y huracanes, y generación de servicios turísticos y recreativos.
- Humedal interior del ejido El Naranjito: localizado en el Bajo Balsas, representa un reservorio de biodiversidad acuática y de aves migratorias, además de desempeñar funciones críticas en la regulación hidrológica.

El reconocimiento de estas zonas como prioritarias no debe entenderse como un inventario cerrado, sino como una base que se fortalecerá con los procesos de participación comunitaria, investigación académica y monitoreo ambiental continuo. Su integración al modelo de ordenamiento territorial permitirá orientar la toma de decisiones hacia un desarrollo más resiliente y sostenible.

En conclusión, el manejo especial de las zonas prioritarias constituye una estrategia indispensable para garantizar el equilibrio entre conservación y desarrollo en la zona costera de La Unión. Fortalecer su protección no solo asegura la preservación de la biodiversidad y los ecosistemas, sino que también genera beneficios directos para la población en términos de

seguridad, productividad y calidad de vida. Su incorporación en la planeación municipal es, por lo tanto, un paso decisivo para consolidar un modelo territorial que se sustente en la resiliencia ambiental y la sustentabilidad a largo plazo.

Fotografía 18. Humedal interior de El Naranjito, bajo fuerte presión por el crecimiento de patios logísticos.



Fuente: levantamiento en campo.

Especies y servicios ecosistémicos

La zona costera de La Unión constituye un mosaico de ecosistemas estratégicos que sostienen una biodiversidad valiosa y prestan múltiples servicios ecosistémicos esenciales para la población local, la economía regional y la resiliencia ambiental. Aunque la presión por la urbanización, la expansión agropecuaria y las actividades industriales ha generado fragmentación y riesgos de pérdida, persisten áreas críticas que albergan especies de fauna y flora de importancia ecológica, cultural y productiva.

Servicios ecosistémicos clave

1. Regulación hídrica y abastecimiento de agua

- El Cerro de Troncones, con su relicto de selva mediana subcaducifolia, desempeña un papel central en la captación y generación de agua para las poblaciones aledañas, asegurando la infiltración pluvial y el mantenimiento de manantiales.



- Los corredores riparios asociados a los ríos Balsas, La Unión, Joluta, Chutla, Coyuquilla, Zorcua y Lagunillas mantienen la continuidad de flujos hídricos, reducen inundaciones y sostienen hábitats ribereños.

2. Protección costera y reducción de riesgos

- Los manglares y humedales costeros, distribuidos en sitios como El Petatillo, Boca de Lagunillas, Boca de La Saladita, Boca de Leña y las desembocaduras de los ríos La Unión y Balsas, actúan como barreras naturales frente a tormentas y huracanes, absorbiendo la energía del oleaje y reduciendo la erosión costera.
- Estos ecosistemas también regulan inundaciones al retener agua en temporadas de lluvia y liberar gradualmente los excedentes.

3. Soporte de biodiversidad y conectividad ecológica

- Los corredores riparios funcionan como puentes biológicos, permitiendo el desplazamiento de especies terrestres y acuáticas.
- Los humedales interiores, como el de El Naranjito, son refugio de aves migratorias y residentes, además de sostener procesos de reproducción y crianza de especies acuáticas de interés pesquero.

4. Servicios de provisión

- La zona costera y de humedales provee alimentos (peces, mariscos, frutos como mango y coco), materias primas forestales y recursos no maderables.
- Los ecosistemas también aportan recursos pesqueros que sostienen la economía local y actividades de autoconsumo.

5. Servicios culturales, recreativos y paisajísticos

- Las playas, manglares y relictos de selva fortalecen la identidad cultural de las comunidades y son atractivos de alto valor para el turismo sustentable.
- Senderos, observación de aves y paisajes costeros se configuran como oportunidades para diversificar la economía a través de actividades ecoturísticas.

En conjunto, la biodiversidad y los servicios ecosistémicos de la zona costera de La Unión constituyen la base natural del bienestar social y económico del municipio. Estos ecosistemas no solo sostienen la seguridad hídrica y alimentaria, sino que también mitigan riesgos frente al cambio climático y potencian oportunidades de desarrollo turístico y cultural. La pérdida o degradación de estos servicios tendría impactos directos en la población y en la viabilidad futura del territorio. Por ello, el fortalecimiento de estrategias de conservación, restauración y aprovechamiento sustentable es indispensable para consolidar un modelo de ordenamiento territorial resiliente, inclusivo y ambientalmente equilibrado.

Riesgos

La zona costera de La Unión presenta una alta vulnerabilidad a fenómenos de origen natural y antrópico, derivada de su localización geográfica, su configuración ambiental y sus dinámicas de ocupación y uso del suelo. Se trata de un espacio estratégico por su conectividad regional, su potencial turístico y su papel como polo industrial, pero al mismo tiempo expuesto a riesgos hidrometeorológicos, hidrológicos, ambientales y socioeconómicos que deben ser considerados de manera prioritaria en el ordenamiento territorial.

En primer lugar, la ubicación del municipio en la franja litoral del Pacífico mexicano lo expone directamente al impacto de ciclones tropicales, tormentas y huracanes, fenómenos recurrentes en la región que generan inundaciones, deslaves, marejadas y daños a infraestructura urbana, turística e industrial. Las comunidades costeras, asentadas en planicies bajas y en la ribera de los principales ríos, como el Balsas, La Unión, Joluta, Lagunillas y Coyuquilla, se encuentran particularmente expuestas a crecientes súbitas y desbordamientos en temporada de lluvias. Esta condición se ve agravada por procesos de deforestación en laderas, modificación de cauces y relleno de humedales, lo que reduce la capacidad natural de regulación hídrica.

En segundo término, la presión sobre el territorio derivada de la expansión urbana, la ocupación irregular de suelo ejidal y el establecimiento de patios logísticos en El Naranjito y Zacatula ha incrementado los riesgos asociados al cambio de uso de suelo sin regulación. Estas actividades han compactado suelos agrícolas, elevado plataformas de patios y alterado los flujos hidrológicos naturales, generando inundaciones en áreas adyacentes y pérdida de capacidad productiva. La fragmentación del hábitat y la degradación de ecosistemas estratégicos como manglares, humedales y corredores riparios reducen además la resiliencia ambiental frente a eventos extremos.

Por otro lado, el corredor industrial y logístico del poniente, vinculado al puerto de Lázaro Cárdenas, concentra riesgos adicionales relacionados con la movilización y almacenamiento de mercancías, combustibles y vehículos, muchos de ellos sin regulación ni licencias adecuadas. Esto genera escenarios de caos vial, accidentalidad, contaminación y exposición de la población a peligros tecnológicos y ambientales.

La zona turística de Troncones–Majahua–Saladita enfrenta también riesgos específicos: la presión inmobiliaria sobre dunas, playas y selva baja caducifolia incrementa la exposición a la erosión costera, pérdida de atractivo paisajístico y afectaciones a la biodiversidad. En estas áreas, la ocupación no planificada compromete tanto la seguridad de los residentes como la viabilidad a largo plazo de la actividad turística.

Finalmente, el cambio climático actúa como un factor multiplicador de riesgos: el incremento en la frecuencia e intensidad de fenómenos extremos, el ascenso del nivel medio del mar y las modificaciones en los patrones de precipitación ponen en riesgo a los ecosistemas costeros y a la infraestructura productiva y social del municipio. La pérdida de humedales y manglares, además de suponer una amenaza para la biodiversidad, significa también la eliminación de barreras naturales que protegen a las comunidades costeras de inundaciones y oleajes extremos.

En suma, la vulnerabilidad de la zona costera de La Unión se explica por la convergencia de factores ambientales, sociales y económicos: exposición a fenómenos naturales recurrentes, degradación de ecosistemas de protección, ocupación irregular del suelo y dinámicas de desarrollo poco reguladas. Estos riesgos no solo amenazan la seguridad física de la población y



su patrimonio, sino que también comprometen el desarrollo turístico, productivo e industrial del municipio.

Tabla 22. Riesgos en la Zona Costera de La Unión

Tipo de riesgo	Principales efectos	Áreas críticas identificadas
Hidrometeorológicos	Huracanes, tormentas y marejadas: daños a viviendas, infraestructura, erosión costera, pérdidas en turismo.	Toda la franja costera; localidades de Troncones, Majahua, La Saladita, Petacalco y Lagunillas.
Hidrológicos	Inundaciones y desbordamientos de ríos y arroyos; afectación a zonas agrícolas y asentamientos; pérdida de suelos.	Riberas del río Balsas, La Unión, Joluta, Coyuquilla y Lagunillas; humedales costeros e interiores (El Naranjito).
Tecnológicos	Riesgos por patios logísticos e industriales: compactación de suelos, contaminación, caos vial, accidentes.	Corredor logístico-industrial El Naranjito-Zacatula; Termoeléctrica Plutarco Elías Calles (Petacalco).
Antrópicos	Ocupación irregular del suelo ejidal, fraccionamientos sin permisos, urbanización dispersa; pérdida de ecosistemas.	Ejidos costeros (Lagunillas, Zacatula, Petacalco); zona turística Troncones-Majahua-Saladita.
Climáticos	Mayor frecuencia e intensidad de fenómenos extremos; ascenso del nivel del mar; pérdida de ecosistemas protectores.	Manglares de Boca de Lagunillas, La Saladita, El Petatillo, desembocadura del río La Unión y río Balsas.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Mapa 13. Riesgo por inundación.



Fuente: elaboración propia.

Reconocer y gestionar de manera integral estos riesgos es condición indispensable para consolidar un modelo de ordenamiento territorial resiliente, que priorice la reducción de la vulnerabilidad, la restauración de ecosistemas protectores y la regulación efectiva del crecimiento

urbano y productivo en el litoral. Solo así será posible garantizar la seguridad, la sustentabilidad y la competitividad de la zona costera en el mediano y largo plazo.

La identificación de riesgos en la zona costera de La Unión muestra la estrecha relación entre los fenómenos naturales, las dinámicas antrópicas y la vulnerabilidad de los ecosistemas. Sin embargo, estos riesgos no son estáticos: se ven amplificados por los efectos del cambio climático, que actúa como un factor multiplicador de amenazas. El incremento en la frecuencia e intensidad de ciclones, las variaciones en los patrones de precipitación y el ascenso del nivel medio del mar están modificando la manera en que los riesgos se expresan en el territorio. Por ello, resulta indispensable abordar de forma específica el impacto del cambio climático en la franja costera del municipio.

Cambio climático

La zona costera de La Unión se encuentra en una condición de alta exposición frente al cambio climático, dada su localización en la franja del Pacífico mexicano, una de las más vulnerables a ciclones tropicales y a la variabilidad climática. En los últimos años se ha observado un aumento en la frecuencia de lluvias intensas y tormentas de corta duración, que generan inundaciones súbitas en localidades ribereñas y costeras, además de la afectación directa por marejadas y erosión costera en sitios como Troncones, Majahua, La Saladita y Petacalco.

El ascenso del nivel medio del mar constituye una amenaza directa para las playas, humedales y manglares, reduciendo su capacidad de protección costera y comprometiendo la actividad turística y pesquera. Asimismo, el retroceso de la línea de costa y la pérdida de arenas en playas turísticas representan riesgos económicos y ambientales crecientes.

Los ecosistemas naturales son clave en la resiliencia ante el cambio climático:

- La selva mediana del Cerro de Troncones mantiene procesos de captación hídrica, esenciales para el abastecimiento de las comunidades.
- Los corredores riparios amortiguan avenidas y sostienen la conectividad de especies que buscan adaptarse a condiciones cambiantes.
- Los manglares y humedales actúan como barreras naturales frente a tormentas y marejadas, y como sumideros de carbono que contribuyen a mitigar el calentamiento global.

Por otro lado, el modelo de desarrollo urbano e industrial actual incrementa la vulnerabilidad al favorecer la ocupación de zonas de riesgo, la pérdida de ecosistemas protectores y el aumento de emisiones contaminantes. La falta de regulación adecuada en los patios logísticos y el crecimiento turístico en zonas frágiles exacerban los impactos del cambio climático, generando escenarios de mayor incertidumbre.

Frente a este contexto, resulta indispensable avanzar hacia un modelo de planeación adaptativa, que incorpore criterios de mitigación y adaptación al cambio climático en todos los niveles: desde la protección y restauración de ecosistemas estratégicos, hasta la regulación estricta de usos de suelo en áreas de riesgo y la promoción de infraestructura resiliente.

Tabla 23. **Impactos del cambio climático y medidas de adaptación en la Zona Costera de La Unión**



Componente afectado	Impactos principales	Medidas de adaptación prioritarias
Costas y playas	Ascenso del nivel del mar, erosión costera, retroceso de la línea de playa, pérdida de atractivo turístico.	Protección y restauración de dunas y manglares; regulación de ocupación en primera línea de costa; manejo integral de playas.
Hidrología	Lluvias más intensas y de corta duración, crecientes súbitas en ríos y arroyos, inundaciones en planicies bajas.	Conservación de corredores riparios; ordenamiento de asentamientos; infraestructura hidráulica resiliente; reforestación de cauces.
Biodiversidad y ecosistemas	Alteración de hábitats, pérdida de especies sensibles, reducción de resiliencia ecológica.	Restauración de selva baja y mediana; conservación de humedales y manglares; creación de áreas de conservación comunitaria.
Infraestructura urbana e industrial	Daños por tormentas, marejadas y lluvias extremas; vulnerabilidad de patios logísticos, vialidades y termoeléctrica.	Diseño y construcción resiliente; ubicación regulada de infraestructura; planes de contingencia y protección civil.
Actividades productivas	Afectación de huertas de mango y coco por sequías o lluvias intensas; pérdida de productividad agrícola; impacto en la pesca artesanal.	Diversificación de cultivos; sistemas agroforestales; prácticas de pesca sostenible; capacitación comunitaria en adaptación productiva.

Fuente: elaboración propia.

En conclusión, el cambio climático no solo intensifica los riesgos existentes, sino que redefine las condiciones de seguridad y viabilidad del desarrollo en la zona costera. Sus efectos se manifiestan en fenómenos extremos más frecuentes e intensos, en la erosión y retroceso de la línea de costa, en inundaciones recurrentes y en la pérdida de ecosistemas que históricamente han protegido y sustentado a las comunidades locales.

Ante este panorama, la integración de la perspectiva climática en el ordenamiento territorial deja de ser una opción y se convierte en una condición indispensable para el futuro del municipio. Incorporar medidas de mitigación y adaptación, fortalecer la protección y restauración de ecosistemas estratégicos, y regular estrictamente la ocupación del suelo en áreas de riesgo, son pasos esenciales para avanzar hacia un modelo de desarrollo sostenible y resiliente.

De esta manera, el enfoque frente al cambio climático cierra el capítulo ambiental del diagnóstico, preparando el terreno para la síntesis general y la construcción de escenarios prospectivos que orienten las decisiones hacia un territorio más seguro, equilibrado y competitivo en el largo plazo.

3.4.3. Síntesis territorial

La síntesis del diagnóstico constituye un momento clave en el proceso de planeación, ya que permite integrar, organizar y jerarquizar los hallazgos obtenidos en los distintos subsistemas analizados (ambiental, urbano-territorial, social, económico e institucional), junto con los aportes derivados de los talleres participativos realizados en los ejidos de la zona costera. En este apartado, la información técnica y la percepción ciudadana se articulan para ofrecer una visión clara de las fortalezas, debilidades, amenazas y oportunidades que caracterizan al territorio, así como de los principales retos que deben ser atendidos para garantizar un desarrollo sostenible.

De acuerdo con los lineamientos simplificados de SEDATU y los Términos de Referencia de la SDUOPOT, la síntesis cumple la función de puente metodológico entre el diagnóstico y la prospectiva, ya que de ella se desprenden los insumos fundamentales para definir los escenarios de futuro, la imagen objetivo y las estrategias de ordenamiento territorial. Su valor radica en que no se limita a describir el estado actual del territorio, sino que sistematiza los problemas críticos, identifica los factores estratégicos y reconoce las potencialidades, brindando la base para orientar decisiones de planeación y gestión.

La estructura de este capítulo se organiza en tres apartados:

1. Análisis FODA, donde se sistematizan las principales fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de la zona costera.
2. Sistema socioecológico territorial, que muestra las interrelaciones entre los componentes naturales, sociales y productivos, permitiendo comprender al territorio como una unidad dinámica y compleja.
3. Síntesis final, donde se integran los problemas centrales, las necesidades más urgentes, los retos prioritarios y las oportunidades de desarrollo, como referencia directa para la formulación de escenarios y estrategias.

En este sentido, la síntesis del diagnóstico es el instrumento estratégico que transforma la información en conocimiento útil para la planeación, consolidando la base sobre la cual se construirán las propuestas de ordenamiento de la zona costera de La Unión.

Análisis FODA

El territorio costero de La Unión presenta un conjunto de fortalezas que lo distinguen dentro de la región Costa Grande. Entre ellas destaca su patrimonio natural, conformado por ecosistemas de gran valor como la selva mediana del Cerro de Troncones, los relictos de selva baja caducifolia, los corredores riparios, los manglares y humedales costeros, todos ellos con funciones ambientales estratégicas y potencial para el desarrollo de actividades turísticas y de conservación. Asimismo, la zona cuenta con una posición geográfica privilegiada, atravesada por la carretera federal 200, lo que asegura conectividad hacia el puerto de Lázaro Cárdenas al poniente y hacia el corredor turístico de Ixtapa–Zihuatanejo al oriente. A ello se suma la vocación turística consolidada en el corredor Troncones–Majahua–La Saladita, reconocido por su atractivo natural y cultural, así como el polo industrial de Petacalco, que vincula al municipio con el sistema portuario-industrial de Lázaro Cárdenas y lo posiciona como un nodo logístico estratégico.

Las oportunidades se relacionan con la posibilidad de articular el desarrollo económico con la conservación ambiental, impulsando un modelo de ordenamiento sustentable. La creciente demanda de turismo alternativo y de naturaleza abre un campo de acción para fortalecer proyectos comunitarios en torno a los ecosistemas costeros. De igual forma, la ubicación del municipio en el ámbito interestatal con Michoacán brinda la oportunidad de consolidar corredores productivos, logísticos y turísticos con un alcance regional más amplio. A nivel ambiental, la existencia de zonas prioritarias identificadas en el diagnóstico abre la puerta para gestionar programas de conservación, financiamiento internacional y proyectos de adaptación al cambio climático.

En contraste, la zona presenta debilidades estructurales que limitan su capacidad de desarrollo ordenado. Una de las más relevantes es la fragmentación de la tenencia de la tierra y los procesos irregulares de subdivisión y fraccionamiento en ejidos costeros, que han dado lugar a asentamientos dispersos, crecimiento urbano sin regulación y pérdida de capacidad agrícola. En el corredor industrial, la instalación de patios logísticos no regulados en El Naranjito y Zacatula ha provocado compactación de suelos, modificaciones hidrológicas y conflictos de uso de suelo que incrementan riesgos ambientales y sociales. Asimismo, la dependencia de servicios urbanos y de equipamientos externos, principalmente de Lázaro Cárdenas y Zihuatanejo, refleja la limitada capacidad institucional del municipio para atender las demandas locales. A ello se suman



deficiencias en la infraestructura vial secundaria, carencias en servicios básicos en localidades rurales y desigualdad en el acceso a oportunidades económicas.

Finalmente, las amenazas están estrechamente vinculadas a fenómenos externos y dinámicas globales. Entre las principales se encuentra la alta exposición a fenómenos hidrometeorológicos extremos, como huracanes, tormentas y marejadas, que afectan de manera recurrente a las localidades costeras y a la infraestructura turística e industrial. El cambio climático exacerba estos riesgos, al intensificar la erosión costera, modificar los patrones de lluvia y aumentar el nivel del mar, poniendo en riesgo ecosistemas críticos y actividades económicas. Además, la presión inmobiliaria sobre áreas frágiles del litoral amenaza con consolidar un modelo de crecimiento urbano disperso y sin control. Por su parte, el corredor industrial enfrenta riesgos de contaminación, accidentes y conflictos sociales por la instalación irregular de nuevas infraestructuras.

En conjunto, el análisis FODA muestra que la zona costera de La Unión se encuentra en una encrucijada: dispone de recursos naturales y condiciones geográficas que podrían ser la base para un modelo de desarrollo sustentable y resiliente; sin embargo, enfrenta debilidades internas y amenazas externas que, de no atenderse, podrían profundizar la degradación ambiental, la vulnerabilidad social y el desorden territorial. El reto principal será potenciar las fortalezas y oportunidades (patrimonio natural, vocación turística, posición geográfica y articulación regional) mientras se actúa de manera decidida sobre las debilidades y amenazas que ponen en riesgo la viabilidad futura del territorio.

Sistema Socioecológico Territorial

El territorio de la zona costera de La Unión no puede comprenderse únicamente desde la suma de sus componentes físicos, sociales o económicos, sino como un sistema socioecológico complejo en el que las interacciones entre la naturaleza y la sociedad generan dinámicas específicas de transformación, vulnerabilidad y oportunidad. Bajo la perspectiva del Nuevo Paradigma del Ordenamiento Territorial Integrado (SEDATU, 2024), este sistema se concibe como un entramado de relaciones recíprocas: los ecosistemas sostienen a las comunidades y actividades productivas, mientras que las decisiones humanas determinan en gran medida la conservación, degradación o restauración de dichos ecosistemas.

En este sentido, los componentes naturales constituyen la base estructural del sistema. La selva baja caducifolia, la selva mediana de Troncones, los corredores riparios, humedales y manglares cumplen funciones clave en la regulación hídrica, la provisión de alimentos y la protección costera. Estos ecosistemas, sin embargo, están directamente influenciados por la presión de los componentes sociales y productivos, particularmente las dinámicas de urbanización, los procesos de fraccionamiento ejidal, la expansión turística en el oriente y la instalación irregular de patios logísticos e industriales en el poniente.

El componente económico se apoya en estas transformaciones territoriales: el turismo en Troncones–Majahua–La Saladita depende de la conservación paisajística y ambiental; el polo industrial de Petacalco y el corredor logístico se sustentan en la disponibilidad de suelo y conectividad con el puerto de Lázaro Cárdenas; y las actividades primarias (huertas de mango, coco y ganadería) continúan siendo un soporte para la economía local, aunque cada vez más presionadas por el cambio de uso de suelo. A su vez, estos sectores productivos generan impactos sobre los recursos naturales, ya sea por fragmentación del hábitat, contaminación, compactación del suelo o sobreexplotación de acuíferos.



El componente social refleja tanto la dependencia como la vulnerabilidad de las comunidades frente a estos procesos. Por un lado, la población encuentra oportunidades de empleo en el turismo, la agricultura y los patios industriales; por otro, la falta de regulación y de planeación genera escenarios de riesgo para los asentamientos, especialmente en zonas bajas sujetas a inundaciones y en áreas cercanas a la costa expuestas a tormentas y huracanes. Las desigualdades en el acceso a servicios, la dependencia de equipamientos externos en Lázaro Cárdenas y Zihuatanejo, y la limitada capacidad institucional del municipio refuerzan la fragilidad del sistema.

El cambio climático actúa como un multiplicador transversal de tensiones en este sistema socioecológico: intensifica los fenómenos hidrometeorológicos, reduce la resiliencia de los ecosistemas, amenaza la viabilidad del turismo costero e incrementa la exposición de las comunidades. Al mismo tiempo, limita la productividad agrícola y genera incertidumbre sobre el futuro de las actividades económicas locales.

En conjunto, el sistema socioecológico territorial de la zona costera de La Unión se caracteriza por una interdependencia crítica: los ecosistemas son indispensables para sostener la economía y proteger a la población, pero las dinámicas económicas y sociales actuales están debilitando la capacidad de resiliencia de los ecosistemas. Esta condición de círculo de retroalimentación negativa pone en riesgo la sostenibilidad del territorio. No obstante, también abre la posibilidad de retroalimentaciones positivas, si se orienta la planeación hacia la conservación de los ecosistemas estratégicos, la regulación del crecimiento urbano e industrial y la promoción de actividades productivas sostenibles.

Adoptar una visión sistémica implica reconocer que el territorio costero de La Unión es un todo integrado, en el que la pérdida de un componente afecta a los demás, pero donde también la restauración y el manejo adecuado de los ecosistemas puede detonar beneficios económicos, sociales y ambientales. Bajo esta perspectiva, el modelo de ordenamiento territorial debe enfocarse en equilibrar las interacciones entre sociedad y naturaleza, fortaleciendo la resiliencia del sistema y garantizando su viabilidad a largo plazo.



Síntesis

La síntesis del diagnóstico constituye el cierre del análisis territorial y ambiental de la Zona Costera de La Unión. En este apartado se sistematizan los hallazgos obtenidos en los distintos subsistemas, integrando tanto la información técnica como la visión comunitaria generada en los talleres participativos. El objetivo es organizar de manera clara y analítica las principales problemáticas, necesidades, retos y oportunidades, de modo que se conviertan en insumos estratégicos para la definición de escenarios de futuro, la construcción de la imagen objetivo y el diseño del modelo de ordenamiento territorial.

Este ejercicio no se limita a enlistar los problemas detectados, sino que busca identificar las interrelaciones entre los componentes naturales, sociales, económicos e institucionales. De esta manera, se reconocen las condiciones que limitan la sostenibilidad del territorio, al mismo tiempo que se destacan las potencialidades que pueden aprovecharse para orientar un desarrollo resiliente, inclusivo y competitivo.

Tabla 24. **Síntesis del Diagnóstico**

Categoría	Descripción
Problemáticas	- Fragmentación de la tenencia de la tierra y subdivisiones ejidales irregulares que generan urbanización dispersa y sin control. - Instalación de patios logísticos e industriales en El Naranjito y Zacatula sin regulación, con impactos en suelos, flujos hídricos y movilidad. - Pérdida y degradación de ecosistemas críticos (manglares, humedales, corredores riparios) por cambio de uso de suelo, deforestación y rellenos. - Alta exposición a riesgos hidrometeorológicos (huracanes, tormentas, inundaciones) y erosión costera, ocupación de zonas de riesgo. - Dependencia de servicios urbanos y de equipamientos en Lázaro Cárdenas y Zihuatanejo, con limitada capacidad institucional local. - Presión turística desordenada en algunas zonas como La Salada y zonas de La Saladita, con ocupación de escurrimientos y áreas frágiles. - Infraestructura vial limitada en zonas de alta concentración vehicular (por transporte de carga, o en zonas turísticas)
Necesidades	- Regular y ordenar los procesos de urbanización y fraccionamiento en suelo ejidal. - Establecer mecanismos de control y licenciamiento para patios logísticos e infraestructura industrial. - Fortalecer la protección y restauración de ecosistemas estratégicos, garantizando su función ambiental. - Implementar infraestructura de mitigación de riesgos y fortalecer la gestión de protección civil. - Mejorar la cobertura de servicios básicos, infraestructura y equipamientos urbanos a nivel local para reducir la dependencia externa. - Promover la formulación del atlas de riesgo municipal. - Garantizar la cobertura de agua potable para todas las personas. - Mejorar los sistemas de transporte y la movilidad en la zona costera.
Retos	- Conciliar el crecimiento industrial y logístico con la conservación de recursos naturales y la seguridad de los asentamientos. - Frenar la expansión irregular del turismo inmobiliario y orientar el desarrollo hacia modelos sustentables. - Asegurar la gobernanza del territorio con participación de ejidos, comunidades, municipio y actores regionales. - Reducir la vulnerabilidad frente al cambio climático y convertir la adaptación en eje transversal de la planeación. - Integrar al municipio en dinámicas regionales (Lázaro Cárdenas–Zihuatanejo) sin perder control sobre su propio territorio.
Oportunidades	- Posición estratégica en el corredor interestatal y logístico Lázaro Cárdenas–Costa Grande. - Potencial de diversificación turística a partir de naturaleza, cultura y actividades comunitarias. - Existencia de ecosistemas prioritarios que pueden ser base para proyectos de conservación y financiamiento internacional. - Disponibilidad de suelos agrícolas con potencial para esquemas agroforestales y producción sostenible. - Presencia de grupos de inversión de diversos sectores. - Polo de Desarrollo para el Bienestar Lázaro Cárdenas – La Unión de Isidoro Montes de Oca. - Carretera Toluca – La Unión de Isidoro Montes de Oca.

Categoría	Descripción
	- Articulación regional con programas estatales y federales de ordenamiento y adaptación al cambio climático. - Vocación comunitaria e interés de los ejidos en participar en procesos de planeación, desarrollo turístico, desarrollo logístico y manejo de su territorio.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

La síntesis presentada muestra que la zona costera de La Unión se encuentra en un punto crítico de definición territorial. El territorio combina un patrimonio natural de alto valor, una ubicación estratégica en la franja interestatal y un potencial económico ligado al turismo, la agricultura y la industria, pero enfrenta al mismo tiempo problemáticas estructurales como la urbanización desordenada, la presión sobre los ecosistemas y la vulnerabilidad frente a riesgos y cambio climático.

Los retos identificados evidencian la necesidad de avanzar hacia un modelo de gobernanza territorial en el que los ejidos, comunidades, autoridades municipales y actores regionales trabajen de manera coordinada. Al mismo tiempo, las oportunidades muestran que existen condiciones para aprovechar la riqueza natural y la posición geográfica del municipio, siempre que se oriente el desarrollo hacia la sostenibilidad, la resiliencia y la competitividad regional.

Este balance constituye el puente hacia el capítulo de prospectiva y escenarios, donde los problemas, necesidades y potencialidades aquí sistematizados se convertirán en insumos estratégicos para la construcción de futuros posibles y la definición de una imagen objetivo compartida para la zona costera de La Unión.



4. ESTRATEGIAS URBANO-TERRITORIALES

Las estrategias territoriales son el eje articulador que permite orientar de manera ordenada, equitativa y sostenible el desarrollo de la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca. Constituyen un conjunto de acciones integrales y coordinadas que, partiendo del diagnóstico territorial, buscan transformar los desafíos urbanos, sociales, ambientales y económicos en oportunidades para el bienestar colectivo.

En el caso de la zona costera, estas estrategias cobran especial relevancia al enfrentar dinámicas territoriales complejas: desde la presión por el cambio de uso de suelo, el crecimiento turístico e industrial, la vulnerabilidad ambiental y climática, hasta la desigualdad en el acceso a servicios e infraestructura. Bajo esta perspectiva, las estrategias territoriales no solo mitigan problemáticas, sino que capitalizan las fortalezas del territorio, consolidando un modelo de desarrollo que respete el entorno, fortalezca la identidad local y promueva la equidad y la resiliencia.

Estas propuestas se alinean con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de la Agenda 2030, así como con instrumentos de planeación y política pública de distintos niveles de gobierno, entre ellos la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, el Plan Estatal de Desarrollo 2022–2027 y el Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero. Su implementación se estructura en cinco ejes estratégicos que integran acciones sectoriales, territoriales y de gobernanza, proyectadas hacia un horizonte de largo plazo. En suma, las estrategias territoriales definen el camino para transformar la visión colectiva de la zona costera en un territorio ordenado, funcional, próspero y sostenible, en beneficio de sus habitantes actuales y de las generaciones futuras.

4.1. Prospectiva y escenarios

Constituye una fase fundamental en la planeación territorial, pues permite pasar del diagnóstico de la situación actual a la construcción de posibles futuros para la zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca. A través de esta etapa, se analizan las tendencias, riesgos, oportunidades y dinámicas territoriales que incidirán en el desarrollo urbano, social, económico y ambiental en el mediano y largo plazo, reconociendo tanto los factores internos como externos que pueden modificar la trayectoria del municipio.

La prospectiva no se limita a proyectar el crecimiento poblacional o la expansión urbana, sino que integra una visión más amplia del sistema territorial, considerando elementos como el cambio climático, la presión sobre los recursos naturales, la movilidad regional, la evolución del turismo, la vocación productiva y las condiciones de vulnerabilidad frente a riesgos naturales. Con base en esta visión integral, se formulan escenarios alternativos que muestran los posibles

curso de acción, desde aquellos en los que prevalece la inercia de las tendencias actuales, hasta los escenarios deseables que orientan hacia un desarrollo ordenado, sostenible y resiliente.

4.1.1. Escenarios

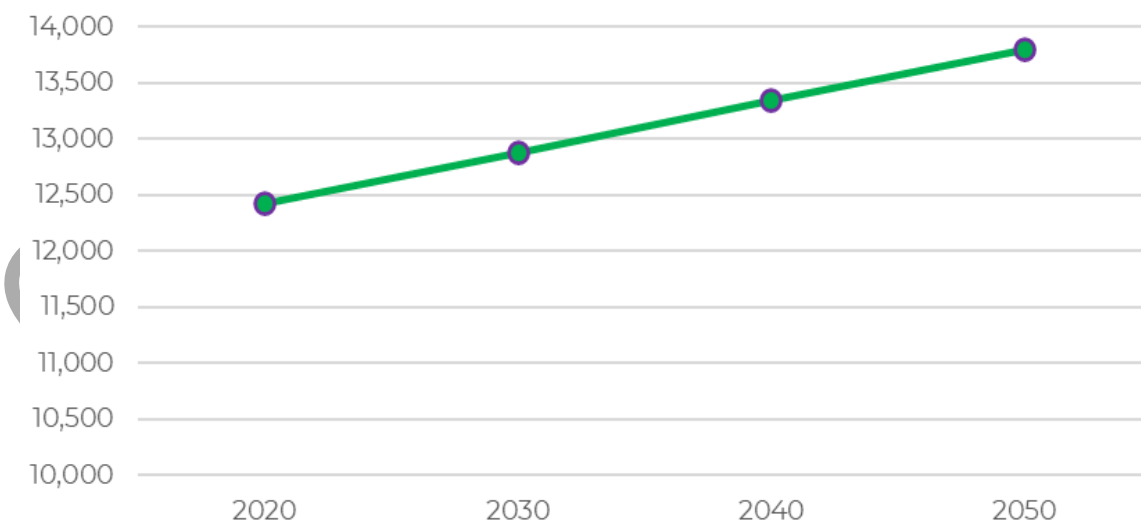
Este ejercicio no solo tiene un carácter técnico, sino también estratégico y participativo, pues permite a la población y a los actores locales anticipar retos y visualizar oportunidades, fortaleciendo la toma de decisiones y dotando de certidumbre al modelo territorial. La construcción de escenarios constituye, por tanto, el puente entre el análisis del presente y la definición de la imagen objetivo al 2050, garantizando que la zonificación y las estrategias planteadas en el Plan Parcial respondan a una visión de largo plazo compartida y viable.

Escenario tendencial

El escenario tendencial describe la evolución probable del territorio costero del municipio de La Unión en el horizonte 2050, bajo el supuesto de que las dinámicas históricas y actuales se mantienen sin cambios estructurales significativos en la gestión urbana, ambiental y económica. Esto implica proyectar un futuro en el que persisten las condiciones de desigualdad territorial, la dependencia de factores externos y la presión creciente sobre los recursos naturales y ecosistemas costeros, al mismo tiempo que se consolidan algunos polos de atracción poblacional y económica.

La proyección poblacional se fundamenta en datos históricos censales e intercensales (1890-2020), a partir de los cuales se aplicó un modelo polinomial de segundo grado. Este ejercicio indica que, de mantenerse la tendencia, la población de la zona costera alcanzaría cerca de 13,800 habitantes en 2050, lo que representa un crecimiento aproximado del 10 % respecto a 2020 (Gráfica 1).

Gráfica 1. Proyección de crecimiento poblacional, años 2030, 2040 y 2050



Fuente: Elaboración propia, 2025.



La proyección por localidades revela un panorama profundamente desigual: de las 33 localidades que integran la zona de estudio, 18 muestran crecimiento y 15 presentan estabilidad o declive, con nueve de ellas en riesgo de desaparecer hacia 2050.

En el polo industrial y logístico del poniente, sobresale Petacalco, con un incremento estimado de 762 habitantes. Este crecimiento responde a la atracción laboral generada por la termoeléctrica “Plutarco Elías Calles” y la dinámica de patios logísticos en El Naranjito y Zacatula. Estas localidades se han convertido en espacios estratégicos para trabajadores vinculados a la actividad portuaria, industrial y de transporte, configurando un patrón de urbanización expansivo, pero desordenado, con fuertes presiones sobre el suelo agrícola.

En el polo turístico del oriente, destacan Troncones, con 532 habitantes adicionales proyectados, y Lagunillas, con 382. La dinámica aquí se asocia a la consolidación de la franja Troncones–Majahua–Saladita como un corredor turístico de relevancia regional e internacional. Playa La Saladita es particularmente significativa, ya que proyecta un incremento relativo del 110% en su población entre 2020 y 2050, lo que muestra la presión creciente que ejercerán los desarrollos turísticos y residenciales de segunda vivienda en la franja litoral.

En contraste, localidades pequeñas como Atracadero, El Reparo, Boca de Joluta, Huapixtapa (Estero Salado), Estero Colorado, El Petatillo, Linda Vista, Soyamiche y El Puertecito presentan una tendencia a la pérdida total de población en el horizonte 2050. Este fenómeno obedece a la combinación de falta de infraestructura, escasa accesibilidad, vulnerabilidad a riesgos ambientales y migración hacia centros de mayor dinamismo.

Este patrón polarizado refleja un reacomodo interno del sistema de asentamientos humanos. En el poniente, las localidades ligadas al polo industrial y logístico (Zacatula, El Naranjito, San Francisco, Tamacuas) concentran población por el dinamismo económico del corredor vinculado al puerto de Lázaro Cárdenas. En el oriente, el corredor turístico Troncones–Majahua–Saladita atrae nuevos residentes y visitantes, consolidándose como espacio de expansión urbana y de servicios. En cambio, las localidades menores del centro y franja rural muestran dinámicas de decrecimiento, con viviendas desocupadas y migración hacia los polos de mayor dinamismo.

Las proyecciones demográficas reflejan una dinámica territorial desigual, con localidades que consolidan su crecimiento y otras que enfrentan un marcado riesgo de despoblamiento. Este escenario demanda estrategias diferenciadas de gestión territorial: en zonas en expansión, se requerirá fortalecer la infraestructura, el equipamiento y las oportunidades económicas; en aquellas en declive, será necesario diseñar acciones de reordenamiento y reconversión productiva. Anticipar y planificar en función de estas tendencias será crucial para garantizar un desarrollo regional equilibrado, resiliente y sostenible.

Demanda de suelo urbano y vivienda

El crecimiento poblacional proyectado hacia el 2050 genera una presión directa sobre el requerimiento de suelo con uso habitacional en la zona costera del municipio. Con base en las densidades actuales y en la tendencia de expansión de las principales localidades, se estima que la superficie destinada a este uso pasará de 749 hectáreas en 2020 a 831 hectáreas en 2050, lo que implica una demanda adicional de 82 hectáreas. Aunque la cifra pudiera parecer reducida en términos absolutos, resulta significativa si se considera la fragilidad del entorno costero, la competencia por el suelo con actividades turísticas, logísticas e industriales, así como la persistencia de procesos de subdivisión irregular en terrenos ejidales.

Tabla 25. **Demanda de suelo habitacional por cabecera municipal**

Superficie con uso habitacional 2020	Población 2020	Densidad de población	Población 2050	Superficie con uso habitacional 2050	Requerimiento de suelo habitacional
749	12,430	16.6	13,799	831	82

Fuente: Elaboración propia, 2025.

En paralelo, la proyección de vivienda refleja una necesidad de 428 nuevas unidades habitacionales en el horizonte 2050, con una marcada concentración territorial. Petacalco requerirá alrededor de 212 viviendas, impulsadas por el crecimiento asociado al polo industrial y logístico; Troncones, con una dinámica fuertemente vinculada al turismo internacional y a la segunda residencia, demandará 148 unidades; mientras que Lagunillas necesitará 123 viviendas adicionales. El resto de localidades con crecimiento positivo presenta necesidades mucho menores, pero que, en su conjunto, completan el panorama de expansión habitacional (Tabla 23).

Tabla 26. **Requerimiento de vivienda hacia el año 2050**

Localidad	Incremento poblacional (habitantes)	Promedio de ocupantes por vivienda	Requerimiento de vivienda al año 2050
Petacalco	762	3.6	212
Troncones	532	3.6	148
Lagunillas	382	3.1	123
Todas	1,369	3.2	428

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Este escenario evidencia un proceso de concentración de la demanda en polos específicos, lo que obliga a repensar los criterios de planeación urbana. En las localidades en expansión, la prioridad será garantizar un crecimiento compacto y ordenado, que integre equipamiento, vialidades y servicios básicos. La experiencia reciente en Troncones y Saladita muestra cómo la proliferación de viviendas turísticas sin control puede saturar los sistemas de agua y drenaje, encarecer el suelo y modificar la dinámica social local, desplazando a la población originaria. En Petacalco, la presión habitacional se suma a la presencia de actividades industriales y logísticas, generando conflictos por uso de suelo y un riesgo creciente de asentamientos irregulares en áreas inundables o expuestas a contaminación.

Por otro lado, en las localidades con tendencia a la pérdida de población, como Atracadero, El Reparo o El Petatillo, la problemática es inversa: existe un parque habitacional subutilizado, con viviendas en abandono que en muchos casos no cuentan con las condiciones mínimas de habitabilidad. Este fenómeno puede derivar en espacios deteriorados y con altos niveles de vulnerabilidad, pero también abre la posibilidad de impulsar programas de reconversión de vivienda hacia usos turísticos, comunitarios o de servicios ambientales, aprovechando su cercanía con ecosistemas de alto valor.

A nivel municipal, la proyección de demanda de vivienda no solo plantea la construcción de nuevas unidades, sino también la necesidad de atender la calidad y resiliencia de las viviendas existentes. En un contexto de riesgos hidrometeorológicos crecientes por el cambio climático, resulta indispensable fomentar modelos constructivos adaptativos, que reduzcan la exposición a



inundaciones y huracanes. Asimismo, la introducción de tecnologías de eficiencia energética e hídrica en las nuevas viviendas se vuelve un requisito estratégico para disminuir la presión sobre los ecosistemas y garantizar la sostenibilidad en el largo plazo.

En síntesis, la demanda de suelo y vivienda hacia el año 2050 no puede ser entendida únicamente como un aumento cuantitativo de superficies y unidades, sino como un reto integral de gestión territorial. Ello implica equilibrar la expansión en los polos dinámicos con la contención de procesos especulativos, regularizar y ordenar los asentamientos en crecimiento, y diseñar esquemas de aprovechamiento innovadores para las localidades en declive. La clave estará en articular la planeación habitacional con las políticas de conservación ambiental, el manejo de riesgos y el fomento de actividades económicas sostenibles, garantizando que el derecho a una vivienda digna y adecuada se materialice sin comprometer el patrimonio natural ni la seguridad de las comunidades costeras.

Tabla 27. **Proyección de demanda de suelo habitacional y vivienda hacia 2050 en localidades clave de la zona costera**

Localidad	Incremento poblacional 2020–2050 (hab.)	Promedio de ocupantes por vivienda	Requerimiento de vivienda (unidades)	Demanda estimada de suelo habitacional (ha)
Petacalco	+762	3.6	212	41
Troncones	+532	3.6	148	29
Lagunillas	+382	3.1	123	24
Total	+1,676	–	483	94

Fuente: Elaboración propia a partir de INEGI, 2020.

La tabla confirma que la presión habitacional hacia 2050 se concentrará de manera abrumadora en tres localidades: Petacalco, Troncones y Lagunillas, que en conjunto absorberán más del 90% de la demanda total de nuevas viviendas y de suelo urbano. Petacalco, vinculado al polo industrial y logístico, será el principal receptor de población, mientras que Troncones y Lagunillas lo harán en función de la consolidación del corredor turístico del oriente. Este patrón territorial implica que las políticas de ordenamiento deberán focalizarse en estos núcleos, no solo para garantizar suelo suficiente, sino también para orientar su crecimiento hacia modelos compactos, resilientes y sostenibles. Al mismo tiempo, la existencia de localidades en declive demográfico obliga a diseñar estrategias diferenciadas de reconversión y aprovechamiento del parque habitacional existente, evitando que la expansión concentrada de unos polos se traduzca en abandono y deterioro en otros.

Necesidades de infraestructura

La proyección de crecimiento poblacional hacia el año 2050 exige un esfuerzo sustantivo en la dotación de infraestructura y servicios básicos para la zona costera del municipio de La Unión. Con base en las estimaciones derivadas del incremento poblacional, se calculan necesidades diarias de 2,070 m³ de agua potable, la generación de aproximadamente 1,656 m³ de aguas residuales y un consumo de 6,900 kw de energía eléctrica. Estas cifras constituyen la referencia mínima para garantizar condiciones de vida adecuadas en el futuro inmediato; sin embargo, en un escenario de continuidad, la capacidad instalada y los sistemas actuales están lejos de responder a dichas demandas.

- Para calcular la demanda de agua potable estatal para el año 2050 se utilizó la proyección de población presentada anteriormente, y como el valor de volumen de consumo

estimado fue de 150 litros (0.15 m³) por persona al día, por lo que el consumo total se calculó con la siguiente fórmula:

$$DemandaAP = Población_{2050} \times 0.15 \text{ m}^3$$

- Para estimar el volumen de aguas residuales generadas, se consideró que dicho volumen equivale al 80% del volumen de agua de consumo, quedando de la siguiente manera:

$$DemandaAR = \frac{DemandaAP_{2050} \times 80}{100}$$

- Finalmente, para el caso de la energía eléctrica, se utilizó un valor medio por persona de 0.5 kw, por lo que la fórmula para su cálculo fue la siguiente:

$$DemandaEE = Población_{2050} \times 0.5 \text{ kw}$$

Tabla 28. **Estimación de las necesidades de infraestructura al año 2050**

Población 2050	Agua Potable (m ³)	Drenaje (m ³)	Energía Eléctrica (kw)
13,799	2,070	1,656	6,900

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Agua potable

El acceso al agua potable constituye el mayor desafío estructural. Actualmente, la zona carece de una red integral y eficiente, con sistemas fragmentados, baja presión y en muchos casos dependencia de pozos individuales o tomas irregulares. La mayor parte de las localidades costeras enfrenta intermitencia en el suministro y problemas de calidad del agua, especialmente en temporadas de estiaje. De mantenerse esta situación, el déficit de 2,070 m³ diarios no solo se ampliará, sino que colocará a la población en un estado de vulnerabilidad hídrica crónica, limitando la habitabilidad de los nuevos desarrollos y agudizando conflictos por el acceso al recurso.

Drenaje y saneamiento

En materia de drenaje, la generación de 1,656 m³ de aguas residuales diarias representa una amenaza ambiental significativa si no se acompaña de sistemas adecuados de colecta y tratamiento. La red existente es incompleta y, en varias localidades, inexistente. La descarga directa de aguas negras a cuerpos de agua y a la franja costera ha sido una práctica recurrente, lo que degrada ecosistemas de alto valor como humedales, manglares y playas turísticas. Bajo un escenario tendencial, este problema se profundizaría, con repercusiones no solo en la salud pública, sino también en la competitividad turística y en la calidad ambiental del territorio.

Energía eléctrica

La proyección de consumo eléctrico de 6,900 kw diarios refleja la necesidad de una red con mayor capacidad y cobertura. Aunque existe infraestructura básica, en localidades en expansión como Troncones y Petacalco son frecuentes las fallas en el suministro, variaciones de voltaje y carencia de infraestructura para soportar desarrollos turísticos e industriales de mayor escala. La falta de electrificación en áreas de crecimiento limita el desarrollo de proyectos productivos y



turísticos, obligando a depender de soluciones individuales (plantas eléctricas, paneles solares aislados), lo que incrementa los costos y reduce la sostenibilidad a largo plazo.

Implicaciones sociales y territoriales

Las carencias estructurales en la dotación de servicios básicos profundizan la desigualdad territorial. Localidades con crecimiento sostenido, como Petacalco, Troncones y Lagunillas, enfrentarán saturación de servicios e infraestructura, mientras que las localidades en declive verán su infraestructura subutilizada y deteriorada. Esta disparidad se traduce en una brecha en las condiciones de habitabilidad y en el acceso a derechos básicos, reproduciendo patrones de exclusión social y marginación territorial.

A ello se suma el hecho de que los déficits en agua, saneamiento y energía tienen una relación directa con los riesgos ambientales y de salud: proliferación de enfermedades gastrointestinales y vectores por falta de drenaje; contaminación de cuerpos de agua y playas, con impacto en el turismo; conflictos sociales por acceso desigual a recursos; e incremento de la vulnerabilidad ante fenómenos hidrometeorológicos, al carecer de servicios resilientes en casos de emergencia.

En un escenario tendencial, la falta de inversión estructural en infraestructura de agua, drenaje y energía se convierte en el principal cuello de botella para el desarrollo urbano ordenado y sostenible de la zona costera de La Unión. Si las carencias actuales persisten, el crecimiento demográfico previsto no hará más que profundizar la precariedad y la desigualdad, comprometiendo no solo la salud y el bienestar de la población, sino también la viabilidad de los proyectos turísticos e industriales que hoy constituyen la base del modelo económico regional. Garantizar infraestructura adecuada, resiliente y sostenible no es solo un requisito técnico, sino una condición indispensable para asegurar el futuro del territorio costero.

El escenario tendencial plantea un futuro inmediato donde la continuidad de las dinámicas actuales podría generar expansión urbana desordenada, aumento de la presión sobre ecosistemas frágiles y persistencia de brechas sociales. Las proyecciones evidencian la urgencia de diseñar estrategias territoriales diferenciadas, que fomenten el desarrollo ordenado en zonas de crecimiento, atiendan la vulnerabilidad de las localidades en declive y promuevan un modelo equilibrado que garantice sostenibilidad ambiental, inclusión social y resiliencia frente a los desafíos del cambio climático.

El escenario tendencial plantea un futuro inmediato donde la continuidad de las dinámicas actuales podría generar expansión urbana desordenada, aumento de la presión sobre ecosistemas frágiles y persistencia de brechas sociales. Las proyecciones evidencian la urgencia de diseñar estrategias territoriales diferenciadas, que fomenten el desarrollo ordenado en zonas de crecimiento, atiendan la vulnerabilidad de las localidades en declive y promuevan un modelo equilibrado que garantice sostenibilidad ambiental, inclusión social y resiliencia frente a los desafíos del cambio climático.

Escenario deseable

El escenario deseable para la zona costera del municipio de La Unión proyecta una visión al 2050 en la que el territorio logra un equilibrio entre el desarrollo económico, la sostenibilidad ambiental y la cohesión social. Este horizonte se plantea como una meta de transformación profunda frente al escenario tendencial, con el fin de superar los problemas estructurales identificados y aprovechar de manera integral las oportunidades del territorio.

Organización territorial y urbana

Se consolida un modelo urbano equilibrado y compacto, en el que las principales localidades — Petacalco, Troncones, Lagunillas y Zacatula— concentran el crecimiento poblacional de forma ordenada, evitando la dispersión y los asentamientos irregulares. La expansión urbana se regula con base en densidades adecuadas, infraestructura suficiente y la preservación de áreas ambientalmente frágiles. Los núcleos rurales con baja dinámica poblacional se reconvierten hacia usos complementarios (turismo de naturaleza, producción agroecológica, servicios ambientales), evitando el abandono y favoreciendo su integración al sistema territorial.

Desarrollo económico

El corredor Troncones–Majahua–La Saladita se posiciona como un destino turístico sustentable de referencia internacional, con servicios diversificados, infraestructura adecuada y un modelo de gestión comunitaria que asegura beneficios directos para la población local. En paralelo, el polo industrial–logístico de Petacalco–Zacatula se regula y moderniza, con patios logísticos ordenados, infraestructura certificada y un sistema de movilidad eficiente que minimiza impactos ambientales y sociales. La agricultura, aunque en menor escala, se fortalece a través de modelos de producción sostenible de mango, coco y pesca ribereña, integrados en cadenas de valor regionales y en esquemas de diversificación productiva.

Infraestructura y servicios

Hacia 2050, la zona costera cuenta con infraestructura básica universalmente garantizada: acceso confiable a agua potable, sistemas de drenaje con tratamiento adecuado, cobertura eléctrica estable y de calidad, y servicios de telecomunicaciones que conectan de manera eficiente a las comunidades. Los desarrollos turísticos e industriales cumplen con normativas ambientales y de riesgo, y se articulan a un sistema de movilidad integral basado en la carretera federal 200 como eje articulador, complementada con vialidades secundarias liberadas y funcionales, gracias al cumplimiento de compromisos ejidales de cesión de derechos de vía.

Medio ambiente y patrimonio natural

Los ecosistemas costeros, humedales y manglares se encuentran conservados y restaurados, reconociendo su papel en la provisión de servicios ecosistémicos y en la resiliencia climática. El cerro de Troncones, la desembocadura de los ríos La Unión y Balsas, así como los humedales del Bajo Balsas, se consolidan como zonas prioritarias protegidas, articuladas a corredores biológicos y turísticos de bajo impacto. La gestión del territorio incorpora criterios de adaptación al cambio climático, evitando la urbanización en zonas de riesgo y garantizando la seguridad de la población ante inundaciones, tormentas y oleajes extremos.

Cohesión social y gobernanza

En el escenario deseable, la población local participa activamente en la toma de decisiones y se beneficia directamente del desarrollo económico. Se fortalecen las capacidades de gestión comunitaria y se establecen mecanismos de gobernanza que vinculan al municipio con el puerto de Lázaro Cárdenas y con Zihuatanejo, asegurando la coordinación intermunicipal e interestatal. La cohesión social se refleja en mejores condiciones de vida: acceso a vivienda digna, empleo estable, servicios educativos y de salud de calidad, así como espacios públicos seguros e inclusivos.



Síntesis

El escenario deseable al 2050 plantea una zona costera ordenada, productiva, resiliente y ambientalmente sostenible, donde el turismo y la logística se desarrollan de manera regulada, la población cuenta con servicios adecuados, y el patrimonio natural se conserva como base de la identidad y del bienestar colectivo. Este horizonte constituye la meta ideal hacia la cual deben encaminarse las políticas públicas, los instrumentos de planeación y la acción comunitaria, garantizando que el crecimiento económico se traduzca en prosperidad compartida y sustentabilidad territorial.

Escenario concertado

El escenario concertado reconoce que la zona costera de La Unión enfrenta limitaciones estructurales, financieras e institucionales que condicionan la plena materialización del escenario deseable. No obstante, establece una visión de futuro construida de manera realista y participativa, que busca equilibrar aspiraciones comunitarias y factibilidad técnica, asegurando avances graduales pero sostenibles hacia un modelo territorial ordenado y resiliente.

Organización territorial y urbana

El crecimiento poblacional tenderá a concentrarse en Petacalco, Troncones y Lagunillas, que continuarán como los principales polos de atracción. Sin embargo, la consolidación de un modelo urbano compacto se dará de forma paulatina y con variaciones en el control de asentamientos irregulares, debido a la limitada capacidad municipal de supervisión y a la persistencia de subdivisiones ejidales. Aun así, se impulsarán mecanismos de regularización y reordenamiento en coordinación con los núcleos agrarios, priorizando las áreas con mayor presión demográfica y turística.

Desarrollo económico

En el oriente, el corredor turístico Troncones–Majahua–La Saladita continuará expandiéndose, aunque con riesgos de crecimiento disperso si no se fortalecen los instrumentos de planeación. Se proyecta un turismo en proceso de diversificación, pero todavía dependiente de mercados externos y de inversión privada. En el poniente, el polo industrial–logístico de Petacalco–Zacatula mantendrá su dinamismo, aunque con desafíos en la regulación de patios logísticos y en la gestión ambiental. La agricultura y la pesca se conservarán como actividades relevantes, pero con una tendencia a la disminución en superficie frente a la expansión de usos turísticos y logísticos.

Infraestructura y servicios

La cobertura de agua potable y drenaje mejorará, pero de manera gradual e incompleta, debido a la limitada inversión pública y a la dispersión de asentamientos. Se prevén avances en proyectos estratégicos de saneamiento y electrificación, aunque persistirán rezagos en localidades rurales pequeñas. La carretera federal 200 seguirá siendo el eje principal de articulación, con mejoras parciales en vialidades secundarias gracias a acuerdos con ejidos, pero sin una red integral consolidada.

Medio ambiente y patrimonio natural

Los ecosistemas costeros mantendrán una presión significativa. Los manglares, humedales y corredores riparios serán objeto de acciones de conservación focalizadas, aunque la falta de recursos limitará la cobertura de estas medidas. El cerro de Troncones y los humedales del Bajo Balsas se consolidarán como áreas de atención prioritaria, pero coexistirán con presiones por urbanización y cambio de uso de suelo en otras zonas. El cambio climático intensificará los retos de manejo del territorio, por lo que la gestión del riesgo se implementará de forma progresiva, con resultados variables según la coordinación institucional.

Cohesión social y gobernanza

El escenario concertado supone una mayor participación comunitaria en los procesos de planeación, aunque con desafíos en la implementación práctica de acuerdos. Se fortalecerán los consejos municipales y mecanismos de coordinación con ejidos, pero persistirán tensiones derivadas de intereses particulares en el uso del suelo. La vinculación con municipios vecinos y con el puerto de Lázaro Cárdenas avanzará de manera gradual, priorizando proyectos específicos de conectividad e infraestructura.

Síntesis

El escenario concertado refleja una visión de futuro alcanzable para la zona costera de La Unión, donde se logran avances importantes en turismo sustentable, regulación logística, servicios básicos y conservación ambiental, aunque de manera desigual y condicionada por limitaciones institucionales y económicas. Se trata de un escenario de progresos graduales, donde el territorio avanza hacia mayor orden y resiliencia, pero aún enfrenta retos significativos para garantizar la equidad social, la sustentabilidad ambiental y la competitividad regional.

Contraste de escenarios

La construcción de escenarios prospectivos permite contrastar las tendencias actuales con un horizonte ideal de desarrollo y con un planteamiento concertado que incorpora restricciones reales del territorio. Esta comparación resulta fundamental para visualizar los retos y oportunidades de la zona costera de La Unión al año 2050, y para fundamentar la necesidad de avanzar hacia una visión compartida que articule el ordenamiento territorial, la sostenibilidad ambiental y el desarrollo económico y social.

La siguiente tabla presenta un comparativo entre el escenario tendencial (proyección inercial de las condiciones actuales), el escenario deseable (horizonte ideal construido desde criterios de sustentabilidad y equidad) y el escenario concertado (síntesis alcanzable que equilibra aspiraciones y factibilidad).

Tabla 29. **Comparativo de escenarios: Zona Costera de La Unión**

Dimensión	Escenario tendencial	Escenario deseable	Escenario concertado
Dinámica poblacional	Crecimiento moderado y desigual: Petacalco, Troncones y Lagunillas absorben la mayor parte del incremento, mientras nueve localidades tienden al despoblamiento total. Persisten	Crecimiento concentrado en polos estratégicos bajo un modelo compacto y regulado. Localidades rurales con riesgo de despoblamiento son reconvertidas hacia turismo de naturaleza, producción agroecológica y servicios ambientales.	Crecimiento focalizado en Petacalco, Troncones y Lagunillas, pero con persistencia de procesos de dispersión en áreas ejidales. Algunas localidades rurales mantienen estancamiento o lenta pérdida de población.



	contrastes en densidad y en acceso a servicios.		
Uso del suelo y expansión urbana	Expansión dispersa e irregular, con subdivisiones ejidales no reguladas y crecimiento turístico sin control. La presión sobre ecosistemas genera conflictos de uso y riesgos ambientales.	Expansión urbana ordenada en áreas seguras, con redensificación de localidades principales, control del crecimiento irregular y respeto a zonas de conservación. El uso del suelo responde a la vocación del territorio.	Se logra un control parcial de la dispersión, con procesos graduales de regularización. Persisten subdivisiones ejidales y conflictos en el polo industrial y en zonas turísticas emergentes.
Economía	Turismo y logística crecen sin regulación, generando impactos ambientales y precariedad laboral. La agricultura pierde superficie y competitividad, con tendencia al abandono de tierras.	Turismo sustentable, comunitario y certificado; polo logístico-industrial ordenado y competitivo bajo normas ambientales; agricultura y pesca fortalecidas mediante innovación y valor agregado.	Turismo en crecimiento, aunque con riesgos de saturación en playas y destinos emergentes; polo logístico con avances en ordenamiento, pero con rezagos ambientales; agricultura se mantiene con menor superficie pero con intentos de modernización.
Infraestructura y servicios	Cobertura deficiente en agua potable y drenaje; electrificación y conectividad digital desiguales; vialidades secundarias en mal estado.	Cobertura total de servicios básicos, con infraestructura resiliente y eficiente. Se consolidan sistemas de transporte limpio, ciclovías y conectividad integral entre polos turísticos, rurales e industriales.	Mejoras graduales en agua, drenaje y electrificación, aunque con rezagos persistentes en localidades dispersas. Se logra mayor conectividad vial en tramos clave, pero sin una red secundaria plenamente consolidada.
Medio ambiente y riesgos	Ecosistemas bajo fuerte presión: pérdida de manglares y humedales, compactación de suelos por patios logísticos y contaminación por descargas. Alta vulnerabilidad climática sin medidas de mitigación suficientes.	Ecosistemas costeros protegidos y restaurados, corredores riparios funcionales y humedales conservados. Implementación de soluciones basadas en la naturaleza y sistemas de gestión integral del riesgo.	Conservación parcial de ecosistemas, con proyectos focalizados en áreas críticas como Troncones y el Bajo Balsas. Persisten presiones por urbanización y actividades logísticas; gestión del riesgo avanza pero de manera desigual.
Gobernanza y participación	Débil capacidad institucional, poca coordinación intermunicipal e interestatal, y subdivisiones ejidales fuera de control municipal. La participación ciudadana es limitada.	Gobernanza participativa, transparente y multinivel. Coordinación institucional sólida con municipios vecinos y con el puerto de Lázaro Cárdenas. Amplia participación comunitaria y ejidal en la toma de decisiones.	Participación comunitaria en aumento, con creación de consejos y comités locales, aunque persisten tensiones por intereses particulares. La coordinación regional e interestatal avanza, pero de manera gradual y limitada por recursos financieros.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

4.1.2. Visión 2050

En el año 2050, la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca se consolida como un territorio resiliente, equitativo, competitivo y ambientalmente sustentable, donde el desarrollo urbano, económico y ambiental ocurre de manera ordenada, inclusiva y con visión de largo plazo. La región ha sabido capitalizar su potencial turístico en el oriente, su polo logístico-industrial en el poniente y su riqueza agroalimentaria y natural, mediante procesos de planeación estratégica, participación comunitaria y fortalecimiento institucional. La consolidación del territorio ha estado marcada por la capacidad de integrar la conservación ambiental con el desarrollo económico, la seguridad social con la competitividad y la tradición comunitaria con la innovación tecnológica.

Las localidades costeras han alcanzado una transformación integral que garantiza condiciones de vida digna para su población, movilidad eficiente, acceso universal a servicios básicos, diversificación económica y protección efectiva de sus ecosistemas. El modelo de desarrollo territorial se organiza en torno a cinco ejes estratégicos que guían las políticas públicas y las inversiones: sostenibilidad ambiental, sostenibilidad urbana, desarrollo económico estratégico, desarrollo social, y administración y gestión del territorio.

Eje 1. Sostenibilidad ambiental

1.1. Protección de ecosistemas costeros y restauración ambiental

Se han conservado y restaurado humedales, bocas de ríos, manglares, selvas y dunas costeras, delimitando zonas de conservación estricta y áreas aptas para el desarrollo bajo criterios ecológicos. El cerro de Troncones se ha consolidado como un área de valor estratégico para la captura de agua y la biodiversidad, mientras que los corredores riparios funcionan como ejes de conectividad ecológica y prevención de desastres. La reforestación de cuencas y el control del crecimiento urbano en zonas frágiles forman parte de una estrategia que prioriza la seguridad climática y la resiliencia territorial.

1.2. Gestión integral del agua y resiliencia hídrica

Todas las localidades cuentan con sistemas diversificados para el abastecimiento: redes de agua potable eficientes, sistemas de captación pluvial, acuíferos manejados de forma sustentable y planes de uso racional del recurso hídrico en turismo, agricultura e industria. Se ha restaurado el equilibrio hídrico en zonas vulnerables con infraestructura verde, y se han implementado mecanismos comunitarios de gestión del agua que aseguran disponibilidad a largo plazo.

1.3. Manejo de residuos sólidos y aguas residuales

El territorio cuenta con sistemas integrales de recolección, separación y disposición de residuos con tecnologías de economía circular. Las aguas residuales son tratadas en su totalidad, erradicando las descargas contaminantes en ríos y mares. La infraestructura de saneamiento se ha adecuado a la escala de cada localidad, desde plantas compactas en comunidades pequeñas hasta sistemas regionales en polos turísticos e industriales.

1.4. Adaptación y resiliencia climática

La zona costera es referente en la aplicación de **soluciones basadas en ecosistemas** para reducir vulnerabilidades ante huracanes, inundaciones y olas de calor. Todas las comunidades cuentan con planes de emergencia, infraestructura resiliente, albergues seguros y sistemas de alerta temprana interconectados. La resiliencia climática se ha convertido en un eje transversal de la gestión territorial.

Eje 2. Sostenibilidad urbana

2.1. Desarrollo urbano ordenado y uso de suelo sustentable

La expansión de las localidades costeras se ha dado con base en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano, evitando la dispersión y priorizando la redensificación. Se han frenado los procesos de subdivisión irregular de ejidos y se ha fortalecido la coordinación institucional para garantizar que el uso del suelo responda a la vocación turística, agrícola o industrial de cada zona. El crecimiento urbano ocurre en áreas seguras, respetando zonas ambientalmente relevantes y el paisaje costero.

2.2. Infraestructura básica y servicios públicos universales

Se ha alcanzado cobertura total de servicios de agua potable, drenaje, energía eléctrica y conectividad digital. La infraestructura incorpora tecnologías resilientes y de bajo impacto

2.3. Movilidad sostenible y conectividad territorial

2.4. Vivienda digna y accesible

Eje 3. Desarrollo económico estratégico

El corredor Troncones–Majahua–La Saladita se ha consolidado como un destino turístico sustentable, certificado internacionalmente, con fuerte involucramiento comunitario. La Riviera de La Salada y playas rústicas como El Capire, Boca de Leña y Peñitas ofrecen turismo de naturaleza, complementando la oferta regional. El turismo genera empleos dignos y encadena servicios locales en hospedaje, gastronomía y actividades culturales.

El polo industrial de Petacalco–Zacatula y El Naranjito se ha consolidado como nodo logístico de referencia internacional, articulado con el Puerto de Lázaro Cárdenas y un recinto fiscalizado en el Bajo Balsas. La infraestructura cumple normas ambientales y urbanas estrictas, evitando el caos vial y la ocupación irregular que caracterizaba al sector en décadas pasadas. El polo genera empleo calificado y atrae inversión nacional e internacional.

La producción de coco, mango y pesca ribereña se ha tecnificado, manteniendo prácticas sostenibles. Se han creado agroparques y centros de transformación que agregan valor a la producción primaria, generando encadenamientos con turismo y exportación. Los esquemas cooperativos permiten la participación equitativa de mujeres y jóvenes.

La zona costera ofrece un abanico de oportunidades laborales y de emprendimiento. Se han impulsado programas de crédito, capacitación técnica y acceso a mercados digitales, fomentando la diversificación económica. La población joven encuentra opciones locales que reducen la migración forzada.

Eje 4. Desarrollo social

4.1. Educación para el desarrollo

La cobertura educativa se ha ampliado en todos los niveles. El Campus de la Universidad Tecnológica de la Costa Grande de Guerrero, ubicado en el Puerto Seco, forma capital humano especializado en turismo, logística, agroindustria y tecnologías de la información. Se ha incorporado la alfabetización digital y la educación ambiental desde edades tempranas, fortaleciendo la identidad territorial y la competitividad regional.

4.2. Salud universal y bienestar integral

Se garantiza atención médica de calidad en toda la zona costera. Troncones, Saladita y Lagunillas cuentan con centros de salud ampliados, mientras que el Hospital de Especialidades del Puerto Seco atiende emergencias y enfermedades de alta complejidad. El sistema de salud es moderno, descentralizado y resiliente frente a riesgos naturales y demanda turística.

4.3. Equidad de género e inclusión de grupos prioritarios

Se han consolidado políticas locales que promueven la equidad de género, la inclusión de personas con discapacidad y el respeto a los derechos de niñas, niños y personas adultas mayores. Las localidades son accesibles, inclusivas y seguras.

4.4. Seguridad y cultura de paz

La zona costera cuenta con espacios públicos seguros, alumbrado eficiente y programas de prevención del delito. La convivencia pacífica es resultado de la participación comunitaria, la justicia local y la corresponsabilidad social.

4.5. Identidad cultural y cohesión comunitaria

Las festividades locales, la gastronomía y las expresiones artísticas se han revitalizado como ejes de cohesión social. La identidad territorial se ha convertido en un activo cultural que da valor agregado al turismo y refuerza el sentido de pertenencia.

Eje 5. Administración y gestión del territorio

5.1. Gobernanza participativa y planificación territorial

El territorio cuenta con mecanismos permanentes de participación comunitaria a través del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda y comités ejidales. Las decisiones se basan en datos, evidencia técnica y procesos de consulta pública, garantizando legitimidad y transparencia.

5.2. Coordinación institucional y gobernanza multinivel

Se han establecido acuerdos de cooperación entre los municipios de La Unión, Zihuatanejo y Lázaro Cárdenas, así como con el gobierno estatal y federal. La gestión multinivel permite articular turismo, logística, medio ambiente y seguridad en un marco regional e interestatal.



5.3. Gestión integral del riesgo

Se han delimitado zonas de riesgo y prohibidos asentamientos humanos en áreas vulnerables. La infraestructura de mitigación protege a las comunidades expuestas, y los sistemas de alerta temprana, rutas de evacuación y brigadas comunitarias garantizan preparación y respuesta. El Centro de Atención a Emergencias del Puerto Seco coordina la protección civil regional, consolidando a La Unión como un referente en resiliencia climática y gestión del riesgo.

5.4. Transparencia, rendición de cuentas y cultura cívica

Los trámites son digitales, los presupuestos transparentes y la ciudadanía cuenta con herramientas para dar seguimiento a la acción pública. La cultura de la legalidad y la ética del servicio público se han consolidado como principios de la gestión municipal.

Síntesis de la visión

La zona costera de La Unión en 2050 es un territorio sostenible, competitivo, resiliente y justo, donde la dualidad entre el polo turístico oriental y el polo industrial occidental se ha equilibrado bajo un modelo de planeación que garantiza cohesión social y protección ambiental. La conservación de los ecosistemas, la innovación económica, la participación comunitaria y la gobernanza multinivel se articulan en un proyecto de futuro que enfrenta los retos climáticos y sociales con visión de largo plazo.

4.2. Objetivos

4.2.1. Objetivo general

Orientar el desarrollo ordenado, sostenible e inclusivo de la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca hacia el año 2050, mediante la conservación ambiental, el fortalecimiento urbano y de la infraestructura básica, el impulso de sectores económicos estratégicos como el turismo, la logística y la agroindustria, así como la promoción de la equidad social, la participación ciudadana y la gobernanza efectiva, con el fin de garantizar una mejor calidad de vida para la población y la resiliencia del territorio frente a los desafíos presentes y futuros.

4.2.2. Objetivos particulares

Eje 1: Sostenibilidad ambiental

1.1. Protección de ecosistemas costeros y restauración ambiental

- Conservar, restaurar y proteger humedales, manglares, dunas costeras y riberas, delimitando zonas de alto valor ecológico.
- Fomentar la corresponsabilidad comunitaria, social y empresarial en la conservación de la biodiversidad.
- Fortalecer los mecanismos de educación, monitoreo y gestión participativa en las áreas prioritarias para la conservación.

1.2. Gestión integral del agua y resiliencia hídrica

- Garantizar el acceso equitativo y sustentable al agua potable mediante infraestructura resiliente y fuentes diversificadas.
- Promover la eficiencia en el uso del agua en sectores productivos, urbanos y turísticos.
- Incrementar la resiliencia hídrica del territorio mediante soluciones basadas en ecosistemas y adaptación al cambio climático.

1.3. Manejo de residuos sólidos y aguas residuales

- Alcanzar la cobertura total de recolección, separación y disposición final adecuada de residuos sólidos urbanos.
- Eliminar las descargas de aguas residuales sin tratamiento mediante infraestructura adecuada y tecnologías limpias.

1.4. Adaptación y resiliencia climática

- Fortalecer la capacidad comunitaria y territorial de adaptación frente a fenómenos hidrometeorológicos y climáticos.
- Incorporar soluciones basadas en la naturaleza para mitigar riesgos y proteger asentamientos vulnerables.
- Implementar infraestructura resiliente y sistemas de alerta temprana en toda la zona costera.

Eje 2: Sostenibilidad urbana

2.1. Desarrollo urbano ordenado y uso de suelo sustentable

- Promover un crecimiento urbano compacto, planificado y respetuoso de las zonas ambientales y paisajísticas.
- Garantizar la provisión ordenada de servicios e infraestructura en áreas de expansión.
- Prevenir nuevos asentamientos en zonas de riesgo o de valor ambiental mediante regulaciones eficaces.

2.2. Infraestructura básica y servicios públicos universales

- Lograr cobertura total y de calidad en los servicios de agua potable, saneamiento, energía y conectividad digital.
- Diseñar y mantener infraestructura adecuada al contexto costero y climático, con enfoque de equidad y resiliencia.

2.3. Movilidad sostenible y conectividad territorial

- Consolidar una red vial segura, continua y pavimentada que conecte eficientemente a todas las localidades costeras.



- Promover sistemas de transporte colectivo y movilidad no motorizada con bajo impacto ambiental.
- Mejorar la accesibilidad para grupos vulnerables y reducir desigualdades en la conectividad territorial.

2.4. Vivienda digna y accesible

- Garantizar el acceso a vivienda segura, adecuada y con servicios básicos.
- Erradicar los asentamientos irregulares en zonas de riesgo mediante políticas de regularización o reubicación digna.

Eje 3: Desarrollo económico estratégico

3.1. Turismo responsable y comunitario

- Consolidar destinos turísticos sustentables, certificados y con fuerte participación comunitaria.
- Diversificar la oferta turística hacia modelos ecológicos, culturales y de bajo impacto.

3.2. Polo logístico-industrial competitivo

- Desarrollar un nodo logístico e industrial eficiente, moderno y ambientalmente responsable.
- Impulsar empleos formales y cadenas de valor regionales vinculadas al puerto seco y al Puerto Lázaro Cárdenas.
- Integrar el desarrollo logístico con el ordenamiento urbano y territorial mediante infraestructura adecuada.

3.3. Fortalecimiento del sector agroalimentario

- Modernizar y diversificar la producción agroalimentaria con enfoque sostenible y de valor agregado.
- Fomentar esquemas de asociatividad, inclusión y participación de jóvenes y mujeres en las cadenas productivas.
- Vincular el sector agropecuario con la industria de transformación y el mercado nacional e internacional.

3.4. Empleo digno y emprendimiento local

- Crear condiciones para el empleo formal, la capacitación técnica y el acceso al financiamiento local.
- Impulsar iniciativas productivas y de servicios lideradas por mujeres, jóvenes y sectores vulnerables.

Eje 4: Desarrollo social

4.1. Educación para el desarrollo

- Ampliar el acceso a educación técnica, superior y ambiental con pertinencia territorial.
- Fortalecer el capital humano para los sectores turísticos, agroindustriales y logísticos.
- Mejorar la permanencia escolar y la inclusión digital en todas las comunidades.

4.2. Salud universal y bienestar integral

- Garantizar servicios de salud básicos y especializados con cobertura territorial equitativa.
- Fortalecer la prevención, la atención primaria y la respuesta a emergencias sanitarias.
- Articular el sistema de salud con universidades y centros de formación médica regionales.

4.3. Equidad de género e inclusión de grupos prioritarios

- Promover políticas inclusivas y de equidad para mujeres, personas adultas mayores, niñez y personas con discapacidad.
- Garantizar el acceso equitativo a servicios, espacios públicos y oportunidades.

4.4. Seguridad y cultura de paz

- Fortalecer la seguridad comunitaria mediante prevención social del delito y urbanismo seguro.
- Fomentar la participación vecinal y la justicia comunitaria como pilares de convivencia pacífica.

4.5. Identidad cultural y cohesión comunitaria

- Preservar y difundir la cultura local a través de expresiones artísticas, festividades y memoria colectiva.
- Fortalecer el sentido de pertenencia y la cohesión comunitaria en todas las localidades.

Eje 5: Administración y gestión del territorio

5.1. Gobernanza participativa y planificación territorial

- Establecer mecanismos de participación ciudadana para la toma de decisiones en planeación urbana y territorial.
- Fortalecer los Consejos Municipales como espacios de corresponsabilidad y articulación social.

5.2. Coordinación institucional y gobernanza multinivel

- Impulsar la cooperación entre niveles de gobierno y actores privados, sociales y académicos.



- Coordinar agendas comunes en temas clave como turismo, logística, medio ambiente y seguridad.

5.3. Gestión integral del riesgo

- Delimitar zonas de riesgo y aplicar regulaciones estrictas para prevenir asentamientos vulnerables.
- Instalar sistemas de protección civil, infraestructura de mitigación y brigadas comunitarias en toda la zona costera.
- Fortalecer la preparación y capacidad de respuesta ante emergencias mediante centros especializados y protocolos de acción.

5.4. Transparencia, rendición de cuentas y cultura cívica

- Promover la transparencia en la gestión pública mediante digitalización, rendición de cuentas y participación ciudadana.
- Fomentar una cultura cívica basada en la legalidad, el servicio público y la corresponsabilidad.

4.3. Estrategias

Las estrategias territoriales son la guía principal para orientar el desarrollo y crecimiento de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca. Surgen del análisis territorial y representan un conjunto de acciones clave diseñadas para alcanzar metas específicas de protección ambiental y mejora de la calidad de vida de los habitantes. En el ámbito que compete a este instrumento de planeación, estas estrategias se centran en el ordenamiento territorial y ecológico, la protección de los ecosistemas costeros, la gestión y resiliencia hídrica, y el manejo adecuado de residuos sólidos y aguas residuales. En esencia, marcan la ruta necesaria para transformar las visiones y objetivos del plan en realidades concretas que beneficien a toda la población a corto, mediano y largo plazo.

Tabla 30. **Estrategias urbano-territoriales de la Zona Costera de La Unión en el marco de la sostenibilidad ambiental**

Sostenibilidad ambiental

Estrategia 1.1		Protección y restauración de ecosistemas costeros	
Impulsar a través de la articulación del PPDUZCLU con el Programa de Ordenamiento Ecológico, que deberá integrar medidas, acciones y proyectos para la instrumentación de la presente estrategia.			
Objetivos vinculados Conservar, restaurar y proteger humedales, manglares, dunas costeras y riberas, delimitando zonas de alto valor ecológico. Fomentar la corresponsabilidad comunitaria, social y empresarial en la conservación de la biodiversidad. Fortalecer los mecanismos de educación, monitoreo y gestión participativa en las áreas prioritarias para la conservación.		Alineación Agenda 2030  ODS 15: Gestionar sosteniblemente los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras, detener la pérdida de biodiversidad. Metas 15.1 Para 2020, velar por la conservación, el restablecimiento y el uso sostenible de los ecosistemas terrestres y los ecosistemas interiores de agua dulce y los servicios que proporcionan, en particular los bosques, los humedales, las montañas y las zonas áridas, en consonancia con las obligaciones contraídas en virtud de acuerdos internacionales. 15.2 Para 2020, promover la gestión sostenible de todos los tipos de bosques, poner fin a la deforestación, recuperar los bosques degradados e incrementar la forestación y la reforestación a nivel mundial 15.3 Para 2030, luchar contra la desertificación, rehabilitar las tierras y los suelos degradados, incluidas las tierras afectadas por la desertificación, la sequía y las inundaciones, y procurar lograr un mundo con una degradación neutra del suelo	
Problemáticas atendidas Deterioro de ecosistemas costeros por urbanización no planificada y actividades extractivas.		 	

Riesgos de inundaciones y pérdida de biodiversidad por destrucción de manglares y humedales. Expansión urbana en zonas ambientalmente frágiles y carencia de límites claros entre zonas de conservación y desarrollo.		15.4 Para 2030, velar por la conservación de los ecosistemas montañosos, incluida su diversidad biológica, a fin de mejorar su capacidad de proporcionar beneficios esenciales para el desarrollo sostenible 15.5 Adoptar medidas urgentes y significativas para reducir la degradación de los hábitats naturales, detener la pérdida de la diversidad biológica y, para 2020, proteger las especies amenazadas y evitar su extinción. 15.9 Para 2020, integrar los valores de los ecosistemas y la diversidad biológica en la planificación nacional y local, los procesos de desarrollo, las estrategias de reducción de la pobreza y la contabilidad	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Restaurar al menos el 50% de los humedales y manglares deteriorados. / Superficie		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	50%
Proteger al menos el 80% de ecosistemas relevantes en polígonos protegidos o de áreas destinadas voluntariamente a la conservación. / Superficie		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	80%
Reforestar, márgenes de ríos y laderas. / Superficie		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	80%
Restringir el crecimiento urbano a un 10% en zonas con posibilidades de construcción pero ambientalmente sensibles		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	10%
Líneas de acción Conservación y monitoreo de la biodiversidad. 1.1.1 Identificar y mapear áreas prioritarias para la conservación que incluyan espacios ecológicamente representativos de alto valor ecosistémico en la zona costera e integrarlas como áreas de protección en el Programa de Ordenamiento Ecológico. 1.1.2 Establecer nuevas áreas protegidas y reservas naturales en zonas críticas en coordinación con los núcleos agrarios y poseedores de la tierra favoreciendo su vinculación con desarrollos turísticos sostenibles. 1.1.3 Implementar en coordinación con núcleos agrarios, comunidades y organizaciones civiles programas de vigilancia y monitoreo ambiental en las diferentes zonas de alta relevancia ambiental. 1.1.4 Crear campañas de sensibilización sobre la importancia y vulnerabilidad de la biodiversidad de la zona costera. 1.1.5 Fomentar la participación activa de las comunidades poseedoras de áreas de alta relevancia ambiental en su conservación y manejo sustentable. 1.1.6 Establecer alianzas con organizaciones locales e internacionales, así como con la iniciativa privada para proyectos de conservación. 1.1.7 Promover con inversionistas en las zonas turísticas y el polo logístico la realización de acciones de conservación en áreas de alta relevancia ambiental a través de proyectos de responsabilidad social empresarial. 1.1.8 Desarrollar un programa de monitoreo de especies prioritarias y hábitats vulnerables en coordinación con organizaciones civiles y comunidades. 1.1.9 Desarrollar una aplicación móvil vinculada a una base de datos que permita a los ciudadanos registrar avistamientos de biodiversidad local. 1.1.10 Organizar talleres de capacitación para ciudadanos en técnicas de monitoreo participativo. 1.1.11 Promover la creación de una red de voluntarios para el seguimiento y registro de la biodiversidad. 1.1.12 Crear un micrositio de biodiversidad salmantina con información sobre áreas de relevancia ambiental, la biodiversidad local y proyectos de conservación que involucren a comunidades, organizaciones civiles y la iniciativa privada. 1.1.13 Fomentar la creación de Unidades de Manejo Ambiental (UMA) vinculadas a los esfuerzos de conservación de especies costeras y a actividades de turismo ecológico. 1.1.14 Actualizar el Reglamento de Ecología para integrar temas relacionados con áreas prioritarias, servicios ecosistémicos y biodiversidad. Restauración ecológica de zonas degradadas. 1.1.15 Identificar áreas degradadas que requieren proyectos o iniciativas de restauración ecológica y desarrollar un plan de restauración ecológica que incluya la reproducción local de especies nativas, la selección de sitios prioritarios y convenios con organizaciones, la iniciativa privada y comunidades para coadyuvar en la reforestación y seguimiento de zonas críticas. 1.1.16 Crear un vivero forestal para el suministro de plantas nativas. 1.1.17 Establecer protocolos para evaluar la efectividad de las iniciativas de restauración ecológica. 1.1.18 Buscar financiamiento y apoyo de organizaciones y de la iniciativa privada a través de proyectos de Responsabilidad Social Empresarial para acciones de restauración a gran escala 1.1.19 Restaurar los principales escurrimientos (ríos Lagunillas, Llanos, Chutla, La Unión, Joluta, Feliciano, Coyuquilla y Zorcua, mejorando la salud del ecosistema acuático. 1.1.20 Desarrollar un proyecto integral de Restauración de la ribera del río Balsas, impulsando la moderación de eventos climatológicos extremos a través de acciones basadas en ecosistemas (Corredor ribereño). Educación y conciencia ambiental 1.1.21 Fortalecer las estructuras de participación ciudadana en materia ambiental, asegurando que las comunidades tengan voz activa en la toma de decisiones y la implementación de políticas ambientales. 1.1.22 Promover campañas de educación ambiental y sostenibilidad complementarias a los planes de estudio en las instituciones educativas, fomentando prácticas sostenibles desde una edad temprana y cultivando una cultura de responsabilidad ambiental. 1.1.23 Organizar talleres prácticos sobre la implementación de prácticas sostenibles en la vida cotidiana, brindando a los ciudadanos herramientas y conocimientos que les permitan hacer cambios significativos en sus hábitos diarios. 1.1.24 Desarrollar programas de voluntariado que involucren a la comunidad en acciones de conservación y sostenibilidad, creando un sentido de pertenencia y colaboración para abordar desafíos ambientales locales. 1.1.25 Crear foros y espacios de participación para que la comunidad aporte ideas y soluciones a los desafíos ambientales, promoviendo un diálogo constructivo y la co-creación de iniciativas sostenibles. 1.1.26 Establecer comités ambientales que trabajen en proyectos de sostenibilidad, promoviendo la colaboración entre diversos actores de la comunidad, incluyendo ciudadanos, organizaciones no gubernamentales y sector privado. 1.1.27 Formar alianzas con organizaciones de la sociedad civil y el sector privado para impulsar iniciativas de desarrollo sostenible, maximizando el impacto de las acciones emprendidas y facilitando el intercambio de recursos y conocimientos.			
Instancias Responsables Dirección de Ecología SEMAREN Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales SEMARNAT Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales		Instancias Corresponsables Ejidos y comunidades Dirección de Turismo Dirección de Desarrollo Urbano	



	Dirección de Desarrollo Económico Organizaciones civiles Instituciones educativas

Estrategia 1.2	Gestión integral del agua y resiliencia hídrica																
Objetivos vinculados Garantizar el acceso equitativo y sustentable al agua potable mediante infraestructura resiliente y fuentes diversificadas. Promover la eficiencia en el uso del agua en sectores productivos, urbanos y turísticos. Incrementar la resiliencia hídrica del territorio mediante soluciones basadas en ecosistemas y adaptación al cambio climático. Problemáticas atendidas Acceso limitado o no permanente al agua potable. Ausencia de redes formales de distribución de agua o dependencia de pipas y pozos artesanales. Escasa infraestructura de captación de agua de lluvia y de almacenamiento. Riesgos hídricos ante sequías, lluvias intensas e intrusión salina en cuerpos de agua dulce. Falta de cultura de uso racional del agua y baja participación comunitaria en su gestión.	6 AGUA LIMPIA Y SANEAMIENTO ODS 6: Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos. Metas 6.2 De aquí a 2030, lograr el acceso a servicios de saneamiento e higiene adecuados y equitativos para todos y poner fin a la defecación al aire libre, prestando especial atención a las necesidades de las mujeres y las niñas y las personas en situaciones de vulnerabilidad 6.3 De aquí a 2030, mejorar la calidad del agua reduciendo la contaminación, eliminando el vertimiento y minimizando la emisión de productos químicos y materiales peligrosos, reduciendo a la mitad el porcentaje de aguas residuales sin tratar y aumentando considerablemente el reciclado y la reutilización sin riesgos a nivel mundial 6.4 De aquí a 2030, aumentar considerablemente el uso eficiente de los recursos hídricos en todos los sectores y asegurar la sostenibilidad de la extracción y el abastecimiento de agua dulce para hacer frente a la escasez de agua y reducir considerablemente el número de personas que sufren falta de agua 6.5 De aquí a 2030, implementar la gestión integrada de los recursos hídricos a todos los niveles, incluso mediante la cooperación transfronteriza, según proceda 6.6 De aquí a 2020, proteger y restablecer los ecosistemas relacionados con el agua, incluidos los bosques, las montañas, los humedales, los ríos, los acuíferos y los lagos																
<table><tr><th>Meta / Indicador</th><th>Línea Base</th><th>Meta</th></tr><tr><td>100% de las localidades costeras con acceso seguro y continuo a agua potable, a través de medios regulares. / Porcentaje</td><td>Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.</td><td></td></tr><tr><td>50% de edificaciones para servicios turísticos equipados con sistemas de captación de agua de lluvia. / Porcentaje</td><td>< 10%</td><td>50%</td></tr><tr><td>Restauración de al menos 3 riberas y 2 humedales costeros para 2030. / Número de proyectos</td><td>0</td><td>5</td></tr><tr><td>Formación de al menos 10 comités comunitarios del agua activos para 2030. / Número de comités instalados y operando.</td><td>1 (Troncones)</td><td>10</td></tr></table>			Meta / Indicador	Línea Base	Meta	100% de las localidades costeras con acceso seguro y continuo a agua potable, a través de medios regulares. / Porcentaje	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.		50% de edificaciones para servicios turísticos equipados con sistemas de captación de agua de lluvia. / Porcentaje	< 10%	50%	Restauración de al menos 3 riberas y 2 humedales costeros para 2030. / Número de proyectos	0	5	Formación de al menos 10 comités comunitarios del agua activos para 2030. / Número de comités instalados y operando.	1 (Troncones)	10
Meta / Indicador	Línea Base	Meta															
100% de las localidades costeras con acceso seguro y continuo a agua potable, a través de medios regulares. / Porcentaje	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.																
50% de edificaciones para servicios turísticos equipados con sistemas de captación de agua de lluvia. / Porcentaje	< 10%	50%															
Restauración de al menos 3 riberas y 2 humedales costeros para 2030. / Número de proyectos	0	5															
Formación de al menos 10 comités comunitarios del agua activos para 2030. / Número de comités instalados y operando.	1 (Troncones)	10															
Líneas de acción Planificación y gestión integral del recurso hídrico 1.2.1 Promover el desarrollo de un estudio integral del sistema hídrico que abastece la zona costera, incluyendo fuentes de captación, abastecimiento, calidad del agua y balances hídricos. Impulsar a través del Ordenamiento ecológico la delimitación de zonas de recarga hídrica y establecer medidas de protección contra el cambio de uso de suelo, la degradación y contaminación. 1.2.3 Regular la perforación de pozos y el uso de aguas subterráneas, incluyendo acciones de monitoreo comunitario y fortalecimiento institucional. 1.2.4 Crear un espacio de gobernanza hídrica que involucre al municipio, a CAPASEG; a CONAGUA, comunidades y sectores productivos para coordinar la gestión de cuencas. Captación, almacenamiento y uso eficiente del agua 1.2.5 Impulsar la instalación de sistemas de captación de agua de lluvia en equipamientos (escuelas, módulos deportivos, centros de salud, etc) y espacios públicos. 1.2.6 Incentivar que los desarrollos turísticos (hoteles y restaurantes), así como industriales y logísticos integren sistemas de captación de agua de lluvia. 1.2.7 Desarrollar un programa de sistemas domésticos para captación pluvial, priorizando personas en alto grado de marginación y pobreza. 1.2.8 Fomentar el almacenamiento domiciliario con tanques y cisternas comunitarias en localidades con suministro intermitente. 1.2.9 Modernizar las redes de distribución de agua en localidades prioritarias (más pobladas y con desarrollo turístico) incorporando sistemas de detección de fugas y ahorro. 1.2.10 Establecer un programa de certificación de hoteles y restaurantes sostenibles en el uso del agua. Restauración hídrica y adaptación al cambio climático 1.2.11 Restaurar riberas, humedales y manglares como reguladores naturales del ciclo hídrico. 1.2.12 Implementar infraestructura verde en las localidades más grandes para el control de escorrentías y prevención de inundaciones. 1.2.13 Fortalecer la vigilancia y control de descargas de aguas residuales en cuerpos de agua. 1.2.14 Diseñar un plan de emergencia hídrica frente a sequías y eventos extremos. 1.2.15 Vincular proyectos de restauración ecológica con ONGs, universidades y sector privado para acciones de conservación y reforestación hídrica. Educación, cultura del agua y participación ciudadana 1.2.16 Diseñar campañas de educación ambiental centradas en el uso responsable del agua. 1.2.17 Formar comités comunitarios del agua que participen en la vigilancia, operación y mantenimiento. 1.2.18 Crear una plataforma digital de transparencia y participación para el seguimiento del uso del agua. 1.2.19 Fomentar la creación de clubes de ahorro de agua en escuelas y colonias. 1.2.20 Establecer una red de “embajadores del agua” para promover buenas prácticas en barrios y comunidades.																	
Instancias Responsables Dirección de Ecología CAPASEG Comisión de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Guerrero CONAGUA Comisión Nacional del Agua	Instancias Corresponsables Ejidos y comunidades Dirección de Turismo Dirección de Desarrollo Urbano Dirección de Desarrollo Económico																

	Organizaciones civiles Instituciones educativas

Estrategia 1.3		Manejo de residuos sólidos y aguas residuales	
Objetivos vinculados Alcanzar la cobertura total de recolección, separación y disposición final adecuada de residuos sólidos urbanos. Eliminar las descargas de aguas residuales sin tratamiento mediante infraestructura adecuada y tecnologías limpias. Problemáticas atendidas Deficiente cobertura y operación de los sistemas de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos urbanos. Vertimiento de residuos y aguas residuales sin tratamiento en cuerpos de agua costeros y áreas naturales sensibles. Baja separación en fuente y escasa cultura ciudadana para la reducción, reciclaje y disposición adecuada de residuos. Infraestructura de saneamiento limitada o inexistente en muchas localidades costeras, particularmente en áreas turísticas rústicas. Afectaciones a la salud pública, el paisaje y la calidad ambiental, que comprometen el atractivo turístico y el equilibrio ecológico de la zona		Alineación Agenda 2030  	
		 ODS 6: Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos. Metas 6.2 De aquí a 2030, lograr el acceso a servicios de saneamiento e higiene adecuados y equitativos para todos y poner fin a la defecación al aire libre, prestando especial atención a las necesidades de las mujeres y las niñas y las personas en situaciones de vulnerabilidad 6.3 De aquí a 2030, mejorar la calidad del agua reduciendo la contaminación, eliminando el vertimiento y minimizando la emisión de productos químicos y materiales peligrosos, reduciendo a la mitad el porcentaje de aguas residuales sin tratar y aumentando considerablemente el reciclado y la reutilización sin riesgos a nivel mundial 6.6 De aquí a 2020, proteger y restablecer los ecosistemas relacionados con el agua, incluidos los bosques, las montañas, los humedales, los ríos, los acuíferos y los lagos	
		 ODS 11: Lograr que las ciudades sean más inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles. Metas 11.6 De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Porcentaje de población cubierta por el servicio de recolección de residuos sólidos. / Porcentaje		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	
Número de localidades que separan sus residuos. / Número de localidades		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	
Líneas de acción Planificación y gestión integral del recurso hídrico Promover el desarrollo de un estudio integral del sistema hídrico que abastece la zona costera, incluyendo fuentes de captación, abastecimiento, calidad del agua y balances hídricos. Impulsar a través del Ordenamiento ecológico la delimitación de zonas de recarga hídrica y establecer medidas de protección contra el cambio de uso de suelo, la degradación y contaminación. 1.2.2 Regular la perforación de pozos artesanos y el uso de aguas subterráneas, incluyendo acciones de monitoreo comunitario y fortalecimiento institucional. 1.2.3 Crear un espacio de gobernanza hídrica que involucre al municipio, a CAPASEG; a CONAGUA, comunidades y sectores productivos para coordinar la gestión de cuencas. Captación, almacenamiento y uso eficiente del agua 1.2.4 Impulsar la instalación de sistemas de captación de agua de lluvia en equipamientos (escuelas, módulos deportivos, centros de salud, etc) y espacios públicos. 1.2.5 Incentivar que los desarrollos turísticos (hoteles y restaurantes), así como industriales y logísticos integren sistemas de captación de agua de lluvia. 1.2.6 Desarrollar un programa de sistemas domésticos para captación pluvial, priorizando personas en alto grado de marginación y pobreza. 1.2.7 Fomentar el almacenamiento domiciliario con tanques y cisternas comunitarias en localidades con suministro intermitente. 1.2.8 Modernizar las redes de distribución de agua en localidades prioritarias (más pobladas y con desarrollo turístico) incorporando sistemas de detección de fugas y ahorro. 1.2.9 Establecer un programa de certificación de hoteles y restaurantes sostenibles en el uso del agua. Restauración hídrica y adaptación al cambio climático 1.2.10 Restaurar riberas, humedales y manglares como reguladores naturales del ciclo hídrico. 1.2.11 Implementar infraestructura verde en las localidades más grandes para el control de escorrentías y prevención de inundaciones. 1.2.12 Fortalecer la vigilancia y control de descargas de aguas residuales en cuerpos de agua. 1.2.13 Diseñar un plan de emergencia hídrica frente a sequías y eventos extremos. 1.2.14 Vincular proyectos de restauración ecológica con ONGs, universidades y sector privado para acciones de conservación y reforestación hídrica. Educación, cultura del agua y participación ciudadana 1.2.15 Diseñar campañas de educación ambiental centradas en el uso responsable del agua. 1.2.16 Formar comités comunitarios del agua que participen en la vigilancia, operación y mantenimiento. 1.2.17 Crear una plataforma digital de transparencia y participación para el seguimiento del uso del agua. 1.2.18 Fomentar la creación de clubes de ahorro de agua en escuelas y colonias. 1.2.19 Establecer una red de “embajadores del agua” para promover buenas prácticas en barrios y comunidades.			

CONSULTA PÚBLICA

Estrategia 1.3		Manejo integral de residuos sólidos y aguas residuales	
Establecer un sistema integral de gestión de residuos sólidos y tratamiento de aguas residuales que garantice la protección ambiental, la salud pública y la sostenibilidad territorial.			
Objetivos vinculados Alcanzar la cobertura total de recolección, separación y disposición final adecuada de residuos sólidos urbanos. Eliminar las descargas de aguas residuales sin tratamiento mediante infraestructura adecuada y tecnologías limpias. Problemáticas atendidas Cobertura parcial e ineficiente de recolección y tratamiento. Disposición inadecuada de desechos en barrancas y cauces naturales. Falta de conciencia ciudadana y de infraestructura sanitaria adecuada.	Alineación Agenda 2030  Metas 12.4 Para 2020, lograr la gestión ecológicamente racional de los productos químicos y de todos los desechos a lo largo de su ciclo de vida. 12.5 Para 2030, reducir considerablemente la generación de desechos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización. 12.8 Para 2030, asegurar que las personas de todo el mundo tengan la información y los conocimientos pertinentes para el desarrollo sostenible y los estilos de vida en armonía con la naturaleza.	 ODS 12: Producción y consumo responsables.	 
Meta / Indicador	Línea Base	Meta	
Cobertura del 100% en recolección y disposición final adecuada de residuos sólidos.	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	Cobertura del 100%	
Eliminación total de descargas de aguas residuales sin tratamiento.	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100% de las aguas residuales tratadas	
Al menos 50% de los residuos reciclados o reaprovechados localmente.	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	50% de los residuos	
Instalación de sistemas descentralizados de tratamiento en todas las zonas turísticas.	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100% de las zonas turísticas	
Líneas de acción Gestión de residuos 1.3.1 Diseñar un Programa Municipal de Gestión Integral de Residuos con rutas, frecuencias y centros de acopio diferenciados por tipo de material. 1.3.2 Construir infraestructura de transferencia y reciclaje con participación comunitaria y microempresas locales. 1.3.3 Impulsar campañas de separación en origen y compostaje doméstico mediante incentivos y certificaciones. Saneamiento y tratamiento de aguas 1.3.4 Diseñar e implementar sistemas de drenaje sanitario en localidades costeras y urbanas, priorizando las zonas con mayor densidad poblacional y riesgo sanitario 1.3.5 Rehabilitar y construir plantas de tratamiento modulares en comunidades costeras con tecnologías limpias. 1.3.6 Implementar sistemas naturales de depuración (humedales artificiales) en localidades sin drenaje. 1.3.7 Monitorear vertimientos y sancionar descargas ilegales. Educación y corresponsabilidad 1.3.8 Establecer programas escolares y vecinales de reciclaje. 1.3.9 Fomentar acuerdos con el sector turístico para gestión compartida de residuos y aguas residuales. 1.3.10 Promover certificaciones ambientales en establecimientos que reduzcan su huella hídrica.			
Instancias Responsables Dirección de Ecología y Medio Ambiente CAPAU Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de La Unión CAPASEG Comisión de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Guerrero SEMARNAT Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales		Instancias Corresponsables Dirección de Servicios Públicos SEMAREN Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Guerrero Organizaciones civiles ambientales Instituciones educativas locales	



Estrategia 1.4		Adaptación y resiliencia climática	
Fortalecer la resiliencia ambiental y social en la Zona Costera de La Unión mediante la reducción de vulnerabilidades, la prevención de riesgos y la implementación de medidas de adaptación frente al cambio climático.			
Objetivos vinculados Fortalecer la capacidad comunitaria y territorial de adaptación frente a fenómenos hidrometeorológicos. Incorporar soluciones basadas en la naturaleza para mitigar riesgos y proteger asentamientos vulnerables. Implementar infraestructura resiliente y sistemas de alerta temprana. Problemáticas atendidas Alta exposición de asentamientos y ecosistemas a riesgos climáticos. Escasa infraestructura y limitada capacidad de respuesta ante emergencias. Falta de cultura de prevención y educación climática.		Alineación Agenda 2030    ODS 13: Acción por el clima. Metas 13.1 Fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales en todos los países. 13.3 Mejorar la educación, la concienciación y la capacidad humana e institucional sobre la mitigación del cambio climático, la adaptación a él, la reducción de sus efectos y la alerta temprana.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Reducción del 60% en exposición de viviendas y asentamientos a riesgos hidrometeorológicos.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	60%
100% de comunidades con planes de protección civil y adaptación al cambio climático.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%
Restauración del 50% de ecosistemas que funcionan como barreras naturales.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	50%
Instalación de sistemas locales de alerta temprana y rutas de evacuación en todas las localidades costeras.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%
Líneas de acción Gestión territorial y ecosistémica 1.4.1 Elaborar estudios de vulnerabilidad climática y mapas de riesgo integrando variables ambientales, sociales y de infraestructura. 1.4.2 Restaurar manglares, dunas y cauces naturales como barreras protectoras contra inundaciones y tormentas. 1.4.3 Reubicar o reforzar viviendas y equipamientos en zonas de alto riesgo con apoyo técnico y social. Educación y preparación comunitaria 1.4.4 Desarrollar programas de capacitación en prevención, primeros auxilios y respuesta ante emergencias. 1.4.5 Fomentar brigadas locales de protección civil con enfoque de género e inclusión. 1.4.6 Difundir materiales educativos sobre cambio climático en escuelas y espacios públicos. Infraestructura resiliente 1.4.7 Construir obras hidráulicas y pluviales con criterios de adaptación climática. 1.4.8 Promover techos verdes, pavimentos permeables y captación de agua pluvial en zonas urbanas.			
Instancias Responsables Dirección de Protección Civil SGIRPCGRO Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil del Estado de Guerrero		Instancias Corresponsables Dirección de Ecología y Medio Ambiente Dirección de Obras Públicas SEMAREN Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Guerrero SEMARNAT Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales Ejidos y comunidades Instituciones educativas	



Estrategia 1.5		Gestión integrada de la zona costera	
Consolidar una gestión integral del litoral que combine protección ambiental, regulación turística y aprovechamiento sustentable de la franja costera.			
Objetivos vinculados Regular y proteger el uso del litoral y las zonas federales marítimo-terrestres. Prevenir la erosión y contaminación marina mediante acciones coordinadas. Promover el aprovechamiento sostenible de playas y recursos costeros.		Alineación Agenda 2030  	
Problemáticas atendidas Aprovechamiento desordenado de la ZOFEMAT y playas. Erosión costera acelerada y contaminación por residuos. Ausencia de mecanismos de control y monitoreo ambiental costero.		 ODS 14: Vida submarina. Metas 14.1 Para 2025, prevenir y reducir significativamente la contaminación marina de todo tipo, en particular la producida por actividades realizadas en tierra. 14.2 Para 2020, gestionar y proteger de manera sostenible los ecosistemas marinos y costeros para evitar efectos adversos importantes y adoptar medidas para restaurarlos con objeto de lograr océanos saludables y productivos.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Reducción del 70% en puntos críticos de contaminación costera.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	70%
Implementación de proyectos piloto de manejo sustentable en playas turísticas.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%
Líneas de acción Ordenamiento del litoral 1.5.1 Establecer reglamentos y convenios con concesionarios turísticos para manejo responsable de playas. 1.5.2 Diseñar un Plan Integral de Manejo Costero con acciones de control, limpieza y educación ambiental. Protección y restauración costera 1.5.3 Promover obras suaves de mitigación de erosión (reforestación, dunas artificiales, humedales). 1.5.4 Desarrollar programas comunitarios de monitoreo ambiental de la zona costera. 1.5.5 Promover campañas anuales de limpieza de playas con participación ciudadana. Coordinación institucional 1.5.6 Vincular acciones municipales con SEMARNAT, PROFEPA y CAPASEG para el seguimiento de concesiones y sanciones. 1.5.7 Capacitar personal municipal en normatividad ZOFEMAT y vigilancia ambiental.			
Instancias Responsables Dirección de Desarrollo Urbano y ZOFEMAT SEMAREN Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Guerrero SEMARNAT Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales PROFEPA Procuraduría Federal de Protección al Ambiente		Instancias Corresponsables Dirección de Ecología y Medio Ambiente Dirección de Turismo Ejidos y comunidades Organizaciones civiles Instituciones educativas	



Estrategia 2.1		Desarrollo urbano ordenado y uso de suelo sustentable	
Promover un modelo de desarrollo urbano ordenado, compacto y ambientalmente responsable en la Zona Costera de La Unión, que equilibre la expansión habitacional con la protección de ecosistemas y la provisión adecuada de servicios.			
Objetivos vinculados Promover un crecimiento urbano compacto, planificado y respetuoso de las zonas ambientales y paisajísticas. Garantizar la provisión ordenada de servicios e infraestructura en áreas de expansión. Prevenir nuevos asentamientos en zonas de riesgo o de valor ambiental mediante regulaciones eficaces.		Alineación Agenda 2030  	
Problemáticas atendidas Crecimiento urbano disperso y desregulado. Ocupación de zonas con valor ambiental o riesgo. Déficit de infraestructura y servicios básicos. Débil control en la gestión del suelo.		 ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles. Metas 11.3 Para 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países. 11.6 Para 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Sin crecimiento de asentamientos humanos en zonas de riesgo o no aptas para uso urbano.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	0 ha de crecimiento urbano en zonas de riesgo
80% del crecimiento urbano concentrado en zonas con servicios básicos y compatibilidad territorial.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	80%
100% de los nuevos desarrollos urbanos y turísticos con criterios de sustentabilidad ambiental.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%
Líneas de acción Ordenamiento territorial 2.1.1 Implementar un sistema de licencias digitales de construcción y uso de suelo con control geoespacial para prevenir asentamientos irregulares. 2.1.2 Realizar campañas de regularización en asentamientos consolidados bajo criterios de sustentabilidad y seguridad. Gestión del suelo y servicios 2.1.3 Priorizar la dotación de infraestructura en zonas urbanas consolidadas. 2.1.4 Coordinar con ejidos y comunidades mecanismos de cesión y aprovechamiento responsable del suelo. Supervisión y cumplimiento 2.1.5 Fortalecer la inspección urbana mediante monitoreo satelital y denuncias ciudadanas. 2.1.6 Aplicar sanciones y clausuras a construcciones en zonas no urbanizables.			
Instancias Responsables Dirección de Desarrollo Urbano y ZOFEMAT SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano SDUOPOT Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero		Instancias Corresponsables Dirección de Catastro INSUS Instituto Nacional del Suelo Sustentable Ejidos y comunidades Instituciones educativas	

Estrategia 2.2		Infraestructura básica y servicios públicos universales	
Garantizar la cobertura universal y equitativa de servicios básicos en la Zona Costera de La Unión mediante infraestructura adaptada al entorno costero y resiliente al cambio climático.			
Objetivos vinculados Lograr cobertura total y de calidad en los servicios de agua potable, saneamiento, energía y conectividad digital. Diseñar y mantener infraestructura adecuada al contexto costero y climático, con enfoque de equidad y resiliencia. Problemáticas atendidas Cobertura parcial e irregular de agua potable, drenaje y energía eléctrica. Infraestructura deteriorada. Falta de mantenimiento preventivo.		Alineación Agenda 2030  ODS 6: Agua limpia y saneamiento.  ODS 7: Energía asequible y no contaminante. Objetivos de Desarrollo Sostenible 	
		Metas 6.1 Para 2030, lograr el acceso universal y equitativo al agua potable, a un precio asequible para todos. Metas 7.2 Para 2030, aumentar sustancialmente la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes de energía.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Cobertura universal de agua potable, saneamiento, energía y conectividad digital en todas las localidades costeras.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%
Aumento del 40% en eficiencia hídrica y energética de los sistemas públicos.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	40%
Creación de un sistema municipal de mantenimiento preventivo de servicios básicos.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	Sistema creado
Líneas de acción Infraestructura resiliente 2.2.1 Diseñar proyectos integrales de redes de agua, drenaje y electricidad que incorporen materiales resistentes a la salinidad y humedad costera. 2.2.2 Reemplazar infraestructura obsoleta por sistemas sostenibles con bajo mantenimiento. 2.2.3 Incorporar energías limpias en alumbrado público y bombeo de agua. 2.2.4 Integrar la conectividad digital como parte del equipamiento básico. Gestión y equidad 2.2.5 Promover esquemas de gestión comunitaria para el mantenimiento de servicios. 2.2.6 Desarrollar campañas educativas sobre uso responsable de agua y energía. 2.2.7 Implementar subsidios cruzados que prioricen localidades rurales y de alta marginación. Financiamiento e innovación 2.2.8 Gestionar recursos estatales y federales para infraestructura verde. 2.2.9 Impulsar proyectos de inversión público-privada en energía solar y redes inteligentes.			
Instancias Responsables CAPAU Comisión de Agua Potable y Alcantarillado de La Unión CAPASEG Comisión de Agua Potable, Alcantarillado y Saneamiento del Estado de Guerrero CFE Comisión Federal de Electricidad		Instancias Corresponsables Dirección de Obras Públicas SEMAREN Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales del Estado de Guerrero SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano Ejidos y comunidades	



Estrategia 2.3		Movilidad sostenible y conectividad territorial	
Consolidar un sistema de movilidad sostenible y segura que conecte eficientemente las localidades costeras, priorizando el transporte público, la accesibilidad universal y la reducción de impactos ambientales.			
Objetivos vinculados Consolidar una red vial segura, continua y pavimentada que conecte eficientemente a todas las localidades costeras. Promover transporte colectivo y movilidad no motorizada. Mejorar la accesibilidad para grupos vulnerables y reducir desigualdades en la conectividad territorial. Problemáticas atendidas Deficiente conectividad vial. Carencia de transporte público eficiente y accesible. Dependencia del automóvil. Falta de infraestructura peatonal y ciclista.		Alineación Agenda 2030    ODS 9: Industria, innovación e infraestructura. Metas 9.1 Desarrollar infraestructuras de calidad, fiables, sostenibles y resilientes. 9.4 Para 2030, modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles.  ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles. Metas 11.2 Para 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos, mejorando la seguridad vial y ampliando el transporte público.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Red vial pavimentada y en buen estado conectando todas las localidades costeras.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100% de las localidades adecuadamente conectadas
Incremento del 50% en el uso de transporte público y movilidad no motorizada.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	50%
Líneas de acción Infraestructura vial 2.3.1 Rehabilitar caminos rurales y costeros aplicando pavimentos permeables y de bajo impacto. 2.3.2 Diseñar jerarquías viales que prioricen transporte público, turismo y logística. 2.3.3 Crear una red de paradas seguras, sombreadas y accesibles para transporte local. Movilidad activa y accesible 2.3.4 Construir ciclovías y andadores en centros poblados y zonas turísticas. 2.3.5 Incorporar criterios de accesibilidad universal en obras viales y espacios públicos. 2.3.6 Promover el uso de bicicletas comunitarias o mototaxis eléctricos. Gestión y seguridad vial 2.3.7 Implementar campañas educativas y señalización inteligente. 2.3.8 Fortalecer la inspección de tránsito y seguridad peatonal. Gestionar convenios para transporte público regional de bajo impacto ambiental.			
Instancias Responsables Dirección de Obras Públicas CICAEG Comisión de Infraestructura Carretera y Aeroportuaria del Estado de Guerrero SCT Secretaría de Comunicaciones y Transportes		Instancias Corresponsables Dirección de Tránsito SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano Ejidos y comunidades Instituciones educativas	



Estrategia 2.4		Vivienda digna, segura y sostenible	
Garantizar el acceso universal a vivienda digna, segura y con servicios en la Zona Costera de La Unión, mediante programas de mejoramiento, regularización y construcción sostenible.			
Objetivos vinculados Garantizar el acceso a vivienda segura, adecuada y con servicios básicos. Erradicar los asentamientos irregulares en zonas de riesgo. Promover modelos habitacionales sostenibles adaptados al clima costero.		Alineación Agenda 2030  	
Problemáticas atendidas Déficit de vivienda adecuada y segura. Asentamientos irregulares en zonas de riesgo. Falta de programas de regularización y apoyo habitacional local.		 ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles. Metas 11.1 Para 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales. 11.5 Para 2030, reducir significativamente el número de muertes y personas afectadas por desastres y las pérdidas económicas directas causadas por ellos.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
100% de los asentamientos irregulares regularizados o reubicados en condiciones dignas.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	
Elaboración de un programa municipal de vivienda sostenible y resiliente.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	
Líneas de acción Regularización y mejoramiento 2.4.1 Regularizar asentamientos compatibles mediante infraestructura y servicios básicos. 2.4.2 Reubicar gradualmente los de alto riesgo con acompañamiento social. Producción habitacional sostenible 2.4.3 Fomentar autoconstrucción asistida con materiales locales y bioclimáticos. 2.4.4 Impulsar créditos y subsidios para vivienda social sustentable. 2.4.5 Incorporar diseño pasivo y energías renovables en nuevos desarrollos. Gestión y seguimiento 2.4.6 Establecer reservas de suelo para vivienda planificada. 2.4.7 Monitorear el cumplimiento de normas de construcción y eficiencia energética.			
Instancias Responsables Dirección de Desarrollo Urbano y ZOFEMAT INVISUR Instituto de Vivienda y Suelo Urbano de Guerrero CONAVI Comisión Nacional de Vivienda SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano		Instancias Corresponsables Dirección de Catastro SDUOPOT Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero Organizaciones civiles Instituciones educativas	



Estrategia 2.5		Energías limpias y transición energética local	
Impulsar la transición energética del municipio hacia fuentes limpias, seguras y sostenibles, fortaleciendo la autosuficiencia y reduciendo la huella de carbono.		Objetivos vinculados Promover la adopción de energías renovables en edificios públicos, viviendas y servicios municipales. Reducir el consumo energético y las emisiones mediante eficiencia y modernización de equipos. Fomentar la generación distribuida y comunitaria.	
Problemáticas atendidas Dependencia total de energía eléctrica no renovable. Altos costos operativos y consumo energético ineficiente. Baja adopción tecnológica en zonas rurales y turísticas.		Alineación Agenda 2030	
		ODS 7: Energía asequible y no contaminante.	
		Metas 7.2 Para 2030, aumentar sustancialmente la proporción de energía renovable en el conjunto de fuentes de energía. 7.3 Para 2030, duplicar la tasa mundial de mejora de la eficiencia energética.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Instalación de sistemas solares en 40% de edificios públicos y espacios comunitarios.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	40%
Reducción del 40% del consumo energético en alumbrado público y bombeo de agua.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	40%
Implementación de al menos tres proyectos piloto de generación distribuida o comunitaria.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	3 proyectos
Líneas de acción Transición energética municipal 2.5.1 Sustituir gradualmente el alumbrado público y bombeo por sistemas solares. 2.5.2 Implementar proyectos piloto de microrredes fotovoltaicas comunitarias en localidades costeras. 2.5.3 Promover incentivos fiscales para hogares y negocios que adopten energía limpia. Eficiencia y capacitación 2.5.4 Desarrollar programas de diagnóstico energético en edificios públicos. 2.5.5 Capacitar al personal técnico en mantenimiento y gestión de energía renovable. 2.5.6 Establecer campañas ciudadanas sobre ahorro energético y consumo responsable. Innovación y financiamiento 2.5.7 Gestionar fondos estatales y federales de transición energética. 2.5.8 Impulsar convenios con empresas y universidades para desarrollo tecnológico local.			
Instancias Responsables Dirección de Obras Públicas CFE Comisión Federal de Electricidad SEDECO Secretaría de Desarrollo Económico del Estado de Guerrero SENER Secretaría de Energía		Instancias Corresponsables Dirección de Ecología y Medio Ambiente Instituciones educativas Organizaciones productivas	



Estrategia 2.6		Espacio público y equipamiento urbano sostenible	
Consolidar un sistema de espacios públicos y equipamientos comunitarios de calidad, accesibles y ambientalmente sostenibles.			
Objetivos vinculados Mejorar la calidad, accesibilidad y seguridad de los espacios públicos. Ampliar la cobertura de equipamientos educativos, deportivos y culturales. Diseñar infraestructura verde multifuncional para comunidades costeras. Problemáticas atendidas Déficit de espacios públicos adecuados. Equipamientos deteriorados o sin mantenimiento. Falta de accesibilidad universal y diseño inclusivo.		 Alineación Agenda 2030  ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles. Metas 11.7 Para 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles. 11.4 Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Incremento del 60% en superficie de espacio público seguro y accesible.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	60%
100% de equipamientos educativos y deportivos rehabilitados o en funcionamiento adecuado.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%
Integración de infraestructura verde en el 70% de los nuevos proyectos urbanos.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	70%
Creación del Programa Municipal de Espacio Público y Equipamiento Verde.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	Programa creado
Líneas de acción Infraestructura comunitaria 2.6.1 Rehabilitar plazas, parques, canchas y centros culturales con criterios de diseño universal y sostenibilidad. 2.6.2 Implementar corredores verdes y ejes peatonales conectivos entre localidades costeras. 2.6.3 Incorporar mobiliario urbano reciclado y materiales locales. Gestión y participación 2.6.4 Promover comités vecinales para mantenimiento y seguridad de espacios públicos. 2.6.5 Desarrollar programas de arte urbano y apropiación cultural del espacio. 2.6.6 Establecer un sistema de evaluación ciudadana de la calidad urbana.			
Instancias Responsables Dirección de Obras Públicas Dirección de Desarrollo Urbano SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano		Instancias Corresponsables SECULTA Secretaría de Cultura del Estado de Guerrero Dirección de Cultura y Recreación Organizaciones civiles Instituciones educativas Ejidos y comunidades	



Estrategia 3.1		Turismo responsable y comunitario	
Consolidar un modelo de turismo responsable y comunitario en la Zona Costera de La Unión que diversifique la oferta económica, proteja los ecosistemas y fortalezca la identidad local.			
Objetivos vinculados Consolidar destinos turísticos sustentables, certificados y con fuerte participación comunitaria. Diversificar la oferta turística hacia modelos ecológicos, culturales y de bajo impacto.		Alineación Agenda 2030 	
Problemáticas atendidas Crecimiento turístico desordenado y concentrado en pocas localidades. Impactos ambientales por manejo inadecuado de residuos y ocupación del litoral. Baja participación comunitaria en la gestión y beneficios del turismo.		ODS 8: Trabajo decente y crecimiento económico. Metas 8.9 Para 2030, elaborar y poner en práctica políticas encaminadas a promover un turismo sostenible que cree puestos de trabajo y promueva la cultura y los productos locales. 8.3 Promover políticas orientadas al desarrollo que apoyen actividades productivas, creación de empleos decentes, emprendimiento, creatividad e innovación.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
70% de los proyectos turísticos certificados o con prácticas sostenibles verificables.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	70%
50% de participación comunitaria directa en la operación turística local.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	50%
Creación de un sistema municipal de monitoreo turístico sostenible.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	Sistema de monitoreo creado
Líneas de acción Planificación y sostenibilidad 3.1.1 Delimitar zonas de aprovechamiento turístico de bajo impacto ambiental mediante planes de manejo específicos. 3.1.2 Fomentar certificaciones de turismo sostenible en hoteles, restaurantes y prestadores de servicios. 3.1.3 Implementar regulaciones para control de residuos, agua y energía en zonas turísticas. Participación y diversificación 3.1.4 Apoyar la creación de cooperativas turísticas comunitarias enfocadas en ecoturismo, cultura y gastronomía local. 3.1.5 Promover capacitación en atención al visitante, idiomas y gestión ambiental. 3.1.6 Desarrollar rutas temáticas integradas (histórica, agroecológica, artesanal). Promoción y gobernanza 3.1.7 Establecer un Observatorio Municipal de Turismo Sostenible con participación pública y privada. 3.1.8 Diseñar campañas de promoción basadas en identidad local y patrimonio natural.			
Instancias Responsables Dirección de Turismo SECTUR GRO Secretaría de Turismo del Estado de Guerrero SECTUR Secretaría de Turismo		Instancias Corresponsables Dirección de Ecología y Medio Ambiente Dirección de Cultura y Recreación Ejidos y comunidades Organizaciones productivas Organizaciones civiles	



Estrategia 3.2		Polo logístico-industrial competitivo	
Desarrollar un polo logístico-industrial eficiente y ambientalmente responsable en el corredor Petacalco–Bajo Balsas, articulado con el Puerto Lázaro Cárdenas y orientado a la generación de empleo formal y cadenas de valor regionales.			
Objetivos vinculados Desarrollar un nodo logístico e industrial eficiente, moderno y ambientalmente responsable. Impulsar empleos formales y cadenas de valor regionales vinculadas al Puerto Lázaro Cárdenas. Integrar el desarrollo logístico con el ordenamiento urbano y territorial mediante infraestructura adecuada. Problemáticas atendidas Infraestructura logística insuficiente y con impactos ambientales. Débil articulación con el desarrollo urbano y servicios locales. Escasa vinculación de la industria con proveedores locales.		Alineación Agenda 2030   ODS 9: Industria, innovación e infraestructura.	
		Metas 9.2 Promover una industrialización inclusiva y sostenible y, para 2030, aumentar significativamente la contribución de la industria al empleo y al producto interno bruto. 9.4 Para 2030, modernizar la infraestructura y reconvertir las industrias para que sean sostenibles.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Reducción del 50% de emisiones e impactos ambientales derivados del transporte industrial.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	50%
30% de los empleos generados vinculados a población local.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	30%
Creación de un comité de coordinación logística regional.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	Comité creado
Líneas de acción Ordenamiento e infraestructura 3.2.1 Zonificar y regular áreas logísticas e industriales integrando criterios de sostenibilidad y conectividad multimodal. 3.2.2 Implementar programas de control ambiental y monitoreo industrial permanente. Competitividad y empleo local 3.2.3 Fomentar convenios entre empresas, gobierno y universidades para formación técnica y vinculación laboral. 3.2.4 Promover clústeres logísticos y agroindustriales con enfoque regional. 3.2.5 Establecer incentivos para empresas que contraten mano de obra local. Innovación y sostenibilidad 3.2.6 Adoptar tecnologías limpias y procesos industriales de bajo consumo energético. 3.2.7 Impulsar sistemas de certificación ambiental y gestión responsable de residuos industriales.			
Instancias Responsables Dirección de Desarrollo Económico SEFODECO Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico del Estado de Guerrero SCT Secretaría de Comunicaciones y Transportes		Instancias Corresponsables Dirección de Obras Públicas SDUOPOT Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero Instituciones educativas	



Estrategia 3.3		Fortalecimiento del sector agroalimentario	
Fortalecer el sector agroalimentario en la Zona Costera de La Unión mediante innovación tecnológica, sostenibilidad y valor agregado, integrando la producción local a cadenas regionales y nacionales.			
Objetivos vinculados Modernizar y diversificar la producción agroalimentaria con enfoque sostenible y de valor agregado. Fomentar esquemas de asociatividad, inclusión y participación de jóvenes y mujeres. Vincular el sector agropecuario con la industria de transformación y el mercado regional. Problemáticas atendidas Baja productividad agrícola y pesquera. Prácticas tradicionales sin manejo sostenible. Desvinculación de productores con el mercado. Escasa participación de mujeres y jóvenes en el sector.		Alineación Agenda 2030    ODS 2: Hambre cero. Metas 2.3 Para 2030, duplicar la productividad agrícola y los ingresos de los productores de alimentos en pequeña escala. 2.4 Para 2030, asegurar la sostenibilidad de los sistemas de producción de alimentos y aplicar prácticas agrícolas resilientes.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
60% de la superficie agrícola manejada bajo técnicas sostenibles y uso eficiente del agua.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	60%
70% de los productores vinculados a esquemas de valor agregado o transformación local.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	70%
40% de mujeres y jóvenes participando en cadenas agroalimentarias regionales.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	40%
Aumento del 30% en ingresos rurales promedio.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	30%
Líneas de acción Producción sostenible Capacitar a productores en técnicas agroecológicas, riego eficiente y conservación de suelos. 3.3.1 Fomentar cultivos de alto valor con sistemas de comercialización justa. 3.3.2 Apoyar la certificación de productos locales y denominaciones de origen. Valor agregado y asociatividad 3.3.3 Crear centros de acopio y transformación local de frutas, hortalizas y productos pesqueros. 3.3.4 Promover cooperativas mixtas y alianzas público-comunitarias. 3.3.5 Incorporar innovación tecnológica en empaque, etiquetado y trazabilidad. Inclusión y financiamiento 3.3.6 Facilitar acceso a crédito rural y programas de apoyo a mujeres y jóvenes. 3.3.7 Impulsar ferias agroalimentarias y cadenas cortas de distribución.			
Instancias Responsables Dirección de Desarrollo Rural SAGADEGRO Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural del Estado de Guerrero SADER Secretaría de Agricultura y Desarrollo Rural		Instancias Corresponsables Dirección de Desarrollo Económico SEFODECO Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico del Estado de Guerrero Ejidos y comunidades Organizaciones productivas	



Estrategia 3.4		Empleo digno y emprendimiento local	
Impulsar el empleo digno y el emprendimiento local en la Zona Costera de La Unión mediante capacitación, innovación y acceso a financiamiento.			
Objetivos vinculados Crear condiciones para el empleo formal, la capacitación técnica y el acceso al financiamiento local. Impulsar iniciativas productivas lideradas por mujeres, jóvenes y sectores vulnerables.		Alineación Agenda 2030  	
Problemáticas atendidas Altos niveles de informalidad laboral y falta de oportunidades. Débil capacitación técnica y empresarial. Acceso limitado al crédito y apoyo productivo.		 ODS 8: Trabajo decente y crecimiento económico. Metas 8.5 Para 2030, lograr el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todas las mujeres y los hombres, incluidos los jóvenes y las personas con discapacidad, y la igualdad de remuneración por trabajo de igual valor. 8.6 Para 2020, reducir sustancialmente la proporción de jóvenes que no están empleados ni cursan estudios ni reciben capacitación.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Incremento del 50% en la proporción de empleos formales en sectores clave.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	50%
40% de los emprendimientos locales con sostenibilidad económica y ambiental comprobada.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	40%
60% de aumento en acceso a microcréditos productivos locales.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	60%
Implementación de una red municipal de incubación y asesoría empresarial.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	Red implementada
Líneas de acción Formación y capacitación 3.4.1 Implementar programas de formación técnica y empresarial para jóvenes, mujeres y comunidades rurales. 3.4.2 Vincular la capacitación con sectores turísticos, agroindustriales y logísticos. Emprendimiento y financiamiento 3.4.3 Crear fondos municipales y cooperativos para apoyar microempresas sostenibles. 3.4.4 Fomentar incubadoras de negocios con acompañamiento técnico y financiero. 3.4.5 Simplificar trámites para apertura y formalización de negocios. Innovación y equidad 3.4.6 Impulsar emprendimientos liderados por mujeres mediante incentivos fiscales y capacitación digital. 3.4.7 Promover espacios de economía social y solidaria (mercados, ferias, talleres).			
Instancias Responsables Dirección de Desarrollo Económico SEFODECO Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico del Estado de Guerrero STPS Secretaría del Trabajo y Previsión Social		Instancias Corresponsables Dirección de Juventud Dirección de Cultura y Recreación Instituciones educativas Organizaciones productivas	



Estrategia 3.5		Pesca y acuicultura sostenibles	
Fomentar la recuperación de los ecosistemas marinos y la rentabilidad económica del sector pesquero mediante prácticas sostenibles y participación comunitaria.			
Objetivos vinculados Promover la pesca responsable y la acuicultura sostenible en comunidades costeras. Incorporar innovación tecnológica y valor agregado en la cadena productiva. Fortalecer la gobernanza pesquera local.		Alineación Agenda 2030  	
Problemáticas atendidas Sobreexplotación de especies marinas y contaminación costera. Falta de infraestructura pesquera adecuada. Escaso acceso a financiamiento y mercados. Desorganización institucional del sector.		 ODS 14: Vida submarina. Metas 14.4 Para 2020, reglamentar eficazmente la explotación pesquera y poner fin a la sobrepesca, la pesca ilegal, no declarada y no reglamentada y las prácticas pesqueras destructivas. 14.6 Para 2020, prohibir ciertas formas de subvenciones a la pesca que contribuyen a la sobrecapacidad y la sobrepesca.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Aumento del 30% en productividad y rentabilidad pesquera local.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	30%
Reducción del 50% de residuos y contaminantes generados por la actividad pesquera.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	50%
Creación de un centro de acopio y procesamiento sustentable.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	Centro de acopio instalado
Líneas de acción Producción responsable 3.5.1 Capacitar a pescadores en técnicas de captura selectiva y manejo responsable. 3.5.2 Implementar vedas participativas y monitoreo de especies con apoyo académico. 3.5.3 Fomentar la reconversión hacia acuicultura sostenible y diversificación productiva. Infraestructura y valor agregado 3.5.4 Modernizar embarcaciones, muelles y centros de acopio con criterios ambientales. 3.5.5 Promover la certificación de producto limpio y la comercialización directa en mercados regionales. 3.5.6 Desarrollar sistemas de frío y empaquetado eficientes. Gobernanza y educación marina 3.5.7 Consolidar comités locales de manejo pesquero. 3.5.8 Desarrollar programas de educación marina en escuelas costeras. 3.5.9 Impulsar campañas de consumo responsable de productos del mar.			
Instancias Responsables Dirección de Desarrollo Rural SAGADEGRO Secretaría de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Rural del Estado de Guerrero CONAPESCA Comisión Nacional de Acuicultura y Pesca		Instancias Corresponsables Dirección de Turismo Dirección de Ecología y Medio Ambiente Organizaciones productivas Ejidos y comunidades	



Estrategia 3.6		Economía circular y empleo verde	
Consolidar un modelo económico local basado en la economía circular, que reduzca residuos, genere valor y promueva empleos verdes en el municipio.			
Objetivos vinculados Fomentar la reutilización, el reciclaje y el aprovechamiento sostenible de materiales y residuos productivos. Promover la innovación y la economía verde como base para el empleo local. Impulsar alianzas público-privadas para la gestión de residuos industriales y urbanos. Problemáticas atendidas Altos volúmenes de residuos no aprovechados. Carencia de infraestructura para reciclaje y valorización. Escasa innovación tecnológica y coordinación empresarial.		Alineación Agenda 2030    ODS 12: Producción y consumo responsables. Metas 12.5 Para 2030, reducir considerablemente la generación de residuos mediante actividades de prevención, reducción, reciclado y reutilización. 12.8 Para 2030, asegurar que las personas de todo el mundo tengan la información y los conocimientos pertinentes para el desarrollo sostenible.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
50% de residuos productivos reintroducidos a cadenas de valor local.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	50%
Líneas de acción Producción y reciclaje local 3.6.1 Impulsar centros municipales de acopio y valorización de materiales con microempresas locales. 3.6.2 Incentivar a las industrias a adoptar sistemas de producción circular mediante reducción de insumos y recuperación de subproductos. 3.6.3 Crear un sello de “empresa circular” a nivel municipal. Innovación y empleo verde 3.6.4 Fomentar startups de innovación ambiental y energías limpias. 3.6.5 Ofrecer formación técnica en economía circular y aprovechamiento de materiales. 3.6.6 Promover alianzas entre escuelas técnicas, sector productivo y dependencias municipales. Normatividad y mercado 3.6.7 Actualizar reglamentos municipales para incorporar criterios de circularidad. 3.6.8 Impulsar políticas de compra pública sustentable y contratación verde.			
Instancias Responsables Dirección de Desarrollo Económico SEFODECO Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico del Estado de Guerrero SEMARNAT Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales		Instancias Corresponsables Dirección de Servicios Públicos Organizaciones productivas Instituciones educativas Organizaciones civiles	



Estrategia 4.1		Educación para el desarrollo	
Fortalecer la educación como base del desarrollo local mediante la ampliación de la oferta técnica y superior, la inclusión digital y la formación ambiental vinculada al territorio costero.			
Objetivos vinculados Ampliar el acceso a educación técnica, superior y ambiental con pertinencia territorial. Fortalecer el capital humano para los sectores turísticos, agroindustriales y logísticos. Mejorar la permanencia escolar y la inclusión digital en todas las comunidades. Problemáticas atendidas Acceso limitado a educación media superior y técnica. Falta de vinculación entre formación académica y vocaciones productivas locales. Déficit en competencias digitales y ambientales.		Alineación Agenda 2030    ODS 4: Educación de calidad. Metas 4.3 Para 2030, asegurar el acceso equitativo de todos los hombres y las mujeres a una educación técnica, profesional y superior de calidad. 4.4 Para 2030, aumentar considerablemente el número de jóvenes y adultos que tienen las competencias pertinentes, técnicas y profesionales, para acceder al empleo y al emprendimiento.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Cobertura total de educación media superior y técnica en localidades costeras.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%
70% de la oferta educativa vinculada con sectores productivos estratégicos.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	70%
100% de instituciones educativas con programas ambientales y digitales activos.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%
Reducción del 50% en la deserción escolar en comunidades rurales.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	50%
Líneas de acción Acceso y cobertura educativa 4.1.1 Ampliar infraestructura educativa y transporte escolar para localidades costeras con menor cobertura. 4.1.2 Impulsar alianzas con instituciones técnicas y universidades regionales. Vinculación productiva 4.1.3 Desarrollar programas de formación dual entre escuelas y empresas turísticas, agroindustriales y logísticas. 4.1.4 Fortalecer la capacitación docente y la enseñanza de idiomas. Innovación y comunidad 4.1.5 Implementar laboratorios escolares sobre energías limpias, gestión ambiental y turismo responsable. 4.1.6 Desarrollar centros comunitarios de aprendizaje digital con conectividad gratuita.			
Instancias Responsables Dirección de Educación SEG Secretaría de Educación Guerrero SEP Secretaría de Educación Pública		Instancias Corresponsables Dirección de Juventud SEPLADE Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional del Estado de Guerrero Instituciones educativas Organizaciones civiles	



Estrategia 4.2		Salud universal y bienestar integral	
Garantizar servicios de salud accesibles, oportunos y de calidad en la Zona Costera de La Unión mediante infraestructura adecuada, prevención y coordinación interinstitucional.			
Objetivos vinculados Garantizar servicios de salud básicos y especializados con cobertura territorial equitativa. Fortalecer la prevención, la atención primaria y la respuesta a emergencias. Articular el sistema de salud con universidades y centros de formación médica regionales.		Alineación Agenda 2030  	
Problemáticas atendidas Cobertura médica insuficiente en comunidades rurales y turísticas. Falta de personal y equipamiento. Baja capacidad de respuesta ante emergencias sanitarias.		 ODS 3: Salud y bienestar. Metas 3.8 Lograr la cobertura sanitaria universal, incluidos la protección contra los riesgos financieros, el acceso a servicios de salud esenciales de calidad y el acceso a medicamentos y vacunas seguros, eficaces, asequibles y de calidad. 3.d Reforzar la capacidad de todos los países, en particular los países en desarrollo, en materia de alerta temprana, reducción y gestión de los riesgos para la salud.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Cobertura del 100% en servicios básicos de salud en comunidades rurales y turísticas.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%
Sistema local de prevención y respuesta sanitaria en operación permanente.		Sistema inexistente	Sistema en operación
80% de los centros de salud existentes en condiciones óptimas.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	80%
Líneas de acción Infraestructura y servicios 4.2.1 Rehabilitar y equipar centros de salud. 4.2.2 Gestionar unidades móviles de atención primaria y vacunación. 4.2.3 Ampliar la cobertura de agua potable y saneamiento en equipamientos de salud. Prevención y educación sanitaria 4.2.4 Desarrollar campañas permanentes sobre salud sexual, nutrición y salud mental. 4.2.5 Promover brigadas comunitarias de prevención de enfermedades transmitidas por vectores. 4.2.6 Impulsar talleres escolares sobre higiene, alimentación y primeros auxilios. Coordinación y respuesta 4.2.7 Integrar redes de colaboración con universidades, hospitales regionales y protección civil. 4.2.8 Capacitar al personal en protocolos de emergencia y atención climática.			
Instancias Responsables Dirección de Salud SSA Secretaría de Salud del Estado de Guerrero SSA Secretaría de Salud		Instancias Corresponsables Dirección de Protección Civil SGIRPCGRO Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil del Estado de Guerrero Instituciones educativas Organizaciones civiles	



Estrategia 4.3		Equidad de género e inclusión de grupos prioritarios	
Promover la equidad de género y la inclusión social en la Zona Costera de La Unión mediante políticas públicas, programas sociales y espacios seguros que garanticen igualdad de oportunidades.			
Objetivos vinculados Promover políticas inclusivas y de equidad para mujeres, personas adultas mayores, niñez y personas con discapacidad. Garantizar el acceso equitativo a servicios, espacios públicos y oportunidades. Prevenir la violencia y la discriminación en todas sus formas. Problemáticas atendidas Brechas de género en educación, empleo y liderazgo. Escasa representación de mujeres en procesos de decisión. Falta de accesibilidad y espacios seguros para grupos prioritarios.	Alineación Agenda 2030 		
	ODS 5: Igualdad de género. Metas 5.1 Poner fin a todas las formas de discriminación contra todas las mujeres y las niñas en todo el mundo. 5.5 Asegurar la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de oportunidades de liderazgo a todos los niveles decisorios. 5.c Aprobar y fortalecer políticas acertadas y leyes aplicables para promover la igualdad de género y el empoderamiento de todas las mujeres y las niñas.		
Meta / Indicador	Línea Base	Meta	
50% de mujeres participando en espacios de decisión y planeación comunitaria.	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	50%	
100% de programas municipales con enfoque de género e inclusión.	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%	
100% de los espacios públicos principales con accesibilidad universal.	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%	
Reducción del 60% en reportes de violencia de género a nivel municipal.	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	60%	
Líneas de acción Política e institucionalización 4.3.1 Transversalizar la perspectiva de género e inclusión en todos los programas y presupuestos municipales. 4.3.2 Fortalecer los mecanismos de participación de mujeres y grupos prioritarios en la planeación local. 4.3.3 Incorporar unidades de atención y asesoría a víctimas de violencia de género. Infraestructura y accesibilidad 4.3.4 Diseñar y adecuar espacios públicos seguros, con iluminación y accesibilidad universal. 4.3.5 Promover la certificación de espacios laborales y turísticos libres de discriminación. 4.3.6 Garantizar la accesibilidad en edificios municipales y centros educativos. Cultura e inclusión 4.3.7 Realizar campañas educativas sobre igualdad, diversidad y derechos humanos. 4.3.8 Implementar programas comunitarios para el cuidado compartido y la corresponsabilidad familiar.			
Instancias Responsables Instancia Municipal de la Mujer SEBIEN Secretaría de Bienestar del Estado de Guerrero INMUJERES Instituto Nacional de las Mujeres		Instancias Corresponsables Dirección de Desarrollo Social SEDPIA Secretaría para el Desarrollo de los Pueblos Indígenas y Afromexicanos del Estado de Guerrero Organizaciones civiles Instituciones educativas	

Estrategia 4.4		Seguridad y cultura de paz	
Fomentar una cultura de paz y seguridad ciudadana en la Zona Costera de La Unión mediante la prevención social, el fortalecimiento comunitario y el urbanismo seguro.			
Objetivos vinculados Fortalecer la seguridad comunitaria mediante prevención social del delito y urbanismo seguro. Fomentar la participación vecinal y la justicia comunitaria. Promover la convivencia pacífica a través de educación y cultura. Problemáticas atendidas Percepción de inseguridad y conflictos vecinales. Escasa prevención y mediación comunitaria. Déficit de iluminación y equipamiento urbano que propicie seguridad.		Alineación Agenda 2030    ODS 16: Paz, justicia e instituciones sólidas. Metas 16.1 Reducir significativamente todas las formas de violencia y las correspondientes tasas de mortalidad en todo el mundo. 16.7 Garantizar la adopción en todos los niveles de decisiones inclusivas, participativas y representativas que respondan a las necesidades.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Reducción del 50% en percepción de inseguridad en los principales centros poblados.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	50%
80% de localidades con comités vecinales de seguridad activos.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	80%
100% de obras públicas nuevas con criterios de diseño urbano seguro.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%
Implementación de un programa municipal de prevención de violencia juvenil.		Sin programa	Programa implementado
Líneas de acción Prevención y cohesión social 4.4.1 Implementar programas de mediación y justicia comunitaria en barrios y colonias. 4.4.2 Crear comités vecinales de seguridad y redes juveniles de convivencia. 4.4.3 Fortalecer la participación ciudadana mediante talleres de cultura de paz y prevención. Urbanismo seguro 4.4.4 Rehabilitar alumbrado público y mobiliario urbano en zonas críticas. 4.4.5 Aplicar criterios CPTED (Prevención del Delito mediante Diseño Ambiental) en proyectos urbanos. 4.4.6 Capacitar al personal técnico en diseño urbano con enfoque de seguridad. Educación y cultura 4.4.7 Promover actividades artísticas, deportivas y recreativas que fortalezcan la convivencia social. 4.4.8 Integrar contenidos de paz y resolución de conflictos en escuelas.			
Instancias Responsables Dirección de Seguridad Pública SGIRPCGRO Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil del Estado de Guerrero SSP Secretaría de Seguridad Pública del Estado de Guerrero SSPC Secretaría de Seguridad y Protección Ciudadana		Instancias Corresponsables Dirección de Tránsito Dirección de Juventud Organizaciones civiles Instituciones educativas	



Estrategia 4.5		Identidad cultural y cohesión comunitaria	
Preservar y fortalecer la identidad cultural y la cohesión comunitaria en la Zona Costera de La Unión mediante la valorización del patrimonio inmaterial, la educación cultural y el turismo local.			
Objetivos vinculados Preservar y difundir la cultura local a través de expresiones artísticas, festividades y memoria colectiva. Fortalecer el sentido de pertenencia y la cohesión comunitaria en todas las localidades. Problemáticas atendidas Desvalorización de tradiciones y prácticas culturales. Pérdida de espacios de convivencia y transmisión de saberes. Escasa integración de la cultura local en actividades turísticas y educativas.		Alineación Agenda 2030  	
		ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles.	
Metas 11.4 Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo. 11.7 Para 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles.			
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Integración de la cultura local en el 70% de estrategias turísticas y educativas.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	70%
Creación de un archivo municipal de memoria colectiva y patrimonio vivo.		Sin archivo municipal	Archivo creado
Líneas de acción Patrimonio y memoria 4.5.1 Inventariar y registrar expresiones culturales, festividades y oficios tradicionales. 4.5.2 Fomentar talleres de arte y oficios locales en escuelas y centros comunitarios. 4.5.3 Apoyar festivales, ferias y concursos que promuevan el patrimonio local. Educación y difusión 4.5.4 Desarrollar programas escolares de historia y cultura local. 4.5.5 Promover intercambios culturales entre comunidades y artistas regionales. 4.5.6 Incorporar la promoción cultural en estrategias de desarrollo turístico sostenible. Participación y espacios 4.5.7 Rehabilitar centros culturales, casas de la cultura y espacios públicos para actividades artísticas. 4.5.8 Impulsar la creación de museos comunitarios o itinerantes.			
Instancias Responsables Dirección de Cultura y Recreación SECULTA Secretaría de Cultura del Estado de Guerrero SECTUR GRO Secretaría de Turismo del Estado de Guerrero CULTURA Secretaría de Cultura		Instancias Corresponsables Dirección de Turismo Dirección de Educación Organizaciones civiles Instituciones educativas Eiidos v comunidades	

Estrategia 4.6		Participación juvenil y fortalecimiento comunitario	
Fomentar el liderazgo juvenil, la participación ciudadana y la acción comunitaria como base para el desarrollo sostenible y la cohesión social en la Zona Costera de La Unión.			
Objetivos vinculados Impulsar la participación de la juventud en procesos sociales, culturales y ambientales. Fortalecer redes de apoyo comunitario y liderazgo juvenil. Fomentar el voluntariado y la innovación social para el desarrollo local.		Alineación Agenda 2030 	
Problemáticas atendidas Desvinculación de jóvenes de procesos cívicos y comunitarios. Falta de espacios de participación y formación ciudadana. Escaso reconocimiento a iniciativas juveniles locales.		 ODS 10: Reducción de las desigualdades.	
		Metas 10.2 Para 2030, potenciar y promover la inclusión social, económica y política de todas las personas, independientemente de su edad, sexo, discapacidad, raza, etnia, origen, religión o situación económica u otra condición.	
		 ODS 16: Paz, justicia e instituciones sólidas.	
Metas 16.7 Garantizar la adopción en todos los niveles de decisiones inclusivas, participativas y representativas que respondan a las necesidades.			
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Creación de un Consejo Municipal de Juventudes activo y representativo.		Consejo inexistente	Consejo en funciones
Participación del 60% de escuelas en proyectos de voluntariado y acción social.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	60%
Líneas de acción Formación y liderazgo 4.6.1 Desarrollar programas de liderazgo juvenil y educación cívica en escuelas y espacios públicos. 4.6.2 Capacitar jóvenes en temas de sustentabilidad, derechos humanos y gestión territorial. 4.6.3 Crear un fondo municipal de apoyo a proyectos sociales liderados por jóvenes. Participación y redes 4.6.4 Promover el voluntariado en acciones ambientales, culturales y de reconstrucción social. 4.6.5 Organizar encuentros anuales de juventudes y laboratorios de innovación social. Inclusión digital y comunicación 4.6.6 Fomentar la creación de plataformas digitales de participación ciudadana. 4.6.7 Impulsar campañas audiovisuales para difundir historias locales y buenas prácticas.			
Instancias Responsables Dirección de Juventud INJUVE Instituto Mexicano de la Juventud SEJUVE Secretaría de la Juventud del Estado de Guerrero		Instancias Corresponsables Dirección de Educación Dirección de Cultura y Recreación Organizaciones civiles Instituciones educativas Ejidos y comunidades	



Estrategia 5.1		Gobernanza territorial y participación ciudadana	
Consolidar un sistema de gobernanza territorial participativa en la Zona Costera de La Unión, basado en la corresponsabilidad, la transparencia y la cooperación entre sectores.			
Objetivos vinculados Fomentar la gobernanza local mediante participación activa de ciudadanía, ejidos, comunidades y sector privado. Impulsar mecanismos de planeación participativa y evaluación social. Consolidar estructuras locales de gestión territorial corresponsable. Problemáticas atendidas Débil participación ciudadana en procesos de planeación. Desconfianza en las instituciones locales. Ausencia de mecanismos de rendición de cuentas y evaluación social.		Alineación Agenda 2030    ODS 16: Paz, justicia e instituciones sólidas. Metas 16.6 Crear instituciones eficaces, responsables y transparentes a todos los niveles. 16.7 Garantizar la adopción en todos los niveles de decisiones inclusivas, participativas y representativas que respondan a las necesidades.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Creación de consejos ciudadanos de planeación y gestión en todas las localidades principales.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	Consejos de todas las localidades en funciones
Implementación del Observatorio Ciudadano de Gestión Territorial.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	Observatorio en funciones
Líneas de acción Participación y planeación 5.1.1 Constituir consejos ciudadanos por eje temático del PPDU (ambiente, urbano, económico, social). 5.1.2 Elaborar reglamentos municipales de participación y planeación democrática. 5.1.3 Promover metodologías de presupuesto participativo y cabildos abiertos. Corresponsabilidad y transparencia 5.1.4 Desarrollar campañas educativas sobre derechos de participación y transparencia. 5.1.5 Difundir avances del PPDU mediante plataformas digitales interactivas. 5.1.6 Capacitar a servidores públicos en gestión participativa y rendición de cuentas.			
Instancias Responsables Dirección de Desarrollo Urbanoy ZOFEMAT SEPLADE Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional del Estado de Guerrero SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano		Instancias Corresponsables Dirección de Transparencia y Contraloría Organizaciones civiles Instituciones educativas Eiidos v comunidades	

Estrategia 5.2		Coordinación intermunicipal y regional	
Consolidar la coordinación regional entre municipios costeros y niveles estatal y federal para la gestión eficiente de proyectos y recursos públicos.			
Objetivos vinculados Fortalecer la cooperación entre municipios costeros y niveles de gobierno. Alinear planes y proyectos de desarrollo urbano, ambiental y económico. Promover instrumentos de planeación compartidos y gestión regional de recursos. Problemáticas atendidas Baja coordinación intermunicipal. Duplicidad de esfuerzos y recursos. Incompatibilidad entre instrumentos de planeación local y estatal.	Alineación Agenda 2030  ODS 17: Alianzas para lograr los objetivos. Metas 17.14 Mejorar la coherencia de las políticas para el desarrollo sostenible. 17.17 Fomentar alianzas eficaces en las esferas pública, público-privada y de la sociedad civil.	 	
Meta / Indicador	Línea Base	Meta	
Creación del Consejo Intermunicipal de Desarrollo Costero entre La Unión y Lázaro Cárdenas.	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	Consejo en funciones	
Líneas de acción Institucionalización regional 5.2.1 Establecer acuerdos formales de colaboración entre municipios costeros y dependencias estatales. 5.2.2 Elaborar un Programa Regional de Ordenamiento Territorial con enfoque costero compartido. 5.2.3 Fortalecer la coordinación técnica con SEMARNAT y SEMAREN para acciones conjuntas de conservación y turismo. Gestión y financiamiento 5.2.4 Integrar mesas de trabajo periódicas entre municipios limítrofes para seguimiento de proyectos. 5.2.5 Presentar proyectos regionales coordinados ante fondos estatales y federales. 5.2.6 Crear un registro compartido de obras y acciones estratégicas.			
Instancias Responsables Dirección de Desarrollo Urbano y ZOFEMAT SEPLADE Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional del Estado de Guerrero SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano		Instancias Corresponsables Gobiernos municipales colindantes Instituciones académicas	



Estrategia 5.3		Gestión integral de riesgos y protección civil	
Fortalecer la gestión integral de riesgos en la Zona Costera de La Unión mediante planificación preventiva, infraestructura resiliente y capacitación comunitaria permanente.		Objetivos vinculados Delimitar zonas de riesgo y aplicar medidas de mitigación estructural y no estructural. Fortalecer la infraestructura de protección y drenaje. Capacitar a la población y autoridades en prevención y respuesta ante emergencias. Problemáticas atendidas Asentamientos en zonas de riesgo. Déficit de infraestructura pluvial. Falta de planes de contingencia y capacitación local. Pérdida recurrente de bienes por fenómenos naturales.	
Alineación Agenda 2030 Objetivos de Desarrollo Sostenible ODS 13: Acción por el clima. Metas 13.1 Fortalecer la resiliencia y la capacidad de adaptación a los riesgos relacionados con el clima y los desastres naturales en todos los países. ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles. Metas 11.b Para 2020, aumentar sustancialmente el número de ciudades y asentamientos humanos que adoptan e implementan políticas y planes integrados para la inclusión, la eficiencia de los recursos, la mitigación y adaptación al cambio climático y la resiliencia ante desastres.		Meta / Indicador 100% de zonas de riesgo delimitadas y cartografiadas en el SIG municipal. Reducción del 60% de daños por inundaciones en zonas urbanas y rurales. Implementación de un sistema de alerta temprana local. Cobertura del 100% de comunidades costeras con planes básicos de protección civil. Línea Base Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles. Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles. Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles. Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles. Meta 100% 60% Sistema de alerta implementado 100%	
Líneas de acción Prevención y planeación 5.3.1 Impulsar los atlas de riesgo e integrarlos en el sistema de planeación municipal. 5.3.2 Verificación vinculante de zonas de riesgo en licencias y programas de obra pública. 5.3.3 Elaborar manuales de autoprotección y respuesta por localidad. Infraestructura y mitigación 5.3.4 Construir y rehabilitar drenajes pluviales, bordos y estructuras de protección en zonas críticas. 5.3.5 Implementar proyectos de reforestación costera y restauración de manglares como barreras naturales. 5.3.6 Gestionar seguros catastróficos y fondos preventivos. Capacitación y cultura del riesgo 5.3.7 Realizar simulacros anuales en todas las escuelas y dependencias. 5.3.8 Formar brigadas comunitarias de emergencia y rescate. 5.3.9 Establecer programas educativos sobre cambio climático y resiliencia.		Instancias Responsables Dirección de Protección Civil Dirección de Desarrollo Urbano y ZOHEMAT SGIRPCGRO Secretaría de Gestión Integral de Riesgos y Protección Civil del Estado de Guerrero CONAGUA Comisión Nacional del Agua SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano Instancias Corresponsables Dirección de Obras Públicas Dirección de Ecología y Medio Ambiente Ejidos y comunidades Instituciones educativas	



Estrategia 5.4		Transparencia, innovación y gestión digital del territorio	
Modernizar la gestión municipal de La Unión mediante plataformas digitales, catastro multifinalitario y sistemas de información geoespacial integrados.			
Objetivos vinculados Modernizar la administración pública mediante sistemas digitales de gestión catastral, planeación y transparencia. Fortalecer el acceso público a la información territorial y de obras. Promover la digitalización y eficiencia en la gestión municipal. Problemáticas atendidas Gestión administrativa ineficiente y manual. Bajo acceso público a la información. Carencia de datos georreferenciados actualizados.		Alineación Agenda 2030    ODS 9: Industria, innovación e infraestructura. Metas 9.c Aumentar significativamente el acceso a la tecnología de la información y las comunicaciones y esforzarse por proporcionar acceso universal y asequible a Internet en los países menos adelantados para 2020.  ODS 16: Paz, justicia e instituciones sólidas. Metas 16.10 Garantizar el acceso público a la información y proteger las libertades fundamentales, de conformidad con las leyes nacionales y los acuerdos internacionales.	
Meta / Indicador		Línea Base	Meta
Implementación de un sistema integral de información territorial y catastral digitalizado.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	Sistema implementado
100% de trámites de uso de suelo y licencias urbanas digitalizados.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100%
Formación de personal técnico en manejo SIG y transparencia digital.		Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	100% del personal de las áreas relacionadas
Líneas de acción Transformación digital 5.4.1 Implementar el Catastro Digital Multifinalitario y vincularlo con el SIG municipal. 5.4.2 Digitalizar archivos de planeación, obras y licencias con validación geoespacial. 5.4.3 Desarrollar una plataforma abierta de consulta pública y rendición de cuentas. Capacitación e innovación 5.4.4 Capacitar al personal técnico en SIG, transparencia y gobierno digital. 5.4.5 Promover convenios con universidades para actualización tecnológica. Transparencia y acceso ciudadano 5.4.6 Difundir indicadores, obras y contratos en formatos abiertos. 5.4.7 Crear un Observatorio Municipal Digital de Transparencia y Planeación.			
Instancias Responsables Dirección de Catastro Dirección de Desarrollo Urbanoy ZOFEMAT SEPLADE Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional del Estado de Guerrero SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano		Instancias Corresponsables Dirección de Transparencia Instituciones educativas Organizaciones civiles	



Estrategia 5.5		Financiamiento territorial sostenible	
Implementar mecanismos innovadores de financiamiento territorial sostenible en la Zona Costera de La Unión que fortalezcan la inversión social, ambiental y de infraestructura.			
Objetivos vinculados Desarrollar mecanismos locales de financiamiento para proyectos de infraestructura y conservación. Fomentar la inversión público-privada responsable y sostenible. Canalizar recursos internacionales y nacionales para proyectos estratégicos. Problemáticas atendidas Insuficiencia presupuestal municipal. Dependencia de transferencias federales. Escasa captación de recursos propios y limitados incentivos a inversión privada.	Alineación Agenda 2030  ODS 17: Alianzas para lograr los objetivos. Metas 17.3 Movilizar recursos financieros adicionales de múltiples fuentes para los países en desarrollo. 17.16 Mejorar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible, complementada por alianzas entre múltiples interesados que movilicen y compartan conocimientos, especialización, tecnología y recursos financieros.		
Meta / Indicador	Línea Base	Meta	
Creación del Fondo Municipal de Infraestructura y Conservación Costera.	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	Fondo creado	
Captación de al menos 10% de ingresos municipales adicionales mediante gestión de proyectos sostenibles.	Sin línea base actual; deberá ser establecida por el municipio cuando existan datos disponibles.	10%	
Líneas de acción 5.5.1 Mecanismos financieros 5.5.2 Constituir un fondo municipal destinado a infraestructura y conservación con recursos de derechos, contribuciones y donaciones. 5.5.3 Desarrollar esquemas de coinversión con sector privado en proyectos sostenibles. 5.5.4 Gestionar fondos federales e internacionales (FAIS, FOTRADES, GEF, etc.). Innovación y sostenibilidad 5.5.5 Aplicar mecanismos de pago por servicios ambientales (PSA) y compensaciones ecológicas. 5.5.6 Fomentar microcréditos verdes y bonos locales de carbono. 5.5.7 Incentivar la inversión en energías limpias y reciclaje municipal. Gestión y monitoreo 5.5.8 Crear una unidad técnica de financiamiento territorial sostenible. 5.5.9 Establecer indicadores de rentabilidad social y ambiental para evaluación de proyectos.			
Instancias Responsables Dirección de Desarrollo Urbano y ZOFEMAT Tesorería Municipal SEPLADE Secretaría de Planeación y Desarrollo Regional del Estado de Guerrero SEFODECO Secretaría de Fomento y Desarrollo Económico del Estado de Guerrero SEDATU Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y U		Instancias Corresponsables Dirección de Ecología y Medio Ambiente Organizaciones productivas Instituciones educativas Organizaciones civiles	

4.4. Modelo de ordenamiento territorial

El Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) constituye el eje de articulación entre la visión estratégica municipal y la regulación específica del territorio. En el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, no se plantea la elaboración de un nuevo MOT, sino la adopción y adecuación de la fracción correspondiente al ámbito costero del MOT establecido en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU). Este modelo funge como la territorialización de las acciones estratégicas definidas en el marco municipal y permite dar continuidad a las políticas de conservación, aprovechamiento, desarrollo urbano y gestión de riesgos, aplicadas de manera particular a la franja costera.

4.4.1. Unidades de Gestión Territorial (UGT)

El plan parcial se circunscribe únicamente a las Unidades de Gestión Territorial (UGT) del MOT del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, localizadas en la franja costera.

Tabla 31. **UGT del Modelo de Ordenamiento territorial del PMDU, que inciden en la Zona Costera de la Unión de Isidoro Montes de Oca**

UGT	Grupo	UGT	Grupo
29	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria	96	Aprovechamiento sustentable para el fomento turístico
32	Conservación ecológica con localidades dispersas	98	Localidad rural
36	Localidad rural	100	Restauración ecológica
38	Restauración ecológica	101	Protección ecológica de manglares y humedales
42	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria	102	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria
47	Localidad rural	103	Conservación ecológica con localidades dispersas
49	Restauración ecológica	106	Protección ecológica de zona federal marítimo terrestre
55	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria	110	Protección ecológica de zona federal marítimo terrestre
57	Restauración ecológica	115	Protección ecológica de manglares y humedales
58	Localidad rural	118	Localidad rural
60	Localidad rural	119	Restauración ecológica
61	Localidad rural	120	Localidad rural
62	Protección ecológica de corredor ripario	121	Aprovechamiento sustentable para el fomento turístico
63	Restauración ecológica	122	Localidad rural
65	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria	124	Restauración ecológica
68	Aprovechamiento sustentable para el fomento de actividades industriales	127	Aprovechamiento sustentable para el fomento turístico
69	Protección ecológica de corredor ripario	131	Restauración ecológica
70	Aprovechamiento sustentable para el fomento de actividades industriales	132	Protección ecológica de manglares y humedales
71	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria en zonas de alta productividad agrícola	133	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria
72	Protección ecológica de corredor ripario	134	Localidad rural
74	Restauración ecológica	135	Protección ecológica de manglares y humedales
75	Restauración ecológica	136	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria
76	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria en zonas de alta productividad agrícola	137	Protección ecológica de manglares y humedales
78	Protección ecológica de manglares y humedales	139	Protección ecológica de corredor ripario
82	Localidad rural	140	Localidad rural
83	Localidad rural	141	Protección ecológica y turismo sustentable
84	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria	143	Restauración ecológica
86	Restauración ecológica	144	Protección ecológica de zona federal marítimo terrestre
88	Centro integrador de servicios básicos	145	Localidad rural
89	Localidad rural	146	Protección ecológica y turismo sustentable
90	Aprovechamiento sustentable para la producción agropecuaria	147	Protección ecológica de corredor ripario
95	Localidad rural	149	Localidad rural



UGT	Grupo
150	Protección ecológica de corredor ripario
153	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria
154	Protección ecológica y turismo sustentable
155	Conservación ecológica con localidades dispersas
156	Aprovechamiento sustentable para el fomento turístico
159	Protección ecológica de manglares y humedales
160	Localidad rural
161	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria en zonas de alta productividad agrícola
162	Aprovechamiento sustentable para el fomento turístico
163	Localidad rural
164	Conservación ecológica con localidades dispersas
165	Protección ecológica de corredor ripario
166	Localidad rural
167	Protección ecológica de manglares y humedales
168	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria

UGT	Grupo
169	Localidad rural
170	Protección ecológica
171	Protección ecológica y turismo sustentable
172	Restauración ecológica
173	Protección ecológica de zona federal marítimo terrestre
174	Aprovechamiento sustentable para el fomento turístico
175	Aprovechamiento sustentable para la producción agraria
176	Protección ecológica
177	Localidad rural
178	Protección ecológica
179	Protección ecológica
181	Localidad rural
182	Protección ecológica de manglares y humedales
183	Aprovechamiento sustentable para el fomento turístico

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Estas UGT forman parte del conjunto delimitado en el PMDU, pero son retomadas en este plan parcial por corresponder al ámbito de estudio específico.

4.4.2. Políticas territoriales

En el marco del Modelo de Ordenamiento Territorial, las políticas territoriales son el instrumento clave que define el destino general y la orientación estratégica de cada UGT. Representan el eje rector a partir del cual se determinan los lineamientos y estrategias, y su objetivo es guiar las transformaciones del territorio hacia un estado deseado en el largo plazo.

Estas políticas, formuladas y aprobadas en el PMDU, fueron resultado de un proceso técnico y participativo en el que se analizaron las funciones ambientales, las vocaciones productivas, la aptitud territorial, la visión 2050 y los consensos sociales. Por lo tanto, este plan parcial retoma de manera íntegra dichas políticas sin modificación alguna, asegurando congruencia con el instrumento municipal vigente y continuidad en la gestión territorial de La Unión. Entre las políticas aplicables al ámbito costero se encuentran:

1. Conservación ecológica

Política que tiene por objeto reorientar la actividad productiva hacia aprovechamientos sustentables de los recursos naturales, reduciendo o anulando las actividades que propician efectos negativos sobre los sistemas naturales, permitiendo mantener las condiciones y servicios ecosistémicos necesarios para propiciar su continuidad y evolución, así como de las poblaciones humanas que dependen de estos. En las zonas de conservación ecológica, el grado de deterioro no alcanza niveles significativos y cuyos usos actuales o propuestos son de bajo impacto. Para esta política se consideran los siguientes lineamientos generales:

- **Con1.** Conservar la biodiversidad y las funciones ecológicas de los ecosistemas, mediante su adecuado manejo ambiental promoviendo actividades alternativas de bajo impacto de acuerdo con la vocación del suelo y los usos y costumbres de las comunidades locales para garantizar la preservación de la biodiversidad en el mediano y largo plazo.
- **Con2.** Respetar los conocimientos, las innovaciones y las prácticas tradicionales de las comunidades indígenas, afromexicanas y rurales locales pertinentes para la conservación y la utilización sostenible de la diversidad biológica, así como su uso consuetudinario de los recursos biológicos. Este respeto estará sujeto a la legislación en la materia y a las obligaciones internacionales pertinentes y se integrará plenamente y estará reflejado a través de la participación plena y efectiva de las comunidades en todos los niveles pertinentes.
- **Con3.** Priorizar el apoyo a la plena participación de las comunidades rurales, afromexicanas y los pueblos indígenas para trabajar por la implementación de todas las actividades de protección, conservación y restauración con el consentimiento libre, previo e informado de los pueblos indígenas, y con el apropiado reconocimiento de los derechos de los pueblos indígenas a sus tierras, territorios y recursos, reconociendo las prácticas consuetudinarias y locales de gobernanza, según corresponda, junto con sus diversos sistemas de conocimientos.
- **Con4.** Aumentar de manera sustancial, en relación con los niveles actuales, la movilización de recursos financieros para aplicar de manera efectiva las estrategias y acciones del eje estratégico de Sustentabilidad Ambiental del POTDUEG.

2. Conservación histórico-cultural

Política que tiene por objeto preservar zonas con rasgos o valores patrimoniales, históricos, culturales y bioculturales, así como los activos comunitarios para su conservación y mantenimiento del arraigo e identidad cultural del territorio, y para la que se consideran los siguientes lineamientos generales:

- **CHC1.** Instrumentar proyectos de conservación del patrimonio, que consideren además de la permanencia y restauración de los bienes que lo integran, la preservación del conjunto de valores que justifican su trascendencia, como los históricos, simbólicos o afectivos, en muchos casos intangibles inmateriales, pero que constituyen bienes de la colectividad y representan la identidad de la población local.
- **CHC2.** Impulsar la investigación del patrimonio desde una perspectiva interdisciplinar, bajo concepción global unitaria y convergente hacia un objetivo común de identificar los valores inherentes y buscar los medios para su preservación. Considerando que la base y la garantía de una buena protección del patrimonio es el conocimiento adecuado del mismo.
- **CHC3.** Recuperar la dinámica e identidad de zonas históricas y patrimoniales a través de la intervención de áreas, edificios y centros de valor patrimonial, bajo la combinación de estrategias de preservación, conservación, valorización y recuperación; en distintos grados y con distintos objetivos; según las condiciones intrínsecas de cada lugar, los actores que intervienen, los intereses en disputa y los usos y costumbres de la población local.
- **CHC4.** Re-humanizar las ciudades y centros de población, reconociendo la diversidad cultural y usos y costumbres de las poblaciones locales, preservando el tejido social y promoviendo el pluralismo, impulsando la inclusión social de grupos desfavorecidos, en particular en la reurbanización de zonas urbanas y espacios culturales a través del reconocimiento de su identidad cultural.



- **CHC5.** Crear mecanismos de financiamiento, de cooperación y de fortalecimiento institucional que coadyuven en la conservación del patrimonio de cada territorio, considerando:
 - Otorgar valor a los elementos naturales y culturales, recuperándolos para la sociedad que los construye y valora como acervo de la historia y como parte de la memoria colectiva.
 - Generar y fomentar bienes tangibles e intangibles que promuevan el desarrollo local, la generación de empleo, la atracción del turismo y el impulso a actividades culturales.
 - Plantear la gestión del patrimonio como un proceso de su desarrollo sustentable, incorporando una mirada holística en la que totalidad sea más compleja que la suma de las partes.
- **CHC6.** Promover la articulación de proyectos turísticos con zonas de importancia histórica-cultural, bajo un enfoque de turismo cultural, promoviendo en aquellos centros de población donde exista la factibilidad, la denominación de pueblos o barrios mágicos.
- **CHC7.** Promover la conservación de la diversidad cultural derivada de los usos y costumbres, así como de prácticas y formas organizativas de pueblos indígenas, afromexicanos y de otras comunidades rurales.

3. Restauración ecológica

Política dirigida a zonas que han sufrido cambios estructurales en los ecosistemas y presentan un alto grado de degradación, fragmentación, desertificación o pérdida de hábitat debido a la presión de actividades antropogénicas o los efectos negativos del cambio climático. Tiene por objeto la recuperación y restablecimiento de las funciones ecológicas y servicios ecosistémicos que favorezcan la continuidad de las contribuciones de la naturaleza. Dependiendo del grado de recuperación de los ecosistemas en futuras actualizaciones del presente instrumento se podrá asignar a otra política, ya sea de protección o conservación. Para esta política se consideran los siguientes lineamientos generales:

- **RES1.** Recuperar la cobertura vegetal y funciones ecológicas de los ecosistemas originales, priorizando aquellas zonas deforestadas por actividades agropecuarias con vocación forestal, así como los territorios que mantengan ecosistemas degradados. Promover el impulso económico de actividades alternativas que procure la adecuada reconversión productiva según la vocación del suelo y los usos y costumbres de las comunidades locales.
- **RES2.** Restaurar y salvaguardar los ecosistemas que proporcionan servicios esenciales, incluidos servicios relacionados con el agua, y que contribuyen a la salud, los medios de vida y el bienestar, tomando en cuenta las necesidades de las mujeres, las comunidades indígenas, afromexicanas y rurales, así como personas pobres y vulnerables.
- **RES3.** Reducir por lo menos a la mitad y, donde resulte factible, hasta un valor cercano a cero, el ritmo de pérdida de todos los hábitats naturales, incluidos los bosques, y se habrá reducido de manera significativa la degradación y fragmentación.
- **RES4.** Incrementar la capacidad de recuperación de los ecosistemas y la contribución de la diversidad biológica a las reservas de carbono, mediante la conservación y la restauración, incluida la restauración de por lo menos el 15 % de los ecosistemas degradados, contribuyendo así a la mitigación del cambio climático y a la adaptación a este, así como a la lucha contra la desertificación, priorizando ecosistemas en zonas que inciden en la prevención de efectos negativos del cambio climático y fenómenos naturales extremos.
- **RES5.** Priorizar el apoyo a la plena participación de las comunidades rurales, afromexicanas y los pueblos indígenas para trabajar por la implementación de todas las actividades de protección,

conservación y restauración con el consentimiento libre, previo e informado de los pueblos indígenas, y con el apropiado reconocimiento de los derechos de los pueblos indígenas a sus tierras, territorios y recursos, reconociendo las prácticas consuetudinarias y locales de gobernanza, según corresponda, junto con sus diversos sistemas de conocimientos.

- **RES6.** Aumentar de manera sustancial, en relación con los niveles actuales, la movilización de recursos financieros para aplicar de manera efectiva las estrategias y acciones del eje estratégico de Sustentabilidad Ambiental del POTDUEG.

4. Protección ecológica

Política que tiene por objeto la protección de territorios que, dadas sus características de biodiversidad, provisión bienes y servicios ecosistémicos, tipos de vegetación, presencia de especies con algún estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010, hacen imprescindible salvaguardar la permanencia de ecosistemas nativos relevantes. En estas Unidades de Gestión Territorial se busca asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos ecológicos, considerando los siguientes lineamientos generales:

- **PRO1.** Promover la conciencia del valor de la diversidad biológica y de los pasos que pueden seguir para su conservación y utilización sostenible.
- **PRO2.** Proteger y conservar de manera efectiva y equitativa por los menos el 17% de las zonas terrestres y de las aguas interiores y el 10% de las zonas marinas y costeras, especialmente las que revisten particular importancia para la diversidad biológica y los servicios de los ecosistemas por medio de sistemas de áreas naturales protegidas, administradas de manera eficaz y equitativa, ecológicamente representativas y bien conectadas, y de otras medidas de conservación eficaces, integradas a los paisajes terrestres y marinos más amplios.
- **PRO3.** Asegurar la continuidad de los procesos ecológicos y evolutivos naturales para mantener la diversidad biológica del estado, a través de la identificación de áreas prioritarias para la preservación de ecosistemas y biodiversidad, que deberán ser protegidas gestionadas de manera eficaz y equitativa y mediante otras medidas eficaces de conservación basadas en:
 - a) áreas de alta biodiversidad o con presencia de ecosistemas particulares o endemismos;
 - b) áreas de importancia para la conectividad ecológica, incluyendo para las especies migratorias;
 - c) áreas representativas de todos los tipos de ecosistema;
 - d) los ecosistemas naturales intactos restantes, incluyendo las áreas de integridad ecológica significativas;
 - e) áreas y especies de importancia cultural identificadas por pueblos indígenas, afromexicanos y comunidades locales;
 - f) áreas clave para la conservación del patrimonio biocultural, paisajístico e identitario; y
 - g) cabeceras de cuenca, zonas de alto potencial de recarga de acuíferos y otras que inciden en la moderación de fenómenos naturales extremos.
- **PRO4.** Evitar la extinción de especies amenazadas identificadas y mejorar y sostener su estado de conservación, especialmente el de las especies en mayor disminución.
- **PRO5.** Respetar los conocimientos, las innovaciones y las prácticas tradicionales de las comunidades indígenas, afromexicanas y rurales locales pertinentes para la conservación y la utilización sostenible de la diversidad biológica, así como su uso consuetudinario de los recursos biológicos. Este respeto estará sujeto a la legislación en la materia y a las obligaciones



internacionales pertinentes y se integrará plenamente y estará reflejado a través de la participación plena y efectiva de las comunidades en todos los niveles pertinentes.

- **PRO6.** Priorizar el apoyo a la plena participación de las comunidades rurales, afromexicanas y los pueblos indígenas para trabajar por la implementación de todas las actividades de protección, conservación y restauración con el consentimiento libre, previo e informado de los pueblos indígenas, y con el apropiado reconocimiento de los derechos de los pueblos indígenas a sus tierras, territorios y recursos, reconociendo las prácticas consuetudinarias y locales de gobernanza, según corresponda, junto con sus diversos sistemas de conocimientos.
- **PRO7.** Impulsar la generación de conocimientos, de la base científica y las tecnologías relativas a la diversidad biológica, sus valores y funcionamiento, su estado y tendencias y las consecuencias de su pérdida, y tales conocimientos y tecnologías serán ampliamente compartidos, transferidos y aplicados.
- **PRO8.** Aumentar de manera sustancial, en relación con los niveles actuales, la movilización de recursos financieros para aplicar de manera efectiva las estrategias y acciones del eje estratégico de Sustentabilidad Ambiental del POTDUEG

5. Aprovechamiento sustentable para la producción agraria

Política que tiene por objeto promover condiciones óptimas para el desarrollo de actividades agrarias (agrícolas, ganaderas, pesqueras, etc.) que favorezcan la productividad, la competitividad y la sostenibilidad. Las actividades que se desarrollen dentro de esta política serán en forma tal que resulten eficientes, socialmente útiles y estarán condicionadas de acuerdo con las características de cada UGT. Para esta política se consideran los siguientes lineamientos generales:

- **AAG1.** Promover un manejo integrado del paisaje en el medio rural, que tenga por objeto del desarrollo sostenible de las comunidades locales, bajo un esquema de aprovechamiento sustentable de sus recursos naturales y territorio.
- **AAG2.** Adoptar medidas y planes para lograr la sostenibilidad en la producción y el consumo, manteniendo los impactos del uso de los recursos naturales dentro de límites ecológicos seguros en cada región.
- **AAG3.** Manejar sustentablemente las tierras y extender la lucha contra la desertificación, promoviendo la producción rural sustentable como forma fundamental de resguardo del capital natural deteniendo el avance de las actividades productivas sobre los ecosistemas y promoviendo sistemas productivos complementarios a la preservación de los bienes y servicios ecosistémicos y la biodiversidad.
- **AAG4.** Promover modelos de desarrollo rural y forestal sustentables basados en el manejo comunitario del territorio y recursos naturales, estimulando y multiplicando las redes locales de valor que capturen beneficios económicos del aprovechamiento sustentable de los recursos naturales y promoviendo oportunidades de empleo en nuevos sistemas productivos que sean factor de desarrollo de los territorios.
- **AAG5.** Reducir por lo menos a la mitad y, donde resulte factible, hasta un valor cercano a cero, el ritmo de pérdida de todos los hábitats naturales, incluidos los bosques, y se habrá reducido de manera significativa la degradación y fragmentación.
- **AAG6.** Fomentar la economía circular en el territorio, incluyendo la gestión integral de residuos sólidos y el tratamiento y reutilización de aguas residuales.

- **AAG7.** Aumentar de manera sustancial, en relación con los niveles actuales, la movilización de recursos financieros para aplicar de manera efectiva las estrategias y acciones del eje estratégico de Sustentabilidad Ambiental del POTDUEG.
- **AAG8.** Promover acciones que aumenten la capacidad productiva de las actividades del sector agroalimentario, promoviendo programas que apoyen directamente a los productores locales, que consideren la tecnificación de los sistemas de producción, la capacitación de productores, la asociatividad comunitaria, la apertura de nuevos canales de comercialización sin intermediarios, así como la adecuación de los sistemas productivos ante los fenómenos climáticos.
- **AAG9.** Fortalecer procesos de organización económica-productiva y de asociatividad entre campesinos, comuneros, ejidatarios, pescadores, acuicultores e indígenas para su incorporación y posicionamiento en las cadenas de valor.
- **AAG10.** Promover el desarrollo de las capacidades productivas, empresariales y de autogestión de las y los productores en los territorios rurales y costeros.
- **AAG11.** Reconfigurar los mercados locales con cadenas cortas de valor conforme a las características de los territorios.
- **AAG12.** Contribuir al bienestar de la población rural mediante la inclusión de los productores históricamente excluidos en las actividades productivas rurales y costeras, aprovechando el potencial de los territorios y los mercados locales.
- **AAG13.** Impulsar el desarrollo de capacidades para el rescate y la comercialización de productos locales y tradicionales.
- **AAG14.** Mejorar el empleo, el ingreso y el abasto de la canasta básica de las y los pequeños productores en territorios rurales y costeros para la reducción de las carencias alimentarias a través de proyectos de desarrollo territorial basados en la agricultura familiar y la economía campesina, la determinación de precios de garantía en cultivos básicos, a productores de pequeña y mediana escala registrados en sus respectivos padrones.
- **AAG15.** Impulsar la igualdad de género en las actividades agropecuarias y acuícola-pesqueras para la promoción y protección de los derechos de las mujeres rurales, a través de la consolidación de la propiedad de activos productivos en manos de mujeres productoras, el desarrollo de capacidades organizativas y productivas en las actividades que realizan las mujeres y de su participación activa en la toma de decisiones.
- **AAG16.** Fortalecer las actividades productivas de las comunidades indígenas y afromexicanas en territorios rurales y costeros para su integración al sistema alimentario local, reconociendo y apoyando el potencial de cultivos nativos, promoviendo el reconocimiento y respeto de sus prácticas productivas y organizativas, y fomentando la productividad de sus sistemas agrícolas, con buenas prácticas, sin alterar sus costumbres ni sus recursos genéticos.
- **AAG17.** Incrementar las prácticas de producción sostenible en el sector agropecuario y acuícola-pesquero frente a los riesgos agroclimáticos.
- **AAG18.** Instrumentar una política de uso, conservación y recuperación del suelo y agua agrícolas para la sustentabilidad de los recursos naturales, apoyando la reconversión productiva y tecnológica orientada a reducir el consumo de agua de la producción agropecuaria y acuícola, fomentando sistemas de captación, almacenamiento y cosecha de agua y las prácticas que incrementen la disponibilidad de agua, desarrollando e implementando sistemas de medición para la reducción de la huella hídrica en los procesos productivos, fomentando prácticas de conservación y restauración de suelos, promoviendo el uso de mejoradores de suelo e incremento de la materia orgánica en los suelos agrícolas, la rotación de cultivos y la inoculación de los suelos



con microorganismos y favoreciendo la incorporación y aprovechamiento de los esquilmos agrícolas y evitar las quemas agropecuarias.

6. Aprovechamiento sustentable para la densificación

Política de ordenamiento territorial urbana dirigida hacia las áreas que cuentan con infraestructura básica y servicios urbanos adecuados, localizadas en centros de población de gran accesibilidad, pero con grados importantes de deterioro estructural. Presenta áreas que podrían captar población adicional para su mejora, ampliación, densificación u ofrecer mejores condiciones de habitabilidad. Considera, aquellos predios de los asentamientos humanos con bajo aprovechamiento y subutilización y que representan un potencial de aprovechamiento sustentable del suelo. Considera los siguientes lineamientos generales:

- **ADE1.** Impulsar a través de proyectos integrales de densificación urbana ciudades y asentamientos humanos más compactos, eficientes, equitativos y sustentables, promoviendo el reciclamiento urbano de zonas desaprovechadas, la ocupación de vacíos intraurbanos en zonas con dotación de equipamientos e infraestructura, impulsando al transporte público como un componente articulador de la densificación habitacional.
- **ADE2.** Intensificar el uso mixto de suelo y aumentar la infraestructura de equipamiento y servicios urbanos evitando desarrollos monofuncionales, con el objeto de satisfacer las necesidades de la mayor cantidad de habitantes y usuarios en un mismo territorio, disminuyendo así la congestión vehicular, aumentando la accesibilidad, y reduciendo los costos de infraestructura.
- **ADE3.** A través de un análisis de los costos y beneficios asociados con las estrategias de densificación para cada ciudad, determinar aquellas óptimas de acuerdo con el contexto de cada una, y de acuerdo con los usos y costumbres de la población local, considerando los siguientes aspectos:
 - Analizar la capacidad de carga urbana para determinar el nivel óptimo de densidad, a través de un análisis costo-beneficio que considere la capacidad de varios factores urbanos (los servicios, la infraestructura, la edificabilidad, el mercado y la sociedad) guiando la toma de decisiones en cuanto a los proyectos o iniciativas de densificación.
 - Distinguir entre derecho de propiedad y derecho de desarrollo inmobiliario, tanto en el ámbito legal como en el ámbito fiscal, incentivando la densificación y, al mismo tiempo, generar mayores ingresos.
 - Propiciar el análisis en los PMDULU de la capacidad de dotación de servicios de las diferentes zonas de las ciudades y centros de población, que se integren en sistemas de información municipal que brinden información oportuna sobre el estado de los servicios, la densidad efectiva y la normatividad aplicable a zonas específicas promoviendo proyectos de dotación prioritaria de espacio público, infraestructura y equipamiento en áreas de centralidad y nodos de transferencia multimodal, acorde a la densificación potencial para cada sector.
 - Fomentar la regulación escalonada de la altura de las edificaciones dentro del tejido urbano, de forma tal que permita capitalizar su mayor capacidad de carga en la demanda de espacio público.
 - Promover la coordinación con los gobiernos municipales y la participación pública en los proyectos que tengan por objeto la densificación de barrios o zonas de ciudades y centros de población.
 - Integrar a los habitantes de asentamientos irregulares como parte integral del sistema urbano para poder tratar el problema de su informalidad y vulnerabilidad en conjunto, e integrarlos en los proyectos de densificación urbana.

- Consolidar servicios de centralidad en nuevos subcentros urbanos para la optimización de los usos de suelo en términos de la promoción de un crecimiento compacto.
- Impulsar la conformación de áreas de subcentralidad en complejos habitacionales existentes con el fin de acercar bienes y servicios comerciales, sociales e institucionales a la población local.
- **ADE4.** Fomentar la economía circular en el territorio, incluyendo la gestión integral de residuos sólidos y el tratamiento y reutilización de aguas residuales.
- **ADE5.** Promover un crecimiento ordenado, compacto y sostenible de los centros de población, que integre proyectos de infraestructura verde, para promover la integración de los asentamientos humanos con su contexto, además de regular el flujo de personas, energía y productos, promoviendo la gestión integral de residuos sólidos y el tratamiento y reúso de aguas residuales.

7. Aprovechamiento sustentable para la consolidación de asentamientos humanos

Política dirigida hacia los asentamientos humanos para el mejoramiento, prevención y control de su proceso de evolución e interacción dentro del sistema urbano rural. Esto implica que las áreas con asentamientos humanos dispuestos a la consolidación presenten estrategias de mejoramiento y acceso a la infraestructura, servicios básicos y espacio público, el fomento al desarrollo económico, la generación de vivienda con certeza jurídica, asequible, con materiales adecuados en su construcción, disponibilidad de servicios, habitable, accesible y con ubicación adecuada, la infraestructura para la movilidad, etc. Aplican los siguientes lineamientos generales:

- **ACO1.** Promover una política de consolidación urbana bajo un enfoque sustentable, entendida como la producción social de ciudad y del espacio urbano en corresponsabilidad de la gestión pública con el involucramiento de las personas por encima de la satisfacción de servicios básicos y el saneamiento masivo. Las acciones de consolidación urbana deberán considerarse como herramientas de planeación urbana preventiva en los PMDU, particularmente en zonas periurbanas, anticipándose a la consolidación de urbanización informal, para generar la centralidad desde la periferia, antecediendo a los problemas futuros como los escasos de áreas para equipamiento e infraestructura urbana, la conservación de áreas naturales, delimitación de áreas de riesgo y la conservación de suelo de carácter productivo agropecuario.
- **ACO2.** Impulsar proyectos de producción de vivienda social, así como de autoconstrucción asistida, promoviendo su integración en matrices de usos mixtos, evitando la creación de desarrollos habitacionales monofuncionales, priorizando proyectos en suelo intraurbano con bajo riesgo y con factibilidad para uso habitacional, en los que se edifique vivienda social digna y sustentable, articulada con usos comerciales, de servicios y equipamientos urbanos.
- **ACO3.** Fomentar en conjunto con las comunidades locales, la consolidación de proyectos de producción social del espacio público, como ejes articuladores de la consolidación de barrios y colonias periurbanas.
- **ACO4.** Fomentar la economía circular en el territorio, incluyendo la gestión integral de residuos sólidos y el tratamiento y reutilización de aguas residuales.
- **ACO5.** Promover un crecimiento ordenado, compacto y sostenible de los centros de población, que integre proyectos de infraestructura verde, para promover la integración de los asentamientos humanos con su contexto, además de regular el flujo de personas, energía y productos, promoviendo la gestión integral de residuos sólidos y el tratamiento y reúso de aguas residuales.



8. Aprovechamiento sustentable para el mejoramiento de asentamientos humanos

Política se dirige hacia los asentamientos humanos para su reordenamiento, renovación hacia su consolidación mediante el apoyo de infraestructura, equipamientos y servicios en áreas identificadas en situación de atención prioritaria: de incipiente desarrollo o deterioradas física o funcionalmente dentro del sistema urbano rural. Esta política busca mejorar la calidad de vida de la población, promoviendo un desarrollo equilibrado, sostenible e inclusivo en el territorio, considerando aspectos relacionados con: mejora de la vivienda, infraestructura, servicios básicos, áreas verdes, espacios públicos, gestión del medio ambiente; además de promover un desarrollo económico, considerando ejes transversales de inclusión, equidad social y participación ciudadana, con igualdad de oportunidades para la integración de grupos vulnerables, población en situación de pobreza, personas con discapacidad, comunidades indígenas y minorías. Considera los siguientes lineamientos generales:

- **AME1.** Impulsar la habitabilidad de las ciudades y centros de población como eje central de la planeación urbana, donde la finalidad de la relación entre los espacios físicos y las personas sea que los primeros brinden satisfacción a las necesidades humanas de cada ciudad, centro de población y barrio.
- **AME2.** Promover una política de mejoramiento que reconozca la función de la ciudad como un derecho fundamental de las personas, reconociendo al espacio público como un componente esencial del bienestar de las personas en las ciudades, desde donde se organiza la vida colectiva y donde hay una representación de esa sociedad.
- **AME3.** Propiciar la ejecución de intervenciones integrales que incluyan diferentes combinaciones de acciones en materia de equipamiento urbano, espacios públicos, movilidad, conectividad, infraestructura urbana, vivienda y regularización de la tierra, que permitan mejorar el acceso e inclusión de las personas a servicios artísticos, culturales, deportivos, turísticos, de descanso, de esparcimiento, de desarrollo comunitario, movilidad, entre otros; a través del diseño, planeación, construcción, ampliación, adecuación, renovación, sustitución, dotación y activación de equipamientos urbanos y espacios públicos, y obras de movilidad, e infraestructura urbana.
- **AME4.** Promover proyectos integrales de mejoramiento urbano, donde prevalezca el interés público sobre el privado, generando condiciones espaciales, de equidad, seguridad y confort, que permitan a las personas hacer uso de los espacios públicos, permanecer, sentirse cómodos, identificarse y apropiarse de ellos.
- **AME5.** Impulsar acciones y proyectos de mejoramiento barrial y urbano que promuevan la habitabilidad urbana, como el conjunto de relaciones, dimensiones y temporalidades que confluyen en espacios socialmente contruidos, propiciando barrios y ciudades donde las personas puedan desarrollarse plenamente.
- **AME6.** Fomentar la economía circular en el territorio, incluyendo la gestión integral de residuos sólidos y el tratamiento y reutilización de aguas residuales.
- **AME7.** Promover un crecimiento ordenado, compacto y sostenible de los centros de población, que integre proyectos de infraestructura verde, para promover la integración de los asentamientos humanos con su contexto, además de regular el flujo de personas, energía y productos, promoviendo la gestión integral de residuos sólidos y el tratamiento y reúso de aguas residuales.

9. Aprovechamiento sustentable para el fomento

Política de aprovechamiento sustentable orientada a incrementar tanto la eficacia como la optimización de actividades específicas en zonas con alta aptitud territorial para actividades productivas, promoviendo la creación de incentivos, regulaciones o pautas de ordenamiento territorial que apoyen la inversión económica y su consolidación estratégica. Integra los siguientes lineamientos generales:

- **AFO1.** Fomentar, impulsar, y promover el desarrollo económico competitivo, sustentable y equilibrado entre las regiones, ramas y actividades económicas en la entidad.
- **AFO2.** Promover condiciones óptimas que faciliten a inversionistas, empresarios locales y ciudadanos en general, realizar en mejores condiciones las actividades económicas con mayor aptitud territorial, que favorezcan el desarrollo económico y social a través de una política competitiva de incentivos a la inversión, que favorezca la creación de nuevas fuentes de empleo y consolide las ya existentes.
- **AFO3.** Fomentar la innovación de las cadenas productivas locales y regionales a través de la creación de ecosistemas de innovación para los diferentes ramos productivos, de acuerdo con la aptitud territorial.
- **AFO4.** Impulsar el desarrollo de capital humano a escala local, que pueda incorporarse a las cadenas productivas locales y regionales.
- **AFO5.** Incrementar la competitividad de las cadenas productivas locales y regionales a través del fortalecimiento de las capacidades locales para la producción, el desarrollo de mano de obra calificada, la comercialización y la certificación de los procesos productivos.
- **AFO6.** Fomentar el desarrollo de proyectos de agroindustria, articulados con las cadenas productivas locales, aportando valor agregado a los productos del sector agroalimentario regional.
- **AFO7.** Fomentar el desarrollo de parques logísticos e industriales que aprovechen el near-shoring articulándose con los puertos del estado y de Lázaro Cárdenas.
- **AFO8.** Fomentar y promover las áreas con alto potencial turístico para el desarrollo de nuevos productos turísticos sustentables, que promuevan un turismo alternativo, vinculado al capital natural, histórico y cultural del estado.
- **AFO9.** Impulsar el desarrollo de un sector artesanal organizado, que promueva la organización comunitaria y fortalezca las capacidades de producción, comercialización y difusión de los productos artesanales a escala, local, regional y nacional.
- **AFO10.** Fomentar la economía circular en el territorio, incluyendo la gestión integral de residuos sólidos y el tratamiento y reutilización de aguas residuales.
- **AFO11.** Consolidar los corredores y zonas comerciales y de servicios en el centro de población.



4.4.3. Construcción colectiva del modelo de ordenamiento y la zonificación urbana

La construcción del Modelo de Ordenamiento Territorial y, de manera más específica, de la Zonificación Urbana de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, se fundamenta en un principio esencial: la participación activa y corresponsable de la población, particularmente de los ejidos que conforman el área de estudio. La inclusión de la visión comunitaria no solo aporta legitimidad al proceso de planeación, sino que garantiza que los resultados respondan directamente a los intereses, necesidades y proyectos de quienes habitan y gestionan el territorio.

En este sentido, se llevó a cabo un proceso de construcción colectiva sin precedentes, estructurado a través de 12 talleres ejidales, uno en cada núcleo agrario de la zona costera. Cada taller se diseñó como un espacio de análisis y deliberación donde los ejidatarios pudieron confrontar la información técnica derivada del Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) con su propia visión comunitaria del territorio.

Figura 5. Talleres ejidales (Llanos de Temalhuacán, La Parota, El Naranjito, Santiago Zacatula y Joluta)



Fuente: Procesos de participación ciudadana, 2025.

Para facilitar este ejercicio, se entregó a cada comunidad un mapa de su porción territorial incluida en el área de estudio, el cual mostraba de manera clara los usos y destinos del suelo, densidades, reservas, restricciones, parámetros normativos (COS, CUS, CAS), así como los lotes y frentes mínimos planteados en el instrumento municipal. De esta forma, los ejidatarios contaron con información actualizada y precisa sobre la propuesta oficial, lo que les permitió discutir, evaluar y replantear colectivamente las condiciones de desarrollo de sus tierras.

La metodología aplicada en los talleres siguió tres momentos clave:

1. **Presentación y contextualización:** se explicaron los alcances del Plan Parcial y la importancia de la zonificación como herramienta de regulación, subrayando que este proceso era un espacio para la construcción comunitaria.
2. **Análisis colectivo del territorio:** los ejidatarios revisaron a detalle la zonificación secundaria, usos y destinos del suelo y normas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, identificando coincidencias y señalando ajustes necesarios. Aquí se discutieron usos del suelo, densidades, restricciones y normas aplicables, siempre contrastándolos con las necesidades de vivienda, producción, turismo y conservación de cada comunidad.
3. **Validación de acuerdos:** finalmente, cada ejido formuló una propuesta consensada, registrada en un mapa de trabajo. Estas propuestas incluyeron solicitudes específicas de modificación de zonificación, ajustes normativos y, de manera muy relevante, la definición de una estrategia vial propia, con el compromiso explícito de liberar derechos de vía para asegurar la movilidad y viabilidad de los usos y destinos planteados.

Figura 6. Talleres ejidales (La Salada, La Tinaja, La Unión, Lagunillas, Emiliano Zapata y Chutla de Nava)



Fuente: Procesos de participación ciudadana, 2025.

Este proceso generó un producto único: una zonificación construida colectivamente, que no fue impuesta de manera unilateral sino acordada por cada ejido. Gracias a ello, cada comunidad determinó de forma consensada qué cambios eran necesarios en la propuesta general, e incluso delimitó zonas específicas con usos y destinos diferenciados, ajustando parámetros normativos a sus proyectos productivos y sociales.

La incorporación de estrategias viales ejidales es otro de los grandes aportes del proceso. Cada comunidad no solo planteó los usos del suelo, sino que también identificó la necesidad de conectividad interna y regional, asumiendo compromisos concretos para liberar derechos de vía



y trazar caminos que fortalezcan la movilidad y faciliten el acceso a servicios, equipamientos y actividades económicas. Esto asegura que la zonificación no se quede en el papel, sino que sea factible en la práctica al estar acompañada de infraestructura vial sustentada en acuerdos comunitarios.

Figura 7. Ejemplos de zonificaciones propuestas de forma colectiva por ejido (Santiago Zacatula, La Parota, Llanos de Temalhuacán, Chutla de Nava, Las Tinajas y Lagunillas)



Fuente: Procesos de participación ciudadana.

El resultado es un modelo de zonificación profundamente legítimo y socialmente validado, que integra la visión técnica con los intereses colectivos de las comunidades. Cada propuesta ejidal se consolidó en una visión compartida para la zona costera, fortaleciendo la factibilidad de implementación del Plan Parcial. En suma, la construcción colectiva del modelo y la zonificación urbana en la zona costera de La Unión constituye un ejemplo de planeación participativa avanzada, en el que la técnica y el conocimiento local se complementan para alcanzar un desarrollo ordenado, incluyente y sostenible.

4.5. Zonificación

La zonificación urbana constituye uno de los ejes normativos centrales del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca. A través de ella se definen los usos, destinos, intensidades y reservas de suelo, estableciendo con claridad qué actividades pueden realizarse en cada porción del territorio, cuáles se condicionan a requisitos técnicos o ambientales, y cuáles deben excluirse para preservar el equilibrio ecológico, la seguridad y el interés público.

Este capítulo integra tanto la zonificación primaria, que delimita grandes categorías de suelo (zonas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables), como la zonificación secundaria, que detalla subzonas homogéneas con parámetros normativos específicos (COS, CUS, CAS, densidades, alturas, lotes mínimos, entre otros). Su elaboración responde a los lineamientos de la *Ley 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero*, al *Programa Municipal de Desarrollo Urbano* vigente y a los criterios de compatibilidad ecológica establecidos en el Programa de Ordenamiento Ecológico Local en proceso.

El propósito de la zonificación no es únicamente ordenar el crecimiento físico, sino orientar la dinámica de inversión, la conservación de los ecosistemas estratégicos y la gestión de riesgos. Al definir reservas de suelo para usos habitacionales, turísticos, industriales, logísticos, de servicios, agropecuarios y ambientales, se busca equilibrar el aprovechamiento económico del territorio con la protección del patrimonio natural y cultural, garantizando al mismo tiempo el derecho de la población a un hábitat seguro, saludable y digno.

La zonificación urbana planteada en este Plan Parcial debe entenderse como un instrumento flexible y dinámico, susceptible de ajustes a partir de los procesos de participación ciudadana, los observatorios comunitarios y la evaluación periódica del plan. De esta manera, la zonificación no solo regula el presente, sino que también proyecta un modelo de desarrollo ordenado, equitativo y sustentable hacia el futuro de la zona costera.

4.5.1. Zonificación primaria

La zonificación primaria constituye el marco general de ordenación territorial contemplado en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca. Su propósito es delimitar las áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables en esta franja territorial, asegurando un uso racional del suelo, en congruencia con la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU, art. 59) y la Ley 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

Este esquema responde a un proceso de planeación concertado entre los distintos sectores sociales y el gobierno municipal, integrando criterios de aptitud del suelo, gestión de riesgos, valor ambiental, vocación productiva y visión de desarrollo urbano hacia los horizontes de corto (2030), mediano (2040) y largo plazo (2050).



La zonificación primaria de la zona costera se articula con:

- Las **Unidades de Gestión Ambiental (UGA)** y criterios ecológicos definidos en la propuesta de Programa de Ordenamiento Ecológico Local, en proceso de publicación
- Las **Unidades de Gestión Territorial (UGT)** planteadas en el modelo de ordenamiento territorial del Plan Municipal de Desarrollo Urbano, adaptadas al ámbito costero.
- La **Carta Urbana del presente Plan Parcial**, que representa gráficamente las delimitaciones establecidas.

De esta forma, la zonificación primaria establece la base para la zonificación secundaria, las políticas de ocupación del suelo y las acciones de conservación, consolidación, mejoramiento y crecimiento urbano previstas en el ámbito de la zona costera.

Clasificación de zonas

La zonificación primaria de la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca contempla tres grandes categorías de suelo: zonas no urbanizables, zonas urbanizadas y zonas urbanizables. Cada una de ellas se subdivide en clases específicas, de acuerdo con su aptitud, vocación y restricciones normativas.

Zonas no urbanizables

Son aquellas superficies que, por su valor ambiental, productivo o por estar sujetas a riesgos, no son aptas para el desarrollo urbano. En la zona costera se identifican las siguientes:

- **Zonas no urbanizables por elementos naturales:** superficies cubiertas por ecosistemas costeros y ribereños con alto valor ecológico, social o cultural. Incluyen manglares, humedales, dunas, estuarios, corredores riparios, ecosistemas de selva y desembocaduras de ríos. En ellas se permite únicamente el desarrollo de actividades compatibles con la conservación, como turismo de bajo impacto y restauración ambiental, principalmente, y en casos excepcionales usos habitacionales rurales o turísticos de muy baja densidad. Se divide en áreas sujetas a estrategias de protección (las más restrictivas y en las que se restringen usos de suelo habitacionales u otros con materiales permanentes, o inclusive en su totalidad en caso de manglares, humedales y corredores riparios), áreas sujetas a estrategias de conservación y áreas sujetas a estrategias de restauración.
- **Zonas no urbanizables con actividades agropecuarias:** terrenos donde predominan actividades agrícolas y pecuarias, fundamentales para la economía local (coco, mango, ganadería extensiva). Estas superficies no deben destinarse a urbanización, salvo para equipamientos rurales estratégicos de apoyo a la producción. Incluye áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento, en las que es posible desarrollar construcciones relacionadas con la actividad productiva, así como usos habitacionales rurales de muy baja densidad. De igual manera esta zona incluye áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento de corredores carreteros (en las que se incluyen usos y destinos vinculados con la actividad logística estratégica de las vías primarias de comunicación; y áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento para fines campestres (en donde se mantiene la prioridad del uso agrícola, pero es posible el desarrollo de usos habitacionales de características campestres).

- **Zonas de restricción federal:** franjas de protección determinadas por la legislación federal, como la zona federal marítimo-terrestre, cuerpos de agua, los derechos de vía carreteros y ferroviarios, así como las servidumbres de infraestructura energética e hidráulica. Estas áreas no son urbanizables y su uso está limitado a las disposiciones emitidas por las instancias federales correspondientes.
- **Zonas de riesgo:** territorios con alta probabilidad de afectación por fenómenos hidrometeorológicos, geológicos o antrópicos. Se incluyen las áreas con inundaciones recurrentes principalmente, y pendientes mayores a 35° susceptibles a deslizamientos o inestabilidad de laderas. La ocupación de estas áreas está restringida para asentamientos humanos, turísticos, comerciales o de servicios, debiendo destinarse a funciones de amortiguamiento, protección y gestión del riesgo.

Zonas urbanizadas

Son aquellas superficies ya ocupadas por asentamientos humanos costeros, zonas turísticas, usos comerciales, logísticos e industriales, estos cuentan con infraestructura, equipamiento y servicios, aunque con diferentes grados de consolidación. Se distinguen dos tipos:

- **Asentamientos humanos:** localidades consolidadas como Troncones, Saladita, Lagunillas, Llanos de Temalhuacán, Zacatula, El Naranjito, Petacalco y otras localidades con dinámicas turísticas, residenciales e industriales.
 - *Habitacional turístico:* con diversas tipologías en materia de densidad e intensidad, orientadas al turismo residencial y hotelero. En particular, Troncones, Saladita y Majahua constituyen los principales corredores turísticos de la zona costera.
 - *Habitacional mixto:* zonas con integración de vivienda, comercio y servicios locales.
 - *Comercio y servicios:* corredores turísticos, áreas de restauración, hospedaje y servicios especializados.
 - *Industria e infraestructura logística:* zonas vinculadas al puerto de Lázaro Cárdenas y a la central termoeléctrica de Petacalco, donde Zacatula–Petacalco concentran las principales actividades logísticas e industriales.
 - *Equipamiento urbano:* escuelas, hospitales, centros comunitarios y administrativos.
 - *Espacio público:* plazas y áreas recreativas.
- **Zonas rurales:** asentamientos con una traza dispersa, poco consolidados y con poblaciones pequeñas, en muchos casos menores a 500 habitantes.
 - *Habitacional rural:* viviendas dispersas con baja densidad.

Zonas urbanizables

Corresponden a las reservas territoriales que podrán destinarse al crecimiento urbano, contiguo a los límites actuales de los asentamientos humanos, o para el desarrollo de actividades turísticas, logísticas o industriales. Se clasifican según los horizontes de planeación:

- **Área urbanizable a corto plazo (5 años):** predios baldíos y subutilizados dentro o contiguos a los límites urbanos, que podrán incorporarse de manera inmediata al desarrollo urbano.



- **Área urbanizable a mediano plazo (15 años):** superficies contiguas a las áreas urbanizadas actuales, destinadas a sostener la expansión controlada de los principales centros costeros, que podrán sumarse al desarrollo a partir de 2030 o cuando se haya consolidado al menos el 50% de la reserva de área urbanizable a corto plazo.
- **Área urbanizable a largo plazo (25 años):** territorios identificados como reservas estratégicas para el futuro, condicionados a la evolución demográfica, económica y turística de la zona, siempre que no interfieran con áreas de valor ambiental o productivo, que podrán sumarse al desarrollo a partir de 2040 o cuando se haya consolidado al menos el 50% de la reserva de área urbanizable a mediano plazo.

Todas las zonas urbanizables fueron definidas evitando su localización en áreas de riesgo o con alto valor ambiental, lo que asegura la congruencia del plan con los criterios de seguridad, sostenibilidad y conservación del patrimonio natural de la zona costera.

La zonificación primaria abarca un total de 22,787 ha, distribuidas en tres grandes categorías de suelo. La composición territorial refleja un claro predominio de áreas destinadas a la conservación ambiental y productiva, lo que condiciona la dinámica de urbanización y crecimiento en el horizonte de planeación.

- **Zonas no urbanizables:** concentran 16,928 ha (74.3 %), destacando las zonas naturales (9,048 ha; 39.7 %) y las agropecuarias (7,576 ha; 33.2 %), mientras que las franjas de restricción federal representan una superficie menor (304 ha; 1.3 %).
- **Zonas urbanizadas:** ocupan 1,715 ha (7.5 %), lo que revela que el grado de artificialización de la franja costera es reducido en relación con su extensión total.
- **Zonas urbanizables:** suman 4,144 ha (18. 2%), escalonadas en horizontes de corto (1,885 ha; 8.3 %), mediano (1,690 ha; 7.4 %) y largo plazo (569 ha; 2.5 %).

El predominio de suelo no urbanizable evidencia la importancia de preservar los ecosistemas costeros, humedales y áreas productivas, que constituyen el soporte ambiental y económico de la región. La proporción reducida de suelo urbanizado confirma que aún existe la posibilidad de definir un modelo preventivo de ocupación, mientras que las reservas urbanizables graduales ofrecen márgenes de crecimiento ordenado y sostenible hacia el 2050.

Tabla 32. Superficie por tipo de zona primaria

Zona	Superficie (ha)	Descripción	Clave	Superficie (ha)	Porcentaje
Zona no urbanizable	17,225	Zonas no urbanizables por elementos naturales	ZNU-NAT	9,048	39.7
		Zonas no urbanizables por restricción federal	ZNU-RF	304	1.3
		Zonas no urbanizables por actividades agropecuarias	ZNU-AGR	7,577	33.2
Zona urbanizable	3,850	Zonas urbanizables a corto plazo	ZU-CP	1,885	8.3
		Zonas urbanizables a mediano plazo	ZU-MP	1,690	7.4
		Zonas urbanizables a largo plazo	ZU-LP	569	2.5
Zona urbanizada	1,712	Zonas urbanizadas	ZURB	1,715	7.5

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Mapa 14. Zonificación primaria



Fuente: elaboración propia.

4.5.2. Zonificación secundaria

La zonificación secundaria constituye el nivel de mayor detalle en el modelo de ordenamiento territorial. A diferencia de la zonificación primaria, que establece únicamente las grandes categorías de suelo (urbanizado, urbanizable y no urbanizable), la zonificación secundaria desagrega dichas categorías en subcategorías específicas, vinculadas a los distintos usos, destinos y aprovechamientos permitidos.

Este nivel permite definir con claridad las áreas consolidadas, las reservas de crecimiento y los espacios sujetos a restricción o protección, ofreciendo una base normativa para el control del desarrollo urbano y territorial. Asimismo, la zonificación secundaria incorpora las claves y descripciones sintéticas que facilitan la lectura, interpretación y aplicación de los lineamientos por parte de las autoridades, la población y los actores involucrados en la planeación territorial.

Usos y destinos del suelo

Los usos y destinos de suelo constituyen la base normativa para ordenar y regular el territorio en el presente plan parcial. A través de ellos se determinan las actividades permitidas, restringidas o condicionadas en cada polígono de la zona costera, estableciendo un marco de certidumbre tanto para la inversión privada como para la gestión pública del desarrollo urbano y ambiental.



La zonificación secundaria se construye a partir de la delimitación de áreas homogéneas en función de su vocación, aptitud territorial, riesgos y condiciones ambientales, sociales y económicas. Esta clasificación incluye tanto las zonas ya consolidadas como las reservas urbanas, además de los espacios no urbanizables y sujetos a restricciones legales o riesgos naturales.

Los usos de suelo se desagregan a partir de las grandes zonas propuestas en la zonificación primaria: Zonas urbanizadas, Zonas urbanizables, y Zonas no urbanizables. Con base en estos criterios, se definieron las subcategorías de uso de suelo que se presentan en las tablas siguientes, con sus claves y descripciones sintéticas, a fin de facilitar su interpretación y aplicación en la cartografía del presente plan parcial.

Las zonas no urbanizables agrupan áreas naturales de alto valor ambiental, superficies productivas agropecuarias, franjas sujetas a restricciones federales y zonas expuestas a riesgos naturales. Se dividen en subcategorías específicas que incluyen estrategias de protección, conservación, restauración y aprovechamiento, así como limitaciones derivadas de servidumbres federales o de la presencia de amenazas naturales. En conjunto, estas áreas garantizan la preservación de ecosistemas críticos, la seguridad de la población y la regulación del crecimiento urbano (Tabla 33).

Tabla 33. Clasificación de zonas no urbanizables

Categoría general	Subcategoría	Clave propuesta	Superficie (ha)	Descripción sintética
Zonas no urbanizables por elementos naturales	Estrategias de protección	ASEE-P	274	Áreas con ecosistemas críticos y de alta relevancia ambiental. Se restringen totalmente usos habitacionales o turísticos permanentes. Únicamente se permiten acciones de conservación, monitoreo científico y restauración ambiental.
		ASEE-PCR	1,075	Áreas con cuerpos de agua y corredores riparios. Se prohíbe cualquier tipo de construcción o relleno. Solo se autorizan actividades de protección, saneamiento y restauración ecológica.
		ASEE-PHM	1,263	Áreas con ecosistemas costeros críticos (manglares y humedales). Se prohíbe totalmente la construcción y cambio de uso de suelo. Se orientan a conservación estricta y proyectos de adaptación basada en ecosistemas.
	Desarrollo sostenible con fines turísticos	ASDS-T	1,223	Áreas con ecosistemas con fines de desarrollo turístico sostenible, se permiten usos relacionados con la actividad turística, promoviendo un bajo impacto sobre el paisaje la vegetación y el ecosistema.
	Estrategias de conservación	ASEE-C	605	Ecosistemas de selva, dunas y corredores ecológicos que deben mantenerse con limitaciones de uso. Se permiten actividades de bajo impacto (ecoturismo, senderismo, educación ambiental) y prácticas tradicionales compatibles, excepcionalmente proyectos turísticos.
	Estrategias de restauración	ASEE-R	4,609	Áreas degradadas o alteradas que requieren recuperación ambiental. Se permite reforestación, restauración de suelos y actividades productivas condicionadas a programas de manejo sustentable. Se incluyen proyectos turísticos, actividades agropecuarias y usos habitacionales rurales.
Zonas no urbanizables con actividades agropecuarias	Estrategias de aprovechamiento	ASEE-A	7,185	Superficies productivas de coco, mango y ganadería extensiva. Se permiten construcciones asociadas a la producción y vivienda rural dispersa de muy baja densidad.
	Estrategias de aprovechamiento campestre	ASEE-AUC	391	Áreas rurales con vocación agrícola, compatibles con vivienda campestre de baja densidad. Se prohíben desarrollos de fraccionamientos turísticos o residenciales intensivos.

Zonas de restricción federal	Zona federal marítimo-terrestre	ZR-F	304	Franja de 20 m a partir de pleamar, regulada por SEMARNAT. Solo se permiten usos de protección, acceso público y actividades autorizadas expresamente por la autoridad federal.
	Derechos de vía carreteros y ferroviarios	ZR-FVT	-	Áreas sujetas a servidumbres de paso de transporte. Se restringe cualquier uso permanente y solo se permite infraestructura compatible.
	Servidumbres de infraestructura energética e hidráulica	ZR-FE	-	Polígonos bajo control de CFE, PEMEX, CONAGUA u otras entidades. Usos condicionados estrictamente a la normatividad federal aplicable.
Zonas sujetas a riesgo	De peligro o amenaza	ZSR	3,621 (sobrepuestas a otras zonas no urbanizables)	Áreas con inundaciones recurrentes, pendientes >35° o zonas con inestabilidad de laderas. Se prohíben desarrollos habitacionales, turísticos o industriales. Pueden destinarse a amortiguamiento, infraestructura de protección y restauración ambiental.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Las zonas urbanizadas comprenden aquellos espacios del territorio costero que ya se encuentran ocupados por asentamientos humanos, actividades turísticas, logísticas o industriales, así como por infraestructura, equipamiento y espacios públicos. Se caracterizan por contar con trazas definidas, diversos grados de consolidación urbana y presencia de servicios básicos. Su regulación busca consolidar los usos existentes, ordenar la expansión interna y mejorar la calidad de vida de la población y de los visitantes (Tabla 34).

Tabla 34. Clasificación de zonas urbanizadas

Categoría general: Asentamientos humanos (localidades consolidadas)			
Subcategoría	Clave propuesta	Superficie (ha)	Descripción Sintética
Habitacional turístico	HT	162	Áreas costeras consolidadas como Troncones, Majahua y Saladita, conforman el principal corredor turístico de la zona costera. Incluyen vivienda turística, hotelera y de descanso, con densidades e intensidades diversas, orientadas al turismo nacional e internacional. Se permiten servicios turísticos complementarios y se condiciona el crecimiento a lineamientos ambientales y de protección costera.
Habitacional mixto	HM	172	Zonas urbanas con integración de vivienda permanente, comercio de barrio y servicios locales. Suelen ubicarse en localidades como Petacalco, Lagunillas y Zacatula. Estas áreas promueven una mezcla funcional que favorece la proximidad, la movilidad peatonal y la cohesión social.
Comercio y servicios	C	16	Corredores y áreas eminentemente comerciales, con presencia de restaurantes, hospedaje, bares y servicios especializados en turismo. Funcionan como nodos económicos y puntos de atracción para la población residente y flotante.
Infraestructura logística	IF-LT	450	Áreas destinadas al establecimiento de patios de contenedores, estacionamiento de vehículos y tráileres, bodegas y servicios vinculados al puerto de Lázaro Cárdenas. Se concentran en el corredor Zacatula-El Naranjito. Estas zonas están sujetas a regulación ambiental y de movilidad por su alto impacto territorial.
Infraestructura hidráulica	IF-HI	1	Corresponde a canales de riego y obras hidráulicas menores que atraviesan localidades urbanizadas. Su función principal es el manejo del agua para riego agrícola y control de escurrimientos. Representan un uso especializado del suelo que requiere protección frente a ocupación irregular.
Industria	I	337	Áreas destinadas a usos industriales intensivos, Espacios de uso industrial intensivo, limitados al área ocupada por la termoeléctrica Plutarco Elías Calles en Petacalco y su infraestructura asociada. Incluyen actividades de industria pesada, con restricciones de seguridad y normatividad ambiental estricta.
Equipamiento urbano	E	49	Polígonos destinados a clínicas, escuelas, centros comunitarios, administrativos y de seguridad pública. Estos nodos de equipamiento



Categoría general: Asentamientos humanos (localidades consolidadas)			
Subcategoría	Clave propuesta	Superficie (ha)	Descripción Sintética
			estructuran el sistema de servicios básicos y especializados de las localidades costeras.
Espacio público	EP	7	Comprende plazas, parques, canchas deportivas, malecones y playas de acceso público. Su función es garantizar espacios de convivencia, recreación y esparcimiento, preservando el derecho al espacio público y al disfrute del entorno costero.
Uso especial	UE	1	Corresponde a gasolineras y estaciones de gas que brindan servicios energéticos a la población y a las actividades productivas. Por su carácter estratégico y riesgo asociado, deben ubicarse en polígonos específicos, sujetos a normas de seguridad industrial y ambiental.
Vías terrestres	VT	357	Incluye la red vial principal: carretera federal 200, autopista Siglo XXI, calles pavimentadas, caminos secundarios y terracerías principales que conectan los asentamientos costeros. Estas vías son esenciales para la movilidad local y regional, el acceso turístico y el transporte de mercancías, pero requieren mantenimiento, señalética y medidas de seguridad vial.
Área verde	AV	1	Espacios verdes al interior de los asentamientos humanos, que funcionan como pulmones urbanos, áreas recreativas menores y elementos de regulación microclimática. Su conservación y ampliación es clave para mejorar la calidad de vida y mitigar los efectos de la urbanización en la franja costera.
Categoría general: Zonas rurales costeras			
Subcategoría	Clave propuesta	Superficie (ha)	Descripción Sintética
Habitacional rural	HR	167	Localidades menores a 500 habitantes, con viviendas dispersas de muy baja densidad y autoconstrucción predominante. Carecen de consolidación urbana y cuentan con servicios básicos limitados, aunque presentan dinámicas de presión por urbanización turística o por expansión agrícola.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Las zonas urbanizables comprenden áreas estratégicas destinadas a la expansión ordenada de los asentamientos humanos y de los usos urbanos vinculados. Funcionan como reservas territoriales programadas que aseguran disponibilidad de suelo a futuro, evitando la ocupación irregular y reduciendo la presión sobre áreas ambientalmente sensibles o de riesgo.

Se subdividen en las mismas categorías que los usos urbanizados (habitacionales, turísticos, comerciales, de servicios, logísticos, industriales, de equipamiento y de espacio público) (Tabla 35), pero a diferencia de éstos, su función principal es garantizar suelo de reserva para el crecimiento proyectado a los horizontes de corto, mediano y largo plazo.

- **Áreas urbanizables a corto plazo (ZU-CP):** destinadas a ser incorporadas en los próximos 5 años, incluyen predios baldíos o subutilizados dentro o colindantes a los límites urbanos actuales.
- **Áreas urbanizables a mediano plazo (ZU-MP):** previstas a 15 años, se integran progresivamente cuando se consolide al menos el 50% de las reservas de corto plazo.
- **Áreas urbanizables a largo plazo (ZU-LP):** reservas estratégicas a 25 años, cuya apertura depende de la evolución demográfica, económica y turística, y de la consolidación previa de las etapas anteriores.

De esta forma, cada subcategoría urbanizable se define como una reserva programada para usos específicos, asegurando que el crecimiento urbano y turístico se lleve a cabo de manera controlada, sostenible y en congruencia con las capacidades de infraestructura y servicios.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

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



Municipio de La Unión
de Isidoro Montes de Oca



CONSULTA PÚBLICA



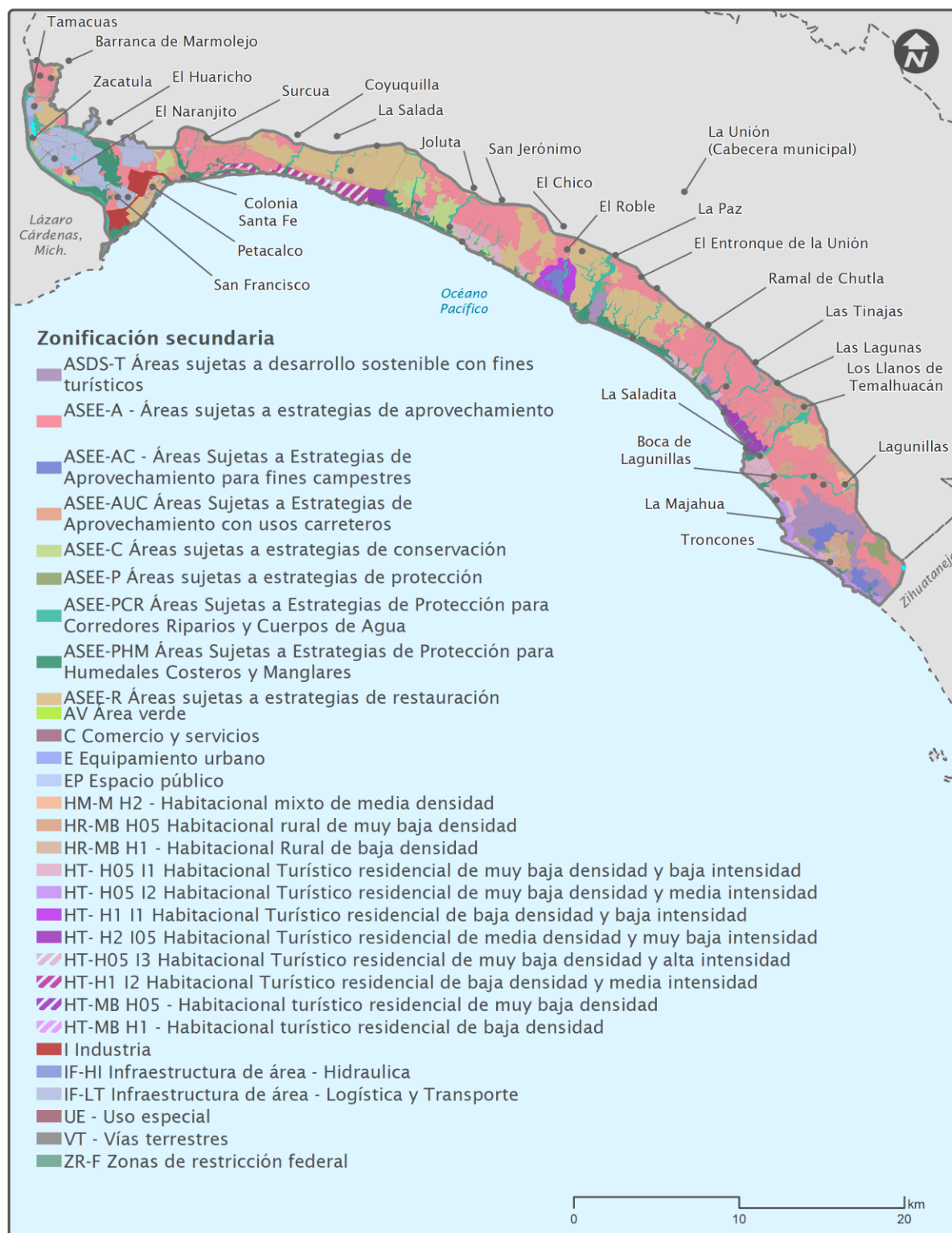
Tabla 35. Clasificación de zonas urbanizables

Categoría general:		Zonas urbanizables	
Subcategoría	Clave propuesta	Superficie (ha)	Descripción Sintética
Habitacional turístico	HT	CP: 692 MP: 915 LP: 301	Reservas de suelo orientadas al crecimiento de fraccionamientos turísticos y residenciales en la franja costera (Troncones, Saladita, Majahua y nuevas zonas con vocación turística propuestas con cada ejido).
Habitacional mixto	HM	CP: 42 MP: 24	Áreas de expansión destinadas a vivienda en localidades mayores, con servicios básicos proyectados.
Infraestructura logística	IF-LT	CP: 528 MP: 416 LP: 47	Reservas de suelo destinadas a ampliar actividades logísticas e industriales en torno a Zacatula–El Naranjito–Petacalco y zonas estratégicas de conectividad regional.
Espacio público	EP	CP: 15	Áreas previstas para integrar parques, plazas y espacios recreativos y otros de acceso libre al público.
Equipamiento urbano	E	CP: 8	Reservas para futuros hospitales, escuelas, centros comunitarios y administrativos en nuevas zonas de crecimiento.
Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento para usos carreteros	ASEE-AUC	CP: 378	Franjas aledañas a carreteras primarias. Se permiten servicios de apoyo logístico ligero, comercios y equipamientos carreteros, condicionados a normatividad ambiental y de tránsito.
Áreas verdes	AV	CP: 1	Reserva para áreas verdes
Habitacional rural	HR	CP: 219 MP: 335 LP: 221	Reserva para el desarrollo de crecimiento de localidades rurales.

NOTAS: **CP**: Corto Plazo, **MP**: Mediano Plazo, **LP**: Largo Plazo.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Mapa 15. Zonificación secundaria.



Fuente: elaboración propia.



Lineamientos normativos de usos y destinos del suelo

Los usos y destinos definidos en la zonificación secundaria requieren de criterios normativos que regulen su aplicación en el territorio. Estos lineamientos establecen las actividades permitidas, condicionadas o prohibidas en cada subcategoría de uso del suelo, con el propósito de garantizar un desarrollo urbano ordenado, seguro y ambientalmente responsable.

A través de esta normatividad se busca otorgar certeza jurídica y técnica para la inversión privada y la gestión pública, fomentando la compatibilidad entre actividades productivas, habitacionales, turísticas y ambientales. Asimismo, los lineamientos permiten prevenir conflictos de uso, reducir riesgos, y asegurar la conservación y aprovechamiento sustentable de los recursos naturales de la zona costera.

Estos criterios constituyen la base para la aplicación posterior de los coeficientes de ocupación y utilización del suelo, que complementan la regulación espacial de los usos permitidos en cada polígono.

Los lineamientos normativos constituyen el marco de aplicación de la zonificación secundaria y buscan garantizar un desarrollo ordenado, seguro y sostenible en la zona costera del municipio. Estos lineamientos se plantean como reglas generales que orientan la gestión urbana y territorial, mientras que el detalle específico de compatibilidades de uso se establece en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo correspondiente.

Los lineamientos retoman de manera integral los criterios del *Programa Estatal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de Guerrero*, adaptados a la escala del presente instrumento. Su objetivo es orientar las decisiones sobre el uso del suelo y las políticas territoriales en la zona costera de La Unión, garantizando un desarrollo ordenado, sustentable y resiliente, en concordancia con las potencialidades y limitaciones ambientales, sociales y económicas del territorio.

Tabla 36. Lineamientos generales aplicables en la Zona Costera de La Unión

Categoría	Lineamientos generales
Protección ambiental y recursos naturales	Proteger manglares, humedales, dunas, esteros, marismas y corredores riparios como zonas no urbanizables; delimitar áreas de recarga hídrica y asegurar su protección; mantener corredores de biodiversidad entre ecosistemas costeros y selvas; incorporar medidas de restauración en zonas degradadas; establecer zonas de amortiguamiento ambiental entre áreas productivas y ecosistemas frágiles.
Gestión integral de riesgos y adaptación al cambio climático	Evitar la localización de asentamientos humanos, infraestructura y otros usos de suelo como turismo, industria, comercio y servicios en zonas de peligro o amenaza (inundaciones, huracanes, deslizamientos); aplicar criterios de resiliencia en el diseño urbano y de infraestructura; regular el uso de pendientes mayores al 30%; promover infraestructura verde y soluciones basadas en la naturaleza para mitigar riesgos; considerar escenarios de cambio climático en el diseño de reservas urbanas.
Ordenamiento y consolidación urbana	Priorizar la consolidación de localidades existentes antes de abrir nuevas zonas urbanizables; orientar el crecimiento hacia áreas con factibilidad de servicios; promover un modelo compacto, evitando la dispersión y la ocupación desordenada de suelo; incorporar criterios de densificación compatible con la escala y vocación local; garantizar la cobertura progresiva de agua, drenaje y energía en nuevas áreas urbanizadas.
Turismo sostenible	Regular la expansión turística hacia zonas aptas y con disponibilidad de infraestructura; evitar desarrollos en primera franja de playa y humedales; promover diversificación de la oferta turística más allá de "sol y playa"; impulsar turismo de bajo impacto, ecoturismo y turismo cultural; garantizar accesibilidad pública a playas y espacios recreativos; establecer criterios para el diseño paisajístico y arquitectónico en áreas turísticas.
Infraestructura logística e industrial	Orientar la localización de proyectos logísticos e industriales a polígonos identificados como urbanizables para estos fines; asegurar factibilidad de agua, saneamiento y energía antes de su desarrollo; establecer criterios de compatibilidad ambiental y social; integrar proyectos de conectividad carretera y portuaria que fortalezcan el corredor interestatal con Lázaro Cárdenas; prever infraestructura de mitigación de impactos (emisiones, descargas, residuos).

Equipamiento y espacio público	Prever reservas suficientes para espacios públicos de calidad (plazas, parques, playas de acceso público) en proporción al crecimiento poblacional y turístico; garantizar una distribución equitativa de equipamientos educativos, de salud, comunitarios y administrativos en áreas urbanas y rurales; fortalecer la vinculación entre equipamientos y movilidad sostenible; consolidar un sistema de playas públicas con accesos garantizados.
Habitacional turístico, campestre y rural	Regular la expansión de desarrollos campestres y fraccionamientos turísticos residenciales para que no comprometan suelos agrícolas de alta productividad; ordenar el crecimiento de localidades rurales con provisión de servicios básicos y accesibilidad; fomentar proyectos de vivienda progresiva y social en zonas aptas; garantizar que la vivienda turística no desplace a la población local.
Movilidad, conectividad y transporte	Mejorar la conectividad interna de la zona costera y su integración con municipios vecinos y el puerto de Lázaro Cárdenas; promover vialidades estratégicas que fortalezcan la competitividad turística y logística; incorporar criterios de movilidad segura y no motorizada en áreas urbanas y turísticas; garantizar accesibilidad a localidades rurales y costeras; prever nodos logísticos que descongestionen áreas urbanas.
Paisaje, cultura y patrimonio	Conservar zonas arqueológicas, históricas y culturales, así como paisajes naturales emblemáticos; incorporar criterios de protección visual en el diseño urbano-turístico; fomentar actividades económicas vinculadas al patrimonio cultural y natural; reconocer el paisaje costero como un recurso estratégico de identidad y competitividad; evitar infraestructuras que afecten negativamente la calidad escénica del litoral.
Gestión social y gobernanza territorial	Promover la participación comunitaria en la toma de decisiones sobre proyectos urbanos y turísticos; garantizar la inclusión de ejidos y comunidades en la gestión territorial; fortalecer mecanismos de coordinación entre los tres niveles de gobierno y actores privados; crear instrumentos de seguimiento y evaluación de los lineamientos a nivel local; asegurar la transparencia en procesos de autorización de uso de suelo.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Lineamientos específicos / Vinculación POTDUEG

Control del crecimiento y tenencia de la tierra

- **Desincorporación previa de suelo social.** Toda zona urbanizable en propiedad ejidal/comunal deberá desincorporarse y registrarse como propiedad privada y/o pública (según corresponda) antes de autorizar proyectos o usos (OTDU1, Ahu5, Ahu10).
- **Contigüidad del crecimiento.** Nuevas zonas urbanizables deberán ser adyacentes a la huella de asentamientos existentes; se prohíben desarrollos aislados. La conexión a infraestructuras municipales será a cargo del promovente (OTDU3).
- **Exclusión de áreas no aptas.** No se podrán ubicar zonas urbanizables en alto valor ambiental ni en peligro/amenaza; cualquier excepción requiere diagnóstico específico y validación del Comité Técnico del Consejo Estatal con SGIRPC (OTDU2, OTDU4).
- **Reservas con base demográfica.** La delimitación de reservas deberá ser congruente con la demanda; no exceder 10% adicional a la proyección tendencial. Se fomentarán reservas municipales para mixtura de usos y vivienda social (OTDU6).

Protección ambiental y recursos hídricos

- **Ecosistemas críticos no urbanizables.** Se prohíbe el cambio de uso urbano/turístico/industrial en manglares, humedales, marismas, dunas y corredores riparios. Cualquier actuación exige dictamen ambiental positivo municipal y, cuando proceda, SEMARNAT (OTDU8).
- **Hidrodinámica y periodos de retorno.** Proyectos de urbanización deberán considerar periodo de retorno ≥ 100 años y ser validados por Consejo Estatal + SGIRPC (OTDU07).
- **Franjas de protección hídrica.** Respetar ≥ 20 m desde el máximo caudal registrado en 20 años en ríos/arroyos y en orillas de lagos/lagunas/presas; se prohíben nuevos asentamientos a < 20 m y por debajo del nivel máximo extraordinario normado (OTDU11–OTDU12).



- **Recarga de acuíferos.** Restringir crecimiento urbano en zonas de recarga y exigir dictámenes de factibilidad hídrica y títulos de concesión para abasto y descarga (Ahu11–Ahu14).

Gestión integral de riesgos y adaptación al cambio climático

- **Zonas sujetas a riesgo (ZSR).** Se prohíben usos habitacionales y turísticos; cualquier autorización requiere dictamen de la Unidad Municipal de PC y validación SGIRPC; para equipamientos que aglomeren personas el dictamen será obligatorio (OTDU49–OTDU50; Ahu16–Ahu17).
- **Aumento del nivel del mar.** Incorporar cotas de ascenso del nivel medio del mar y condicionantes específicas para franja costera (OTDU51).
- **Atlas de riesgos.** Determinar zonas urbanizables con base en Atlas Municipal; actualizar el PMDU cuando se actualice el Atlas (OTDU52).
- **Pendientes.** Se prohíbe urbanizar en pendientes >30% salvo obras de infraestructura con dictamen técnico y medidas de mitigación (OTDU49).

Reaprovechamiento urbano, mixtura e instrumentos de forma urbana

- **Métricas de forma urbana.** En lugar de “densidades” se aplicarán COS, CUS, CAS, altura máxima (m) y número de niveles; CUS ≥ 1 como base mínima (OTD15).
- **Mixtura de usos.** Promover usos mixtos para reducir distancias de viaje (OTDU16).
- **Vacíos intraurbanos y fases.** Priorizar vacíos intraurbanos y consolidación ($\geq 50\%$ intraurbano disponible) antes de abrir nuevas expansiones; evitar expansión hasta consolidar etapas previas ($\geq 65\%$ de la anterior) (OTDU19–OTDU21; Ahu7–Ahu8).
- **Estudios de impacto.** Para usos condicionados o de intensidad media/alta: impacto urbano/urbano-ambiental, impacto vial y riesgo, con cumplimiento verificable de medidas de mitigación ($\geq 80\%$ construido antes de la ocupación) (OTDU22).
- **Imagen y diseño urbano.** Establecer normas complementarias de diseño e imagen (alineamientos, alturas, retranqueos, fachadas activas, permeabilidad) (OTDU18).

Movilidad y accesibilidad

- **Movilidad no motorizada.** Priorizar peatón y bicicleta con infraestructura segura y verde (OTDU23).
- **Accesibilidad universal.** Garantizar accesibilidad en espacio público, equipamientos y centros (OTDU24).
- **Sistema seguro y ENAMOV.** Aplicar criterios de sistemas seguros; cuando exista, armonizar con ESAMOV (OTDU25).
- **Conectividad regional.** Impulsar proyectos viales estratégicos que mejoren la conectividad del sistema urbano-rural (OTDU26).

Sustentabilidad urbana y gestión de residuos/aguas

- **Residuos sólidos.** Modernizar y regular sitios de disposición; proyectos deberán prever manejo integral y separación (OTDU27; Ahu19–Ahu23; CyS2–CyS3).

- **Aguas residuales.** Proyectos nuevos (fraccionamientos/condominios/equipamientos) deberán tratar sus aguas residuales; cuando no se conecten a red municipal, incorporar sistemas propios de tratamiento (OTDU28; Ahu14; Equ8).
- **Infraestructura verde.** Consolidar infraestructura verde urbana (parques, arbolado, drenajes urbanos sostenibles) (OTDU29).

Reglamentación e instrumentos de gestión

- **Reglamento de construcción.** Adoptar y adaptar el reglamento estatal a condiciones locales (OTDU30).
- **Compatibilidad ajustable por escala.** Ajustes de compatibilidad solo con justificación técnica y validación del Consejo Estatal (OTDU31).
- **Sistema de información territorial.** Integrar y alimentar el SIT territorial y urbano estatal (OTDU32).
- **Proyectos en varias UGT.** Aplicar la política y estrategias de cada UGT implicada (OTDU33).

Equipamiento y espacio público (incluye franja costera)

- **Jerarquía y localización.** Priorizar equipamientos en asentamientos regularizados; en suelo social, exigir desincorporación y donación al municipio/ente público (Equ1–Equ2).
- **Riesgos y accesibilidad.** Todo equipamiento deberá contar con estudio de riesgos y dictamen PC/SGIRPC; garantizar accesibilidad universal y conectividad al transporte (Equ3–Equ5; Ahu17; Ahu24).
- **Ecotecnia y eficiencia.** Captación pluvial, eficiencia energética, tratamiento de aguas y uso de vegetación nativa (Equ6–Equ9).
- **Continuidad hidrológica.** No interrumpir flujos; permitir cuerpos de agua artificiales en áreas verdes con manejo hídrico (Equ10).
- **Playas públicas.** En municipios costeros, asegurar frentes públicos de playa cada ≤ 6 km con ≥ 200 m de frente; respeto a la ZOFEMAT y accesos libres y seguros (OTDU42).
- **Calidad del espacio público.** Cumplir NOM-001-SEDATU-2021 y promover redes de espacios públicos de alta calidad y seguridad (OTDU43–OTDU45).

Vivienda y asentamientos (urbanos y rurales)

- **Vivienda asequible y progresiva.** Incentivar ocupación de vacíos intraurbanos y vivienda desocupada; promover vivienda social con mixtura de usos (OTDU34, OTDU19–OTDU21).
- **Agua y saneamiento.** Factibilidad hídrica, títulos de concesión y soluciones de captación/tratamiento donde falte infraestructura (Ahu11–Ahu15).
- **Regularización y riesgo.** No reconocer zonas en alto riesgo hasta ejecutar obras de mitigación y contar con dictámenes positivos (OTDU50; Ahu16–Ahu18).



Comercio y servicios

- **Espacio público libre.** Se prohíbe la invasión del espacio público por actividades de comercio/servicios; sanciones según autoridad competente (CyS1).
- **Residuos y vertidos.** Manejo de residuos líquidos peligrosos (aceites, sangre, químicos) con captación y disposición; prohibido verter a drenaje municipal (CyS2).
- **Carga/descarga.** En zonas con alta afluencia y vías principales, prohibida la carga/descarga de ≥ 3.5 t entre 08:00–18:00 (CyS4).
- **Materiales peligrosos.** Prohibido el almacenamiento masivo en zonas urbanizadas; PC evaluará casos específicos (CyS5).

Infraestructura pública (puntual, lineal y de área)

- **Excepcionalidad en áreas de protección.** En UGT de protección/conservación, solo obras indispensables y sin alternativa locacional; minimizar remoción de vegetación (Ifp1–Ifp3, Ifp6–Ifp7).
- **Derechos de vía verdes.** Reforestar camellones y banquetas con especies nativas; evitar riesgos por visibilidad/raíces (Ifp4).
- **Continuidad hídrica.** Cuando la obra interrumpa flujos, presentar proyecto hidráulico que garantice caudal ecológico; si hay gran consumo, demostrar factibilidad de suministro (Ifp5).
- **Compensaciones ambientales.** Recuperar biomasa removida en ≤ 5 años (o según resolutivo) en predios de compensación; prohibida la remoción de especies NOM-059 (Ifp8–Ifp9).
- **Fauna y corredores.** Programas de rescate de fauna; pasos de fauna (elevados o túneles) con longitud mínima y proporción $\geq 7.5\%$ del tramo en macizos forestales (Ifp10–Ifp11).
- **Trazas y localización.** Preferir derechos de vía existentes para reducir fragmentación; evitar zonas prioritarias de conservación (Ifp12–Ifp13).
- **Riesgos.** Estudio integral y dictamen SGIRPC para factibilidad (Ifp14).
- **Patrimonio.** Prohibidas obras que afecten rasgos patrimoniales o la imagen de centros históricos/barrios con valor (Ifp15–Ifp16).

Turismo

- **Localización segura y apta.** Proyectos turísticos deberán evitar ZSR y considerar EN AMBIENTE dictamen de PC Municipal; para >1 ha o >50 cuartos, validación del Consejo Estatal + SGIRPC (Tur01).
- **Participación e inclusión.** Proyectos grandes deberán incluir procesos de participación con habitantes locales y capacitación para gestión sustentable (Tur02–Tur03, Tur05).
- **Gestión ambiental.** $\geq 80\%$ vegetación nativa en áreas verdes; tratamiento de aguas residuales y manejo integral de residuos; concesiones de agua cuando aplique (Tur06–Tur10).
- **Respeto social y cultural.** Las actividades turísticas deberán respetar usos y costumbres locales (Tur07).

- **Infraestructura propia.** No podrán cargar sobre la infraestructura diseñada para la población local (OTDU40).

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es un parámetro normativo que establece la proporción máxima de la superficie de un lote que puede ser ocupada por la edificación en planta baja, en relación con la superficie total del predio. Su aplicación permite regular la intensidad de uso del suelo, garantizar una adecuada distribución de áreas libres y de permeabilidad, así como ordenar los procesos de consolidación y crecimiento urbano.

El COS se expresa en valores que indican el porcentaje de ocupación permitido. Se distinguen dos rangos principales:

- **COS base:** corresponde al valor general autorizado de ocupación del predio.
- **COS máximo:** corresponde al valor que puede autorizarse de manera condicionada, sujeto al cumplimiento de lineamientos adicionales (dictámenes técnicos, mitigación de impactos, infraestructura suficiente, además de a través de la obtención de derechos adicionales a través del pago respectivo a la autoridad municipal).

En el presente Plan Parcial, los valores de COS se definieron en congruencia con los lineamientos del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Guerrero, y el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente, además de adaptarse a la vocación, densidad e intensidad de cada subzona de la zonificación secundaria.

En particular, el uso habitacional turístico no se presenta como una sola categoría, sino que se subdivide en tipologías diferenciadas (baja, media, alta intensidad), a fin de atender las especificidades territoriales y la diversidad de proyectos que se desarrollan en la franja costera.

Los valores de COS aplicables se presentan en la siguiente tabla:

Tabla 37. **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) por zona secundaria dentro de zonas urbanizadas o urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	COS base	COS máximo	Observaciones
HR-MB H05	Habitacional rural de densidad mínima/baja intensidad	0.25	0.25	Lotes grandes, baja verticalidad, ocupación limitada.
HR-MB H1	Habitacional rural de baja densidad y media intensidad	0.50	0.50	Vivienda rural con mayor consolidación.
HT-H05 I1	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y baja intensidad	0.30	0.40	Turismo residencial disperso, baja verticalidad.
HT-H05 I2	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y media intensidad	0.30	0.50	Fraccionamientos turísticos de baja densidad.
HT-H05 I3	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y alta intensidad	0.30	0.40	Proyectos en lotes grandes con baja ocupación.
HT-H1 I1	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y baja intensidad	0.35	0.50	Conjuntos turísticos residenciales de ocupación media.
HT-H1 I2	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y media intensidad	0.35	0.50	Proyectos hoteleros y de segunda residencia.
HT-H2 I05	Habitacional Turístico residencial de media densidad y muy baja intensidad	0.25	0.50	Conjuntos integrados con mayor verticalidad.



Clave	Zona / Subzona	COS base	COS máximo	Observaciones
HM-M H2	Habitacional mixto, media densidad	0.50	0.50	Vivienda consolidada con mezcla de usos urbanos.
HM-A H4	Habitacional mixto, alta densidad	0.50	0.50	Núcleos urbanos con comercio y servicios.
UE	Uso especial (gaseras, gasolineras)	0.50	0.50	Sujeto a normatividad de seguridad y protección civil.
C	Comercio y servicios	0.50	0.50	Zonas comerciales consolidadas y turísticas.
IF-LT	Infraestructura logística y transporte	0.50	0.50	Áreas vinculadas al puerto, patios de maniobra y bodegas.
IF-HI	Infraestructura hidráulica	0.00	0.00	Corresponde a canales de riego y obras hidráulicas, no edificables.
E	Equipamiento urbano	0.40	0.60	Clínicas, escuelas, centros comunitarios y administrativos.
EP	Espacios públicos	0.10	0.20	Parques, plazas, malecones y áreas recreativas.
I	Industria	0.50	0.70	Áreas industriales en consolidación, sujetas a regulación ambiental.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Si bien las zonas no urbanizables, tanto por elementos naturales como por actividades agropecuarias, no se consideran espacios destinados a la urbanización, se establecen valores normativos de COS. Esto responde a la posibilidad de que los poseedores y propietarios de terrenos en estas áreas manifiesten interés en realizar edificaciones vinculadas con usos compatibles tales como:

- Vivienda rural dispersa de muy baja densidad.
- Actividades productivas ligadas a la agricultura y ganadería.
- Turismo ecológico, de aventura o alternativo, siempre que se garantice la protección de los ecosistemas.

De esta manera, el Plan Parcial asegura que, en caso de autorizarse proyectos en zonas no urbanizables, éstos se sujeten a límites estrictos de ocupación, privilegiando la conservación y la restauración ambiental.

En particular, las subcategorías ASEE-PCR (corredores riparios y cuerpos de agua) y ASEE-PHM (manglares y humedales) registran un COS mínimo, aplicable únicamente para usos compatibles como senderos, miradores, plataformas ligeras, infraestructura de turismo alternativo y restauración ambiental, los cuales deben desarrollarse con materiales no permanentes y sujetos a dictámenes ambientales.

Tabla 38. **Coficiente de Ocupación del Suelo (COS) por zona secundaria dentro de zonas no urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	COS base	COS máximo	Observaciones
ASEE-A	Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento (agropecuario)	0.20	0.20	Se permite infraestructura asociada a la producción agropecuaria y vivienda rural de muy baja densidad.
ASEE-AC	Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento en corredores carreteros	0.60	0.60	Compatible con logística ligera, servicios de apoyo y comercio vinculado a la movilidad.
ASEE-R	Áreas sujetas a estrategias de restauración	0.35	0.35	El COS se orienta a infraestructura de restauración ambiental, viveros o ecoturismo bajo control.
ASEE-C	Áreas sujetas a estrategias de conservación	0.20	0.20	Se permiten únicamente actividades de bajo impacto (senderismo, educación ambiental).

ASEE-P	Áreas sujetas a estrategias de protección	0.20	0.20	Uso restringido; se admiten únicamente actividades de protección ambiental y turismo de bajo impacto.
ASEE-PCR	Áreas sujetas a protección de cuerpos de agua y corredores riparios	0.01	0.01	COS mínimo. Solo para senderos, miradores y ecoturismo de materiales no permanentes.
ASEE-PHM	Áreas sujetas a protección de humedales y manglares	0.01	0.01	COS mínimo. Solo para actividades compatibles de turismo alternativo y restauración ambiental.
ASDS-T	Áreas sujetas a desarrollo sostenible con fines turísticos	0.50	0.50	Proyectos turísticos de bajo impacto, sujetos a lineamientos de sustentabilidad.
ZR-F	Zona de restricción federal	0.00	0.00	Se prohíbe cualquier tipo de edificación.
Z-RSG	Zona de riesgo	0.00	0.00	No se permiten construcciones permanentes; únicamente acciones de protección y mitigación.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es un parámetro normativo que regula la intensidad total de construcción en un predio, estableciendo la relación máxima entre el área edificada en todos los niveles y la superficie total del terreno. Su aplicación permite controlar la morfología urbana, prever la demanda de infraestructura y servicios, y ordenar los procesos de densificación y crecimiento.

El CUS se expresa como un valor numérico que indica cuántas veces puede edificarse la superficie del predio. Se distinguen dos rangos:

- **CUS base:** nivel de edificación autorizado de manera general.
- **CUS máximo:** valor condicionado, que puede autorizarse bajo criterios técnicos adicionales (dictámenes de impacto, capacidad de infraestructura, mitigación de servicios y, en su caso, pago de derechos adicionales).

En el presente Plan Parcial, los valores de CUS se definieron en congruencia con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Guerrero (POTDUEG), el Plan Municipal vigente y la vocación específica de cada subzona de la zonificación secundaria.

Tabla 39. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) por zona secundaria dentro de zonas urbanizadas o urbanizables

Clave	Zona / Subzona	CUS base	CUS máximo	Observaciones
HR-MB H05	Habitacional rural de densidad mínima/baja intensidad	0.20	0.20	Vivienda dispersa en lotes grandes, escasa verticalidad.
HR-MB H1	Habitacional rural de baja densidad y media intensidad	0.50	0.75	Vivienda rural con posibilidad de ampliación progresiva.
HT-H05 I1	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y baja intensidad	0.40	0.60	Turismo residencial disperso, baja verticalidad.
HT-H05 I2	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y media intensidad	0.60	1.20	Fraccionamientos turísticos de baja densidad.
HT-H05 I3	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y alta intensidad	1.20	1.50	Proyectos en lotes grandes con mayor aprovechamiento.
HT-H1 I1	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y baja intensidad	0.525	0.70	Conjuntos turísticos residenciales con ocupación media.
HT-H1 I2	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y media intensidad	0.35	0.50	Proyectos turísticos con menor intensidad y mayor área libre.
HT-H2 I05	Habitacional Turístico residencial de media densidad y muy baja intensidad	1.00	1.50	Proyectos integrados con mayor verticalidad.



HM-M H2	Habitacional mixto, media densidad	1.00	1.50	Vivienda consolidada con mezcla de comercio y servicios.
HM-A H4	Habitacional mixto, alta densidad	1.50	2.00	Núcleos urbanos de alta intensidad, con comercio y servicios.
UE	Uso especial (gaseras, gasolineras)	0.50	0.50	Instalaciones sujetas a normatividad de seguridad.
C	Comercio y servicios	1.00	2.00	Zonas comerciales y turísticas consolidadas.
IF-LT	Infraestructura logística y transporte	1.00	2.00	Áreas vinculadas al puerto, patios de maniobra y bodegas.
IF-HI	Infraestructura hidráulica	0.00	0.00	Corresponde a canales de riego y obras hidráulicas, no edificables.
E	Equipamiento urbano	0.80	1.20	Clínicas, escuelas, centros comunitarios y administrativos.
EP	Espacios públicos	0.10	0.20	Parques, plazas, malecones y áreas recreativas.
I	Industria	1.00	2.00	Áreas industriales en consolidación, sujetas a mitigación ambiental.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Si bien las zonas no urbanizables no están destinadas a procesos de urbanización ni a la consolidación de asentamientos humanos, resulta necesario establecer parámetros normativos de CUS. Esto obedece a que, aun en contextos de conservación, restauración o aprovechamiento productivo, los poseedores y propietarios de terrenos pueden buscar desarrollar edificaciones vinculadas a usos compatibles, como vivienda rural dispersa, infraestructura de apoyo a la producción agropecuaria, equipamientos menores o proyectos de turismo alternativo y ecológico.

De esta forma, la asignación de valores de CUS en las zonas no urbanizables permite:

- Definir límites estrictos al volumen de construcción posible.
- Prevenir la densificación inadecuada en áreas de valor ambiental o productivo.
- Regular los proyectos turísticos alternativos para que no superen la capacidad de carga del entorno natural.

En particular, las subzonas ASEE-PCR (cuerpos de agua y corredores riparios) y ASEE-PHM (manglares y humedales) registran un CUS mínimo, exclusivamente aplicable a actividades compatibles de bajo impacto como senderos, miradores, plataformas ligeras o proyectos de turismo de naturaleza que utilicen materiales no permanentes. En estas áreas, cualquier intervención deberá estar sujeta a dictámenes técnicos y ambientales que aseguren la preservación de los ecosistemas.

Tabla 40. **Coficiente de Utilización del Suelo (CUS) por zona secundaria dentro de zonas no urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	CUS base	CUS máximo	Observaciones
ASEE-A	Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento (agropecuario)	0.25	0.40	Se permite infraestructura asociada a la producción agropecuaria y vivienda rural de muy baja densidad.
ASEE-AC	Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento en corredores carreteros	0.60	0.80	Compatible con logística ligera, servicios de apoyo y comercio vinculado a la movilidad.
ASEE-R	Áreas sujetas a estrategias de restauración	0.30	0.50	El CUS se orienta a infraestructura de restauración ambiental, viveros y ecoturismo bajo control.
ASEE-C	Áreas sujetas a estrategias de conservación	0.20	0.30	Se permiten únicamente actividades de bajo impacto (senderismo, educación ambiental).

ASEE-P	Áreas sujetas a estrategias de protección	0.10	0.20	Uso altamente restringido; se admiten actividades de protección ambiental y turismo alternativo de muy baja intensidad.
ASEE-PCR	Áreas de protección de cuerpos de agua y corredores riparios	0.01	0.05	CUS mínimo. Solo para senderos, miradores y turismo alternativo con materiales no permanentes.
ASEE-PHM	Áreas de protección de humedales y manglares	0.01	0.05	CUS mínimo. Solo para actividades compatibles de turismo de naturaleza y restauración ambiental.
ASDS-T	Áreas sujetas a desarrollo sostenible con fines turísticos	0.50	0.80	Proyectos turísticos de bajo impacto, sujetos a lineamientos de sustentabilidad.
ZR-F	Zona de restricción federal	0.00	0.00	Se prohíbe cualquier tipo de edificación.
Z-RSG	Zona de riesgo	0.00	0.00	No se permiten construcciones permanentes; únicamente acciones de protección y mitigación.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)

El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) es un parámetro normativo que establece la proporción mínima de superficie de un lote que debe permanecer libre de construcción y con tratamiento permeable, garantizando la infiltración de agua de lluvia y la preservación de áreas verdes. Su aplicación es fundamental en la zona costera, ya que contribuye a:

- Mantener la permeabilidad del suelo y favorecer la recarga de mantos freáticos.
- Reducir la escorrentía superficial y mitigar riesgos de inundación.
- Preservar la calidad ambiental y mejorar las condiciones microclimáticas.
- Promover la integración de áreas verdes privadas con el sistema de espacios públicos.

El CAS se expresa en valores que indican el porcentaje mínimo de absorción del predio que debe mantenerse libre de pavimento o edificación.

En el presente Plan Parcial, los valores de CAS se definieron en congruencia con el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Guerrero (POTDUEG), el Plan Municipal vigente y la vocación ambiental de cada subzona de la zonificación secundaria.

Tabla 41. **Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) por zona secundaria dentro de zonas urbanizadas o urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	CAS mínimo	Observaciones
HR-MB H05	Habitacional rural densidad mínima	0.40	Lotes grandes con amplias áreas libres, se privilegia la permeabilidad natural.
HR-MB H1	Habitacional rural baja densidad	0.30	Vivienda rural con huertos y espacios abiertos vinculados a la producción.
HT-H05 I1	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y baja intensidad	0.40	Turismo residencial disperso con áreas ajardinadas y permeables.
HT-H05 I2	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y media intensidad	0.35	Fraccionamientos turísticos con exigencia de áreas verdes.
HT-H05 I3	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y alta intensidad	0.30	Proyectos en lotes grandes con áreas comunes ajardinadas.
HT-H1 I1	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y baja intensidad	0.25	Conjuntos residenciales con menor absorción pero con control ambiental.
HT-H1 I2	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y media intensidad	0.25	Proyectos turísticos de baja densidad, requieren áreas verdes.
HT-H2 I05	Habitacional Turístico residencial de media densidad y muy baja intensidad	0.20	Proyectos con mayor verticalidad y menos superficie libre.
HM-M H2	Habitacional mixto, media densidad	0.20	Vivienda consolidada con mezcla de usos urbanos, absorción reducida.



HM-A H4	Habitacional mixto, alta densidad	0.15	Núcleos urbanos compactos con áreas permeables reducidas.
UE	Uso especial	0.20	Gasolineras/gaseras deben reservar superficie permeable para infiltración y seguridad.
C	Comercio y servicios	0.15	Exigencia de áreas verdes menores, se privilegia pavimentación funcional.
IF-LT	Infraestructura logística	0.10	Mínima absorción por patios de maniobra y bodegas, requiere sistemas de drenaje pluvial.
IF-HI	Infraestructura hidráulica	1.00	Suelo reservado como zona de absorción y conducción hidráulica.
E	Equipamiento urbano	0.20	Instituciones y servicios deben contemplar áreas verdes y permeables.
EP	Espacios públicos	0.50	Parques, plazas y malecones, con predominio de superficie verde y permeable.
I	Industria	0.10	Suelo ocupado por industria intensiva, requiere drenaje pluvial especializado.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Si bien las zonas no urbanizables no están destinadas a procesos de consolidación urbana, resulta fundamental establecer valores normativos del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS). Este parámetro adquiere especial relevancia en estas áreas, pues define la proporción mínima de superficie que debe permanecer libre de alteración por construcciones, edificaciones o proyectos, garantizando con ello la conservación de la cobertura vegetal, la infiltración natural del agua y la protección de los ecosistemas.

En este contexto, el CAS en las zonas no urbanizables se concibe no solo como un indicador técnico, sino como un instrumento de conservación territorial, ya que asegura que cualquier intervención compatible (vivienda rural dispersa, infraestructura agropecuaria menor, turismo alternativo o actividades de restauración) respete un porcentaje elevado de áreas verdes y permeables.

De manera particular, en las subzonas ASEE-PCR (cuerpos de agua y corredores riparios) y ASEE-PHM (manglares y humedales), el CAS alcanza valores máximos, asegurando que casi la totalidad del suelo quede sin alteración, limitándose únicamente a intervenciones de muy bajo impacto (senderos, plataformas ligeras, miradores o proyectos de turismo de naturaleza con materiales no permanentes).

Tabla 42. **Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) por zona secundaria dentro de zonas no urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	CAS mínimo	Observaciones
ASEE-A	Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento (agropecuario)	0.40	La mayor parte del suelo debe permanecer permeable; se permite infraestructura asociada a la producción, siempre con áreas verdes predominantes.
ASEE-AC	Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento en corredores carreteros	0.30	Compatibles con servicios logísticos ligeros; se exige mantener franjas permeables y áreas de absorción.
ASEE-R	Áreas sujetas a estrategias de restauración	0.60	La mayoría de la superficie debe permanecer libre para favorecer procesos de recuperación ecológica.
ASEE-C	Áreas sujetas a estrategias de conservación	0.70	Altos valores de absorción, solo se permiten actividades de muy bajo impacto (senderismo, educación ambiental).
ASEE-P	Áreas sujetas a estrategias de protección	0.80	La superficie casi en su totalidad debe conservarse permeable; solo se admiten acciones de protección y turismo alternativo mínimo.
ASEE-PCR	Áreas de cuerpos de agua y corredores riparios	0.90	CAS máximo, prácticamente todo el suelo debe mantenerse libre de alteración; solo se permiten senderos o miradores de bajo impacto.

ASEE-PHM	Áreas de humedales y manglares	0.95	CAS máximo; la superficie debe mantenerse intacta, con excepción de intervenciones ligeras y no permanentes para turismo de naturaleza o restauración.
ASDS-T	Áreas sujetas a desarrollo sostenible con fines turísticos	0.50	Se permiten proyectos turísticos de bajo impacto, con obligatoriedad de integrar áreas verdes y permeables predominantes.
ZR-F	Zona de restricción federal	1.00	Prohibición de edificaciones; la totalidad del suelo debe permanecer sin alteración.
Z-RSG	Zona de riesgo	1.00	No se permite alteración del suelo; solo se admiten medidas de protección o mitigación sin edificación permanente.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Alturas y número de niveles de edificación

La altura máxima permitida corresponde a la dimensión vertical que pueden alcanzar las edificaciones en cada zona homogénea, medida en metros lineales a partir del Nivel de Piso Terminado (NPT). Como punto de origen para la medición se considera el nivel promedio de la base edificable de la construcción; sin embargo, en aquellos casos en que la edificación se ubique a menos de cinco metros de la banqueta, se tomará como referencia la banqueta pública de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal. La altura se mide hasta el último nivel o azotea de la construcción.

Adicionalmente, a la altura máxima podrán sumarse entre 1.50 m y 2.00 m para la instalación de pretilas en azotea, cuya función es proteger instalaciones de agua, gas, telecomunicaciones y aire acondicionado, unificando la imagen urbana de la quinta fachada.

En las zonas habitacionales turísticas, se autoriza la instalación de palapas, velarias o estructuras ligeras sobre la loza del último nivel o azotea. Dichas estructuras deberán ser construidas con materiales no permanentes y podrán alcanzar una altura máxima de 4.50 m por encima del nivel de la azotea, sin rebasar la altura consolidada permitida para la edificación.

La altura mínima de entrepiso en cada zona homogénea será de 3.00 m (NPT a NPT del nivel inmediato superior). Se admite la generación de dobles alturas en espacios específicos, siempre y cuando no se rebase la altura máxima de la edificación. La altura mínima con acabados finales no podrá ser inferior a 2.50 m (NPT a NTT).

El número máximo de niveles permitidos en cada zona homogénea está directamente vinculado con la altura máxima autorizada. Este parámetro busca armonizar la morfología urbana y garantizar que las edificaciones sean congruentes con la vocación del suelo, la capacidad de infraestructura y el paisaje costero.

Tabla 43. **Altura máxima, altura mínima de entrepiso y número de niveles permitidos por zona secundaria dentro de zonas urbanizadas o urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	Altura máxima (m)	Altura mínima entrepiso (m)	Niveles máximos	Observaciones
HR-MB H05	Habitacional rural densidad mínima	7.50	3.00	2	Vivienda dispersa en lotes grandes; morfología horizontal.
HR-MB H1	Habitacional rural baja densidad	9.00	3.00	3	Vivienda rural consolidada con mayor intensidad.
HT-H05 I1	Habitacional turístico residencial de muy baja densidad y baja intensidad	9.00	3.00	3	Turismo residencial de baja escala, baja verticalidad.



Clave	Zona / Subzona	Altura máxima (m)	Altura mínima entrepiso (m)	Niveles máximos	Observaciones
HT-H05 I2	Habitacional turístico residencial de muy baja densidad y media intensidad	12.00	3.00	4	Fraccionamientos turísticos de ocupación moderada.
HT-H05 I3	Habitacional turístico residencial de muy baja densidad y alta intensidad	15.00	3.00	5	Proyectos en lotes grandes con mayor intensidad y verticalidad.
HT-H1 I1	Habitacional turístico residencial de baja densidad y baja intensidad	12.00	3.00	4	Conjuntos turísticos de baja densidad.
HT-H1 I2	Habitacional turístico residencial de baja densidad y media intensidad	15.00	3.00	5	Proyectos turísticos con ocupación más intensiva.
HT-H2 I05	Habitacional turístico residencial de media densidad y muy baja intensidad	20.00	3.00	6	Proyectos con mayor verticalidad y mezcla de usos turísticos.
HM-M H2	Habitacional mixto, media densidad	15.00	3.00	5	Vivienda consolidada con mezcla de usos urbanos.
HM-A H4	Habitacional mixto, alta densidad	20.00	3.00	6	Núcleos urbanos compactos de alta intensidad.
UE	Uso especial (gasolineras, gaseras)	9.00	3.00	2	Instalaciones sujetas a normatividad de seguridad y protección civil.
C	Comercio y servicios	15.00	3.00	5	Corredores comerciales y turísticos consolidados.
IF-LT	Infraestructura logística y transporte	20.00	3.00	6	Áreas de patios de maniobra y bodegas vinculadas al puerto.
IF-HI	Infraestructura hidráulica	6.00	3.00	2	Corresponde a canales de riego y obras hidráulicas; uso limitado.
E	Equipamiento urbano	12.00	3.00	4	Clínicas, escuelas, centros comunitarios y administrativos.
EP	Espacios públicos	9.00	3.00	3	Plazas, malecones y parques; alturas bajas para conservar escala humana.
I	Industria	20.00	3.00	6	Áreas industriales intensivas, sujetas a regulación ambiental.

NOTA: La altura máxima de cada subzona podrá sumarse entre 1.50 m y 2.00 m de pretil de azotea. En las zonas habitacionales turísticas se permitirá la instalación de palapas o estructuras ligeras sobre la loza del último nivel, con una altura máxima adicional de 4.50 m. Dichas estructuras deberán ser construidas con materiales no permanentes y no podrán obstruir las vistas ni interferir con la ventilación natural o corrientes de aire. La altura mínima de entrepiso es uniforme (3.00 m, con acabados finales no menores a 2.50 m).

Fuente: Elaboración propia, 2025.

En las zonas no urbanizables también se establecen parámetros normativos de altura, aunque de manera restrictiva, con el fin de asegurar que cualquier intervención compatible con la conservación, restauración o el aprovechamiento productivo mantenga una morfología de baja escala. Estos valores tienen como propósito:

- Evitar impactos paisajísticos negativos, especialmente en ecosistemas costeros y de alto valor ambiental.
- Preservar la relación con el entorno natural, asegurando que las edificaciones no superen la escala de la vegetación ni interrumpan las vistas escénicas.
- Limitar la verticalidad de proyectos productivos o turísticos alternativos, privilegiando construcciones de uno o dos niveles como máximo.

En las subzonas de protección estricta (ASEE-PCR y ASEE-PHM), la altura máxima permitida es mínima, y las edificaciones se limitan a estructuras ligeras de bajo impacto (senderos, plataformas, palapas o miradores). En estos casos, las construcciones deberán realizarse con materiales no permanentes, y su diseño no podrá obstruir las vistas ni las corrientes de aire.

Tabla 44. **Altura máxima, altura mínima de entrepiso y número de niveles permitidos por zona secundaria dentro de zonas no urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	Altura máxima (m)	Altura mínima entrepiso (m)	Niveles máximos	Observaciones
ASEE-A	Aprovechamiento agropecuario	7.50	3.00	2	Construcciones rurales o productivas de baja altura.
ASEE-AC	Aprovechamiento en corredores carreteros	9.00	3.00	3	Permite servicios vinculados a la movilidad y servicios carreteros; debe respetar paisaje.
ASEE-R	Estrategias de restauración	6.00	3.00	2	Solo equipamientos menores o de apoyo a la restauración, habitacional rural y usos turísticos de bajo impacto.
ASEE-C	Estrategias de conservación	6.00	3.00	2	Altura reducida para preservar el entorno natural.
ASEE-P	Estrategias de protección	4.50	3.00	1	Construcciones limitadas a un nivel; solo usos compatibles.
ASEE-PCR	Cuerpos de agua y corredores riparios	3.00	2.50	1	Solo estructuras ligeras y no permanentes (senderos, miradores).
ASEE-PHM	Humedales y manglares	3.00	2.50	1	Solo palapas, plataformas o miradores de materiales no consolidados.
ASDS-T	Desarrollo sostenible turístico	9.00	3.00	3	Proyectos de bajo impacto turístico; permite palapas de hasta 4.50 m adicionales a los niveles edificables.
ZR-F	Zona de restricción federal	0.00	–	0	Prohibidas edificaciones permanentes.
Z-RSG	Zona de riesgo	0.00	–	0	Prohibidas edificaciones; solo acciones de protección o mitigación.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Lotes y frente mínimos

El lote mínimo y el frente mínimo son parámetros normativos fundamentales para regular la forma y proporción de los predios, evitando la fragmentación predial excesiva y asegurando que los lotes tengan la capacidad de albergar edificaciones compatibles con los usos de suelo permitidos.

- **Lote mínimo:** determina la superficie mínima requerida para autorizar la subdivisión o construcción en cada zona homogénea. Garantiza una adecuada dotación de infraestructura, servicios, áreas libres y condiciones de habitabilidad.
- **Frente mínimo:** establece la longitud mínima de fachada del predio hacia la vía pública.

Este criterio permite mantener la proporcionalidad entre ancho y profundidad de los lotes, evita la conformación de predios residuales o irregulares y asegura que todas las edificaciones tengan acceso vial suficiente para movilidad, seguridad y servicios.



En el presente Plan Parcial, los valores de lote mínimo y frente mínimo se definieron en congruencia con el POTDUEG, el PMDU vigente y las condiciones de consolidación urbana, vocación turística y capacidad ambiental de la franja costera.

Tabla 45. **Superficie mínima por lote por zona secundaria dentro de zonas urbanizadas o urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	Superficie mínima de lote (m²)	Frente mínimo (m)	Observaciones
HR-MB H05	Habitacional rural	2,500	20	Predios rústicos con vocación agropecuaria y habitacional dispersa.
HR-MB H1	Habitacional rural	1,500	10	Vivienda rural con posibilidad de crecimiento progresivo.
HT-H05 I1	Habitacional turístico residencial de muy baja densidad y baja intensidad	1,000	20	Lotes grandes, turismo residencial de baja escala.
HT-H05 I2	Habitacional turístico residencial de muy baja densidad y media intensidad	800	20	Fraccionamientos turísticos de baja densidad.
HT-H05 I3	Habitacional turístico residencial de muy baja densidad y alta intensidad	600	15	Proyectos turísticos en lotes medianos con ocupación más intensa.
HT-H1 I1	Habitacional turístico residencial de baja densidad y baja intensidad	800	20	Vivienda turística con baja verticalidad.
HT-H1 I2	Habitacional turístico residencial de baja densidad y media intensidad	600	15	Fraccionamientos turísticos con mayor intensidad.
HT-H2 I05	Habitacional turístico residencial de media densidad y muy baja intensidad	400	10	Proyectos turísticos verticales y de mayor compacidad.
HM-M H2	Habitacional mixto, media densidad	300	8	Zonas urbanas consolidadas con vivienda y comercio integrado.
HM-A H4	Habitacional mixto, alta densidad	200	8	Núcleos urbanos compactos, con mezcla de vivienda y servicios.
C	Comercio y servicios	300	10	Áreas comerciales y de servicios turísticos.
IF-LT	Infraestructura logística y transporte	1,000	30	Patios de maniobra y bodegas vinculadas al puerto.
IF-HI	Infraestructura hidráulica	-	-	No aplicable: obras de conducción hidráulica, no subdividibles.
E	Equipamiento urbano	-	-	Instituciones educativas, de salud y comunitarias.
EP	Espacios públicos	-	-	No aplicable: parques, malecones y plazas son bienes públicos.
I	Industria	1,200	30	Lotes industriales sujetos a regulación ambiental y de seguridad.
UE	Uso especial (gasolineras, gaseras)	600	30	Lotes acondicionados para instalaciones energéticas, sujetos a dictamen de seguridad.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

En las zonas no urbanizables también se establecen superficies mínimas de lotes, no para fomentar procesos de urbanización, sino para controlar la subdivisión predial y asegurar que cualquier aprovechamiento compatible con la conservación, la restauración o la producción agropecuaria se realice en predios amplios. Este criterio evita la fragmentación excesiva del territorio, reduce presiones sobre ecosistemas sensibles y mantiene la coherencia con la vocación rural y ambiental de la franja costera.

En las subzonas con estrategias de protección estricta (ASEE-PCR y ASEE-PHM), el lote mínimo se define únicamente como referencia técnica, dado que no se permite la subdivisión con fines habitacionales o turísticos consolidados, sino solo la instalación de estructuras ligeras de bajo impacto.

Tabla 46. Superficie mínima por lote por zona secundaria dentro de zonas no urbanizables

Clave	Zona / Subzona	Superficie mínima de lote (m ²)	Frente mínimo (m)	Observaciones
ASEE-A	Aprovechamiento agropecuario	5,000	50	Lotes rústicos de uso agrícola o ganadero; permite vivienda rural dispersa.
ASEE-AC	Aprovechamiento en corredores carreteros	2,500	50	Predios para servicios vinculados a carreteras; deben cumplir con dictámenes de movilidad.
ASEE-AUC	Aprovechamiento campestre	3,000	30	Lotes de vocación agrícola compatibles con vivienda campestre de baja densidad.
ASEE-R	Estrategias de restauración	4,000	40	Superficie amplia para garantizar proyectos de restauración y evitar ocupación intensiva.
ASEE-C	Estrategias de conservación	10,000	50	Lotes extensos que aseguren la permanencia de corredores ecológicos y dunas.
ASEE-P	Estrategias de protección	5,000		No aplicable: prohibida la subdivisión predial.
ASEE-PCR	Cuerpos de agua y corredores riparios	–		No aplicable: solo estructuras ligeras de uso público o turístico alternativo. 10,000 metros solo indicativo para cálculo de superficie ocuparle.
ASEE-PHM	Humedales y manglares	–		No aplicable: solo proyectos de bajo impacto con materiales no permanentes. 10,000 metros solo indicativo para cálculo de superficie ocuparle.
ASDS-T	Desarrollo sostenible turístico	2,500	20	Lotes mínimos para proyectos turísticos de bajo impacto; sujetos a evaluación ambiental.
ZR-F	Zona de restricción federal	–		No aplicable: área sujeta a normatividad federal, no parcelable.
Z-RSG	Zona de riesgo	–		No aplicable: prohibida la subdivisión y edificación.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

En conjunto, los parámetros de lote mínimo y frente mínimo garantizan que la subdivisión predial y la configuración de los asentamientos respeten la vocación de cada zona, eviten la fragmentación excesiva y aseguren condiciones adecuadas de accesibilidad y habitabilidad. Estos criterios, aplicados tanto en zonas urbanas como no urbanizables, contribuyen a ordenar el territorio y a mantener la coherencia entre los usos del suelo, la infraestructura y la capacidad ambiental.

Densidad

La densidad de viviendas y la densidad de cuartos son parámetros normativos que permiten regular la cantidad de unidades habitacionales y la intensidad de ocupación por superficie en cada zona homogénea. Ambos criterios se utilizan de manera complementaria para garantizar que el crecimiento urbano y turístico se desarrolle de forma ordenada, congruente con la capacidad de infraestructura, servicios y el entorno ambiental.

- Densidad de viviendas (DV): corresponde al número máximo de viviendas que pueden autorizarse por hectárea en cada zona. Este parámetro es especialmente relevante en áreas habitacionales y turísticas, pues determina el grado de compacidad permitido y la escala de los desarrollos.
- Densidad de cuartos (DC): se aplica particularmente en zonas de habitacional turístico, ya que muchas edificaciones no se conciben como viviendas completas, sino como unidades de hospedaje. Regula el número máximo de cuartos por hectárea, permitiendo ordenar los proyectos hoteleros y de turismo residencial según la intensidad prevista en cada tipología.



Ambos parámetros se establecen en congruencia con el POTDUEG, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente, y la capacidad de carga ambiental y turística de la franja costera. La densidad se regula a partir de dos parámetros complementarios:

- Densidad base (DB): corresponde al valor general autorizado de viviendas o cuartos por hectárea, aplicable de manera directa a cada zona.
- Densidad máxima (DM): corresponde al valor condicionado que podrá autorizarse únicamente cuando existan estudios técnicos, factibilidad de servicios e infraestructura, así como medidas de mitigación ambiental y urbana que aseguren la viabilidad del proyecto.

De esta manera, se otorga flexibilidad a los desarrolladores, pero siempre bajo un marco normativo que evita la sobrecarga de servicios y protege el entorno ambiental.

Tabla 47. Densidades de viviendas y cuartos por zona secundaria dentro de zonas urbanizadas o urbanizables

Clave	Zona / Subzona	DB Viviendas (viv/ha)	DM Viviendas (viv/ha)	DB Cuartos (ctos/ha)	DM Cuartos (ctos/ha)	Observaciones
HR-MB H05	Habitacional rural	10	20	20	40	Vivienda dispersa en predios rurales.
HR-MB H1	Habitacional rural	20	60	40	120	Vivienda rural con crecimiento progresivo.
HT-H05 I1	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y baja intensidad	10	10	20	40	Turismo residencial de baja escala.
HT-H05 I2	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y media intensidad	10	20	20	40	Fraccionamientos turísticos de baja densidad.
HT-H05 I3	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y alta intensidad	20	80	40	160	Proyectos turísticos medianos con mayor intensidad.
HT-H1 I1	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y baja intensidad	15	15	30	60	Vivienda turística de baja verticalidad.
HT-H1 I2	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y media intensidad	15	30	30	60	Fraccionamientos turísticos más intensivos.
HT-H2 I05	Habitacional Turístico residencial de media densidad y muy baja intensidad	20	20	20	40	Proyectos compactos, verticales y turísticos.
HM-M H2	Habitacional mixto, media densidad	40	80	80	80	Mezcla de vivienda y comercio en núcleos urbanos.
HM-A H4	Habitacional mixto, alta densidad	50	100	100	100	Núcleos urbanos compactos, mezcla de vivienda y servicios.

NOTAS: DB: Densidad Baja, DM: Densidad Máxima.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

En las zonas no urbanizables, la regulación de densidad no busca promover procesos de urbanización, sino evitar la presión sobre ecosistemas y actividades productivas. Por ello, se definen densidades base y máximas muy bajas, orientadas únicamente a usos compatibles como habitacional rural disperso, vivienda campestre o proyectos de turismo alternativo y ecológico de bajo impacto.

En las subzonas de protección estricta (ASEE-PCR y ASEE-PHM), la densidad se considera prácticamente nula, dado que únicamente son admisibles estructuras ligeras y no permanentes (senderos, plataformas, miradores o palapas ecológicas), sin posibilidad de fraccionamiento ni urbanización consolidada.

Tabla 48. **Densidades de viviendas y cuartos por zona secundaria dentro de zonas no urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	DB – Viviendas (viv/ha)	DM – Viviendas (viv/ha)	DB – Cuartos (cuartos/ha)	DM – Cuartos (cuartos/ha)	Observaciones
ASEE-A	Aprovechamiento agropecuario	4	8	8	16	Vivienda rural dispersa vinculada a producción agropecuaria.
ASEE-AUC	Aprovechamiento campestre	10	20	20	40	Vivienda campestre de baja densidad en suelos agrícolas.
ASEE-R	Estrategias de restauración	4	4	8	8	Vivienda limitada; predominan proyectos de restauración.
ASEE-C	Estrategias de conservación	4	4	8	8	Densidad muy baja; se privilegia la conservación.
ASEE-P	Estrategias de protección	0	0	4	4	No aplican densidades; prohibida la ocupación urbana.
ASEE-PCR	Cuerpos de agua y corredores riparios	0	0	0	0	Solo estructuras ligeras y no permanentes.
ASEE-PHM	Humedales y manglares	0	0	0	0	Solo turismo alternativo de bajo impacto.
ASDS-T	Desarrollo sostenible turístico	3	3	6	18	Turismo alternativo y ecológico; sujeto a evaluación ambiental.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Consideraciones

Los parámetros normativos establecidos en este Plan Parcial —Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), alturas y niveles de edificación, superficie y frente mínimo de lotes, y densidades de viviendas y cuartos— constituyen un sistema integral de control del uso y aprovechamiento del suelo.

En conjunto, estos criterios permiten:

- Regular la intensidad y morfología de la edificación, definiendo límites claros a la ocupación del suelo y al volumen de construcción en cada zona.



- Mantener la coherencia territorial, diferenciando entre áreas urbanas, urbanizables y no urbanizables, y asignando valores normativos acordes con la vocación de cada subzona.
- Proteger el entorno ambiental y paisajístico, al establecer restricciones específicas en ecosistemas costeros, humedales, manglares y zonas de riesgo.
- Garantizar la viabilidad de la infraestructura y los servicios urbanos, evitando densidades que superen la capacidad instalada o que comprometan la seguridad y habitabilidad de la población.
- Favorecer un desarrollo urbano-turístico equilibrado, con la flexibilidad suficiente para atender distintos tipos de proyectos, desde vivienda rural hasta complejos turísticos de mayor intensidad, siempre bajo criterios de sostenibilidad.

De esta manera, la normativa del presente Plan Parcial asegura que el crecimiento de la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca se lleve a cabo de forma ordenada, compatible con la vocación productiva y ambiental del territorio, y en armonía con los instrumentos de planeación estatal y municipal vigentes.

Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo

La Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo constituye el instrumento normativo que organiza y regula la forma en que se podrán desarrollar las distintas actividades en el ámbito del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

Esta Matriz de Compatibilidad se construyó a partir de la zonificación secundaria definida en el plan, considerando tanto las zonas urbanas y urbanizables (habitacionales, turísticas, mixtas, de comercio, servicios, industria, equipamiento e infraestructura) como las zonas no urbanizables (agropecuarias, de conservación, restauración, protección, humedales, manglares, corredores riparios, zonas de riesgo y zonas de restricción federal).

En cada una de estas categorías se establecen los usos y destinos del suelo permitidos, condicionados o no permitidos, con base en tres criterios:

- Permitido (P): el uso es congruente con la vocación de la zona, por lo que puede autorizarse de manera directa conforme a los parámetros normativos de COS, CUS, CAS, densidades, alturas y lotes mínimos establecidos en la Matriz de Compatibilidad.
- Condicionado (C): el uso puede autorizarse de forma excepcional, siempre que cumpla requisitos adicionales como dictámenes técnicos, estudios de impacto ambiental o urbano, factibilidad de servicios, o medidas de mitigación.
- No permitido (X): el uso es incompatible con la vocación de la zona, genera riesgos o impactos irreversibles, por lo que no puede autorizarse bajo ninguna circunstancia.

La Matriz de Compatibilidad garantiza:

- Certidumbre jurídica en la toma de decisiones del Ayuntamiento respecto a solicitudes de cambio de uso de suelo, licencias de construcción o proyectos de inversión.
- Transparencia al establecer de manera explícita qué usos son permitidos o excluidos en cada zona homogénea.

- Congruencia con los instrumentos de planeación estatal y municipal, asegurando que el desarrollo de la franja costera se ajuste a la capacidad ambiental, productiva y de infraestructura disponible.

En este sentido, la Matriz de Compatibilidad se convierte en la herramienta normativa central para orientar el crecimiento urbano y turístico de la zona costera, así como para proteger los ecosistemas estratégicos, prevenir riesgos y conservar la vocación agropecuaria y ambiental del territorio.

Parámetros de la Matriz de Compatibilidad

Tabla 49. Parámetros contenidos en la Matriz de Compatibilidad

Parámetro	Descripción	Forma de aplicación en la matriz
Altura máxima permitida	Altura máxima que pueden tener las edificaciones en cada zona homogénea, medida desde el Nivel de Piso Terminado (NPT). El punto de origen será el nivel promedio de la base edificable; en predios a menos de 5 m de la banqueta, se tomará como referencia la banqueta pública. Incluye pretilos de 1.50 a 2.00 m y, en zonas turísticas, palapas o estructuras ligeras hasta 4.50 m adicionales, siempre que no obstruyan vistas ni ventilación.	Se expresa en metros lineales; cada subzona establece el límite máximo.
Altura mínima de entepiso	Distancia mínima entre el NPT de un nivel y el NPT del nivel superior. Debe ser ≥ 3.00 m; la altura terminada con acabados no puede ser menor de 2.50 m.	Uniforme en todo el plan; se especifica en metros.
Número máximo de niveles	Cantidad máxima de pisos permitidos en relación con la altura máxima. Se determina a partir del NPT de la banqueta pública de la calle de acceso principal.	Se expresa en niveles; condicionado a la altura máxima.
Lote mínimo	Tamaño mínimo de lote edificable, expresado en m^2 , correspondiente al lote promedio de la zona homogénea.	Se expresa en m^2 ; diferenciado por subzona y uso.
Frente mínimo de lote	Longitud mínima del frente del predio hacia la vía pública.	Se expresa en metros lineales; diferenciado por uso.
CUS máximo	Factor que establece el máximo de m^2 edificables en un predio, como número de veces la superficie del lote. Considera todos los niveles techados, roof garden, terrazas techadas y construcciones subterráneas. Se alcanza mediante la compra de derechos adicionales conforme a la Ley de Ingresos municipal.	Se presenta en valores numéricos y equivalencias en m^2 por subzona.
Equivalencia en m^2 del CUS máximo	Traducción del valor del CUS máximo en superficie edificable absoluta.	Se expresa en m^2 ; por subzona.
CUS base	Factor estándar que establece los m^2 edificables en relación con la superficie del lote. Considera todos los niveles techados, roof garden, terrazas y construcciones subterráneas.	Se presenta en valores numéricos y equivalencias en m^2 .
Equivalencia en m^2 del CUS base	Traducción del valor del CUS base en superficie edificable absoluta.	Se expresa en m^2 ; por subzona.
COS máximo	Porcentaje máximo del lote que puede ocuparse en planta baja. Considera todas las áreas techadas, albercas, cisternas, fosas u otras que impidan la absorción de agua. Se alcanza mediante gestión y pago de derechos ante el Ayuntamiento.	Se presenta como porcentaje y equivalencia en m^2 .
Equivalencia en m^2 del COS máximo	Traducción del valor del COS máximo en superficie edificable absoluta.	Se expresa en m^2 ; por subzona.
COS base	Porcentaje de ocupación del lote permitido en planta baja. Considera edificaciones techadas y construcciones en contacto con el terreno.	Se presenta como porcentaje y equivalencia en m^2 .
Equivalencia en m^2 del COS base	Traducción del valor del COS base en superficie edificable absoluta.	Se expresa en m^2 ; por subzona.
CAS base	Porcentaje mínimo de área libre y permeable que debe conservarse en el lote, destinado a áreas verdes que permitan la infiltración de agua al subsuelo. No se contabilizan construcciones subterráneas cubiertas por vegetación.	Se presenta como porcentaje y equivalencia en m^2 .
Equivalencia en m^2 del CAS base	Traducción del valor del CAS base en superficie libre y permeable absoluta.	Se expresa en m^2 ; por subzona.



Restricción de fondo	Distancia mínima desde el lindero posterior del predio hasta cualquier construcción, proporcional al número de niveles.	Se expresa en metros; aplica multiplicador por niveles.
Restricción lateral	Distancia mínima desde los linderos laterales del predio hasta cualquier construcción, proporcional al número de niveles.	Se expresa en metros; aplica multiplicador por niveles.
Restricción frontal	Distancia mínima desde el lindero frontal del predio (banqueta pública) hasta la construcción, proporcional al número de niveles.	Se expresa en metros; aplica multiplicador por niveles.
Densidad de viviendas (viv/ha)	Número de viviendas por hectárea permitidas en un predio de 10,000 m ² . Se calcula como: (Superficie del predio en m ² × densidad máxima permitida) / 10,000.	Se presenta con valores base y máximos; por subzona.
Equivalencia en habitantes (viviendas)	Estimación del número máximo de habitantes por hectárea, considerando 3.66 habitantes por vivienda.	Se expresa en habitantes por ha.
Densidad de cuartos turísticos (cuartos/ha)	Número de cuartos de hospedaje por hectárea permitidos. Se calcula como: (Superficie del predio en m ² × densidad máxima permitida) / 10,000.	Se presenta con valores base y máximos; por subzona.
Equivalencia en habitantes (cuartos)	Estimación del número máximo de habitantes por hectárea, considerando 2 habitantes por cuarto.	Se expresa en habitantes por ha.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

La Matriz de Compatibilidad se puede consultar en el documento anexo al presente, correspondiente a la Matriz de Compatibilidad Urbana.

Carta de zonificación secundaria

La Carta de Zonificación Secundaria constituye la representación gráfica oficial de la normatividad urbana y territorial definida en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

Este instrumento cartográfico traduce a un soporte espacial los criterios y disposiciones establecidos en la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo, permitiendo identificar de manera clara y precisa las delimitaciones, usos predominantes, intensidades de ocupación y restricciones aplicables a cada polígono que integra la franja costera.

La carta incluye:

- Delimitación geográfica de la zona costera sujeta a planeación, con referencia a límites municipales, ejidales y de localidades.
- Áreas urbanas consolidadas, diferenciando los usos habitacionales turísticos, mixtos y rurales, así como las zonas destinadas a comercio, servicios, industria, infraestructura logística, equipamientos y espacios públicos.
- Áreas urbanizables, organizadas en horizontes de corto, mediano y largo plazo, con su respectivo destino de uso del suelo (habitacional turístico, mixto, equipamiento, etc.).
- Áreas no urbanizables, donde se representan los ecosistemas estratégicos (manglares, humedales, dunas, corredores riparios, selvas, estuarios), las zonas agropecuarias, las franjas de restricción federal (zona federal marítimo-terrestre, derechos de vía, servidumbres de infraestructura) y las áreas sujetas a riesgo.
- Simbología normativa, que permite diferenciar las categorías de zonificación y asociarlas a los parámetros de COS, CUS, CAS, alturas, densidades, lotes y frentes mínimos establecidos en la Matriz de Compatibilidad.
- Referencias a compatibilidad de usos (P, C, X), que complementan la lectura del plano y lo enlazan directamente con la tabla de compatibilidad de usos y destinos.

La función principal de la Carta de Zonificación Secundaria es servir como base gráfica de la gestión urbana, al proporcionar una herramienta clara y vinculante para:

- Evaluar solicitudes de licencias de construcción, fraccionamientos, subdivisiones y cambios de uso de suelo.
- Identificar la localización de proyectos estratégicos, reservas urbanas y áreas de conservación.
- Controlar la expansión urbana, evitar la ocupación de zonas de riesgo y garantizar la protección de áreas de valor ambiental.
- Orientar la inversión pública y privada hacia zonas aptas, con certeza jurídica y congruencia con la planeación municipal y estatal.

En este sentido, la carta constituye la traducción espacial del modelo de ordenamiento territorial propuesto para la zona costera, y es de observancia obligatoria para las autoridades municipales en la autorización, control y seguimiento de los desarrollos urbanos y turísticos, así como para la ciudadanía y los propietarios del suelo, quienes cuentan con una referencia clara de las posibilidades de aprovechamiento de sus predios.

La Carta de Zonificación Secundaria forma parte integral y vinculante del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca. Su observancia es de carácter obligatorio para las autoridades municipales, quienes deberán apegarse a sus disposiciones al momento de autorizar licencias de uso de suelo, fraccionamiento, urbanización, construcción, subdivisión o fusión de predios. Asimismo, constituye una referencia normativa para la ciudadanía, propietarios y desarrolladores, garantizando certeza jurídica en los procesos de inversión y en la gestión territorial.

La carta se publicará en el Periódico oficial del estado de Guerrero y se inscribirá en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, asegurando su accesibilidad y transparencia. Cualquier modificación posterior sólo podrá realizarse mediante la actualización o revisión formal del Plan Parcial, en los términos establecidos por la *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano* y la *Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero*.

4.6. Líneas de acción y proyectos

El desarrollo ordenado y sustentable de la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca exige trascender el nivel diagnóstico y normativo para traducirse en acciones concretas que transformen el territorio y mejoren la calidad de vida de la población. Este capítulo constituye la plataforma de implementación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, al definir líneas de acción estratégicas y proyectos marco que orientan la inversión pública y privada, canalizan los esfuerzos institucionales y promueven la corresponsabilidad social.

Las líneas de acción se estructuran en torno a los ejes rectores de sostenibilidad ambiental, integración urbana, competitividad económica, resiliencia territorial y gobernanza local. Cada línea articula políticas, programas y proyectos capaces de incidir directamente en la organización espacial, la gestión del riesgo, el aprovechamiento del potencial turístico y logístico, así como en la conservación del patrimonio natural y cultural de la franja costera.



En este sentido, los proyectos estratégicos se conciben como acciones detonadoras de impacto territorial, capaces de generar beneficios sociales y económicos a escala local y regional. Estos proyectos no se limitan a obras físicas, sino que incluyen instrumentos de gestión, esquemas de financiamiento y procesos de participación social que aseguren su viabilidad y permanencia en el tiempo.

El enfoque adoptado privilegia la articulación con los planes y programas de los tres órdenes de gobierno, la alineación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (Agenda 2030) y la capacidad de adaptarse a escenarios cambiantes derivados del cambio climático, la dinámica portuaria y el crecimiento turístico. Asimismo, cada proyecto marco se acompaña de iniciativas puntuales, que representan la hoja de ruta operativa para materializar la visión territorial al horizonte 2050.

Los proyectos estratégicos del Plan Parcial se organizan a partir de proyectos marco que definen grandes orientaciones de transformación territorial y de gestión del desarrollo urbano en la zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

Cada proyecto marco constituye un eje articulador que integra acciones de diversa índole —infraestructura, gestión institucional, programas sociales, intervenciones ambientales y productivas—, pero siempre con un mismo objetivo: asegurar el ordenamiento territorial, la sustentabilidad ambiental y el bienestar social de la población local.

De estos proyectos marco se derivan acciones específicas, entendidas como iniciativas puntuales y operativas que materializan la estrategia en el territorio. Estas acciones se convierten en la hoja de ruta del municipio y de los actores locales para orientar inversiones, coordinar esfuerzos institucionales y garantizar la participación activa de las comunidades.

4.6.1. Principales resultados de la planeación participativa

El proceso de **planeación participativa** desarrollado durante la etapa de estrategias constituyó una fase clave para la **formulación de las líneas de acción y proyectos prioritarios del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca**. Siguiendo los principios de inclusión y corresponsabilidad establecidos desde el inicio del proceso, se realizaron **talleres de participación ciudadana en los doce ejidos costeros**, así como **sesiones adicionales con asociaciones de vecinos, prestadores de servicios turísticos, grupos comunitarios y representantes del sector empresarial**.

Estos espacios de diálogo y construcción colectiva se diseñaron con el propósito de que la población **propusiera de manera directa las acciones, proyectos y medidas de gestión** necesarias para **atender las necesidades identificadas en el diagnóstico, mitigar las problemáticas detectadas y aprovechar las fortalezas y oportunidades** del territorio costero. De esta manera, la planeación participativa no solo validó los hallazgos técnicos, sino que permitió **traducir las aspiraciones locales en propuestas concretas de intervención territorial**, conformando la base social de las estrategias y de la cartera de proyectos que se presenta en el siguiente apartado.

a) Alcances del proceso participativo

Cada taller se desarrolló en la **casa ejidal correspondiente**, utilizando **mapas de gran formato** y material cartográfico actualizado, con el objetivo de que los participantes identificaran los **espacios prioritarios de intervención**, las **zonas en conflicto o riesgo**, los **bienes comunes a preservar** y los **proyectos deseables para su comunidad**.

El trabajo se organizó en **mesas temáticas** que abordaron aspectos de:

- **Movilidad y conectividad,**
- **Infraestructura y servicios básicos,**
- **Espacio público y equipamiento comunitario,**
- **Turismo, producción y economía local, y**
- **Medio ambiente, riesgos y conservación.**

Las dinámicas permitieron **vincular el conocimiento local con los instrumentos técnicos de planeación**, de modo que las propuestas se georreferenciaron y clasificaron según su tipo de acción, nivel de prioridad y viabilidad de gestión.

El resultado fue una **matriz de proyectos comunitarios** con distinto grado de madurez, que incluye desde obras de infraestructura hasta programas de educación ambiental, turismo sustentable y fortalecimiento organizativo.

b) Resultados generales y temas recurrentes

En el conjunto de talleres se identificaron **tendencias comunes** que expresan una visión compartida sobre el futuro del territorio costero. Entre los principales resultados destacan:

1. Infraestructura básica y movilidad.

En prácticamente todos los ejidos se propuso la **pavimentación o rehabilitación de caminos principales**, la **mejora de los accesos a playa** y la **conexión entre localidades costeras**.

Estas demandas se asocian a la necesidad de **mejorar la accesibilidad y seguridad vial**, así como de **integrar los circuitos turísticos y productivos** que actualmente se encuentran fragmentados.

2. Espacio público y equipamiento comunitario.

Se planteó la **creación o recuperación de parques, canchas, plazas y centros comunitarios**, aprovechando parcelas ejidales o predios públicos.

Las comunidades expresaron que la falta de espacios de encuentro limita la cohesión social y la participación de jóvenes y mujeres, por lo que se considera una prioridad social transversal.

3. Turismo sustentable y economía local.

En los corredores costeros (Troncones–Majahua–La Saladita, Lagunillas y La Salada) se propuso impulsar **proyectos de turismo de naturaleza y cultural**, regulando densidades y promoviendo servicios ecoeficientes.

En los núcleos rurales, se propusieron **mercados locales, centros de acopio y rutas agroecoturísticas** que vinculen la producción con la oferta turística.

4. Gestión ambiental y protección de bienes comunes.

En casi todos los talleres se destacó la importancia de **proteger los manglares, ríos y humedales**, así como **restaurar las zonas degradadas por invasiones o contaminación**.

Se propuso crear **senderos ecológicos, viveros comunitarios, campañas de limpieza y programas de monitoreo ambiental**, fortaleciendo la corresponsabilidad ciudadana en la conservación del patrimonio natural.

5. Regulación y ordenamiento del crecimiento urbano.

Las comunidades solicitaron **normas más claras sobre construcción en zonas de playa y federales**, así como el **establecimiento de reglamentos locales** que eviten invasiones y garanticen el libre acceso al litoral.



En zonas logístico-industriales (Zacatula, San Francisco y El Naranjito) se propuso una **redefinición de los límites de uso de suelo**, incorporando amortiguamientos ecológicos y control de emisiones.

6. **Seguridad hídrica y saneamiento.**

Se identificó como tema prioritario la **rehabilitación de redes de agua potable**, el **tratamiento de aguas residuales** y el **manejo de residuos sólidos**, particularmente en áreas con vocación turística o industrial, donde la presión sobre los servicios es más alta durante las temporadas de alta afluencia.

c) Enfoques transversales

El proceso participativo permitió también reconocer **dimensiones transversales** que deben incorporarse a las estrategias y proyectos, entre ellas:

- La **equidad territorial**, asegurando que las inversiones beneficien por igual a comunidades rurales, turísticas e industriales.
- La **perspectiva de género y juventud**, promoviendo proyectos que fortalezcan la participación de mujeres y jóvenes en la toma de decisiones y en la gestión comunitaria.
- La **resiliencia y adaptación al cambio climático**, priorizando obras e intervenciones que reduzcan riesgos por inundaciones, erosión costera o pérdida de cobertura vegetal.
- La **identidad y cohesión comunitaria**, entendidas como capital social indispensable para sostener los procesos de ordenamiento a largo plazo.

d) Resultados integradores

La planeación participativa confirmó la **madurez organizativa de los ejidos costeros** y su **disposición a colaborar en la gestión y seguimiento de proyectos**. Los acuerdos y propuestas derivados de los talleres se consolidaron en una **cartera de acciones estratégicas** agrupadas en cinco grandes líneas temáticas:

1. **Infraestructura y servicios básicos,**
2. **Espacio público y equipamiento comunitario,**
3. **Movilidad y conectividad,**
4. **Turismo sustentable y diversificación económica, y**
5. **Gestión ambiental y fortalecimiento institucional.**

Estas líneas orientan la **cartera de proyectos priorizados** que se presenta en el apartado siguiente (4.6.2), donde se sistematizan las propuestas locales en fichas técnicas de acción con su correspondiente localización, objetivo, alcance, actores responsables y horizonte temporal.

De este modo, los resultados de la planeación participativa se convierten en **insumos operativos del modelo de ordenamiento territorial**, asegurando que la implementación del plan refleje las **necesidades reales, aspiraciones y capacidades de las comunidades costeras**.

4.6.2. Cartera de proyectos (agenda urbana)

Conforme a los resultados de este análisis territorial, a continuación, se establecen cuáles son los proyectos y líneas de acción específicas a fin de lograr los cambios necesarios para hacer frente a las principales problemáticas del desarrollo urbano de la zona costera, así como la contribución en el ejercicio de los derechos humanos vinculados con el desarrollo urbano y territorial.

Para cada propuesta se presenta una descripción, un objetivo estratégico y sus acciones específicas; además, se anexa una tabla que contiene el área específica de aplicación de esas acciones, los actores involucrados para llevarse a cabo y el plazo de implementación (corto, mediano o largo plazo).

Cabe destacar que aquellas iniciativas consideradas como de alta prioridad se consideran proyectos prioritarios que deberán ser instrumentados con la finalidad de promover el desarrollo sostenible con visión de largo plazo del municipio.

P01: Planeación y administración corresponsable del territorio

El éxito del presente Plan Parcial depende en gran medida de la capacidad del municipio y de las comunidades para implementar, dar seguimiento y actualizar sus disposiciones. Esto requiere fortalecer la institucionalidad local y promover mecanismos de participación social corresponsable, que aseguren que las decisiones sobre el uso y ocupación del suelo respondan a una visión compartida de largo plazo.

Objetivo

Consolidar un sistema municipal de planeación y gestión del territorio que garantice la continuidad del Plan Parcial, promueva la transparencia y la corresponsabilidad social, y facilite la toma de decisiones basadas en información técnica y en procesos participativos.

Acciones específicas

▪ **Creación del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN)**

- Elaborar la propuesta normativa y administrativa para su conformación como organismo descentralizado.
- Integrar un consejo consultivo con representación de autoridades, ejidos, cámaras empresariales, universidades y ciudadanía.
- Definir un plan operativo inicial, que incluya financiamiento, equipo técnico y vinculación con otros instrumentos de planeación estatal y federal.

▪ **Observatorios ciudadanos**

- Instalar comités locales en cada núcleo agrario (considerando a los avecindados y colonos) para vigilar el cumplimiento de la zonificación secundaria.
- Generar reportes trimestrales sobre cambios de uso de suelo, nuevas edificaciones y problemáticas ambientales o sociales.
- Establecer un canal de comunicación formal con el Ayuntamiento, el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, y el IMPLAN (cuando sea instalado) para la atención de incidencias.

▪ **Sistema Municipal de Información Geográfica (SIG):**

- Diseñar e implementar una plataforma digital georreferenciada, con capas de información sobre usos de suelo, riesgos, servicios e infraestructura a partir de la información espacial del PMDU y el presente plan parcial.



- Garantizar la interoperabilidad con el Atlas de Riesgos, el Programa de Ordenamiento Ecológico y bases de datos nacionales (INEGI, CONAGUA, SEMARNAT).
- Incluir un módulo de acceso público para la consulta ciudadana y otro especializado para dependencias gubernamentales.
- **Capacitación y fortalecimiento de capacidades locales:**
 - Desarrollar programas de capacitación en temas de ordenamiento, planeación urbana, gestión ambiental y tecnologías geoespaciales, para las áreas operativas del ayuntamiento.
 - Incluir talleres dirigidos a ejidatarios, comisariados ejidales, regidores, personal técnico y organizaciones sociales.
 - Promover la formación de jóvenes como promotores comunitarios de planeación territorial.

Consideraciones:

- *Área de aplicación:* Zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, con impacto municipal.
- *Actores involucrados:* Ayuntamiento de La Unión (Presidencia Municipal, Dirección de Desarrollo Urbano, Ecología y demás áreas operativas), Ejidos costeros, Observatorios ciudadanos, Gobierno del Estado de Guerrero (SDUOPOT), SEDATU, instituciones académicas y OSC locales.
- *Plazo de implementación:* Corto plazo: creación de observatorios y SIG (2025–2027). Mediano plazo: consolidación del IMPLAN y operación plena (2027–2030). Largo plazo: evaluación y actualización permanente del sistema (a partir de 2030).

P02: Resiliencia territorial y gestión del riesgo

La franja costera de La Unión enfrenta una alta vulnerabilidad ante fenómenos hidrometeorológicos, geológicos y antrópicos que amenazan tanto a la población como a la infraestructura productiva y turística. La resiliencia territorial se convierte, por tanto, en una prioridad estratégica para garantizar la seguridad de los habitantes, proteger las inversiones y conservar los ecosistemas que actúan como barreras naturales frente a los riesgos.

Objetivo

Fortalecer la resiliencia territorial mediante la gestión integral de riesgos, la adaptación al cambio climático y la implementación de medidas estructurales y no estructurales que reduzcan la exposición y la vulnerabilidad de la población, los ecosistemas y las actividades productivas en la zona costera.

Acciones específicas

- **Elaboración y actualización permanente del Atlas de Riesgos Municipal:**
 - Integrar información cartográfica y técnica sobre zonas de inundación, áreas de riesgo por marejadas y pendientes inestables.

- Complementar el análisis con diagnósticos participativos en localidades costeras, incorporando conocimiento local.
- Asegurar la interoperabilidad del Atlas con el Sistema Municipal de Información Geográfica (SIG) y su acceso público.
- Establecer mecanismos de revisión y actualización cada cinco años o posterior a eventos extremos relevantes.

■ **Protocolos de Protección Civil adaptados a localidades costeras:**

- Elaborar planes de emergencia específicos para comunidades con mayor vulnerabilidad: Troncones, Saladita, Majahua, El Naranjito, Zacatula y Petacalco.
- Diseñar rutas de evacuación, puntos seguros y mecanismos de comunicación inmediata en caso de contingencia.
- Capacitar a comités comunitarios y autoridades locales en la implementación de protocolos.
- Realizar simulacros periódicos para reforzar la cultura de prevención y la capacidad de respuesta.

■ **Gestión de escurrimientos y drenaje pluvial en zonas logísticas:**

- Realizar un estudio hidrológico integral que identifique los cambios en la dinámica de escurrimientos provocados por la elevación de patios de contenedores y otras plataformas logísticas.
- Diseñar e implementar sistemas de drenaje pluvial, canales de alivio y bordos de contención que restituyan la capacidad de conducción de los flujos naturales.
- Establecer franjas de amortiguamiento hídrico entre zonas logísticas y asentamientos humanos, integrando infraestructura verde (lagunas de retención, humedales artificiales).
- Exigir a nuevas zonas logísticas o industriales la presentación de estudios de impacto hidrológico y la incorporación de medidas de compensación.

Consideraciones:

- **Área de aplicación:** Territorio municipal, y localidades costeras y zonas críticas identificadas: ribera del río Balsas, Petacalco, Zacatula, Troncones, Saladita y áreas con pendientes $>35^\circ$.
- **Actores involucrados:** Ayuntamiento de La Unión (Protección Civil, Desarrollo Urbano), Observatorios ciudadanos, Ejidos costeros, Gobierno del Estado de Guerrero (Protección Civil Estatal, SDUOPOT), CONAGUA, universidades y OSC especializadas en gestión de riesgos.
- **Plazo de implementación:** Corto plazo: elaboración del Atlas y diseño de protocolos (2025–2027); Largo plazo: actualización y operación sostenida (2030 en adelante).

P03: Gestión integral del agua y conservación de ecosistemas acuáticos

El agua constituye uno de los principales factores de vulnerabilidad y de oportunidad para el desarrollo sustentable de la zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca. Por un lado, la



franja costera enfrenta riesgos por inundaciones y alteraciones de los flujos naturales; por otro, la cobertura y calidad de los servicios de agua potable y drenaje son insuficientes para atender a las localidades más pobladas y con mayor crecimiento. Al mismo tiempo, los ecosistemas acuáticos, ribereños y humedales cumplen funciones de protección y regulación hídrica, pero están bajo presión por la expansión urbana, agrícola e industrial.

Objetivo

Promover la gestión integral y sostenible del recurso hídrico mediante la conservación de ecosistemas acuáticos, la modernización de la infraestructura de agua potable y drenaje, y la implementación de soluciones de drenaje pluvial que reduzcan riesgos de inundación en las localidades costeras.

Acciones específicas

- **Conservación y restauración de ecosistemas acuáticos y humedales:**
 - Identificación y delimitación de manglares, humedales y corredores ribereños estratégicos.
 - Implementar acciones, jornadas y programas recurrentes de restauración ecológica (reforestación, control de especies invasoras, limpieza comunitaria).
 - Integración de estos ecosistemas al Sistema Municipal de Información Geográfica (SIG) como áreas prioritarias de conservación.
 - Impulso de proyectos de turismo de naturaleza compatibles con la conservación.
- **Drenaje pluvial en localidades críticas:**
 - Elaboración de diagnósticos técnicos para el diseño de infraestructura de drenaje pluvial en Petacalco, El Naranjito, Lagunillas y Zacatula.
 - Construcción y rehabilitación de colectores pluviales, canales de alivio y rejillas de captación.
 - Promoción de infraestructura verde para el control de escurrimientos (parques inundables, lagunas de retención).
- **Rehabilitación y ampliación de la red de agua potable:**
 - Evaluación del estado actual de la infraestructura de agua potable en Petacalco, Lagunillas, El Naranjito y Zacatula.
 - Sustitución de tuberías obsoletas y ampliación de la cobertura en zonas en crecimiento.
 - Instalación de sistemas de potabilización comunitaria.
 - Fomento a la cultura del uso eficiente del agua mediante programas de capacitación comunitaria.

Consideraciones:

- **Área de aplicación:** Ecosistemas ribereños y humedales en la franja costera; localidades críticas de Petacalco, El Naranjito, Lagunillas y Zacatula.

- **Actores involucrados:** Ayuntamiento de La Unión (Agua Potable, Obras Públicas, Ecología), CONAGUA, CAPASEG, Gobierno del Estado de Guerrero, ejidos costeros, observatorios ciudadanos, universidades y OSC ambientales.
- **Plazo de implementación:** Corto plazo: diagnóstico y proyectos ejecutivos (2025–2027). Mediano plazo: obras de drenaje y rehabilitación de redes de agua potable (2027–2032). Largo plazo: mantenimiento, monitoreo y restauración continua de ecosistemas (2032 en adelante).

P04: Saneamiento ambiental y gestión integral de aguas residuales

La carencia o deficiencia en el tratamiento de aguas residuales constituye una de las principales amenazas para la salud pública, los ecosistemas costeros y la competitividad turística de la zona. Actualmente, localidades como Zacatula, El Naranjito y Petacalco carecen de infraestructura suficiente para tratar sus descargas, mientras que en el corredor turístico predominan sistemas individuales poco eficientes o inexistentes, lo que provoca contaminación difusa en playas, humedales y acuíferos. El saneamiento ambiental debe convertirse en un eje estratégico del Plan Parcial, garantizando la calidad del agua, la seguridad sanitaria y la sostenibilidad de la actividad turística y productiva.

Objetivo

Implementar un sistema integral de saneamiento que combine infraestructura de plantas de tratamiento, mecanismos de control de descargas y esquemas de monitoreo y regularización, con el fin de reducir la contaminación de cuerpos de agua, mejorar la salud ambiental y garantizar condiciones adecuadas para el turismo y las actividades económicas.

Acciones específicas

- **Plantas de tratamiento regionales y locales:**
 - Construcción de una planta de tratamiento regional que atienda a Zacatula, El Naranjito, Petacalco y San Francisco, con capacidad suficiente para el crecimiento proyectado.
 - Establecimiento de plantas locales modulares en caso de que la regional no sea viable, con sistemas de humedales naturales y sistemas de bajo mantenimiento.
 - Gestión de financiamiento a través de CONAGUA, CAPASEG y programas federales de infraestructura hidráulica.
- **Monitoreo y levantamiento de sistemas de tratamiento en el corredor turístico:**
 - Censo técnico de fosas sépticas, biodigestores y plantas de tratamiento privadas en Troncones, Majahua y Saladita.
 - Evaluación de su estado, capacidad y eficiencia, identificando riesgos de contaminación directa al subsuelo y cuerpos de agua.
 - Generación de un registro municipal obligatorio de sistemas de tratamiento para negocios turísticos (hoteles, restaurantes, conjuntos habitacionales).
- **Condicionamiento de licencias de funcionamiento a infraestructura sanitaria adecuada:**



- Establecer en el reglamento municipal que ningún negocio turístico podrá operar sin contar con un sistema de tratamiento certificado.
- Implementar verificaciones periódicas de funcionamiento de estas instalaciones.
- Ofrecer incentivos para la adopción de tecnologías limpias y sanciones en caso de incumplimiento.

Consideraciones:

- **Área de aplicación:** Localidades de Zacatula, El Naranjito, Petacalco y San Francisco (infraestructura regional/local). Corredor turístico Troncones–Majahua–Saladita (monitoreo y control de sistemas de tratamiento).
- **Actores involucrados:** Ayuntamiento de La Unión (Agua Potable, Ecología, Reglamentos), CONAGUA, CAPASEG, Gobierno del Estado de Guerrero, prestadores de servicios turísticos, observatorios ciudadanos y OSC ambientales.
- **Plazo de implementación:** Corto plazo: levantamiento y monitoreo de sistemas en corredor turístico (2025–2027). Mediano plazo: construcción de planta regional o plantas locales modulares (2027–2032). Largo plazo: operación, mantenimiento y regularización continua de sistemas privados (2032 en adelante).

P05: Manejo integral y sustentable de residuos sólidos urbanos

El crecimiento urbano y turístico de la zona costera de La Unión ha incrementado de manera significativa la generación de residuos sólidos urbanos, lo que ha superado la capacidad actual del municipio para recolectarlos, disponerlos y darles un tratamiento adecuado. La disposición inadecuada provoca contaminación del suelo, agua y aire, además de afectar directamente la salud de la población y la competitividad turística. Resulta urgente avanzar hacia un modelo de manejo integral que combine prevención, valorización y disposición final ambientalmente segura, en congruencia con la NOM-083-SEMARNAT-2003 y los principios de economía circular.

Objetivo

Implementar un sistema integral de gestión de residuos sólidos urbanos en la zona costera del municipio de La Unión, que incorpore prevención, valorización, disposición final adecuada y participación ciudadana, con el fin de reducir la contaminación, mejorar la salud ambiental y fortalecer la sostenibilidad turística.

Acciones específicas

- **Programa Municipal de Manejo Integral de Residuos Sólidos Urbanos:**
 - Elaboración de un instrumento técnico y normativo que establezca metas de reducción, separación, recolección, tratamiento y disposición final.
 - Integración de programas de sensibilización ciudadana para fomentar la cultura de separación en la fuente.
 - Inclusión de mecanismos de corresponsabilidad con empresas, comercios y prestadores de servicios turísticos.
- **Planta de valorización de residuos:**

- Construcción de una planta para separación, reciclaje y aprovechamiento de materiales valorizables (orgánicos e inorgánicos).
- Establecimiento de cadenas productivas locales a partir de subproductos reciclados (composta, reciclaje de plásticos, vidrio y metales).
- Generación de empleos verdes y oportunidades económicas en torno a la economía circular.
- **Relleno sanitario municipal:**
 - Construcción de un relleno sanitario con ubicación estratégica, cumpliendo estrictamente con la NOM-083-SEMARNAT-2003.
 - Establecimiento de celdas de confinamiento y sistemas de control de lixiviados y biogás.
 - Implementación de un plan de cierre y post-clausura para sitios de disposición inadecuada (basurero municipal y tiraderos) actualmente en uso.
- **Sistema moderno de recolección con separación de residuos:**
 - Adquisición de unidades de recolección diferenciadas para residuos orgánicos, inorgánicos reciclables y no reciclables.
 - Establecimiento de rutas eficientes de recolección en localidades costeras y turísticas.
 - Instalación de centros de acopio comunitarios en Troncones, Majahua, Saladita, Zacatula y Petacalco.
 - Implementación de sistemas de monitoreo y control para garantizar la trazabilidad de los residuos.

Consideraciones:

- **Área de aplicación:** Todo el municipio de La Unión, con énfasis en la franja costera y las localidades de mayor generación de residuos: Troncones, Majahua, Saladita, Zacatula, Petacalco y El Naranjito.
- **Actores involucrados:** Ayuntamiento de La Unión (Servicios Públicos Municipales, Ecología), Gobierno del Estado de Guerrero, SEMARNAT, CAPASEG, prestadores turísticos, empresas de reciclaje, OSC ambientales y observatorios ciudadanos.
- **Plazo de implementación:** Corto plazo: formulación del Plan Municipal de Manejo Integral y rutas de recolección (2025–2027). Mediano plazo: construcción de planta de valorización y relleno sanitario (2027–2032). Largo plazo: operación consolidada del sistema integral con separación en la fuente (2032 en adelante).

P06: Espacios públicos, parques y corredores verdes

La calidad del espacio público es un indicador fundamental de bienestar social y de sostenibilidad urbana. En la franja costera de La Unión existe una carencia significativa de parques, áreas verdes y espacios recreativos, además de que muchos de los existentes se encuentran en estado de deterioro. Esto limita la cohesión comunitaria, la recreación saludable y el aprovechamiento del entorno natural como parte de la identidad local. Con este proyecto marco se busca consolidar una red articulada de espacios públicos verdes, integrando parques urbanos, de barrio e hídricos,



así como corredores lineales y ciclistas que conecten a las comunidades con su territorio y con el paisaje costero y ribereño.

Objetivo

Incrementar y mejorar la cobertura, calidad y accesibilidad de los espacios públicos en la zona costera de La Unión, mediante la creación de nuevos parques y corredores verdes, la rehabilitación de los espacios existentes y la consolidación de infraestructura recreativa y deportiva de alcance local y regional.

Acciones específicas

▪ **Creación de nuevos parques y espacios públicos verdes:**

- Parque lineal Cimas de Troncones, con miradores y corredor ciclista-peatonal turístico.
- Parque hídrico Laguna de Lagunillas, con infraestructura ligera para recreación, senderos y conservación.
- Parque de barrio en el poniente de Los Llanos de Temalhuacán.
- Parque de barrio y espacio cultural en la parcela escolar de Las Tinajas.
- Parque de barrio hídrico sobre la ribera del río al poniente de Surcua.
- Parque urbano en la zona costera de Petacalco.
- Parque hídrico en los Estanques de El Naranjito.
- Parque de barrio en el acceso a la Laguna de Zacatula.
- Parque hídrico lineal Zacatula–El Naranjito, sobre la ribera del río Balsas.

▪ **Unidades deportivas y recreativas:**

- Creación de la Unidad Deportiva Bajo Balsas, con cobertura para localidades del poniente del municipio.
- Modernización integral de la Unidad Deportiva y Parque de Troncones.

▪ **Regeneración de espacios públicos existentes:**

- Parques centrales de Zacatula, El Naranjito, Surcua, San Francisco y Petacalco, mediante rehabilitación de infraestructura, equipamiento urbano y áreas verdes.

▪ **Corredores verdes urbanos:**

- Creación y consolidación de corredores verdes en Petacalco y Lagunillas, integrando arborización, espacios peatonales y ciclovías.

Consideraciones:

- **Área de aplicación:** Localidades costeras y ribereñas: Troncones, Lagunillas, Llanos de Temalhuacán, Las Tinajas, Surcua, Zacatula, El Naranjito, San Francisco y Petacalco.
- **Actores involucrados:** Ayuntamiento de La Unión (Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Deportes, Cultura), Gobierno del Estado (SDUOPOT, SEDESOL estatal), SEDATU

(programas de espacio público), ejidos, observatorios ciudadanos, OSC locales y prestadores turísticos.

- **Plazo de implementación:** Corto plazo: regeneración de parques centrales y elaboración de proyectos ejecutivos de nuevos parques (2025–2027). Mediano plazo: construcción de parques hídricos y lineales, corredores verdes y Unidad Deportiva Bajo Balsas (2027–2032). Largo plazo: consolidación y mantenimiento integral de la red de espacios públicos (2032 en adelante).

P07: Fortalecimiento integral del sistema de salud en la zona costera

El sistema de salud en la zona costera del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca enfrenta limitaciones estructurales y operativas para atender a la población local, así como a la creciente demanda derivada del turismo y de la actividad industrial-portuaria. La cobertura actual de los centros de salud es insuficiente, con instalaciones obsoletas, servicios limitados y falta de personal especializado. Este escenario plantea la necesidad de una inversión integral que amplíe la capacidad de atención médica, mejore la infraestructura existente y garantice la resiliencia del sistema de salud frente a emergencias sanitarias y desastres naturales.

Objetivo

Consolidar un sistema de salud fortalecido en la franja costera del municipio, mediante la construcción de un hospital regional estratégico, la modernización de centros de salud en zonas turísticas y el mejoramiento integral de unidades médicas de localidades clave.

Acciones específicas

- **Hospital Regional del Bajo Balsas en Petacalco:**
 - Construcción de un hospital con capacidad de especialidades básicas (ginecología, pediatría, urgencias, cirugía menor).
 - Atención a la población de la zona costera y de comunidades del Bajo Balsas, incluyendo la franja limítrofe con Michoacán.
 - Integración con el sistema estatal y regional de referencia hospitalaria.
- **Modernización de centros de salud con servicios ampliados en zonas turísticas:**
 - Troncones y Saladita, con servicios enfocados en atención primaria, urgencias básicas, accidentes turísticos y vigilancia epidemiológica.
 - Equipamiento con ambulancias, consultorios especializados y módulos de atención rápida.
- **Mejoramiento integral de centros de salud de Lagunillas, El Naranjito y Zacatula:**
 - Rehabilitación de infraestructura física, ampliación de consultorios y mejora en áreas de farmacia y laboratorios.
 - Dotación de equipo médico actualizado y contratación de personal especializado.
 - Programas de prevención y atención comunitaria en coordinación con observatorios ciudadanos.



Consideraciones:

- **Área de aplicación:** Localidades de Petacalco (hospital regional), Troncones y Saladita (centros turísticos), Lagunillas, El Naranjito y Zacatula (centros comunitarios de salud).
- **Actores involucrados:** Ayuntamiento de La Unión, Secretaría de Salud de Guerrero, IMSS-Bienestar, ISSSTE, Gobierno Federal (INSABI), prestadores turísticos, observatorios ciudadanos de salud.
- **Plazo de implementación:** Corto plazo: proyectos ejecutivos y mejoramiento inicial de centros de salud (2025–2027). Mediano plazo: construcción del hospital regional en Petacalco (2027–2032). Largo plazo: consolidación de red de servicios ampliados y operación plena del sistema (2032 en adelante).

P08: Fortalecimiento integral del acceso a la educación

El acceso a la educación en la zona costera de La Unión enfrenta limitaciones de cobertura, diversidad de oferta y acceso a tecnologías de la información. La mayoría de los jóvenes deben trasladarse a localidades distantes para continuar estudios de nivel medio superior y superior, lo que genera deserción y limita las oportunidades de desarrollo local. Además, la vocación turística y marina de la zona exige generar capacidades técnicas y profesionales vinculadas con el mar, el ambiente y la innovación. Por ello, el fortalecimiento educativo se plantea como un eje estratégico que combine nuevas sedes académicas, investigación aplicada y acceso a plataformas de educación a distancia.

Objetivo

Ampliar la cobertura y diversificar la oferta educativa en la zona costera, mediante la creación de sedes universitarias, espacios de investigación y aulas virtuales, que garanticen la inclusión, reduzcan la deserción escolar y fortalezcan las capacidades locales para un desarrollo sostenible.

Acciones específicas

- **Sede de la Universidad Virtual de Guerrero en Petacalco:**
 - Establecer un centro con aulas, biblioteca digital y laboratorios de cómputo para estudiantes de educación media superior y superior en modalidad a distancia.
 - Coordinar programas de becas y apoyos para garantizar la permanencia estudiantil.
- **Centro de Investigaciones del Mar en el corredor turístico:**
 - Crear un espacio académico y científico dedicado al estudio de ecosistemas marinos y costeros.
 - Impulsar programas de investigación aplicada en turismo sustentable, manejo de playas, pesca y biodiversidad marina.
 - Vinculación con universidades estatales, nacionales e internacionales, así como con ONGs ambientales.
 - Desarrollo de prácticas y estancias para estudiantes de biología, ciencias ambientales y turismo.

▪ **Aula virtual en Troncones-Saladita:**

- Habilitar un centro de conectividad digital con aulas, acceso a internet de alta velocidad y convenios con universidades para impartición de carreras y cursos en línea.
- Diseñar programas especiales para comunidades turísticas (idiomas, administración hotelera, guías de turismo, gastronomía).
- Incorporar módulos de capacitación para adultos y para emprendedores locales.

Consideraciones:

- *Área de aplicación:* Petacalco (sede universitaria), Corredor turístico Troncones–Majahua–Saladita (centro de investigación y aula virtual).
- *Actores involucrados:* Ayuntamiento de La Unión, Secretaría de Educación de Guerrero, Universidad Virtual de Guerrero, universidades nacionales (UNAM, UAGro), ONGs ambientales, prestadores turísticos, observatorios ciudadanos.
- *Plazo de implementación:* Corto plazo: establecimiento del aula virtual en Troncones–Saladita (2025–2027). Mediano plazo: apertura de la sede de la Universidad Virtual de Guerrero en Petacalco (2027–2032). Largo plazo: consolidación del Centro de Investigaciones del Mar y programas de vinculación académica (2032 en adelante).

P09: Banco de suelo ejidal y municipal para el desarrollo estratégico

El acceso y disponibilidad de suelo bien localizado es un factor crítico para atraer inversiones, detonar proyectos estratégicos y garantizar equipamientos y servicios a la población. En la zona costera de La Unión, gran parte del territorio corresponde a propiedad ejidal, lo que genera retos para la gestión de suelo urbano, turístico e industrial. Sin embargo, esta condición también abre la oportunidad de construir mecanismos de corresponsabilidad entre ejidos, municipio y sector privado. El banco de suelo se concibe como un **instrumento de gestión territorial y financiera**, mediante el cual los ejidos ponen a disposición tierras estratégicas bajo convenios con el Ayuntamiento, que a su vez gestiona proyectos de inversión y obras públicas, garantizando beneficios compartidos.

Objetivo

Constituir un banco de suelo municipal–ejidal que permita ordenar la disposición de tierras estratégicas para proyectos de inversión, equipamiento y servicios, asegurando que los beneficios se traduzcan en impactos positivos para la población y en retornos económicos para los ejidos participantes.

Acciones específicas

▪ **Convenios marco entre municipio y ejidos:**

- Formalizar acuerdos de colaboración para integrar tierras estratégicas al banco de suelo.
- Establecer cláusulas de corresponsabilidad que aseguren beneficios para los ejidatarios (infraestructura, servicios, porcentajes de venta).
- Garantizar transparencia y participación en la toma de decisiones.



▪ **Gestión y atracción de inversiones:**

- Identificar proyectos estratégicos (parques industriales, desarrollos turísticos, equipamientos urbanos) y elaborar proyectos ejecutivos.
- Promover el banco de suelo ante inversionistas nacionales e internacionales.
- Asegurar que toda inversión cumpla con los lineamientos ambientales, sociales y normativos del Plan Parcial.

▪ **Distribución de beneficios y retornos sociales:**

- Establecer un esquema de reparto de utilidades que garantice un porcentaje para los ejidos participantes.
- Orientar parte de los recursos a obras de equipamiento y servicios (agua potable, electrificación, espacios públicos).
- Impulsar la creación de fondos de desarrollo comunitario con aportaciones del banco de suelo.

▪ **Gestión técnica y normativa del banco de suelo:**

- Crear un registro municipal–ejidal de predios estratégicos disponibles.
- Integrar el banco al Sistema Municipal de Información Geográfica (SIG).
- Desarrollar lineamientos de operación, mecanismos de valuación y esquemas de financiamiento.

Consideraciones:

- *Área de aplicación:* Territorios ejidales estratégicos de la franja costera: Zacatula, Petacalco, Troncones, Saladita, El Naranjito y Lagunillas.
- *Actores involucrados:* Ayuntamiento de La Unión (Desarrollo Urbano, Jurídico, Catastro), Comisariados ejidales, empresarios e inversionistas privados, Gobierno del Estado (SDUOPOT, Desarrollo Económico), SEDATU, observatorios ciudadanos.
- *Plazo de implementación:* Corto plazo: establecimiento de convenios y registro de predios (2025–2027). Mediano plazo: atracción de inversiones y primeros proyectos (2027–2032). Largo plazo: consolidación del banco de suelo como instrumento permanente de gestión territorial (2032 en adelante).

P10: Movilidad sustentable y mejoramiento integral de vialidades estratégicas

La movilidad es un componente central para la integración territorial, la competitividad turística y la cohesión social en la zona costera de La Unión. Actualmente, gran parte de los accesos a playas y vialidades secundarias presentan deficiencias en su trazo, pavimentación o señalización, lo que limita la accesibilidad y aumenta riesgos de seguridad vial. A la par, se requieren nuevas conexiones estratégicas que vinculen las localidades costeras con el puerto de Lázaro Cárdenas, la Autopista Siglo XXI y los corredores turísticos regionales. El fortalecimiento de la movilidad sustentable permitirá no solo mejorar la infraestructura física, sino también fomentar un modelo de conectividad seguro, eficiente y respetuoso con el entorno ambiental.

Objetivo

Consolidar un sistema integral de movilidad sustentable en la franja costera mediante el mejoramiento de vialidades estratégicas, el acceso ordenado a playas y la construcción de nuevas conexiones regionales y ciclovías, que potencien el turismo, fortalezcan la integración comunitaria y reduzcan desigualdades territoriales.

Acciones específicas

- **Mejoramiento integral de vialidades estratégicas locales y accesos a playas:**
 - Carretera Lagunillas-La Majahua.
 - Camino Boca de Lagunillas-La Saladita.
 - Camino Boca de Lagunillas-Playa de Lagunillas.
 - Acceso a playa de Las Tinajas.
 - Acceso a playa de Ramal de Chutla.
 - Acceso a playa de El Petatillo.
 - Acceso a playa de El Roble.
 - Acceso a playa de Joluta.
 - Camino a Boca de Leña.
 - Vialidad El Naranjito-Zacatula, sobre la ribera del río Balsas.
 - Ampliación de carretera 200 desde entronque de Feliciano a Petacalco y de Ahí hasta Zacatula.
- **Nuevas obras viales estratégicas de integración regional:**
 - Conexión Puente Isla de La Palma-Zacatula, vinculando con la zona portuaria de Lázaro Cárdenas.
 - Vialidad Zacatula-Autopista Siglo XXI, con función logística y turística.
 - Vialidad El Naranjito-Autopista Siglo XXI, reforzando la conectividad interna del ejido y de zonas logísticas.
 - Bulevar costero La Majahua-Saladita, concebido como corredor turístico con ciclovía y andador peatonal.
 - Libramiento de Llanos de Temalhuacán-La Saladita.
- **Ciclovías y movilidad no motorizada:**
 - Ciclovía Petacalco-San Francisco-El Naranjito-Zacatula, como eje de movilidad sustentable de escala regional.
 - Ciclovía Llanos de Temalhuacán-Saladita, fortaleciendo la integración turística y comunitaria.
 - Implementación de andadores peatonales y ciclovías en los accesos a playas de mayor afluencia.
- **Infraestructura complementaria y criterios de sustentabilidad:**



- Señalización turística y de seguridad vial en todos los accesos.
- Uso de materiales permeables y drenaje pluvial en vialidades y ciclovías para reducir impactos ambientales.
- Revegetación y paisajismo en márgenes viales y corredores no motorizados.
- **Fortalecimiento del transporte público y comunitario:**
 - Implementación de la Ruta de Transporte del Bienestar, que conecte todas las localidades costeras hacia el Hospital del Entronque de La Unión y el futuro Hospital Regional del Bajo Balsas en Petacalco.
 - Creación de una terminal de autobuses en Troncones, con servicios turísticos, regionales y locales.
 - Fortalecimiento de rutas locales con unidades modernas, seguras y sustentables (posibilidad de transporte eléctrico o híbrido en zonas turísticas).

Consideraciones:

- *Área de aplicación:* Corredores turísticos, accesos a playas y conexiones estratégicas de la franja costera: Troncones, Saladita, Lagunillas, Zacatula, El Naranjito, San Francisco, Llanos de Temalhuacán, Tinajas, Petatillo, Ramal de Chutla, Roble, Joluta y Boca de Leña.
- *Actores involucrados:* Ayuntamiento de La Unión (Obras Públicas, Desarrollo Urbano, Turismo), Gobierno del Estado de Guerrero (SDUOPOT, Secretaría de Turismo), SCT, CAPUFE, ASIPONA Lázaro Cárdenas, ejidos y comités comunitarios.
- *Plazo de implementación:* Corto plazo: rehabilitación de accesos a playas y caminos rurales (2025–2027). Mediano plazo: construcción de vialidades estratégicas y ciclovías locales (2027–2032). Largo plazo: consolidación del bulevar costero y conexión Puente Isla de la Palma–Zacatula (2032 en adelante).

P11: Consolidación del corredor turístico

El turismo constituye uno de los principales motores de desarrollo económico en la franja costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca. Sin embargo, su consolidación requiere no solo de infraestructura hotelera y de servicios, sino de una red articulada de espacios públicos, equipamientos turísticos y accesos ordenados que garanticen tanto la competitividad de la región como el derecho de la población al disfrute libre y seguro de las playas. La consolidación del corredor turístico implica fortalecer la infraestructura de apoyo al visitante, modernizar accesos a las playas, fomentar la integración de productos turísticos diversificados y asegurar la protección de los recursos naturales que constituyen la base del atractivo turístico del municipio.

Objetivo

Consolidar el corredor turístico de La Unión como un destino competitivo, sostenible e inclusivo, mediante la creación y modernización de infraestructura turística, accesos públicos y espacios de integración comunitaria, que fortalezcan la experiencia del visitante y mejoren la calidad de vida de las comunidades locales.

Acciones específicas

▪ **Consolidación y modernización de senderos turísticos**

- Fortalecimiento de senderos costeros y ribereños, con señalización, miradores y servicios básicos, garantizando el acceso desde la carretera 200 a diferentes destinos de playa, a través de la modernización de accesos y la creación de ciclovías rurales turísticas.
- Adaptación de rutas para turismo de naturaleza y de aventura, respetando lineamientos ambientales.

▪ **Fortalecimiento de accesos a playa**

- Modernización integral de accesos a playas en Troncones, Majahua, Saladita, Lagunillas, Las Tinajas, Ramal de Chutla, El Petatillo, Joluta y La Unión.
- Implementación de señalética turística, módulos de servicios sanitarios y áreas de estacionamiento ordenado.

▪ **Infraestructura de información y atención turística**

- Creación de un módulo de información turística en Llanos de Temalhuacan, como punto de entrada al corredor costero.
- Construcción de un Centro de Visitantes en Troncones, que integre información, servicios culturales y ambientales, y espacios para promoción de actividades turísticas locales.

▪ **Impulso a mercados turísticos y artesanales**

- Desarrollo de un mercado turístico/artesanal en Troncones.
- Creación de un mercado artesanal en Saladita, que promueva la economía local y el turismo cultural.

▪ **Consolidación de frentes públicos de playa**

- Habilitación de frentes públicos de playa (espacios públicos sobre línea de costa) en Lagunillas, Saladita, Las Tinajas, Ramal de Chutla, El Petatillo, Joluta y La Unión.
- Integración de áreas recreativas, malecones, espacios culturales y deportivos, con criterios de accesibilidad universal y resiliencia costera.

▪ **Desarrollos ecoturísticos estratégicos**

- Boca de Lagunillas: proyectos de turismo comunitario y de aventura, con actividades náuticas de bajo impacto.
- Manglares de El Petatillo: recorridos interpretativos, observatorios de aves y turismo científico.
- Punta Capire: miradores escénicos, rutas de senderismo y campismo controlado.
- Manglares de Joluta: circuitos de kayaks, senderos elevados y centros de educación ambiental.
- Boca Playa Miramar: turismo de sol y playa con servicios ecoturísticos de bajo impacto.



- Boca Río Surcua: senderos ribereños, actividades de pesca recreativa y turismo comunitario.
- Manglares de El Naranjito: rutas de naturaleza con guías comunitarios, observación de flora y fauna.

Consideraciones:

- **Área de aplicación:** Corredor turístico costero de La Unión: Troncones, Majahua, Saladita, Lagunillas, Las Tinajas, Chutla, El Petatillo, Joluta, La Unión y zonas ecoturísticas estratégicas.
- **Actores involucrados:** Ayuntamiento de La Unión (Turismo, Obras Públicas, Desarrollo Urbano), Secretaría de Turismo de Guerrero, SDUOPOT, FONATUR, ejidos, cooperativas turísticas, asociaciones de hoteleros y restauranteros, artesanos y comités comunitarios.
- **Plazo de implementación:** Corto plazo: accesos a playas, mercados artesanales, módulo turístico (2025–2027). Mediano plazo: Centro de Visitantes en Troncones, frentes públicos de playa, proyectos ecoturísticos iniciales (2027–2032). Largo plazo: consolidación integral del corredor, diversificación ecoturística y certificaciones ambientales (2032 en adelante).

P12: Conservación de la biodiversidad

La franja costera de La Unión alberga ecosistemas estratégicos como manglares, lagunas costeras, playas y formaciones rocosas que constituyen hábitat de especies de alto valor ecológico, pesquero y turístico. Sin embargo, estos ecosistemas se encuentran bajo presión por procesos de urbanización, expansión agropecuaria y actividades turísticas sin regulación suficiente. La conservación de la biodiversidad requiere la creación de áreas naturales protegidas municipales y comunitarias, que garanticen la permanencia de los servicios ecosistémicos, fortalezcan la identidad local y promuevan un modelo de aprovechamiento sustentable compatible con las dinámicas productivas y turísticas del territorio.

Objetivo

Proteger, conservar y restaurar ecosistemas críticos de la zona costera mediante la creación de áreas naturales protegidas, que aseguren la biodiversidad y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, contribuyendo a la resiliencia ambiental y al desarrollo turístico responsable.

Acciones específicas

- **Creación de Áreas Naturales Protegidas (ANP) municipales y comunitarias:**
 - Manglar de Troncones.
 - Boca de Lagunillas.
 - Manglares de El Petatillo.
 - Punta El Capire.
 - Manglares de Joluta.

- Boca de Surcua.
- **Gestión normativa y de reconocimiento:**
 - Elaborar estudios técnicos justificativos para el decreto municipal de ANP.
 - Impulsar convenios con la CONANP y la SEMARNAT para el reconocimiento estatal y federal de zonas estratégicas, así como de zonas destinadas voluntariamente a la conservación.
 - Diseñar reglamentos internos de manejo participativo, con reglas claras de acceso, usos compatibles y actividades prohibidas.
- **Participación comunitaria y gobernanza local:**
 - Crear comités comunitarios de conservación en cada ANP.
 - Capacitar a ejidos y cooperativas en el manejo de áreas protegidas, monitoreo de fauna y flora, y turismo de naturaleza.
 - Establecer mecanismos de vigilancia comunitaria contra actividades ilícitas (cambio de uso de suelo, tala, cacería furtiva).
- **Acciones de restauración ecológica:**
 - Reforestación de manglares y dunas con especies nativas.
 - Recuperación de cuerpos de agua contaminados o alterados.
 - Control de especies invasoras y restauración de humedales degradados.
- **Integración con el turismo de bajo impacto:**
 - Desarrollo de senderos interpretativos, observatorios de aves y miradores escénicos.
 - Implementación de programas de certificación ambiental para prestadores de servicios ecoturísticos.
 - Diseño de estrategias de mercadotecnia verde para promover la imagen del municipio como destino sustentable.
- **Monitoreo y difusión del patrimonio natural:**
 - Programa de monitoreo comunitario de la biodiversidad, con participación de jóvenes, escuelas, universidades y cooperativas locales.
 - Creación de una plataforma o micrositio en línea “Biodiversidad de La Unión”, con información abierta sobre especies, ecosistemas y proyectos de conservación.

Consideraciones:

- **Área de aplicación:** Ecosistemas estratégicos de la zona costera: manglares de Troncones, Boca de Lagunillas, El Petatillo, Punta El Capire, Manglares de Joluta y Boca de Surcua.
- **Actores involucrados:** Ayuntamiento de La Unión (Ecología, Desarrollo Urbano, Turismo), SEMARNAT, CONANP, Secretaría de Medio Ambiente de Guerrero, ejidos, cooperativas comunitarias, ONG ambientales, universidades y centros de investigación.



- **Plazo de implementación:** Corto plazo: estudios técnicos justificativos, comités comunitarios, inicio del monitoreo y plataforma en línea (2025–2027). Mediano plazo: decretos municipales de ANP, programas de manejo, restauración inicial (2027–2032). Largo plazo: consolidación de la red de ANP y del sistema de monitoreo ambiental participativo (2032 en adelante).

4.6.3. Programación de líneas de acción

La **programación de líneas de acción** del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca constituye el instrumento operativo que **ordena la ejecución de los proyectos estratégicos en el tiempo**, conforme a su prioridad social, territorial y técnica.

Su finalidad es garantizar una **implementación gradual, realista y coordinada**, articulando los esfuerzos municipales, comunitarios, estatales y privados para alcanzar la visión integral de desarrollo costero sostenible planteada en el modelo de ordenamiento territorial.

Esta programación deriva directamente de los resultados de la **planeación participativa** (apartado 4.6.1) y de la **cartera de proyectos priorizados** (apartado 4.6.2), organizando su ejecución en tres **horizontes temporales**:

- **Corto plazo (1–5 años):** proyectos de impacto inmediato y atención prioritaria, orientados a mejorar la calidad de vida, fortalecer la infraestructura básica y atender problemáticas críticas.
- **Mediano plazo (5–15 años):** acciones de consolidación urbana, ampliación de servicios y fortalecimiento de capacidades institucionales y comunitarias.
- **Largo plazo (16–25 años):** proyectos estructurales y de integración regional que consolidan la transformación del territorio costero, su sostenibilidad y resiliencia ante el cambio climático.

a) Estructura de las líneas de acción

La programación se organiza en **cinco líneas de acción estratégicas**, que agrupan los proyectos según su naturaleza y alcance territorial, permitiendo escalonar su ejecución y definir responsables institucionales:

1. **Infraestructura y servicios básicos.**
Prioriza las acciones para **mejorar la cobertura y calidad de los servicios de agua potable, drenaje, saneamiento, electrificación y manejo de residuos**, así como la **pavimentación de vialidades principales y caminos de acceso a playa**.
Estas intervenciones buscan atender el rezago estructural de los asentamientos rurales y turísticos, fortaleciendo la equidad territorial.
Horizonte: corto y mediano plazo (1–15 años).
2. **Espacio público, equipamiento y cohesión social.**
Incluye proyectos de **rehabilitación y creación de parques, plazas, canchas y centros comunitarios**, así como programas de **mejoramiento de imagen urbana y equipamientos de uso social**.
Se orienta a recuperar el sentido de comunidad y reforzar la identidad local como base del desarrollo.
Horizonte: corto y mediano plazo (1–15 años).

3. **Movilidad y conectividad territorial.**

Comprende la **consolidación del corredor vial costero**, la **mejora de accesos intercomunitarios**, el **diseño de circuitos turísticos y rurales**, y la **promoción de movilidad no motorizada y transporte sustentable**.

Estas acciones son clave para integrar los polos turísticos, rurales e industriales bajo un sistema territorial coherente.

Horizonte: mediano y largo plazo (5–25 años).

4. **Turismo sustentable y diversificación económica.**

Abarca proyectos de **ecoturismo**, **rutas agroecológicas** y **fortalecimiento de servicios turísticos locales**, junto con incentivos para **infraestructura hotelera y recreativa de bajo impacto ambiental**.

Se busca consolidar un modelo de desarrollo económico compatible con la conservación del patrimonio natural.

Horizonte: mediano y largo plazo (5–25 años).

5. **Gestión ambiental, riesgos y fortalecimiento institucional.**

Integra las acciones de **restauración de manglares, humedales y riberas**, **reforestación**, **educación ambiental** y **monitoreo comunitario**, así como programas de **prevención y atención de riesgos naturales** y **fortalecimiento normativo municipal**.

Esta línea es transversal a todo el plan y deberá mantenerse activa durante todo el periodo de instrumentación.

Horizonte: transversal (1–25 años).

b) Criterios de articulación y ejecución

La ejecución de las líneas de acción se regirá por criterios de **coherencia territorial, eficiencia administrativa y corresponsabilidad social**, considerando:

- **Integralidad:** los proyectos no se ejecutan de manera aislada, sino vinculados entre sí dentro de las estrategias urbano-ambientales del modelo de ordenamiento.
- **Progresividad:** las acciones de corto plazo sientan las bases para las de mediano y largo plazo, garantizando continuidad y sostenibilidad.
- **Participación:** cada etapa deberá contar con mecanismos de consulta y validación social a través de los **Comités Comunitarios de Seguimiento** y el **Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial**.
- **Gestión interinstitucional:** la coordinación entre los tres niveles de gobierno, los ejidos y el sector privado permitirá optimizar recursos y asegurar la viabilidad de ejecución.

Asimismo, se recomienda que la **programación sirva como instrumento orientador para la gestión presupuestal**, priorizando los proyectos con mayor beneficio social, ambiental y de conectividad territorial.

c) Vinculación con la gestión y monitoreo

La programación temporal de las líneas de acción se integra al sistema de **seguimiento, evaluación e indicadores** establecido en el capítulo 5 (*Instrumentación, gestión y gobernanza del plan*).

Cada proyecto contará con **metas verificables, indicadores de desempeño y responsables definidos**, lo que permitirá evaluar los avances de forma periódica y ajustar las prioridades conforme a las condiciones de desarrollo, financiamiento y cambio climático.



Síntesis

La programación de líneas de acción traduce la visión participativa y técnica del plan en una **agenda de implementación gradual y sostenible**, estructurada para los próximos 25 años. Al ordenar los proyectos en el tiempo y vincularlos con sus actores responsables, este apartado sienta las bases para la **operatividad y gestión del plan**, facilitando la coordinación interinstitucional y la continuidad de las políticas urbanas y ambientales a largo plazo.

La siguiente matriz sintetiza la programación general de las líneas de acción, su horizonte temporal y los actores principales involucrados en su ejecución.

5. GESTIÓN URBANO-TERRITORIAL

La gestión territorial constituye el eje operativo que da viabilidad al presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca. Más allá de definir un marco normativo, este capítulo se orienta a operar, administrar y dar seguimiento al modelo de ordenamiento territorial, articulando la acción del gobierno municipal con los ejidos, la sociedad civil organizada, la iniciativa privada y las instituciones estatales y federales.

La gestión territorial se concibe como un proceso integral que combina instrumentos de planeación, regulación, financiamiento, monitoreo y participación social, con el propósito de garantizar que las acciones planteadas en el plan se conviertan en realidades tangibles en el corto, mediano y largo plazo.

Este capítulo incorpora mecanismos de gobernanza colaborativa, donde la corresponsabilidad entre actores públicos y privados permite asegurar la continuidad de las políticas urbanas y ambientales, la transparencia en la toma de decisiones y la consolidación de proyectos estratégicos que eleven la calidad de vida de la población.

Asimismo, la gestión territorial se vincula de manera directa con:

- Los instrumentos de planeación estatal y municipal (PMDU, POET, PEOTDU), asegurando coherencia normativa.
- Los mecanismos de financiamiento y gestión del suelo, como el banco de suelo municipal-ejidal y la aplicación de derechos de desarrollo urbano.
- Las plataformas de información y monitoreo, que garantizan la evaluación constante y la capacidad de ajuste de las estrategias territoriales.

En síntesis, la gestión territorial se convierte en la columna vertebral de la implementación del plan, asegurando que la zonificación, los proyectos estratégicos y las políticas urbanas se traduzcan en acciones efectivas, sostenibles y justas para toda la población de la franja costera.

5.1. Instrumentos

La correcta implementación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca depende en gran medida de los instrumentos de gestión territorial. Estos constituyen el conjunto de herramientas jurídicas, administrativas, financieras,

sociales y tecnológicas que permiten pasar de los lineamientos de planeación y de la zonificación normativa a la práctica cotidiana de la gestión del territorio.

Los instrumentos no son únicamente documentos de referencia: son mecanismos vivos y operativos que, al ser aplicados de manera coordinada, garantizan que las decisiones sobre el uso del suelo, la autorización de proyectos, la ejecución de obras públicas y la atracción de inversiones se realicen con criterios de legalidad, equidad, sostenibilidad y transparencia.

En la Zona Costera de La Unión, la necesidad de fortalecer estos instrumentos es particularmente relevante debido a tres factores principales:

1. La vulnerabilidad ambiental y de riesgo, asociada a fenómenos hidrometeorológicos, erosión costera, presión sobre humedales y manglares, y conflictos derivados del cambio de uso de suelo.
2. Las dinámicas de crecimiento urbano y turístico, que exigen regulaciones claras para equilibrar la atracción de inversiones con la protección de los ecosistemas y los derechos de las comunidades.
3. La limitada capacidad institucional actual, evidenciada en la falta de reglamentos propios, la ausencia de un atlas de riesgos y la carencia de herramientas tecnológicas para el seguimiento de la ocupación del suelo.

El presente Plan Parcial propone un sistema integral de instrumentos que articula cuatro dimensiones:

- Instrumentos normativos, que actualizan y fortalecen el marco jurídico aplicable al desarrollo urbano y ambiental.
- Instrumentos administrativos, que aseguran la eficiencia y transparencia en los trámites, permisos y procesos de control urbano.
- Instrumentos financieros, que permiten captar y redistribuir los beneficios del desarrollo en favor de la comunidad y generar recursos para proyectos estratégicos.
- Instrumentos de gestión social y gobernanza, que garantizan la participación activa de ejidos, comunidades, sector privado y sociedad civil en la toma de decisiones y en el seguimiento del plan.

Este plan no parte de cero: se construye sobre la base de los instrumentos ya identificados en el *Plan Municipal de Desarrollo Urbano* (PMDU), al cual complementa y actualiza con un enfoque específico en la franja costera. Así, el presente documento no solo refuerza los lineamientos del PMDU, sino que también introduce innovaciones institucionales como el banco de suelo municipal-ejidal, la ventanilla única digital, los observatorios ciudadanos por ejido y el sistema municipal de información geográfica. De esta manera, se asegura la coherencia normativa y operativa entre ambos instrumentos y se dota al municipio de herramientas concretas para ejercer autoridad territorial, atraer inversiones responsables, proteger el patrimonio natural y social, y generar beneficios equitativos para toda la población.



Tabla 50. **Situación general de instrumentos en el municipio, existentes vs propuestos**

Categoría	Instrumentos existentes en La Unión	Vacíos / debilidades detectadas	Propuestas del Plan Parcial
Normativos	Reglamento Estatal de Construcción (desactualizado). - Normas técnicas complementarias en el PMDU. - PMDU como marco rector municipal. - POEL en proceso (no publicado aún).	No hay Reglamento de Construcción Municipal. - Atlas de Riesgos inexistente. - Normas técnicas incompletas (turismo, riesgo, accesibilidad, infraestructura verde).	Elaboración de Reglamento de Construcción Municipal. - Manual de normas técnicas complementarias para turismo, riesgo, accesibilidad, resiliencia. - Elaboración del Atlas de Riesgos Municipal. - Integración del POEL con el plan parcial.
Administrativos	Trámites en físico en ventanilla de Desarrollo Urbano. - Procedimientos básicos de licencias, fraccionamientos y subdivisiones.	No hay ventanilla única digital. - Procesos poco transparentes. - Falta de protocolos interinstitucionales. - Escasa capacidad de inspección y control urbano.	Creación de ventanilla única digital. - Protocolos interinstitucionales obligatorios. - Fortalecimiento del área de inspección y sanción. - Capacitación técnica y actualización de procesos.
Financieros	No se aplican mecanismos de plusvalía ni contribuciones por mejoras. - Sin antecedentes de banco de suelo.	Dependencia casi total de recursos estatales y federales. - Falta de mecanismos locales de financiamiento.	Creación de un banco de suelo municipal-ejidal. - Aplicación de plusvalías mediante COS y CUS base/máximo. - Instrumento de desarrollo adelantado. - Gestión de fondos estatales, federales e internacionales.- Impulso de APP para proyectos estratégicos.
Gestión social y gobernanza	Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda instalado (sin comité técnico).	No hay observatorios ciudadanos. - No existe SIG municipal. - Catastro sin digitalización. - Débil participación comunitaria en seguimiento.	Creación del IMPLAN como órgano técnico autónomo. - Fortalecimiento del Consejo con un comité técnico de apoyo.- Creación de observatorios ciudadanos por ejido.- Desarrollo de un SIG municipal (iniciando con digitalización del catastro).- Mecanismos de actualización participativa del plan.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

5.1.1. Instrumentos normativos

En La Unión, el marco regulatorio actual se sostiene principalmente en el Reglamento Estatal de Construcción, un documento desactualizado que no responde a las dinámicas actuales de desarrollo urbano ni a las necesidades específicas de la franja costera. El Plan Municipal de Desarrollo Urbano (PMDU) constituye el marco rector vigente a escala local, aunque presenta limitaciones en términos de actualización normativa y congruencia con las nuevas disposiciones estatales y federales. Existen algunas normas técnicas complementarias integradas al PMDU, pero éstas resultan insuficientes para abordar problemáticas emergentes como el turismo intensivo, la gestión del riesgo, la accesibilidad universal o la infraestructura verde. Asimismo, el Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) se encuentra en proceso de formulación, lo que impide aún su integración plena con los procesos de planeación urbana. Finalmente, el municipio carece de un Atlas de Riesgos, herramienta fundamental para identificar y prevenir impactos derivados de fenómenos hidrometeorológicos y antrópicos.

El diagnóstico evidencia vacíos normativos que debilitan la capacidad de regulación y control urbano. La inexistencia de un Reglamento de Construcción Municipal impide contar con disposiciones claras y adaptadas a la realidad local; la ausencia de normas técnicas específicas deja sin regulación aspectos cruciales para un desarrollo turístico y urbano sustentable; la falta

del Atlas de Riesgos limita la prevención de desastres; y la integración incompleta del POEL posterga la consolidación de un sistema integral de planeación territorial.

El Plan Parcial propone una renovación y fortalecimiento integral del marco normativo municipal. Esto implica:

- La elaboración de un Reglamento de Construcción Municipal, que actualice y complemente el estatal.
- La creación de un manual de normas técnicas complementarias en materia de turismo sustentable, gestión de riesgos, accesibilidad universal, infraestructura verde y energías limpias.
- El desarrollo inmediato de un Atlas de Riesgos Municipal como instrumento de referencia obligatoria en la toma de decisiones.
- La integración del POEL en proceso con el Plan Parcial, para lograr coherencia en materia de ordenamiento ecológico y urbano.

5.1.2. Instrumentos administrativos

Actualmente, la gestión administrativa en La Unión se realiza de forma presencial en la ventanilla de la Dirección de Desarrollo Urbano, donde se concentran los trámites de licencias, fraccionamientos y subdivisiones. El proceso, sin embargo, es lento, poco transparente y con escasa interoperabilidad institucional. No existe una ventanilla única digital, ni protocolos claros de coordinación con otras áreas municipales y estatales (catastro, protección civil, agua potable, medio ambiente). Asimismo, el área de inspección y control urbano cuenta con recursos humanos y materiales limitados, lo que reduce su capacidad para garantizar el cumplimiento de las normas.

El vacío principal radica en la falta de modernización administrativa: la ausencia de plataformas digitales limita la transparencia y eficiencia; la falta de protocolos interinstitucionales genera duplicidad de funciones o vacíos de control; y la debilidad de los equipos de inspección impide aplicar de manera efectiva la normatividad.

El Plan Parcial plantea:

- La creación de una ventanilla única digital de desarrollo urbano, que centralice y automatice trámites, con mecanismos de transparencia y seguimiento ciudadano.
- El establecimiento de protocolos interinstitucionales obligatorios, que integren catastro, ecología, protección civil, agua potable y obras públicas en los procesos de autorización.
- El fortalecimiento del área de inspección y sanción, mediante capacitación técnica, contratación de personal especializado y adquisición de equipo.
- La digitalización progresiva de archivos y trámites históricos para conformar un repositorio único.



5.1.3. Instrumentos financieros

En La Unión, no se aplican actualmente mecanismos de captación de plusvalías ni contribuciones por mejoras, lo que limita severamente la capacidad del municipio para financiar proyectos estratégicos. Tampoco existen antecedentes de un banco de suelo, lo que deja sin herramientas a la autoridad para incidir en el mercado del suelo y orientar el crecimiento urbano de forma ordenada. La dependencia casi total de recursos estatales y federales mantiene a la gestión urbana en un estado de vulnerabilidad financiera y limita la autonomía municipal.

Los vacíos detectados son críticos: no hay mecanismos de financiamiento innovadores, no se capturan los beneficios derivados de la inversión pública, y no existen esquemas de coordinación con ejidos o empresarios para la gestión del suelo.

El Plan Parcial propone una transformación en esta materia mediante:

- La creación de un banco de suelo municipal-ejidal, que permita reservar y negociar tierras estratégicas para equipamientos, vivienda y proyectos de inversión.
- La aplicación de mecanismos de plusvalía a través de la regulación diferenciada de COS y CUS base y máximo, de manera que los desarrolladores que requieran mayores intensidades paguen derechos adicionales al municipio.
- La incorporación de un instrumento de desarrollo adelantado, que permita a quienes deseen urbanizar en zonas programadas a mediano o largo plazo hacerlo bajo la condición de financiar previamente las obras de infraestructura requeridas.
- El impulso de asociaciones público-privadas (APP) y la gestión de fondos estatales, federales e internacionales orientados a proyectos estratégicos.

5.1.4. Instrumentos de gestión social y gobernanza

En materia de gobernanza, La Unión cuenta con el *Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda*, que, aunque formalmente instalado, no cuenta con un comité técnico de apoyo ni con mecanismos permanentes de participación ciudadana. No existen observatorios ciudadanos ni un sistema de información geográfica (SIG) municipal; incluso el catastro carece de digitalización, lo que debilita la capacidad de gestión y seguimiento territorial.

El diagnóstico revela vacíos significativos: ausencia de canales de participación comunitaria para el monitoreo del desarrollo, debilidad en los mecanismos de apoyo técnico al Consejo Municipal, carencia de sistemas de información modernos, y falta de transparencia en el acceso a datos geoespaciales.

El Plan Parcial propone fortalecer la gobernanza mediante:

- La creación de un Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) como órgano técnico autónomo de planeación a largo plazo.
- El fortalecimiento del Consejo Municipal con un comité técnico de apoyo, integrado por especialistas y representantes de la sociedad civil.

- La conformación de observatorios ciudadanos por ejido, que permitan el monitoreo y evaluación del cumplimiento del plan.
- El desarrollo de un SIG municipal, comenzando por la digitalización del catastro y la integración de capas ambientales, urbanas y de riesgo.
- La actualización periódica y participativa del plan, asegurando su flexibilidad ante cambios socioeconómicos y ambientales.

5.2. Gobernanza y actores institucionales

La gobernanza territorial constituye uno de los pilares fundamentales para la implementación efectiva del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la zona costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca. La complejidad del territorio, caracterizada por la coexistencia de zonas turísticas, logísticas, industriales, rurales y ambientales estratégicas, exige la existencia de un marco institucional robusto que asegure la coordinación entre los diferentes niveles de gobierno, los núcleos agrarios, el sector privado y la sociedad civil organizada.

5.2.1. Órganos básicos de gobernanza

El marco normativo que sustenta la gobernanza municipal en Guerrero está encabezado por la *Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero*, que establece los órganos y competencias en materia de planeación urbana y territorial.

Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CMDUV)

El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de La Unión de Isidoro Montes de Oca (CMDUV) es un órgano de gobernanza municipal de carácter consultivo, de opinión y de deliberación, con funciones de participación social y ciudadana en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda. Su objetivo es promover la colaboración entre autoridades municipales, estatales y federales con la sociedad organizada y los núcleos agrarios, garantizando que las decisiones en torno al uso del suelo y a los procesos de planeación urbana respondan al interés público y a los principios de sustentabilidad, equidad y resiliencia.

De conformidad con la *Ley 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero*, este Consejo cuenta con atribuciones amplias, entre las que destacan:

- Emitir opiniones y formular propuestas sobre la aplicación y orientación de las políticas de ordenamiento territorial, planeación del desarrollo urbano, metropolitano y de vivienda que elabore el Ayuntamiento, así como respecto a la planeación regional que elabore el estado o la federación, siempre que afecte al territorio municipal.
- Impulsar la participación ciudadana y de las organizaciones sociales en el seguimiento, operación y evaluación de dichas políticas.



- Apoyar a las autoridades municipales en la promoción, difusión y cumplimiento de los planes y programas de desarrollo urbano, incluidos este Plan Parcial y el PMDU vigente.
- Proponer temas de consulta pública cuando su relevancia lo amerite, incluyendo modificaciones a instrumentos técnicos de planeación y propuestas de nuevas políticas, programas o proyectos estratégicos.
- Evaluar y emitir recomendaciones sobre resultados de estrategias, políticas públicas, programas, proyectos y estudios vinculados con el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial.
- Promover convenios de colaboración y coordinación con dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal, otros municipios, así como organismos públicos y privados nacionales e internacionales, para la instrumentación de programas relacionados con la materia.
- Informar a la opinión pública sobre aspectos de interés general relativos a las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, mediante foros, comunicados, plataformas digitales y mecanismos de participación.
- Integrar comisiones y grupos de trabajo necesarios para el ejercicio de sus funciones, particularmente en temas de zonificación, proyectos estratégicos, conservación ambiental y gestión de riesgos.
- Coadyuvar en la elaboración, actualización y vigilancia de los planes y programas municipales, con participación activa de los sectores social y ciudadano.
- Recomendar la realización de auditorías o revisiones a programas prioritarios cuando existan causas que lo ameriten, con el fin de garantizar transparencia y rendición de cuentas.

Adicionalmente, el CMDUV podrá contar con un Comité Técnico Ciudadano como órgano auxiliar, integrado por profesionistas, instituciones educativas, cámaras empresariales, ejidatarios y ciudadanía organizada. Este Comité tendría la función de fortalecer la democracia participativa, apoyar en la emisión de recomendaciones técnicas y jurídicas, promover la conservación del patrimonio natural y cultural, y asegurar que las necesidades de las comunidades costeras se incorporen en la gestión urbana y territorial.

En el marco de este Plan Parcial, el CMDUV adquiere un papel protagónico al:

- Avalar la zonificación secundaria y las matrices normativas (COS, CUS, CAS, densidades, lotes mínimos).
- Priorizar y dar seguimiento a proyectos estratégicos.
- Servir como canal formal de deliberación entre las localidades costeras y las instancias municipales, estatales y federales.
- Vigilar que los procesos de urbanización y de inversión turística e industrial se ajusten al interés público y a las disposiciones legales.

Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal

El Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal es la autoridad operativa responsable de aplicar las disposiciones derivadas de la *Ley 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero*, del PMDU vigente y del presente Plan Parcial. Sus atribuciones incluyen la emisión de licencias de construcción, cambios de uso del suelo, subdivisiones y fusiones de predios, así como la vigilancia del cumplimiento de parámetros técnicos como el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), las alturas máximas, las densidades y los lotes mínimos.

Actualmente, el Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal enfrenta limitaciones significativas que restringen su capacidad de gestión:

- Opera con el Reglamento Estatal de Construcción, el cual se encuentra desactualizado y carece de normas técnicas complementarias específicas para el contexto costero del municipio.
- No existe un Reglamento Municipal de Construcción, lo cual genera vacíos normativos y dificultades para adaptar las disposiciones a la realidad local.
- Los trámites se realizan de manera física en ventanilla, sin un sistema de ventanilla única electrónica que agilice procesos ni un mecanismo de transparencia digital.
- No se cuenta con un catastro digitalizado, lo que limita la gestión del suelo, el seguimiento de plusvalías y la planeación de reservas territoriales.
- El municipio carece de un Sistema de Información Geográfica (SIG), herramienta indispensable para articular el catastro, la zonificación, las restricciones ambientales y los proyectos estratégicos.

En este contexto, el presente Plan Parcial plantea como prioridades para fortalecer el Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal:

- Elaborar y aprobar un Reglamento Municipal de Construcción, con normas técnicas complementarias adaptadas al entorno costero.
- Crear una ventanilla única de trámites urbanísticos, preferentemente digitalizada, que reduzca la discrecionalidad y brinde certeza jurídica a ciudadanos e inversionistas.
- Implementar un catastro digital moderno, que integre la información territorial, fiscal y de usos de suelo.
- Desarrollar un Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (SMITU) que articule la información del catastro, la zonificación secundaria, los riesgos, las plusvalías y los indicadores de gestión.
- Capacitar y profesionalizar al personal técnico y administrativo de la Dirección, garantizando que cuenten con herramientas actualizadas para la evaluación y gestión de proyectos.



Con estas medidas, el Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal podrá consolidarse como el eje operativo de la política de ordenamiento territorial y urbano, asegurando que las disposiciones del Plan Parcial se implementen de manera eficaz, transparente y sostenible.

Tabla 51. **Órganos básicos de gobernanza: atribuciones, retos y propuestas de fortalecimiento**

Órgano	Atribuciones principales	Retos actuales	Propuestas de fortalecimiento
Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CMDUV)	Instancia consultiva, de opinión y deliberación en materia de ordenamiento territorial y urbano / Emitir opiniones y propuestas sobre políticas, programas y proyectos de desarrollo urbano / Impulsar la participación ciudadana y de organizaciones sociales / Evaluar resultados de estrategias y políticas públicas / Promover convenios de coordinación con instancias federales, estatales y municipales / Integrar comisiones y grupos de trabajo especializados.	Participación social limitada y poco sistemática / Reuniones esporádicas y sin seguimiento técnico permanente / Débil articulación con ejidos, núcleos agrarios y sectores productivos.	Fortalecer su reglamento interno y establecer sesiones periódicas con mecanismos de seguimiento / Crear un Comité Técnico Ciudadano auxiliar, integrado por profesionistas, instituciones académicas, cámaras empresariales y representantes ejidales / Ampliar sus funciones hacia la supervisión de la zonificación secundaria y los proyectos estratégicos del PPDU.
Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal	Autoridad operativa encargada de aplicar la Ley 790 y los instrumentos municipales / Otorgar licencias de construcción, uso de suelo, subdivisión y fusión de predios / Vigilar el cumplimiento de COS, CUS, CAS, alturas, densidades y lotes mínimos / Supervisar la aplicación de la zonificación secundaria y las matrices normativas.	Reglamento estatal de construcción desactualizado, sin versión municipal / Trámites realizados únicamente en físico, sin ventanilla única digital / Ausencia de catastro digital y de un sistema municipal de información territorial / Recursos técnicos y humanos limitados.	Elaborar y aprobar un Reglamento Municipal de Construcción con normas técnicas complementarias / Implementar una ventanilla única digital para trámites urbanísticos / Desarrollar un catastro digital y un Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (SMITU) / Capacitar y profesionalizar al personal técnico-administrativo.

Fuente: elaboración propia.

5.2.2. Órganos complementarios y consultivos

El PMDU de La Unión contempla instancias adicionales que refuerzan la gestión territorial y resultan estratégicas en la zona costera:

- Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables: garantiza la profesionalización y cumplimiento normativo de los proyectos. En el ámbito costero, deberá enfocarse en verificar que las construcciones turísticas e industriales atiendan criterios de seguridad estructural, sustentabilidad y gestión de riesgos.
- Comité Técnico de Directores Responsables de Obra y Corresponsables: emite dictámenes técnicos especializados. Sus resoluciones deben articularse con el futuro Atlas de Riesgos Municipal, para asegurar que toda obra considere vulnerabilidades a inundaciones, huracanes, deslizamientos o erosión costera.
- Consejo Consultivo Municipal de Turismo: clave por la vocación turística de Troncones, Majahua y Saladita. Se propone ampliar su rol hacia la coordinación entre ejidos,

comunidades locales, prestadores de servicios turísticos y autoridades, con el fin de orientar la consolidación del corredor turístico bajo criterios de sustentabilidad, equidad y acceso público a las playas.

- **Comité de Obras Públicas y sus Servicios:** instancia vinculada a la priorización de obras municipales. En el marco del Plan Parcial, debe incorporar criterios de planeación territorial y de equidad social, privilegiando obras que correspondan a los horizontes de urbanización y que atiendan localidades marginadas o con mayor presión de riesgo.
- **Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (SMITU):** soporte técnico indispensable para integrar la información catastral, la zonificación secundaria, las restricciones ambientales, las zonas de riesgo, indicadores de plusvalía y la cartera de proyectos estratégicos. Además de ser una herramienta interna de gestión, debe funcionar como una plataforma pública de consulta para garantizar transparencia y confianza social.
- **Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental:** espacio de vigilancia ciudadana y evaluación de la política territorial. En el marco del Plan Parcial, se propone complementarlo con observatorios comunitarios por ejido, que permitan a las comunidades monitorear proyectos estratégicos, detectar impactos ambientales, supervisar el cumplimiento de normas y participar en la gestión del espacio público.

5.2.3. Hacia una gobernanza colaborativa

La articulación de estos órganos —básicos, complementarios y comunitarios— permitirá avanzar hacia un modelo de gobernanza colaborativa y corresponsable. En este modelo, las decisiones no recaen exclusivamente en la autoridad municipal, sino que se construyen colectivamente con ejidos, comunidades, sector privado, profesionales de la construcción, instituciones académicas y sociedad civil.

Solo a través de esta red de gobernanza ampliada será posible garantizar que el desarrollo de la zona costera de La Unión sea ordenado, equitativo, sustentable y resiliente, en concordancia con los retos del presente y del futuro.

5.3. Mecanismos de financiamiento y plusvalías

La implementación efectiva del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca no puede depender exclusivamente de recursos estatales o federales, ni de la limitada recaudación municipal derivada del impuesto predial. Para garantizar que los lineamientos normativos y los proyectos estratégicos definidos en este plan se conviertan en realidades tangibles, resulta indispensable contar con mecanismos de financiamiento sólidos, innovadores y socialmente justos, que permitan captar y redistribuir los beneficios derivados del desarrollo urbano y turístico en favor de toda la población.

En este sentido, los mecanismos de plusvalía adquieren un papel central. La regulación diferenciada de parámetros normativos como el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), en sus modalidades base y máximo, constituye una herramienta directa para captar ingresos municipales. Los desarrolladores que opten por construir con mayores intensidades de uso deberán realizar el pago de derechos adicionales, lo cual generará recursos que podrán destinarse a obras de infraestructura, servicios básicos,



espacio público y proyectos ambientales. De esta forma, el municipio no solo regula la intensidad del desarrollo, sino que también captura parte de la renta generada por la urbanización, asegurando que los beneficios no queden concentrados en actores privados.

Otro instrumento relevante es la contribución por mejoras, mediante la cual los propietarios beneficiados por obras públicas específicas (pavimentaciones, drenajes, parques, vialidades, accesos a playa) aportan proporcionalmente al financiamiento de dichas obras. Este mecanismo, previsto en la Ley de Hacienda Municipal, no ha sido utilizado en La Unión, pero su inclusión en el presente Plan Parcial busca sentar las bases para que se aplique de manera justa y transparente, vinculando directamente inversión pública con corresponsabilidad ciudadana.

La gestión del suelo es otro eje de financiamiento estratégico. La creación de un banco de suelo municipal-ejidal permitirá que el Ayuntamiento, en coordinación con los núcleos agrarios, reserve terrenos estratégicos para proyectos de equipamiento, vivienda, infraestructura turística o industrial. Este banco de suelo no solo dará certidumbre para atraer inversiones, sino que también podrá generar esquemas de beneficio compartido con los ejidatarios, evitando procesos especulativos y garantizando que la ganancia territorial también repercuta en quienes aportan las tierras.

Asimismo, el Plan Parcial promueve la adopción de mecanismos de desarrollo adelantado, que permitan a quienes deseen urbanizar en zonas programadas para el mediano o largo plazo hacerlo de manera anticipada, siempre que financien previamente las obras de infraestructura y servicios requeridos. Este esquema asegura que la expansión urbana no se dé de forma desordenada y sin soporte, sino que los propios desarrolladores contribuyan a cubrir los costos de habilitación territorial.

De manera complementaria, se plantea la necesidad de impulsar mecanismos de financiamiento mixto, como las asociaciones público-privadas (APP), los convenios con inversionistas turísticos e industriales, y la gestión de fondos estatales, federales e internacionales. Estos recursos permitirán financiar proyectos estratégicos de gran escala, como plantas de tratamiento de aguas residuales, parques hídricos, vialidades estructurantes y equipamientos regionales, que de otra forma serían inalcanzables con los recursos municipales ordinarios.

La vinculación de todos estos mecanismos con los parámetros normativos establecidos en el presente Plan Parcial es clave. Los valores de COS, CUS, CAS, densidades, alturas y lotes mínimos no solo regulan la forma del desarrollo, sino que también sirven como base técnica para establecer cobros justos por intensificación de usos, aprovechamientos especiales o autorizaciones condicionadas. De esta manera, el sistema financiero del plan se integra plenamente con su matriz normativa y con los proyectos estratégicos planteados en capítulos anteriores.

En conclusión, los mecanismos de financiamiento y plusvalías aquí propuestos representan una oportunidad histórica para que el municipio de La Unión fortalezca su autonomía financiera, reduzca su dependencia de transferencias externas y asegure que el desarrollo urbano y turístico de la zona costera se traduzca en beneficios colectivos, en infraestructura adecuada y en mayor equidad territorial.

Tabla 52. **Mecanismos de financiamiento y plusvalías: situación actual y propuestas del Plan Parcial**

Mecanismo	Situación actual en La Unión	Propuestas del Plan Parcial
Derechos por COS y CUS máximos	No se aplican. El municipio autoriza construcciones sin diferenciar entre base y máximo, desaprovechando la posibilidad de captar recursos adicionales.	Establecer cobros diferenciados: quienes requieran intensidades superiores al COS y CUS base deberán pagar derechos adicionales. Los ingresos se destinarán a infraestructura, servicios y proyectos ambientales.
Contribución por mejoras	Prevista en la Ley de Hacienda Municipal, pero nunca aplicada.	Implementarla en obras estratégicas (pavimentaciones, drenajes, accesos a playa, parques), garantizando transparencia y proporcionalidad en la recuperación de costos.
Banco de suelo municipal-ejidal	Inexistente. No hay reservas estratégicas ni convenios con ejidos.	Crear un banco de suelo en coordinación con núcleos agrarios. Reservar tierras para equipamientos, vivienda y proyectos turísticos o industriales, con esquemas de beneficio compartido para ejidatarios.
Desarrollo adelantado	No existe marco para permitir urbanizar antes del horizonte previsto.	Regular el desarrollo anticipado en zonas de mediano o largo plazo, condicionando la autorización a que los desarrolladores financien previamente infraestructura y servicios.
Asociaciones público-privadas (APP)	No se han aplicado en proyectos urbanos.	Impulsar APP para plantas de tratamiento, vialidades estratégicas, parques hídricos y proyectos turísticos de gran escala.
Gestión de fondos estatales, federales e internacionales	Dependencia casi total de aportaciones estatales y federales, sin gestión activa de fondos específicos.	Fortalecer la gestión de recursos externos: programas federales de SEDATU y SEMARNAT, fondos internacionales para cambio climático, biodiversidad y resiliencia costera.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

La puesta en marcha de los mecanismos de financiamiento y plusvalías no debe entenderse como un elemento aislado del presente Plan Parcial, sino como parte de un sistema integral de gestión territorial. Por un lado, su efectividad depende de la existencia de instrumentos normativos claros y actualizados (3.1), que definan con precisión los parámetros de COS, CUS, CAS, densidades y lotes mínimos. Por otro, requieren de órganos de gobernanza fortalecidos (3.2), capaces de administrar los cobros, transparentar los procesos y garantizar que los recursos captados se destinen a las prioridades de la población.

De esta manera, los mecanismos de plusvalía, contribución por mejoras, banco de suelo y desarrollo adelantado se convierten en herramientas operativas para materializar los proyectos estratégicos definidos en capítulos anteriores: plantas de tratamiento, vialidades estructurantes, parques hídricos, espacios públicos, reservas territoriales y equipamientos regionales.

En conclusión, la articulación entre normatividad, gobernanza e instrumentos financieros permitirá que el Plan Parcial trascienda su carácter de documento técnico y se convierta en una palanca real de desarrollo sostenible y equitativo, asegurando que los beneficios del crecimiento urbano y turístico de la zona costera de La Unión se traduzcan en bienestar colectivo, resiliencia ambiental y justicia territorial.

5.4. Mecanismos de evaluación, seguimiento y actualización del Plan

El éxito del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca no depende únicamente de la calidad de su diagnóstico o de la precisión de sus lineamientos normativos, sino de la capacidad para evaluar su cumplimiento, dar seguimiento a su implementación y actualizarlo periódicamente de acuerdo con la dinámica territorial, social, económica y ambiental. En este sentido, la gestión territorial debe concebirse como un proceso continuo y no como un ejercicio estático.



Actualmente, el municipio carece de un sistema formal de monitoreo y evaluación. No existen indicadores de gestión territorial ni mecanismos de participación comunitaria que permitan dar seguimiento a los avances del PMDU o de los programas sectoriales. Esta ausencia se traduce en decisiones fragmentadas, falta de transparencia y poca capacidad para corregir desviaciones. El presente Plan Parcial plantea un sistema de evaluación y seguimiento con los siguientes componentes:

- **Indicadores de gestión y resultado:** se propone un conjunto de indicadores vinculados a los parámetros normativos (COS, CUS, CAS, densidades, lotes mínimos) y a los proyectos estratégicos. Estos indicadores medirán avances en materia de cobertura de servicios, consolidación de reservas urbanizables, recuperación de áreas verdes, reducción de riesgos, generación de equipamientos y mejoras en movilidad.
- **Informes periódicos:** la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano, en coordinación con el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CMDUV), deberá elaborar informes anuales de avance, que incluyan cumplimiento de metas, identificación de problemáticas y propuestas de ajuste. Estos informes deberán hacerse públicos para garantizar transparencia.
- **Observatorios ciudadanos y comunitarios:** como parte de la gobernanza colaborativa, se plantea la creación de observatorios ciudadanos por ejido y un Observatorio Municipal de Desarrollo Urbano y Gestión Ambiental. Estos espacios permitirán a la población participar directamente en la vigilancia del cumplimiento del plan, reportando irregularidades, proponiendo ajustes y validando avances.
- **Evaluaciones de medio término y final:** cada cinco años se realizará una evaluación integral del Plan Parcial, en coordinación con la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial del Estado. Estas evaluaciones deberán determinar si la zonificación, las normas y los proyectos siguen siendo pertinentes o si requieren modificaciones.
- **Mecanismo de actualización flexible:** el plan reconoce que las condiciones territoriales cambian constantemente por factores como el cambio climático, los procesos migratorios, las inversiones turísticas o las modificaciones en la infraestructura logística. Por ello, se establece que la actualización del Plan Parcial podrá realizarse de manera parcial (ajustes normativos específicos, incorporación de nuevos proyectos) o integral (nueva versión del plan), garantizando la participación de los sectores sociales y productivos en el proceso.

En este esquema, la digitalización del catastro y el desarrollo del Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (SMITU) serán elementos esenciales para el seguimiento. Este sistema permitirá monitorear en tiempo real la ocupación del suelo, la aplicación de los parámetros normativos y la localización de proyectos estratégicos, facilitando la evaluación técnica y la participación ciudadana mediante plataformas abiertas de consulta.

En conclusión, los mecanismos de evaluación, seguimiento y actualización aquí propuestos aseguran que el Plan Parcial no quede como un documento inerte, sino que funcione como un instrumento vivo, dinámico y adaptable, capaz de guiar la transformación territorial de la zona costera con criterios de resiliencia, sostenibilidad y justicia social.

5.5. Participación ciudadana y observatorios ciudadanos

La participación ciudadana constituye un pilar esencial en la gestión territorial del municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca. La experiencia reciente ha mostrado que los planes y programas de desarrollo urbano carecen de continuidad y legitimidad cuando no cuentan con mecanismos efectivos de involucramiento social. En el caso de la zona costera, la pluralidad de actores —ejidos, comunidades, prestadores de servicios turísticos, pescadores, empresarios, mujeres organizadas y jóvenes— hace imprescindible crear canales de participación estructurados, permanentes y transparentes.

Actualmente, el municipio carece de observatorios ciudadanos o instancias de monitoreo comunitario que permitan dar seguimiento a las decisiones sobre el territorio. Este vacío se traduce en una baja capacidad de vigilancia social, ausencia de información accesible y un débil involucramiento comunitario en la implementación de los planes.

El presente Plan Parcial propone la creación de una Red de Observatorios Ciudadanos por Ejido, concebida como un sistema descentralizado de monitoreo y evaluación en cada una de las comunidades costeras. Estos observatorios tendrían como funciones principales:

- Monitoreo de la implementación del plan: dar seguimiento al cumplimiento de la zonificación secundaria, los parámetros normativos (COS, CUS, CAS, densidades) y las disposiciones de uso de suelo.
- Evaluación de proyectos estratégicos: verificar que las obras y acciones priorizadas (infraestructura, espacios públicos, saneamiento, conservación ambiental) se desarrollen conforme a los plazos y lineamientos establecidos.
- Gestión ambiental comunitaria: integrar mecanismos de monitoreo participativo, como el Programa de Monitoreo Comunitario de la Biodiversidad, ligado a los ecosistemas costeros, humedales y manglares.
- Turismo sostenible: evaluar de manera continua la operación de servicios turísticos, identificando impactos negativos, irregularidades en licencias y oportunidades para elevar la competitividad local.
- Acceso a la información: funcionar como puente entre la sociedad y las autoridades, difundiendo información actualizada mediante asambleas comunitarias, plataformas digitales y tableros informativos.

Estos observatorios deberán integrarse formalmente al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CMDUV) como órganos auxiliares de consulta y seguimiento, garantizando que sus recomendaciones tengan carácter vinculante en la evaluación periódica del plan.

De esta manera, la participación ciudadana dejará de ser un proceso puntual de consulta y se transformará en un mecanismo permanente de corresponsabilidad social, capaz de fortalecer la legitimidad de las decisiones, reducir conflictos y garantizar que los beneficios del desarrollo lleguen de manera equitativa a todas las comunidades costeras.



5.6. Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (SMITU)

Uno de los principales vacíos institucionales del municipio de La Unión es la ausencia de un sistema de información territorial moderno que articule catastro, zonificación, riesgos, servicios, infraestructura y biodiversidad. En la actualidad, la Dirección Municipal de Desarrollo Urbano opera con expedientes en físico, sin catastro digital ni plataforma de consulta pública, lo que limita la transparencia, la eficiencia administrativa y la capacidad de planificación estratégica.

El presente Plan Parcial propone la creación del Sistema Municipal de Información Territorial y Urbano (SMITU), una plataforma digital y georreferenciada que integre toda la información relevante para la gestión del territorio y el desarrollo urbano.

El SMITU deberá conformarse con los siguientes componentes:

- **Catastro digital:** registro actualizado de predios, usos de suelo, valores catastrales y servicios básicos, con capacidad para generar reportes fiscales y técnicos.
- **Zonificación secundaria:** integración de los polígonos normativos del Plan Parcial, con sus parámetros de COS, CUS, CAS, densidades, restricciones y usos permitidos.
- **Atlas de Riesgos:** incorporación de las capas de riesgo hidrometeorológico, geológico y antrópico, como insumo obligatorio para toda autorización de uso de suelo o construcción.
- **Servicios e infraestructura:** mapeo de agua potable, drenaje, energía eléctrica, equipamientos urbanos y espacios públicos.
- **Biodiversidad y medio ambiente:** localización de áreas de conservación, humedales, manglares, corredores biológicos y zonas de valor ambiental.
- **Proyectos estratégicos:** georreferenciación de la cartera de proyectos planteados en el presente Plan Parcial, con indicadores de avance físico y financiero.

El SMITU debe operar bajo un principio de transparencia y acceso público, es decir, no solo como una herramienta interna del Ayuntamiento, sino como una plataforma en línea que permita a ciudadanos, ejidos, inversionistas y autoridades consultar la información territorial. De esta forma, se reduce la discrecionalidad en la toma de decisiones, se fortalece la certeza jurídica y se promueve un clima de confianza para la inversión responsable.

Asimismo, se propone que el SMITU funcione en coordinación con:

- El Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), como órgano técnico responsable de su actualización.
- Los observatorios ciudadanos por ejido, que podrán alimentar el sistema con información comunitaria sobre el estado de los servicios, impactos ambientales y avances de proyectos.
- El banco de suelo municipal-ejidal, que se apoyará en el SMITU para identificar predios estratégicos disponibles para vivienda, equipamiento o inversión.

Con la implementación del SMITU, el municipio contará por primera vez con un instrumento técnico robusto para ejercer autoridad territorial, planificar de manera estratégica y garantizar un seguimiento objetivo y transparente del desarrollo urbano en la franja costera.

5.7. Vinculación con parámetros normativos del Plan Parcial

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca no se limita a definir lineamientos técnicos para ordenar el crecimiento urbano y turístico; también establece un modelo innovador de financiamiento municipal basado en los parámetros normativos de ocupación, utilización y absorción del suelo, densidades y restricciones constructivas.

Estos parámetros —Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS), Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS), Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), densidades habitacionales y restricciones de construcción— cumplen una doble función:

1. Normativa, al fijar límites claros que aseguran el equilibrio entre desarrollo urbano, capacidad de servicios e integridad ambiental.
2. Financiera, al convertirse en instrumentos de captación de plusvalías, de manera que quienes se benefician de mayores intensidades constructivas o de un uso más rentable del suelo aporten al financiamiento de infraestructura, servicios y conservación ambiental.

Este esquema de gestión garantiza que los ingresos derivados de la urbanización, el turismo y las inversiones productivas se reinviertan en beneficio colectivo. Se trata de pasar de un modelo dependiente de transferencias externas a un municipio con capacidad de generar recursos propios, fortaleciendo así la autonomía financiera y asegurando la sostenibilidad del desarrollo.

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

- COS Base: representa el derecho básico de ocupación de un predio. Asegura que todo propietario cuente con un nivel mínimo de aprovechamiento, respetando la vocación de la zona y las capacidades de infraestructura.
- COS Máximo: permite un mayor porcentaje de ocupación del predio en planta baja, condicionado al cumplimiento de requisitos adicionales (dictámenes técnicos, factibilidad de servicios, medidas de mitigación).
- Mecanismo financiero: el acceso al COS máximo estará sujeto al pago de derechos adicionales, destinados a proyectos de infraestructura básica (agua potable, drenaje, vialidades) y al mejoramiento de espacios públicos.

Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

- CUS Base: establece el nivel de edificabilidad ordinario (metros cuadrados construibles en relación con la superficie del predio).
- CUS Máximo: otorga la posibilidad de construir niveles adicionales o mayor superficie edificada, siempre que se cumplan condiciones ambientales, técnicas y de servicios.



- Mecanismo financiero: el acceso al CUS máximo implicará el pago de derechos de edificabilidad adicional, lo que permitirá captar plusvalía de manera directa. Estos ingresos se orientarán a equipamiento urbano (escuelas, unidades deportivas, centros comunitarios) y servicios estratégicos.

Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS)

- CAS Base: fija el porcentaje mínimo del predio que debe permanecer libre de construcción, asegurando superficies permeables para recarga hídrica y mitigación de inundaciones.
- No negociable: a diferencia del COS y CUS, el CAS no admite incrementos ni derechos adicionales, pues responde a criterios ambientales y de seguridad hídrica.
- Mecanismo financiero indirecto: se podrán implementar programas de compensación ambiental, certificaciones verdes y estímulos a proyectos sustentables, atrayendo inversión turística con valor agregado y beneficios ambientales para el municipio.

Restricciones de construcción (frontal, lateral y de fondo)

- Definición: distancias mínimas entre las edificaciones y los linderos del predio.
- Función: garantizan ventilación, iluminación, accesibilidad y calidad del espacio urbano.
- Mecanismo financiero indirecto: aunque no generan cobros directos, al elevar la calidad urbana incrementan la plusvalía inmobiliaria. Esto puede aprovecharse para establecer contribuciones por mejoras en zonas de renovación o consolidación urbana.

Densidad habitacional (viviendas y cuartos por hectárea)

- Densidad Base: establece el número mínimo de viviendas o cuartos autorizados, en congruencia con la capacidad de los servicios públicos.
- Densidad Máxima: permite un mayor número de unidades, particularmente en zonas habitacionales turísticas, condicionado a factibilidad de servicios, mitigación de impactos y pago de derechos extraordinarios.
- Mecanismo financiero: el cobro de derechos por densidad adicional se aplicará de manera prioritaria en zonas turísticas y mixtas, donde el aumento de cuartos genera plusvalías significativas. Estos recursos se reinvertirán en obras de agua potable, saneamiento, movilidad y espacios públicos.

Esquema de financiamiento y destino de recursos

Los ingresos captados mediante este modelo normativo se integrarán a un Fondo Municipal de Resiliencia y Sustentabilidad, que financiará proyectos en tres ejes:

1. Infraestructura básica: agua potable, drenaje, saneamiento, movilidad.

2. Espacios públicos y equipamiento: parques, áreas deportivas, centros comunitarios, hospitales.
3. Conservación ambiental y gestión de riesgos: humedales, manglares, áreas naturales protegidas, sistemas de alerta temprana.

Tabla 53. Relación entre parámetros normativos e instrumentos de financiamiento

Parámetro normativo	Nivel base	Nivel máximo	Instrumento de financiamiento	Destino de recursos
COS (Ocupación)	Derecho básico de ocupación	Incremento condicionado	Pago por derechos adicionales	Infraestructura básica y servicios
CUS (Utilización)	Derecho básico de edificabilidad	Incremento condicionado	Pago por edificabilidad adicional	Equipamiento urbano y espacios públicos
CAS (Absorción)	Porcentaje mínimo obligatorio	No aplica	Incentivos y compensaciones ambientales	Conservación y turismo sustentable
Restricciones (frontal, lateral, fondo)	Distancias mínimas	No aplica	Contribuciones por mejoras (indirecto)	Renovación urbana y calidad ambiental
Densidad (viviendas y cuartos)	Base autorizada	Incremento condicionado	Pago por densidad adicional	Agua, saneamiento, movilidad y espacios públicos

Fuente: Elaboración propia, 2025.

6. MONITOREO Y EVALUACIÓN

El monitoreo y la evaluación del presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca constituyen un componente esencial para asegurar su eficacia y credibilidad. No basta con establecer parámetros normativos o proyectos estratégicos: es necesario contar con un sistema robusto, transparente y participativo que permita verificar periódicamente el cumplimiento de los objetivos, medir los impactos territoriales, sociales y ambientales, y corregir desviaciones en la implementación.

Actualmente, el municipio carece de mecanismos institucionalizados de evaluación. No existen indicadores definidos, los avances de la planeación urbana no se reportan de manera periódica y la ciudadanía no cuenta con canales formales para auditar el cumplimiento del Plan Municipal ni de otros instrumentos. Esta debilidad institucional ha limitado la capacidad de gestión y ha favorecido la discrecionalidad en la autorización de obras, cambios de uso de suelo y asignación de recursos.

El presente Plan Parcial plantea la creación de un Sistema Integral de Monitoreo y Evaluación Territorial (SIMET), como instrumento de control y mejora continua, estructurado sobre tres principios fundamentales:

1. Transparencia: garantizar que toda la información vinculada al cumplimiento del plan sea pública y de fácil acceso.
2. Participación social: integrar a los ejidos, comunidades, empresarios y organizaciones sociales en la verificación de resultados.



3. Adaptabilidad: permitir ajustes periódicos al plan en función de nuevas necesidades, riesgos emergentes o cambios en la dinámica territorial.

Componentes del SIMET

Definición de indicadores estratégicos

- Se establecen indicadores medibles, desagregados en cuatro ámbitos:
 - Normativos: cumplimiento de parámetros de COS, CUS, CAS, densidades, restricciones y lotes mínimos.
 - Ambientales: estado de manglares, humedales y cuerpos de agua; calidad del aire; superficie de áreas verdes; número de proyectos con certificación ambiental.
 - Sociales: cobertura de agua potable y drenaje; acceso a espacios públicos; seguridad en zonas turísticas; satisfacción ciudadana medida por encuestas.
 - Económicos-productivos: generación de empleo local; número de proyectos turísticos o industriales en operación; captación de plusvalías y derechos de edificación adicionales.

Metodologías de evaluación

El monitoreo se basará en la recolección de datos georreferenciados en el SMITU, complementados con reportes administrativos (licencias, permisos, contribuciones) y con mecanismos de verificación social mediante los observatorios ciudadanos por ejido.

- Periodicidad de reportes:
 - Informes técnicos trimestrales emitidos por la Dirección de Desarrollo Urbano.
 - Reportes semestrales de indicadores ambientales y sociales a cargo de los observatorios y comités comunitarios.
 - Evaluación integral cada tres años, alineada al cambio de administración municipal, presentada en foros públicos con participación de los actores sociales y productivos.
- Responsabilidades institucionales:
 - Dirección de Desarrollo Urbano: consolidar indicadores normativos y administrativos.
 - Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda (CMDUV): emitir dictámenes de cumplimiento y priorizar ajustes al plan.
 - Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN), una vez creado: operar el SIMET, administrar el SMITU y coordinar los reportes.
 - Observatorios ciudadanos por ejido: verificar en campo los proyectos y reportar incidencias de incumplimiento o impactos ambientales y sociales.
- Mecanismos de financiamiento vinculados a la evaluación:

Los ingresos derivados de plusvalías, derechos por densidad adicional o edificabilidad extra deberán integrarse a un Fondo Municipal de Resiliencia y Sustentabilidad, cuyo uso será evaluado anualmente. El SIMET verificará que estos recursos se destinen a infraestructura

básica, servicios públicos, conservación ambiental y proyectos estratégicos definidos en este plan.

Tabla 54. Sistema de indicadores de monitoreo y evaluación del Plan Parcial de Desarrollo

Categoría	Indicador	Fórmula / Método de cálculo	Periodicidad	Fuente / Responsable
Gestión urbana	% de trámites digitalizados en ventanilla única	$(\text{Trámites digitales} / \text{Trámites totales}) \times 100$	Anual	Dirección de Desarrollo Urbano / IMPLAN
	Tiempo promedio de respuesta a licencias y usos de suelo	Días hábiles promedio desde solicitud hasta resolución	Semestral	Dirección de Desarrollo Urbano
	Número de inspecciones urbanas realizadas vs. infracciones detectadas	$(\text{Infracciones detectadas} / \text{Inspecciones realizadas}) \times 100$	Semestral	Dirección de Desarrollo Urbano / Contraloría
Vivienda y suelo	Hectáreas regularizadas en programas de tenencia de la tierra	Superficie total regularizada (ha)	Anual	Dirección de Catastro / Registro Agrario
	% de reservas territoriales urbanas utilizadas conforme al plan	$(\text{Ha utilizadas conforme al plan} / \text{Ha totales de reserva}) \times 100$	Anual	IMPLAN / Desarrollo Urbano
	Número de viviendas autorizadas en congruencia con la zonificación	Conteo de licencias aprobadas conforme al plan	Anual	Dirección de Desarrollo Urbano
Riesgo y resiliencia	% de población en zonas de riesgo identificadas	$(\text{Población en riesgo} / \text{Población total}) \times 100$	Anual	Atlas de Riesgos Municipal / Protección Civil
	Número de simulacros de protección civil realizados	Total de simulacros efectuados	Anual	Protección Civil Municipal
	Cobertura de sistemas de alerta temprana	$(\text{Localidades con sistema} / \text{Total localidades}) \times 100$	Anual	Protección Civil / IMPLAN
Ambientales	Índice de calidad del agua en cuerpos receptores	Medición de parámetros físico-químicos (NOM-127, NOM-001)	Anual	CAPASEG / SEMARNAT
	Superficie reforestada o restaurada	Hectáreas intervenidas en ecosistemas prioritarios	Anual	Medio Ambiente Municipal / CONAFOR
	Número de proyectos turísticos certificados como sustentables	Conteo de certificaciones emitidas (Distintivo S, Blue Flag, etc.)	Anual	SECTUR / Consejo de Turismo
Sociales y participación	Número de sesiones del CMDUV y % de asistencia	$(\text{Asistencia real} / \text{Miembros convocados}) \times 100$	Semestral	Secretaría Técnica del CMDUV
	Número de observatorios ciudadanos activos y reportes presentados	Conteo de observatorios funcionando y reportes anuales	Anual	IMPLAN / Observatorios locales
	Número de consultas públicas realizadas sobre proyectos estratégicos	Total de consultas efectuadas	Anual	Ayuntamiento / IMPLAN
Económico-productivos	Inversión privada captada en proyectos turísticos, industriales o logísticos	Monto de inversión (MXN)	Anual	Tesorería Municipal / SEZ
	Número de empleos generados en proyectos vinculados al Plan Parcial	Conteo de empleos directos e indirectos	Anual	INEGI / IMPLAN
Normativos y de plusvalía	Ingresos municipales derivados de derechos adicionales por COS y CUS máximo	Monto anual recaudado (MXN)	Anual	Tesorería Municipal / Desarrollo Urbano
	Ingresos municipales por densidad adicional (viviendas o cuartos)	Monto anual recaudado (MXN)	Anual	Tesorería Municipal
	% de cumplimiento de parámetros normativos (COS, CUS, CAS, densidades, restricciones)	$(\text{Proyectos en cumplimiento} / \text{Proyectos autorizados}) \times 100$	Anual	Dirección de Desarrollo Urbano / IMPLAN

Fuente: elaboración propia.

La gestión territorial de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca no puede entenderse únicamente como un conjunto de normas y procedimientos, sino como un sistema dinámico de planeación, coordinación y corresponsabilidad. Los instrumentos normativos, administrativos, financieros y de gobernanza presentados en este capítulo constituyen el andamiaje que permitirá pasar de la planeación al ejercicio efectivo del ordenamiento territorial,



garantizando que los beneficios del desarrollo urbano y turístico se traduzcan en bienestar colectivo.

El fortalecimiento de los órganos de gobernanza, la modernización administrativa, la creación de mecanismos de financiamiento innovadores y la incorporación de observatorios ciudadanos y sistemas de información geográfica dotan al municipio de herramientas concretas para enfrentar los retos ambientales, sociales y económicos de la franja costera. Asimismo, la vinculación entre parámetros normativos (COS, CUS, CAS, densidades, restricciones y lotes mínimos) y esquemas de financiamiento asegura que la gestión territorial se convierta en una palanca de desarrollo equitativo y sustentable, y no únicamente en una carga regulatoria.

Finalmente, el sistema de monitoreo y evaluación, sustentado en indicadores verificables, se constituye en la pieza clave para dar seguimiento permanente al cumplimiento del plan, midiendo avances, corrigiendo desviaciones y transparentando los resultados a la ciudadanía. Solo a través de este ciclo continuo de planeación–implementación–evaluación–ajuste será posible consolidar una gestión territorial moderna, resiliente y participativa, capaz de garantizar un futuro sostenible para las comunidades costeras de La Unión.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

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



Municipio de La Unión
de Isidoro Montes de Oca



CONSULTA PÚBLICA



Sección II

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL

CONSULTA PÚBLICA



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

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



Municipio de La Unión
de Isidoro Montes de Oca



CONSULTA PÚBLICA



C. José Francisco Suazo Espino, Presidente Municipal Constitucional de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero; en pleno ejercicio de las facultades y atribuciones que me confiere el artículo 115 fracciones II, V y VI de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*; 178 fracciones I, II y XVIII de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero*; 61 fracciones I y XXVI, 63, y 73 fracción XX de la *Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero*.

CONSIDERANDOS

Que la fracción II del artículo 115 de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*; el artículo 178 fracción II de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero*; y los artículos 61 fracción XXVI de la *Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero*; estatuyen que los ayuntamientos tienen atribuciones para aprobar los bandos de policía, los reglamentos, circulares y disposiciones administrativas de observancia general dentro de sus respectivas jurisdicciones, que organicen la administración pública municipal, regulen las materias, procedimientos, funciones y servicios públicos de su competencia y aseguren la participación ciudadana y vecinal.

Que de la misma forma, la autonomía del régimen interno de los municipios se encuentra consagrada en los artículos 115 fracciones I y II de la *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos*; 170, 171 y 178 fracción II de la *Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero*; y 5, 6, 26, 27, 61 fracciones I y III, 73 de la *Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero*; es del interés del gobierno municipal adecuar los ordenamientos legales y crear aquellos que sean necesarios para el buen desarrollo del Ayuntamiento y de la administración municipal, que conduzcan a la modernización normativa y administrativa del municipio.

Que en el *Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027 de La Unión de Isidoro Montes de Oca*, en el Eje III “Municipio próspero con desarrollo sustentable, industrial y turístico”, establece la creación de condiciones que faciliten y propicien el crecimiento, desarrollo y nuevas inversiones en los diversos sectores de la producción. En la Zona Costera del Municipio destaca la consolidación de la Riviera Troncones-Majahua-Saladita como el cuarto destino turístico del estado de Guerrero; meta alcanzada en el mes de abril de 2025, en el marco del tianguis Turístico Nacional en Baja California, al establecer que: “La Unión es el cuarto destino de Guerrero, el Hogar del Sol: tres joyas del Pacífico mexicano se unen para formar un mosaico de playas que cautivan por su autenticidad: Troncones, La Saladita y La Majahua” (SECTUR Guerrero 2025).

Que el objetivo del *Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca*, establece las herramientas que configuran el desarrollo territorial, urbano y rural de municipio para mejorar la calidad de vida y el bienestar de las comunidades de La Unión de Isidoro Montes de Oca, a través del control y ordenamiento del crecimiento urbano, la ampliación de la red de equipamiento y servicios, así como las mejoras en la red carretera y de caminos. Esto, con base en su Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) que constituye un elemento central para la gestión y regulación territorial del municipio. El MOT se construyó a partir de un

proceso participativo de toma de decisiones para la adecuada planeación a largo plazo del territorio, utilizando como unidad base, las Unidades de Gestión Territorial (UGT).

Que el *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca* (PPDUZC), es una estrategia enmarcada en el Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de Guerrero, que comprende la planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población; y responde al fundamento jurídico de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero; y del Sistema General de Planeación Territorial establecido por la Ley General de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Que el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de La Unión de Isidoro Montes de Oca, como instancias de carácter consultivo, de opinión y deliberación, de conformación plural y de participación ciudadana; permiten el seguimiento de todas las fases del proceso de planeación, de los foros y talleres participativos en la formulación de los instrumentos de planeación urbana, de conformidad a lo establecido en el marco normativo.

Que el objetivo del *Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca*, es orientar el desarrollo ordenado, sostenible e inclusivo de la Zona Costera del Municipio hacia el año 2050, mediante la conservación ambiental, el fortalecimiento urbano y de la infraestructura básica, el impulso de sectores económicos estratégicos como el turismo, la logística y la agroindustria, así como la promoción de la equidad social, la participación ciudadana y la gobernanza efectiva, con el fin de garantizar una mejor calidad de vida para la población y la resiliencia del territorio frente a los desafíos presentes y futuros.

Que el Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca no contraviene el Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el 28 de enero de 2025. El Plan Parcial es un instrumento de planeación urbana específico derivado del Plan Municipal de Desarrollo Urbano; son vinculantes y complementarios.

Que, en este contexto, se propone el Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, como un ordenamiento jurídico que regula la zonificación, usos y destinos del suelo emanados de los planes de desarrollo urbano en el polígono denominado Zona Costera; así como las estrategias y acciones en materia de movilidad, seguridad vial, equipamiento urbano, espacio público y gestión integral de riesgos en este territorio delimitado. Que, para tales efectos, el Reglamento, se estructura en 4 (cuatro) títulos, 10 (diez) y 115 (ciento quince) artículos, que regulan las acciones urbanísticas en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial en la Zona Costera del Municipio de la Unión de Isidoro Montes de Oca.

Que el Reglamento es resultado del diagnóstico y análisis territorial del polígono de actuación, del proceso de planeación participativa, del diseño de estrategias territoriales, y del modelo de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, establecidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero.

Que el presente Reglamento del Plan Parcial define las disposiciones sobre la zonificación, usos y destinos del suelo del polígono definido como Zona Costera del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca; y por las consideraciones expuestas, los integrantes del H. Ayuntamiento



de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero; aprobaron en Sesión Ordinaria de Cabildo, número **xxxxx**, en el punto **xxxxx** del Orden del Día, el día **xxxxx** del mes de **xxxxxxxxxxxx** del año **xxxxx**, el siguiente:

REGLAMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA COSTERA DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO

TÍTULO PRIMERO Disposiciones Generales

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 1. El Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, es de orden público, interés social y de observancia obligatoria, y tiene por objeto:

- I.** Fijar las normas para planear y regular el desarrollo urbano, el ordenamiento territorial, el mejoramiento, conservación y crecimiento de los asentamientos humanos en el polígono de actuación de la Zona Costera del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero;
- II.** Instrumentar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, a través de la zonificación de los usos, destinos y reservas del suelo; y
- III.** Contener los lineamientos por medio del cual se llevará a cabo la regulación del desarrollo urbano sustentable en los asentamientos humanos.

Artículo 2. El ámbito de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, de su Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias, derivan del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca, y está orientado al aprovechamiento y desarrollo del potencial turístico e industrial de la Zona Costera del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

Artículo 3. La determinación de las acciones urbanísticas de la administración pública municipal, las obras que se programen y sobre las que se establezcan los presupuestos; observarán las disposiciones que establecen el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, el presente Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 4. Para los casos no previstos en el presente Reglamento del Plan Parcial, se sujetará a lo establecido por la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero, los principios generales del derecho, la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero; y demás ordenamientos aplicables, y en su caso, lo que acuerde el Ayuntamiento.

Artículo 5. Para los efectos de este Reglamento del Plan Parcial se entiende como:

- I.** Acción urbanística: Los actos o actividades tendentes al uso o aprovechamiento del suelo dentro de áreas urbanizadas o urbanizables, tales como subdivisiones, parcelaciones, fusiones, relotificaciones, fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos o urbanizaciones en general, así como de construcción, ampliación, remodelación, reparación, demolición o reconstrucción de inmuebles, de propiedad pública o privada, que por su naturaleza están determinadas en los

planes o programas de desarrollo urbano o cuentan con los permisos correspondientes, comprendiendo la realización de obras de equipamiento, infraestructura o servicios urbanos;

II. Área no urbanizable: Son las áreas que deberán protegerse y preservarse para permitir el equilibrio ambiental de los asentamientos humanos con su entorno. En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellos usos que aseguren servicios de beneficio social, de carácter colectivo y de uso común mediante un manejo sustentable. El Área No Urbanizable se normará por las determinaciones del Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial o Local vigente, de conformidad con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente;

III. Área urbana. Corresponde a los asentamientos humanos urbanos y su entorno urbano, en donde se llevan a cabo actividades económicas muy diversificadas. Las localidades urbanas son aquellas cuya población es igual o mayor a 2,500 habitantes y menor de 15,000 habitantes.

IV. Área urbanizable: El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca y el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión. Está formada por suelo en breña o rústico, que generalmente no cuenta con la mayoría de la infraestructura para el desarrollo. Son las reservas para el desarrollo urbano y las áreas consideradas de provisión urbana futura;

V. Área urbanizada: El territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios. Es el área urbana actual, comprendida por los espacios constituidos por los usos y destinos urbanos, áreas para vivienda, servicios, equipamiento e infraestructura urbana; generalmente se constituye por lotes en las manzanas urbanas, con diferentes grados de consolidación y de servicios urbanos;

VI. Áreas de preservación: Las extensiones naturales que no presentan alteraciones graves y que requieren medidas para el control del uso del suelo y para desarrollar en ellas actividades que sean compatibles con la función de preservación. No podrán realizarse en ellas obras de urbanización. La legislación ambiental aplicable regula adicionalmente estas áreas;

VII. Asentamiento humano: El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma, los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;

VIII. Asentamientos humanos irregulares: Los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra y su grado de consolidación y urbanización;

IX. Ayuntamiento: el H. Ayuntamiento del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero;

X. Barrio: La zona urbanizada de un centro de población dotado de identidad y características propias;

XI. CADROC: La Comisión Municipal de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables;



XII. Centros de población: El área que delimita los espacios y el núcleo urbano original de planeamiento, construcción y mayor atracción social, económica, política y cultural que se caracteriza por contener los bienes vinculados con la historia a partir de la cultura que le dio origen, de conformidad con los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la ley;

XIII. Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) BASE: Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que deberá estar destinada exclusivamente para áreas verdes que permitan la absorción del agua hacia el subsuelo, hacia los mantos acuíferos subterráneos. Para la cuantificación del CAS, se considerarán las superficies cubiertas por vegetación nativa o endémica que permitan la absorción del agua directamente hacia el subsuelo. Las construcciones subterráneas, cubiertas por áreas verdes no se considerarán como parte del CAS;

XIV. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) BASE: Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción. Este factor, multiplicado por el área total de un predio, determina la superficie de desplante para edificar en el mismo que depende de la altura de las edificaciones en un proyecto, a mayor altura menor COS. Para la cuantificación del COS BASE se considerará la superficie ocupada por las edificaciones que se desplantan directamente en el terreno y se encuentren techadas, incluyendo cisternas, fosas sépticas, albercas o cualquier otra construcción que impida la absorción del agua hacia el subsuelo;

XV. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) BASE: Factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en el número de veces en relación con el tamaño total del mismo. Para la cuantificación del CUS BASE se considerará la suma de la superficie de todos los niveles de construcción que se encuentren techados, incluyendo áreas ajardinadas en techos (roof garden) y terrazas techadas. Las construcciones subterráneas, localizadas por debajo del nivel del terreno se considerarán como parte del CUS;

XVI. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) MÁXIMO: Factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Municipio, conforme a la Ley de Ingresos municipal para el ejercicio fiscal respectivo. Para la cuantificación del CUS MÁXIMO se considerará la suma de la superficie de todos los niveles de construcción que se encuentren techados, incluyendo áreas ajardinadas en techos (roof garden) y terrazas techadas. Las construcciones subterráneas, localizadas por debajo del nivel del terreno se considerarán como parte del CUS;

XVII. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): Factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción;

XVIII. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): Factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo;

XIX. Comisión de Conurbación: La Comisión de Ordenamiento de Conurbación de la Zona Conurbada Interestatal de Lázaro Cárdenas-La Unión de Isidoro Montes de Oca;

XX. Comité Técnico: El Comité Técnico Ciudadano auxiliar del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de La Unión de Isidoro Montes de Oca;

XXI. Consejo Estatal: El Consejo de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero;

XXII. Consejo Municipal: El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de La Unión de Isidoro Montes de Oca;

XXIII. Conservación: La acción tendente a mantener el equilibrio ecológico y preservar el buen estado de la infraestructura, equipamiento, vivienda y servicios urbanos de los centros de población, incluyendo sus valores históricos y culturales;

XXIV. Constancia de Uso de Suelo: El documento oficial donde se especifica la zonificación, uso de suelo, alturas, número de niveles de construcción, coeficientes de uso de suelo, porcentaje de área libre, compatibilidades y demás normas complementarias asignadas a un predio debido a su ubicación conforme al Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente;

XXV. Constitución Federal: La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos;

XXVI. Constitución: La Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero;

XXVII. Conurbación: La continuidad física y demográfica que formen dos o más centros de población;

XXVIII. Crecimiento urbano: La expansión espacial y demográfica de la ciudad, ya sea por extensión física territorial del tejido urbano, por incremento en las densidades de construcción y población, o por ambos aspectos; esta expansión puede darse en forma anárquica o planificada;

XXIX. Crecimiento: La acción tendente a ordenar y regular la expansión física de los centros de población;

XXX. Declaratoria: El acto administrativo por el cual la autoridad competente en razón del interés social y en ejercicio de las facultades que le confieren las leyes de la materia, determina las áreas o predios que serán utilizadas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como los fines públicos o particulares a los que se prevean o puedan dedicarse dichas áreas o predios conforme a lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano de los cuales deriva;

XXXI. Desarrollo sostenible: La promoción del desarrollo satisfaciendo las necesidades del presente, sin comprometer las necesidades de las futuras generaciones, basado en factores como la economía, sociedad y medio ambiente para mejorar la calidad de vida de los guerrerenses;

XXXII. Desarrollo sustentable: El proceso evaluable mediante criterios e indicadores de carácter ambiental, tecnológico, económico, político y social que tiende a mejorar la calidad de vida de la población rural y urbana en las regiones y centros de población, previendo y garantizando la capacidad de las generaciones futuras de satisfacer sus propias necesidades;



XXXIII. Desarrollo urbano: El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;

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

XXXV. EIM: El Estudio de Impacto de Movilidad (EIM) que es el instrumento que realizan las autoridades de los tres órdenes de gobierno, en el ámbito de sus funciones, con el fin de evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida de la ciudadanía en materia de movilidad y seguridad vial;

XXXVI. EIU: El Estudio de Impacto Urbano (EIU) es el instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de mediana y gran escala, analizando sus etapas preliminares, construcción, operación y mantenimiento; con el propósito de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados a las características de la estructura vial, hidráulica, sanitaria, social y económica, así como de imagen urbana existentes, en beneficio de la población;

XXXVII. Equidad e inclusión: Garantizar el ejercicio pleno de derechos en condiciones de igualdad, promoviendo la cohesión social a través de medidas que impidan la discriminación, segregación o marginación de individuos o grupos, y promover el respeto de los derechos de los grupos vulnerables, la perspectiva de género y que los habitantes puedan decidir entre una oferta diversa de suelo, viviendas, servicios, equipamientos, infraestructura y actividades económicas de acuerdo a sus preferencias, necesidades y capacidades;

XXXVIII. 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 de abasto;

XXXIX. Espacio edificable: El suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente;

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

XLI. Estado: El Estado Libre y Soberano de Guerrero;

XLII. Impacto ambiental: Las alteraciones en el medio ambiente, en todo o en alguna de sus partes, a raíz de la acción del hombre. Este impacto puede ser reversible o irreversible, benéfico o adverso;

XLIII. Impacto urbano: La descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones causadas por alguna obra pública o privada, que por su magnitud rebasen las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar la obra, afecte 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;

XLIV. Infraestructura: Los sistemas y redes de organización, distribución de bienes y servicios en los centros de población, incluidas aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión;

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

XLVI. Ley Orgánica: La Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero;

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

XLVIII. Matriz de Compatibilidad: A la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo donde se especifican los usos permitidos, condicionados o prohibidos de las zonificaciones que integran el Plan Parcial. Esta Matriz refiere a la Tabla de Compatibilidades de Usos del Suelo establecida en los Términos de Referencia para la Elaboración o Actualización de Planes o Programas Municipales de Desarrollo Urbano en el Estado de Guerrero;

XLIX. Municipio: El Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca;

L. Normas: Las Normas Técnicas Complementarias del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero;

LI. Plan Parcial: El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero;

LII. PMDU: El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero;

LIII. RAN: El Registro Agrario Nacional;

LIV. Reglamento: El Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero;

LV. Secretaría: La Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero;

LVI. Sistemas Urbano Rural: Las unidades espaciales básicas del ordenamiento territorial, que agrupan a áreas no urbanizadas, centros urbanos y asentamientos rurales vinculados funcionalmente;

LVII. Suelo urbano: El que constituye las zonas a las que el programa general clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios y por estar comprendidas fuera de las poligonales que determina el programa general para el suelo de conservación;

LVIII. Uso condicionado: Los usos permitidos dentro de una zona homogénea están sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente. Es aquél que requiere de una localización especial dentro de la zona homogénea o corredor, y de cumplir con las condiciones y restricciones que acuerde el Ayuntamiento al resolver la evaluación de compatibilidad;

LIX. Uso del suelo: Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;

LX. Uso permitido: Los usos que caracterizan de una manera principal en una zona, se consideran compatibles con los usos predominantes de la zona, siendo permitida su ubicación



en la zona señalada. Es aquél que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor;

LXI. Uso prohibido: Los usos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que no se permiten en la zona homogénea donde se indican. Es aquel que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos o destinos predominantes o compatibles de la zona homogénea correspondiente;

LXII. Zona conurbada: El área urbana donde dos o más núcleos urbanos previamente independientes y contiguos han crecido hasta formar una sola unidad funcional y geográfica, compartiendo intereses y necesidades comunes;

LXIII. Zona de protección: La faja de terreno inmediata a las presas, estructuras hidráulicas e instalaciones conexas, en la extensión que en cada caso fije la Dirección de Desarrollo Urbano municipal o su equivalente con base en la información oficial proporcionada por la CONAGUA, para su protección y adecuada operación, conservación y vigilancia;

LXIV. 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. En la que se determinan los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación;

LXV. Zonificación secundaria: La determinación de los Usos de Suelo en un Espacio Edificable y no edificable, así como la definición de los Destinos específicos. 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; y

LXVI. Zonificación: La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.

Las definiciones establecidas en el Plan Parcial no contravienen las determinadas en el artículo 4 del Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero, el 28 de enero de 2025; son vinculantes y complementarias.

TÍTULO SEGUNDO

Del Marco de Regulación de la Propiedad

CAPÍTULO ÚNICO

Artículo 6. El Plan Parcial, el Reglamento y sus Normas, son de observancia obligatoria para todos los habitantes; el Municipio debe exhibir los planos en lugar público, y expedir a costa de los particulares el número de copias que le sean solicitadas.

La administración pública municipal deberá impartir cursos de capacitación y actualización con la ayuda de los colegios de profesionistas, instituciones académicas de educación superior y/o entes especializados en las disciplinas sobre edificación y desarrollo urbano, con apoyo del Consejo Municipal, sobre la aplicación y administración del Plan.

Artículo 7. Serán de nulidad los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que contravengan las disposiciones del Plan, el Reglamento y sus Normas.

Artículo 8. Los notarios y fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar el instrumento público de actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones y licencias que el Municipio expida en relación con la utilización o disposición de áreas o predios de conformidad con lo establecido en el Plan, el Reglamento y sus Normas, la Ley Estatal y otras disposiciones aplicables; que deberán ser insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, una cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar el Plan, el Reglamento y sus Normas, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de Área Urbanizable.

Artículo 9. Son de aplicación supletoria a este ordenamiento, los Reglamentos municipales de Protección Civil, de Tránsito y Vialidad, de construcción y de fraccionamiento de terrenos. En caso de no existir, se aplicarán de manera supletoria el Reglamento de Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, el Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero; la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557; y demás disposiciones normativas referentes a la edificación y el desarrollo urbano de los centros de población del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

Artículo 10. Las áreas y predios, cualquiera que sea su régimen de propiedad, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten el Plan Parcial, el Reglamento y sus Normas; de conformidad con lo que establece el artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Federal; y el artículo 178 fracción XVIII inciso “j” de la Constitución Estatal.

El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población, o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetarán a las disposiciones del artículo 2 párrafo segundo de la Ley Agraria, la Ley Estatal y el Plan Parcial.

TÍTULO TERCERO

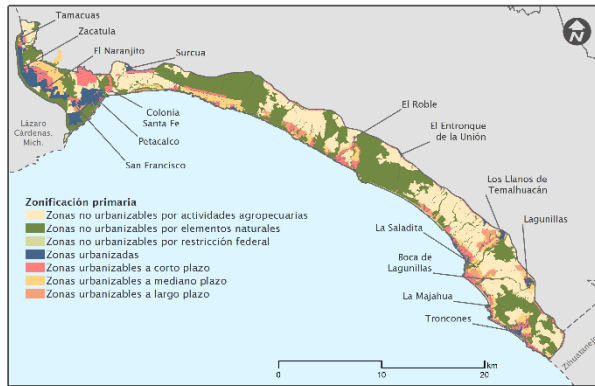
De la Regulación de Usos y Destinos del Suelo

CAPÍTULO I

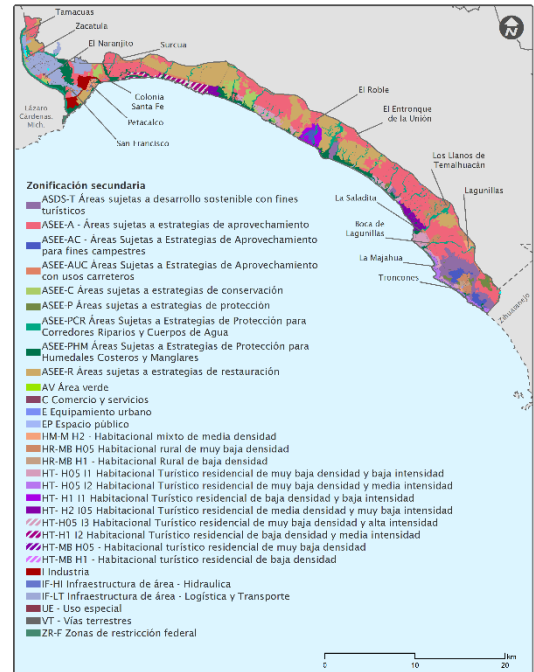
De la Zonificación de Usos del Suelo

Artículo 11. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial municipal se instrumentará a través del Plan Parcial, su Reglamento y sus Normas.

Figura 8: **Instrumentación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Reglamento y Normas Técnicas Complementarias**



Ámbito de aplicación del Plan Parcial a escala de
polígono de actuación en la zona costera del Municipio
de La Unión de Isidoro Montes de Oca



Zonificación Secundaria del Plan Parcial



Reglamento y Normas Técnicas Complementarias

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Artículo 12. En apego a lo que señala la Ley Estatal, el Plan Parcial precisa de manera específica el PMDU La Unión de Isidoro Montes de Oca, en el área determinada como Zona Costera del Municipio; para el crecimiento urbano y de áreas urbanizables, así como las zonas no urbanizables en áreas de preservación ecológica, agrícolas o de restricción establecidas en el ordenamiento territorial.

El Plan Parcial no modifica políticas y estrategias establecidas en el PMDU, las detalla y puntualiza, ya que deriva de este instrumento de planeación urbana municipal.

Artículo 13. El Plan Parcial determina las áreas específicas para el desarrollo de la Zona Costera del Municipio, a través de la zonificación, la regulación de usos y destinos del suelo y el planteamiento de estrategias y acciones específicas para su ejecución.

Artículo 14. Los Usos son todas aquellas actividades que se pueden llevar a cabo en un predio, porque se encuentran permitidas dentro de la zonificación secundaria, y se determinan sus usos con la Matriz de Compatibilidad del Plan Parcial.

Artículo 15. Los Destinos son los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano, donde se ofrecen servicios públicos, tales como infraestructura, equipamiento urbano, espacios públicos, instalaciones especiales y las vías públicas para la movilidad.

Artículo 16. Las Reservas son áreas actualmente baldías, susceptibles a ser ocupadas a futuro para el desarrollo urbano. 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.

Artículo 17. La Zonificación de Usos del Suelo establece las reglas y condiciones de ocupación espacial de los asentamientos humanos en el polígono de actuación en el marco del territorio municipal. La normatividad debe permitir que se puedan desarrollar cada una de las determinaciones de las zonas homogéneas que, en conjunto, coadyuvarán para alcanzar el Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) para la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

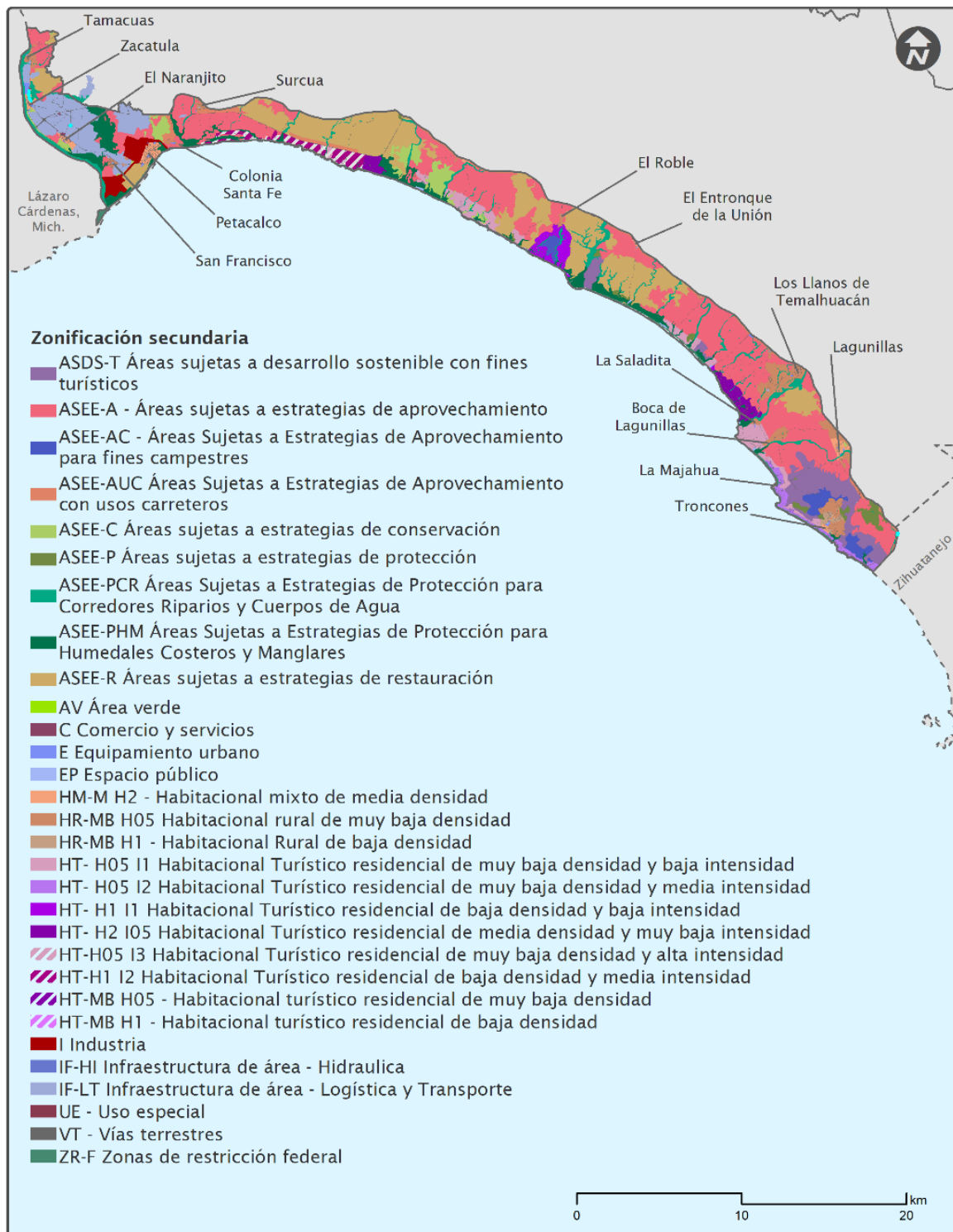
La zonificación determina las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos, así como la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento.

Artículo 18. La zonificación del Plan Parcial se fundamenta en la categoría de Zonificación Secundaria establecida en el artículo 57 fracción V de la Ley Estatal. Esta zonificación está determinada para aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

Artículo 19. La Zonificación Secundaria tiene la finalidad normar y regular los usos y destinos del suelo para el logro de los objetivos del MOT. (ver mapa 6)



Mapa 16: **Zonificación Secundaria del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca**



Fuente: Elaboración propia, 2025.

Artículo 20. La Zonificación Secundaria del Plan Municipal de Desarrollo Urbano se integra por los siguientes componentes:

- I. Zonas homogéneas;
- II. Usos del suelo Permitidos;
- III. Usos del suelo Condicionados;
- IV. Usos de suelo Prohibidos; y
- V. Matriz de Compatibilidad.

Y se complementa con las Normas:

- a) Normas técnicas complementarias;
- b) Normas técnicas de regulación generales; y
- c) Normas técnicas de regulación particulares.

Artículo 21. Las zonas homogéneas son polígonos que constituyen la unidad básica del análisis de barrios. Estos polígonos que representan a los barrios o zonas morfológicamente homogéneas, se definen en función de los sectores o conjunto de edificaciones con valor arquitectónico, urbanístico y ambiental representativos, con base en las tipologías edificatorias existentes y particulares del municipio, incluyendo las áreas libres urbanizables o construibles (vacíos urbanos).

Las zonas homogéneas pueden presentar un desarrollo definido y estable, un desarrollo incompleto e inadecuado, o pueden caracterizarse por un conflicto funcional y por su deterioro físico.

Las Zonas homogéneas se integran de la siguiente forma:

- I. Clasificación de usos y destinos del suelo:

Tabla 55: **Clasificación de usos y destinos del suelo**

Continúa...

Clasificación	Modalidad	Usos	
		Clave	Descripción
A. Áreas no urbanizables (áreas que no deberán urbanizarse)	A.1. Áreas no urbanizables natural	ASEE-R	Áreas sujetas a estrategias de restauración
		ASEE-C	Áreas sujetas a estrategias de conservación
		ASEE-P	Áreas sujetas a estrategias de protección
		ASDS-T	Áreas sujetas a desarrollo sostenible con fines turísticos
	A.2. Áreas no urbanizables riesgo	ZR-F	Zonas de restricción federal
B. Áreas urbanizadas	B.1. En áreas urbanas y suburbanas	Habitacional Mixto	
		HR-MB H05	Habitacional Rural de muy baja densidad
		HT-MB H05	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad
		HM-A H4	Habitacional Mixto de alta densidad
		HM-M H2	Habitacional Mixto de media densidad



Concluye

Clasificación	Modalidad	Usos	
		Clave	Descripción
		Comercio	
		UE	Uso Especial
		C	Comercio y Servicios
		Infraestructura	
		IF-LT	Infraestructura de Área: Logística y Transporte
		Equipamiento Público	
		E	Equipamiento Urbano
		Espacio Público	
		EP	Espacio Público
		Industria	
		I	Industria

Fuente: Elaboración propia, 2025.

II. Áreas urbanizables: es el territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, y clasificadas en:

- a) AU-C: Área Urbanizable a Corto plazo (2030).
- b) AU-M: Área Urbanizable a Mediano plazo (2040).
- c) AU-L: Área Urbanizable a Largo plazo (2050).

Artículo 22. La zona denominada Habitacional Mixto (HM) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten usos residenciales, comerciales y centros de trabajo; siempre y cuando, éstos no amenacen o pongan en riesgo 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.

Las zonas homogéneas que representa son las siguientes:

I. Habitacional Rural de Muy Baja Densidad (HR-MB H05): Uso de suelo habitacional en zonas rurales, dispersos entre sí y con muy baja densidad de vivienda y habitacional donde se permiten actividades comerciales de bajo impacto, contiguos a centros de trabajo que ofrecen menos de 10 empleos, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

II. Habitacional Turístico Residencial de Muy Baja Densidad (HT-MB H05): Uso de suelo habitacional en zonas urbanas y rurales, dispersos entre sí y con muy baja densidad de vivienda, habitacional y de cuartos destinados a hospedaje, donde se permiten actividades comerciales de bajo impacto, contiguos a centros de trabajo que ofrecen menos de 10 empleos, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

III. Habitacional Mixto de Alta Densidad (HM-A H4): Uso de suelo habitacional en zonas urbanas y rurales, consolidados con alta densidad de vivienda y habitacional donde se permiten actividades comerciales de alto y medio impacto, contiguos a centros de trabajo que ofrecen menos de 100 empleos, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

IV. Habitacional Mixto de Media Densidad (HM-M H2): Uso de suelo habitacional en zonas urbanas y rurales, en proceso de consolidación con media densidad de vivienda y habitacional donde se permiten actividades comerciales de medio impacto, contiguos a centros de trabajo que ofrecen menos de 50 empleos, siempre y cuando éstos no amenacen la seguridad, salud y la integridad de las personas, o se rebase la capacidad de los servicios de agua, drenaje y electricidad o la movilidad.

V. Polígonos de Actuación (PA): En localidades suburbanas o urbanas, estarán integrados por las áreas, predios o polígonos baldíos, subutilizados y mostrencos cuya superficie es menor a 2,500 m² y que se encuentren en las zonas urbanizadas o urbanizables donde se promueva su ocupación para fomentar el crecimiento a fin de lograr un desarrollo urbano integrado y que podrán aprovechar los incentivos y facilidades contempladas en el Plan Parcial, donde se aplican instrumentos de planeación para el desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

VI. Zonas Especiales para Vivienda de Interés Social (ZEVIS): En localidades rurales, suburbanas o urbanas, estarán integrados por las áreas, predios o polígonos baldíos, subutilizados y mostrencos cuya superficie es mayor a 2,500 m² y que se encuentren en las zonas urbanizadas o urbanizables donde se promueva su ocupación y aprovechamiento para la construcción de vivienda de interés social y de vivienda asequible en las que se establecen parámetros de aprovechamiento acordes al tipo de habitación y permitirá la compatibilidad con usos no habitacionales complementarios.

En estas zonas, el Municipio, en coordinación con la Secretaría, las definen conforme a la normatividad vigente en materia de vivienda, y se establecerá el precio de venta máximo en UMA diarias de las viviendas que podrán clasificarse como de interés social y de vivienda accesible. Las Zonas Especiales solamente se localizarán en zonas accesibles y con disponibilidad o fácil dotación de servicios públicos y equipamientos urbanos, en un radio de 500 metros alrededor del polígono o predio donde se pretende desarrollar la vivienda de interés social.

En estas zonas los proyectos de construcción de vivienda dentro de Zona Especial para vivienda de interés social que acrediten ante la autoridad municipal que el precio de venta de los productos inmobiliarios es igual o menor al máximo establecido por el Municipio y la Secretaría, quedan exentos del pago de derechos por incremento de derechos de edificabilidad.

Artículo 23. La zona denominada Comercio (C) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten inmuebles con actividades comerciales que presten un servicio a la población. Las zonas homogéneas que representa son:

a) Uso Especial (UE). Se permiten inmuebles con actividades comerciales que presten un servicio a la población, cuyas actividades incluyen el almacenamiento y/o manejo de sustancias peligrosas; o son actividades orientadas hacia la transformación de productos, cuyo proceso genera un nivel de riesgo medio o alto al interior del inmueble o en su entorno inmediato.

Los diferentes tipos de fenómenos perturbadores son los siguientes: antropogénico, astronómico, geológico, hidrometeorológico, natural, químico-tecnológico, sanitario-ecológico y socio-organizativo.

b) Comercio y Servicios (C): Se permiten inmuebles con actividades comerciales que presten un servicio a la población, que ofrecen menos de 100 empleos.



Artículo 24. La zona denominada Infraestructura (IF) representa zonas homogéneas donde predominan sistemas y redes de organización y distribución de bienes y servicios en los Centros de Población, incluyendo aquellas relativas a las telecomunicaciones y radiodifusión, en particular instalaciones orientadas para apoyar los servicios de logística y transporte del Puerto Lázaro Cárdenas (en el estado de Michoacán).

Las zonas de infraestructura pueden ser públicas o privadas y de gran complejidad, ya que pueden combinar, producción, almacenamiento, transporte aéreo, marítimo, ferroviario, carretero, oficinas restaurante y otras amenidades. Y pone especial atención a las instalaciones de almacenes, bodegas, patio de maniobras, movilidad y accesibilidad.

Se considera como servicios relacionados con el transporte a los servicios especializados de apoyo para cada modo de transporte en particular, como los servicios a la navegación aérea, administración de puertos y muelles, administración de centrales camioneras, o bien pueden ser establecimientos que sirven a distintos modos de transporte, como agencias aduanales o servicios de intermediación para el transporte de carga.

Artículo 25. La zona denominada Equipamiento Público (E) representa zonas homogéneas de Equipamiento Urbano (EU), en localidades rurales, suburbanas o urbanas, que de acuerdo con la NOM-002-SEDATU-2022, se permiten inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los Servicios Urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto. Se incluyen inmuebles públicos o privados que prestan un servicio a la población, en materia de educación, salud, cultura, asistencia social, abasto, comercio y servicios financieros, recreación, deporte, comunicaciones y de traslado, servicios urbanos y administración.

Artículo 26. La zona denominada Espacio Público (EP) representa zonas homogéneas de Espacio público (EP), en localidades rurales, suburbanas o urbanas, que de acuerdo con la NOM-001-SEDATU-2021, se permiten espacios públicos definidos como las áreas, espacios abiertos o predios de los asentamientos humanos destinados al uso, disfrute o aprovechamiento colectivo de acceso generalizado y libre tránsito.

Estas zonas homogéneas se consideran como bienes inmuebles de uso común en dominio del poder público, excluyendo a los destinados a un servicio público y a los bienes propios del estado cuyo uso y disfrute está restringido al aparato estatal en cualquiera de sus instancias de gobierno similares. El espacio público se clasifica bajo tres criterios: por su función, por su administración y por la escala de servicio brindada.

Artículo 27. La zona denominada Industria (I) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde se permiten inmuebles con actividad industrial manufacturera que ofrece menos de 250 empleos.

En esta zona homogénea se permiten unidades económicas dedicadas principalmente a la transformación mecánica, física o química de materiales o sustancias con el fin de obtener productos nuevos; al ensamble en serie de partes y componentes fabricados; a la reconstrucción en serie de maquinaria y equipo industrial, comercial, de oficina y otros, y al acabado de productos manufacturados mediante el teñido, tratamiento calorífico, enchapado y procesos similares. Incluye la mezcla de productos para obtener otros diferentes, como aceites, lubricantes, resinas plásticas y fertilizantes.

El trabajo de transformación se puede realizar en sitios como plantas, fábricas, talleres, maquiladoras u hogares. Estas unidades económicas usan, generalmente, máquinas accionadas por energía y equipo manual.

Artículo 28. La zona denominada Área Urbanizable (UR) representa zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas destinadas para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada de los centros de población señalados en el presente instrumento de planeación, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión.

Se identifican las superficies susceptibles de utilizarse como reservas de crecimiento, aptas para ser urbanizadas, mismas que no representan una amenaza para las zonas con alto valor ambiental y productivo en materia agropecuaria y respecto a las cuales se evitó que estuvieran contiguas. Las zonas homogéneas son:

I. Área Urbanizable a Corto Plazo 2030 (AU-C): representa zonas homogéneas destinadas como Áreas de crecimiento urbano dentro del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calculó en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su consolidación y expansión conforme al horizonte de crecimiento a corto plazo hasta el año 2030.

Estas zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, predominan áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos que constituirán reservas territoriales destinadas para la consolidación urbana al interior de la estructura urbana existente o para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, identificados en el año 2025.

II. Área Urbanizable a Mediano Plazo 2040 (AU-M): representa zonas homogéneas destinadas como Áreas de crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión conforme al horizonte de crecimiento a mediano plazo hasta el año 2040.

Estas zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, predominan áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos que constituirán reservas territoriales destinadas para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, identificados en el año 2030.

III. Área Urbanizable a Largo Plazo 2050 (AU-L): representa zonas homogéneas destinadas como Áreas de crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población ocupada hasta el año 2040, ubicada dentro de las Unidades de Gestión Territorial (UGT) compatibles con asentamientos humanos urbanos y rurales, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión conforme al horizonte de crecimiento a largo plazo hasta el año 2050.

Estas zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan áreas, polígonos y predios baldíos, subutilizados y mostrencos ubicados dentro de las Unidades de Gestión Territorial (UGT) compatibles con asentamientos humanos urbanos y rurales que constituirán reservas territoriales destinadas para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población, identificados en el año 2040.



Artículo 29. El Área Natural No Urbanizable (NV) se representa varias zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan zonas de mayor protección y de conservación de especies.

Las zonas homogéneas que representa son:

I. Áreas no urbanizables natural:

a) Áreas Sujetas a Estrategias de Restauración (ASEE-R): Áreas sujetas a políticas, estrategias y medidas tendientes a la recuperación y restablecimiento de las condiciones que propician la evolución y continuidad de los procesos naturales. Son áreas que han sufrido cambios estructurales en los ecosistemas y presentan un alto grado de fragmentación por la masificación de actividades antropogénicas o de cambio climático.

En estas áreas se promueve la aplicación de programas y actividades encaminados a recuperar o minimizar las afectaciones producidas que propicien la evolución y continuidad de los procesos naturales inherentes, hasta alcanzar un estado adecuado para cumplir sus funciones ecológicas.

b) Áreas Sujetas a Estrategias de Conservación (ASEE-C): Áreas sujetas a políticas, estrategias y medidas para mantener las condiciones que propicien la evolución y continuidad de los ecosistemas y hábitat naturales, así como conservar las poblaciones viables de especies en sus entornos naturales y los componentes de la biodiversidad fuera de sus hábitats naturales. Son áreas que mantienen las estructuras, procesos y los servicios ambientales con un grado de deterioro que no alcanza niveles significativos y cuyos usos actuales o propuestos son de bajo impacto en estas áreas.

En estas áreas la prioridad es reorientar la actividad productiva hacia los aprovechamientos sustentables de los recursos naturales, reduciendo o anulando las actividades productivas que implican cambios negativos en el uso de suelo actual. Las actividades que se desarrollen dentro de esta política deberán garantizar la conservación de los recursos naturales, permitiendo aquellas que tengan un bajo impacto en el ambiente y no degraden la vegetación y el suelo.

c) Áreas Sujetas a Estrategias de Protección (ASEE-P): Áreas cuya biodiversidad, extensión, bienes y servicios ambientales, tipos de vegetación o presencia de especies con algún estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010, hacen imprescindible salvaguardar la permanencia de ecosistemas nativos relevantes.

En estas áreas se busca asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos ecológicos. Quedan prohibidas las actividades productivas y nuevos asentamientos humanos y solamente se permitirá la realización de actividades de educación ambiental y turismo de bajo impacto ambiental que no impliquen modificación de las características o condiciones originales de los ecosistemas y que formen parte de los usos y costumbres de la población local.

d) Áreas Sujetas a Desarrollo Sostenible con Fines Turísticos (ASDS-T): Áreas sujetas a políticas, estrategias y medidas para mejorar el ambiente y controlar su deterioro, donde solamente se permiten actividades con fines turísticos de muy bajo impacto y de muy baja densidad de ocupación. Son áreas cuya biodiversidad, extensión, bienes y servicios ambientales, tipos de vegetación o presencia de especies con algún estatus en la NOM-059-SEMARNAT-2010, hacen imprescindible salvaguardar la permanencia de ecosistemas nativos relevantes.

En estas áreas se busca asegurar el equilibrio y la continuidad de los procesos ecológicos, promoviendo actividades de turismo alternativo de bajo impacto ambiental bajo un esquema de desarrollo sostenible. Quedan prohibidas las actividades productivas y nuevos asentamientos humanos, solamente se permitirá la realización de actividades de educación ambiental y turismo de bajo impacto ambiental y sus equipamientos y servicios complementarios que no impliquen modificación de las características o condiciones originales de los ecosistemas y que formen parte de los usos y costumbres de la población local.

II. Áreas no urbanizables agropecuaria:

Áreas Sujetas a Estrategias de Aprovechamiento (ASEE-A): Áreas sujetas a políticas, estrategias y medidas tendientes al aprovechamiento agrícola, pecuario o forestal. Son zonas homogéneas, en localidades rurales, suburbanas o urbanas, donde predominan zonas de alta productividad agropecuaria. Son áreas que por sus características son aptas para el uso y manejo de los recursos naturales, conforme a la capacidad de carga, promoviendo actividades que tengan el menor impacto negativo con base a los indicadores de la autoridad competente.

En estas áreas se reorientarán las actividades productivas conforme a los umbrales de los recursos naturales existentes. Las actividades que se desarrollen dentro de estas áreas serán en forma tal que resulte eficiente, socialmente útil y condicionadas de acuerdo con las características del área.

III. Áreas no urbanizables riesgo:

Zonas de Restricción Federal (ZR-F): Zona de restricción federal para los asentamientos humanos y las construcciones, conformado por zonas vulnerables, caracterizadas por la susceptibilidad o propensión de un agente afectable a sufrir daños o pérdidas ante la presencia de un agente perturbador, determinado por factores físicos, sociales, económicos y ambientales.

Estas zonas incluyen zonas de restricción como los derechos de vías y zonas de restricción federal.

Artículo 30. Los Grupos de Usos de Suelo se clasifican de la siguiente manera:

I. Uso Habitacional;

II. Uso Turístico;

III. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental;

IV. Uso industrial;

V. Infraestructura;

VI. Usos de suelo en áreas no urbanizadas o urbanizables; y

VII. Uso equipamiento urbano (NOM-002-SEDATU-2022):

a) Comercio y servicios financieros especiales;

b) Administración pública y servicios urbanos públicos y concesionados;



- c) Asistencia social;
- d) Salud pública y privada;
- e) Cultura y recreación;
- f) Deporte;
- g) Educación (pública y privada);
- h) Comunicaciones;
- i) Transportes; y
- j) Abasto.

Se presenta una tabla para la clasificación del grupo de uso del suelo; para las definiciones de cada uno de los usos cotejar en los artículos del 30 al 40 del Reglamento del PMDU.

Tabla 56: Grupos de usos del suelo

Continúa...

Uso Habitacional		
I. Habitacional	a) Habitacional rural mixto	1. Edificación de vivienda unifamiliar.
	b) Habitacional suburbano	1. Edificación de vivienda unifamiliar. / 2. Edificación de vivienda multifamiliar.
	c) Habitacional suburbano mixto	1. Edificación de vivienda unifamiliar. / 2. Edificación de vivienda multifamiliar.
	d) Habitacional urbano	1. Edificación de vivienda unifamiliar. / 2. Edificación de vivienda multifamiliar.
	e) Habitacional urbano mixto	1. Edificación de vivienda unifamiliar. / 2. Edificación de vivienda multifamiliar.
Uso Turístico		
I. Potencial turístico	a) Turismo sustentable	1. Residencial turístico sustentable. / 2. Actividades económicas de uso óptimo de los recursos naturales aptos para el desarrollo turístico, ayudando a conservarlos. / 3. Actividades económicas que respetan la autenticidad sociocultural de las comunidades anfitrionas, conservando sus atractivos culturales, valores tradicionales y arquitectónicos. / 4. Actividades económicas que respetan la autenticidad sociocultural de las comunidades anfitrionas, conservando sus atractivos culturales, valores tradicionales y arquitectónicos. / 5. Actividades económicas que reporten beneficios socioeconómicos.
	b) Turismo de reuniones y negocios	1. Congresos y eventos académicos. / 2. Convenciones. / 3. Ferias y exposiciones. / 4. Viajes de incentivo.
	c) Turismo médico y de salud	1. Servicios turísticos con fines médicos y de salud.
	d) Turismo social	1. Servicios turísticos con fines recreativos. / 2. Deportivos. / 3. Educativos. / 4. Culturales.
	e) Turismo accesible	1. Servicios turísticos con accesibilidad cuyo objeto es beneficiar a la población con alguna discapacidad.
	f) Turismo de gastronomía	1. Muestras gastronómicas.
<i>El Apartado II. No está considerado en el PMDU</i>		
III. Recursos turísticos naturales	a) Recursos turísticos naturales	1. Zonas de litoral. / 2. Zona de montaña. / 3. Áreas Naturales Protegidas. / 4. Cuerpos de agua.
	b) Recursos turísticos culturales	1. Patrimonio artístico monumental. / 2. Comunidades tradicionales. / 3. Expresiones contemporáneas.
IV. Equipamiento y servicios turísticos	a) Alojamiento	1. Habitacional turístico de muy baja densidad. / 2. Hoteles, moteles, posadas y hostales. / 3. Hospedaje en casas con prestación de servicios complementarios. / 4. Hospedaje en residencias con prestación de servicios complementarios. / 5. Hospedaje en villas, cabañas, bungalow con prestación de servicios complementarios. / 6. Hospedaje en refugios y albergues con prestación de servicios complementarios. / 7. Hospedaje en campamentos con servicios complementarios. / 8. Hospedaje en departamentos con prestación de servicios complementarios. / 9. Hospedaje en condominios e instalaciones no hoteleras con prestación de servicios complementarios.
	b) Alimentación	10. Servicios de venta de paquetes de alimentos para excursión y expedición. / 11. Restaurantes, establecimientos de comida rápida, establecimientos de antojitos.

Continúa...

Uso Turístico		
IV. Infraestructura turística	c) Esparcimiento	12. Centros comerciales; clubes deportivos; centros spa; parques temáticos; parques de diversión; clubes nocturnos; discotecas; casinos; bares; visitas a atractivos culturales.
	c) Otros servicios	1. Servicios de negocios; avituallamiento de embarcaciones; educación ambiental; guías especializadas; agencias de viaje; información especializada; primeros auxilios.
	a) Instalaciones y servicios turísticos	1. Turismo de negocios. / 2. Turismo alternativo cultural e histórico. / 3-4. Turismo de salud. 5. Turismo náutico. / 6-7. Turismo de aventura. / 8. Turismo alternativo ecoturístico. / 9. Turismo alternativo rural. / 10. Turismo cinegético. / 11-12. Turismo de sol y playa. / 13. Turismo alternativo recreativo.
	b) Comunicación, servicios urbanos, energía y salud	1. Comunicaciones: Oficinas de correos, oficinas de telégrafos, centrales telefónicas, centros de transferencia electrónica, servicios distribución de cartas, telefonía, internet, transferencia electrónica de información. / 2. Servicios urbanos: Abasto de agua, red de drenaje, recolección de basura. / 3. Energía eléctrica. Red eléctrica de abasto doméstico y alumbrado público. / 4. Energía: Abasto de combustible como gasolineras, estaciones de gas.
	c) Terrestre	1. Accesos especiales a destinos turísticos: montaña, litoral, áreas naturales protegidas, cuerpos de agua, accesos y espacios para la instalación de paraderos carreteros, módulos de información turística. / 2. Terminales ferroviarios, terminales de autobuses, señalización, servicios de transporte, abasto de combustible, talleres mecánicos, cafeterías, sanitarios, auxilio vial.
	d) Aéreo	1. Servicios especiales de transporte aéreo. Aeropuerto; aeródromos; servicios: hangares taller de reparación, comercio, cafeterías, sanitarios.
	e) Acuático	1. Servicios especiales de transporte acuático. Puertos marinos; servicios: diques de reparación, cafeterías, sanitarios.
V. Ruta turística	a) Circuito temático o geográfico	Patrimonio natural de una zona. / Patrimonio cultural de una zona.
Espacio Público		
I. Espacios públicos con función de equipamiento público	a) Áreas verdes urbanas	1. Área verde urbana. / 2. Parque. / 3. Jardín. / 4. Huerto.
	b) Plazas y explanadas	Espacio público abierto que se crea dentro de la estructura de las calles y los edificios, donde suelen realizarse gran variedad de actividades de carácter colectivo.
	c) Espacios deportivos	Espacio que por vocación, diseño o propósito es destinado a actividades deportivas y recreativas.
	d) Miradores	Lugar elevado y bien situado desde el que es posible contemplar un paisaje extenso o un acontecimiento.
	e) Espacios abiertos en el equipamiento público	Área abierta que es parte de o está en relación directa con los edificios de gobierno y de la administración pública, y que complementan, conectan, definen o sirven de acceso a dichos edificios y sus usos.
II. Espacios públicos con función de Infraestructura	a) Vías peatonales	Vía destinada al tránsito y a la actividad de peatones. Sólo se permite el acceso a vehículos motorizados por casos de emergencia, o en horarios especiales, a los vehículos de servicio y mantenimiento y, en su caso, a los vehículos de los residentes.
	b) Vías ciclistas	1. Vía ciclista compartida con personas peatonas. / 2. Vía ciclista compartida con transporte público. / 3. Vía ciclista con prioridad de uso. / 4. Vía ciclista confinada. / 5. Vía ciclista delimitada. / 6. Vía ciclista exclusiva de trazo independiente. / 7. Vía de tránsito mixto.
	c) Vía pública	1. Vías primarias. / 2. Vías secundarias. / 3. Vías terciarias.
	d) Frentes marítimos y fluviales	Espacios ubicados en la colindancia de un asentamiento con un cuerpo de agua como un lago, un río o el mar. Parte de un asentamiento que colinda con un cuerpo de agua como un lago, un río o el mar.
	e) Muelles	Instalación construida a la orilla del mar, río o lago (muelle marginal) o avanzada en el mar (muelle en espigón) con libre acceso al público, utilizada para efectuar operaciones de carga o descarga de mercancías y embarque o desembarque de pasajeros.
	f) Malecones	Para fines de esta norma, se refiere al espacio habitable que se encuentra sobre la estructura que separa la tierra del agua, o el muro perimetral que delimita a la dársena.
III. Espacios públicos con función de áreas naturales	a) Bordes de los frentes de agua (playas y riberas)	Zonas de tierra más cercana a un cuerpo de agua, como son el mar, los lagos y los ríos; pueden o no incluir a la Zona Federal Marítimo-Terrestre; y son siempre de aprovechamiento colectivo, de acceso generalizado y libre tránsito.
	b) Espacios designados por la LGEEPA y autoridades estatales	1. Áreas Naturales Protegidas (ANP). / 2. Riberas.
Equipamiento Urbano		
I. Comercio y servicios financieros especiales	a) Básico	1. Tianguis. / 2. Diconsa y Liconsa SEGALMEX. / 3. Tiendas y farmacias SUPERISSSTE. / 4. Sucursales del Banco del Bienestar. / 5. Sucursales FONACOT. / 6. Locales comerciales y servicios financieros especiales entre 25 y 100 m ² . / 7. Locales comerciales y servicios financieros especiales entre 100 y 500 m ² . / 8. Locales comerciales y servicios financieros especiales >500m ² . / 9. Alimentos y bebidas sin venta de alcohol.



Continúa...

Equipamiento Urbano		
	b) Intermedio	1. Mercado municipal. / 2. Centros comerciales abiertos.
	c) Especializado	1. Centro comercial con tienda ancla o subancla. / 2. Banca de desarrollo y Bancos privados. / 3. Centro de convenciones. / 4. Centro de exposiciones, exhibiciones o recinto ferial.
II. Administración pública y servicios urbanos públicos y concesionados	a) Administración pública básica	1. Delegaciones municipales, estatales, federales y otras oficinas desconcentradas. / 2. Oficinas privadas.
	b) Administración pública intermedia	1. Instalaciones de justicia de las entidades federativas. / 2. Instalaciones del Poder Legislativo de las entidades federativas.
	c) Administración pública especializada	1. Cuartel General Militar. / 2. Cuartel General Naval. / 3. Instalación gubernamental. 4. / Instalación de Seguridad Pública. / 5. Instalaciones estratégicas de Seguridad Pública. / 6. Instalación de Procuración de Justicia. / 7. Instalaciones policiales. / 8. Centros de readaptación social, federales o de las entidades federativas. / 9. Centros de internamiento para menores, federales o de las entidades federativas. / 10. Instalaciones del Poder Legislativo Federal. / 11. Instalaciones del Poder Judicial de la Federación. / 12. Instalaciones de Justicia de las Entidades Federativas. / 13. Instalaciones de Órganos Autónomos.
	e) Servicios urbanos públicos y concesionados básico	1. Cementerio (panteón) municipal. / 2. Depósito vehicular municipal (corralón). / 3. Estación de bomberos municipal.
	e) Servicios urbanos públicos y concesionados intermedio	1. Centro de control y atención canina.
	f) Servicios urbanos públicos y concesionados. Especializado	1. Sitio de disposición oficial de residuos sólidos urbanos y de manejo especial. / 2. Cementerio con servicios de velatorio y cremación. / 3. Observatorio meteorológico.
III. Asistencia social	a) Básico	1. Casa cuna. / 2. Casa hogar. / 3. Albergue permanente para menores de edad. / 4. Albergue temporal para menores de edad. / 5. Estancia infantil o guardería. / 6. Albergue escolar. / 7. Albergue para personas en situación de calle. / 8. Albergue para Indígenas. / 9. Albergue para mujeres. / 10. Albergues temporales. / 11. Internado. / 12. Albergues y residencias del Instituto Nacional de las Personas Adultas Mayores. / 13. Establecimiento de asistencia social temporal. / 14. Casa o comedor comunitario. / 15. Centro de desarrollo comunitario. / 16. Centro de convivencia comunitario.
	b) Intermedio	1. Establecimiento de asistencia social permanente. / 2. Centros de Justicia para Mujeres, Velatorio.
	c) Especializado	1. Albergue para migrantes. / 2. Establecimientos especializados en adicciones. / 3. Centro de integración juvenil.
IV. Salud pública y privada	a) Niveles de atención	1. Establecimiento para la atención médica de Primer Nivel. / 2. Establecimientos de Segundo Nivel de Atención. / 3. Establecimientos de Tercer Nivel de atención.
V. Cultura y recreación	a) Básico	1. Biblioteca. / 2. Mediateca. / 3. Biblioteca pública. / 4. Casa de artesanías. / 5. Casa de cultura. / 6. Centro de documentación. / 7. Escuela de iniciación artística. / 8. Galería. / 9. Hemeroteca. / 10. Librería. / 11. Museo local. / 12. Sala de cine. / 13. Sala de exposición.
	b) Intermedio	1. Acuario. / 2. Archivo histórico. / 3. Centro de arte y cultura digital. / 4. Centro de culto. / 5. Centro de interpretación. / 6. Centro de investigación, documentación e información. / 7. Complejo cinematográfico. / 8. Cineteca. / 9. Escuelas de Artes y Oficios. / 10. Fonoteca. / 11. Fototeca. / 12. Jardín botánico. / 13. Museo.
	c) Especializado	1. Auditorio. / 2. Centros culturales. / 3. Conservatorio. / 4. Planetario. / 5. Parque de diversiones. / 6. Sala de conciertos. / 7. Teatro. / 8. Zoológico.
VI. Deporte	a) Básico	1. Cancha deportiva. / 2. Pista deportiva. / 3. Campo deportivo. / 4. Pistas de patinaje y monopatín.
	b) Intermedio	1. Arena deportiva. / 2. Lienzo charro. / 3. Polígono de tiro con arco. / 4. Pabellón deportivo. / 5. Centro acuático.
	c) Especializado	1. Centro deportivo, módulo deportivo o polideportivo. / 2. Unidad deportiva. / 3. Complejo deportivo. / 4. Ciudad deportiva. / 5. Campo de golf. / 6. Estadio. / 7. Centro paralímpico. / 8. Autódromo. / 9. Centro hípico. / 10. Galgódromo. / 11. Hipódromo. / 12. Velódromo.
VII. Educación (pública y privada)	a) Educación básica	1. Centro de Desarrollo Infantil. / 2. Preescolar (jardín de niños). / 3. Escuela primaria. / 4. Aula multigrado. / 5. Escuela secundaria general. / 6. Escuela secundaria técnica. / 7. Telesecundaria.
	b) Nivel medio superior	1. Centro de estudios de bachillerato tecnológico. / 2. Centro de estudios de bachillerato. / 3. Colegio Nacional de Educación Profesional Técnica. / 4. Colegio de Bachilleres. / 5. Colegio de Estudios Científicos y Tecnológicos de los Estados. / 6. Escuela Normal de Maestros.
	c) Educación superior	1. Escuela Normal Superior. / 2. Universidades Pedagógicas. / 3. Universidades tecnológicas. / 4. Universidades politécnicas. / 5. Institutos tecnológicos. / 6. Universidades públicas federales. / 7. Universidades públicas estatales. / 8. Centro de investigación. / 9. Universidades privadas.
VIII. Comunicaciones	a) Básico	1. Administración postal.
	b) Especializado	1. Instalaciones de telecomunicaciones y radiodifusión.



Continúa...

Equipamiento Urbano		
IX. Transportes	a) Básico	1. Faro. / 2. Capitanía de puerto. / 3. Embarcadero. / 4. Helipuerto. / 5. Biciestacionamiento. / 6. Estacionamiento. / 7. Estaciones de transporte público colectivo. / 8. Terminales locales de autobuses.
	b) Intermedio	1. Aeródromo. / 2. Terminal. / 3. Estaciones de transporte. / 4. Encierros.
	c) Especializado	1. Aeropuerto. / 2. Centro de transporte modal. / 3. Centro de transporte multimodal y/o intermodal. / 4. Marina. / 5. Muelle. / 6. Plataforma Logística. / 7. Puerto (portuario). / 8. Terminal central de pasajeros. / 9. Terminal interior de carga. / 10. Terminal de ferroviaria.
X. Abasto	a) Básico	1. Centro de acopio. / 2. Estación de servicio.
	b) Intermedio	1. Rastro. / 2. Rastro TIF.
	c) Especializado	1. Establecimientos TIF. / 2. Central de abasto. / 3. Distribuidor (de gas licuado de petróleo). / 4. Centros de almacenamiento y distribución de combustibles.
Uso industrial		
I. Industrial de Bajo Impacto	a) Microindustrial	Talleres familiares y micro talleres, sin contaminación y ruido.
	b) Industrial de bajo impacto	Manufactura y ensamblaje sin contaminación ni ruido.
	c) Bodegas y almacenes	Bodegas y almacenes pequeños y medianos hasta 5,000 m ² . Deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias.
	d) Agroindustrial y agropecuario	1. Agroindustria alimentaria. / 2. Agroindustria no alimentaria. / 3. Agroindustria proveedora de materias primas. / 4. Agroindustria proveedora consumidora de materias primas. / 5. Agroindustria artesanal.
II. Uso industrial clasificado como Industrial de Alto Impacto	a) Parques industriales y bodegas	1. Industria alimentaria. / 2. Industria de las bebidas y del tabaco. / 3. Fabricación de insumos textiles y acabado de textiles. / 4. Fabricación de productos textiles, excepto prendas de vestir. / 5. Fabricación de prendas de vestir. / 6. Curtido y acabado de cuero y piel, y fabricación de productos de cuero, piel y materiales sucedáneos. / 7. Industria de la madera. / 8. Industria del papel. / 9. Impresión e industrias conexas. / 10. Fabricación de productos derivados del petróleo y del carbón. / 11. Fabricación de productos químicos básicos. / 12. Industria química. / 13. Industria del plástico y del hule. / 14. Fabricación de productos a base de minerales no metálicos. / 15. Industrias metálicas básicas. / 16. Fabricación de productos metálicos. / 17. Fabricación de maquinaria y equipo. / 18. Fabricación de equipo de computación, comunicación, medición y de otros equipos, componentes y accesorios electrónicos. / 19. Fabricación de accesorios, aparatos eléctricos y equipo de generación de energía eléctrica. / 20. Fabricación de equipo de transporte. / 21. Fabricación de muebles, colchones y persianas. / 22. Otras industrias manufactureras. Unidades económicas dedicadas principalmente a la fabricación de equipo y aparatos no electrónicos para uso médico, dental y para laboratorio; material desechable de uso médico; artículos ópticos de uso oftálmico, y otras manufacturas no clasificadas en otra parte.
	b) Industrial de transformación, ensamblaje y contaminante	Industria que toma como base el grado de transformación de las materias primas: básica, de bienes de equipo y ligera. / Industria según los fines para los que operan: de bienes de producción, de bienes de capital, de creación materiales y de bienes de consumo. / Industria por tipo de actividad: extractiva y manufacturera. / Industria por el sector en el que operan: energética, alimentos, construcción civil, guerra, industrias de vanguardia.
	c) Generación de energía	Lotes y edificaciones dedicadas a la generación de energía sustentable: granjas solares, plantas de generación energía y granjas eólicas.
	d) Industria minera no metálica	Minería de carbón mineral. / Minería de piedra caliza, mármol y otras piedras dimensionadas. / Minería de arena, grava, tezontle, tepetate, arcillas y de otros minerales refractarios. / Minería de otras arcillas y de otros minerales refractarios ácidos, básicos y de alúmina extra alta. / Minería de minerales no metálicos para productos químicos. / Minería de otros minerales no metálicos.
	e) Industria minera metálica	Minería de hierro, oro, plata, cobre, plomo y zinc. / Minería de otros minerales metálicos: manganeso, mercurio, antimonio, uranio y minerales radiactivos, molibdeno, magnesio, paladio, cobalto, estaño, tungsteno y otros minerales metálicos no ferrosos.
Infraestructura		
I. Sistemas y redes de organización, distribución de bienes y servicios	a) Redes de distribución de energía y comunicaciones	Torres, postes y su cableado, líneas de conducción de energía eléctrica aéreas o subterráneas y todas las estructuras y edificios que formen parte integral de estas obras.
	b) Plantas de manejo y reciclaje de desechos sólidos	Plantas para el manejo y reciclaje de basura que pueden ser combinadas con generación de energía.
	c) Planta de tratamiento de aguas residuales	Captación, potabilización y suministro de agua. / Captación y tratamiento de aguas residuales.
	d) Pozos profundos	Extracción de agua potable.
	e) Infraestructura puntual	Antenas.
	f) Infraestructura lineal	Nuevas vialidades y rediseño de vialidades conforme a la NORMA Oficial Mexicana NOM-004-SEDATU-2023.
	g) Infraestructura de área	Subestaciones.



Concluye

Usos no especificados y los usos temporales		
I. Temporales.	a) Usos que son temporales y que no requieren de edificaciones permanentes	Servicios comunitarios de alimentación, refugio y emergencia. / Servicios de alimentación comunitarios prestados por el sector público y privado. / Refugios temporales comunitarios del sector público y privado. / Servicios de emergencia comunitarios prestados por el sector público y privado.
Usos de suelo en áreas no urbanizadas o urbanizables		
I. Agricultura y ganadería		Actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia.
II. Uso de recursos naturales	a) Áreas designadas de aprovechamiento sustentable	Bancos de material, ladrilleras, usos piscícolas, pastizales, bosques y viveros controlados, zonas de control ambiental, actividades ecoturísticas de bajo impacto.
III. Silvicultura / usos forestales	a) Áreas identificadas para el manejo y aprovechamiento	Bosques. / Viveros controlados.
IV. Turismo de naturaleza	a) Zonas de belleza natural con destino para visitantes y facilidad de acceso público	Áreas para el turismo de naturaleza y el esparcimiento de bajo impacto. Este uso podrá combinarse con aquellas áreas de conservación, restauración y protección; siempre y cuando no se determine aspectos de riesgo o deterioro.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Artículo 31. La clasificación del espacio público es por su administración y por la escala de servicio brindada.

I. Por su administración, refiere a la naturaleza del organismo encargado de la administración y mantenimiento del espacio en cuestión; la Ley General de Bienes Nacionales reconoce únicamente tres tipos de bienes de uso común de acuerdo con el orden de gobierno que ejerce su dominio: federal, estatal y municipal; sin embargo, puede plantearse otros dos tipos de administración por su impacto e influencia territorial: metropolitano y publico-privado; y

II. Por la escala de servicio brindada, refiere al área de influencia de un espacio público como resultado de su oferta en área, servicios y equipamiento;

Esta clasificación no aplica para las vías urbanas primarias, secundarias y terciarias, cuyas clasificaciones e impactos estarán señalados en las Normas Oficiales correspondientes.

Las escalas de servicio son:

a) A-1: espacios públicos que atienden la demanda de la ciudadanía residente en la unidad más pequeña de núcleos de población determinados por su aglomeración geográfica y una identidad propia. En asentamientos nucleares, serán las zonas determinadas por la posibilidad de ser recorridas peatonalmente de forma segura e ininterrumpida;

b) B-2: espacios públicos determinados para atender una demanda mayor que la A-1, y cuyo diseño o mantenimiento implican una negociación entre 2 o más agrupaciones ciudadanas con identidades propias (colonia, barrio, sector o distrito) dentro del mismo orden de gobierno;

c) C-3: espacios públicos cuya escala de servicio busca atender a toda la población de una unidad urbana consolidada (localidad, ciudad o municipio), así como representar la imagen del territorio administrado por dicho nivel de gobierno; y

d) D-4: espacios públicos que se reconocen como compartidos por dos o más entidades gubernamentales que se diferencian formal y funcionalmente; a la vez que se perciben como uno mismo por la población.

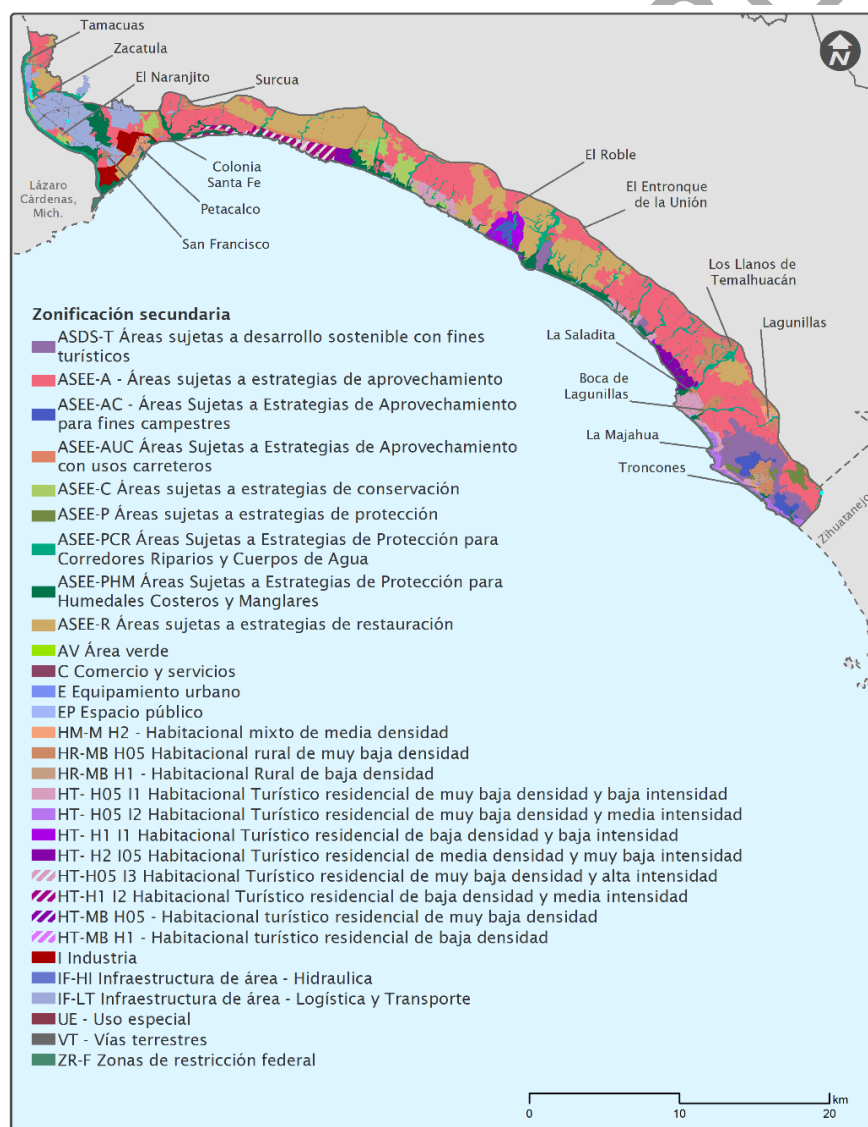
e) E-5: espacios públicos de mayor escala, que buscan resolver las demandas de grandes áreas, las actividades especializadas de la población en las metrópolis, las demandas regionales en zonas rurales y/o las demandas turísticas en zonas atractivas a esta industria.

La escala de servicio implica la interdependencia de todos los espacios públicos y sus contenidos para poder satisfacer las necesidades de uso, disfrute y aprovechamiento de toda la ciudad o asentamiento humano.

CAPÍTULO II De la Regulación de Usos y Destinos del Suelo

Artículo 32. La zonificación para un predio, para efecto de la instrumentación del Plan Parcial a un predio determinado, se deberán aplicar las determinaciones de los mapas de zonificación secundaria identificados como: La Zonificación Secundaria del Plan Parcial se expresa en el Mapa 8: Zonificación Secundaria del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca; y se aplicarán las compatibilidades y condicionantes de la Matriz de Compatibilidad.

Mapa 17: **Zonificación Secundaria del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca**



Fuente: Elaboración propia, 2025.



En los casos en que un mismo predio o lote se ubique dentro de más de una zona de uso del suelo, se aplicará la zonificación correspondiente al uso que abarque el mayor porcentaje de su superficie, siempre que dicha proporción sea superior al 75% del total del predio, conforme al cálculo realizado sobre los Mapas de Zonificación Secundaria. Esta disposición no será aplicable a las parcelas ejidales, en las cuales deberán respetarse las porciones asignadas a cada zonificación, de acuerdo con lo establecido en la zonificación secundaria.

Artículo 33. La zonificación múltiple, para los casos en donde los predios se localicen en más de una zona de usos del suelo, como en el caso de los corredores urbanos, los propietarios de los predios podrán optar por la aplicación de todas las normas que apliquen solo para una de las zonas de referencia, en función del mayor aprovechamiento urbano permitido para los predios por los que opte el propietario, aprovechando los beneficios que ofrecen las zonas homogéneas y los corredores urbanos en los asentamientos humanos, sin que se acumulen las potencialidades de los diferentes usos del suelo.

Artículo 34. La Densidad Máxima permitida (viv/ha), se define como el número máximo de viviendas o cuartos de hotel permitido en un predio cuya superficie es equivalente a 10,000 m² o una hectárea, de acuerdo con lo señalado en la Matriz de Compatibilidad.

Para determinar el número máximo de viviendas permitidas en un predio se deberá utilizar la siguiente fórmula:

$$\text{Número Máximo de Viviendas Permitidas} = \frac{(\text{Superficie del predio en m}^2 \text{ por densidad máxima permitida})}{10,000 \text{ m}^2}$$

Se calcula mediante el redondeo a número entero.

La escala de densidades de vivienda solamente se utilizará como referencia para determinar la densidad de vivienda de cualquier proyecto que se someta a evaluación del Municipio. Como ejemplo, se presentan en la Tabla 54 “Densidades de Vivienda y Cuartos”, las densidades corresponderían a un predio de 10,000 m² (una hectárea), donde se pretenda construir un solo tamaño de vivienda o cuarto. Para determinar la equivalencia del número máximo de habitantes permitidos en 1 hectárea se consideran 3.66 hab/viv.

La densidad máxima permitida (cuartos/ha), será el número máximo de cuartos permitido en un predio cuya superficie es equivalente a 10,000 m² o una hectárea. Para determinar el número máximo de cuartos permitidos en un predio se deberá utilizar la siguiente fórmula:

$$\text{Número Máximo de Cuartos Permitidos} = \frac{(\text{Superficie del predio en m}^2 \text{ por densidad máxima permitida})}{10,000 \text{ m}^2}$$

Para determinar la equivalencia en número máximo de habitantes permitidos en una ha, se consideran cuatro habitantes por cuarto.

Tabla 57: Densidades de viviendas y cuartos por zona secundaria dentro de zonas urbanizadas o urbanizables

Continúa...

Clave	Zona / Subzona	DB Viviendas (viv/ha)	DM Viviendas (viv/ha)	DB Cuartos (ctos/ha)	DM Cuartos (ctos/ha)	Observaciones
HR-MB H05	Habitacional rural	10	20	20	40	Vivienda dispersa en predios rurales.

Clave	Zona / Subzona	DB Viviendas (viv/ha)	DM Viviendas (viv/ha)	DB Cuartos (ctos/ha)	DM Cuartos (ctos/ha)	Observaciones
HR-MB H1	Habitacional rural	20	60	40	120	Vivienda rural con crecimiento progresivo.

Concluye

Clave	Zona / Subzona	DB Viviendas (viv/ha)	DM Viviendas (viv/ha)	DB Cuartos (ctos/ha)	DM Cuartos (ctos/ha)	Observaciones
HT-H05 I1	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y baja intensidad	10	10	20	40	Turismo residencial de baja escala.
HT-H05 I2	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y media intensidad	10	20	20	40	Fraccionamientos turísticos de baja densidad.
HT-H05 I3	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y alta intensidad	20	80	40	160	Proyectos turísticos medianos con mayor intensidad.
HT-H1 I1	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y baja intensidad	15	15	30	60	Vivienda turística de baja verticalidad.
HT-H1 I2	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y media intensidad	15	30	30	60	Fraccionamientos turísticos más intensivos.
HT-H2 I05	Habitacional Turístico residencial de media densidad y muy baja intensidad	20	20	20	40	Proyectos compactos, verticales y turísticos.
HM-M H2	Habitacional mixto, media densidad	40	80	80	80	Mezcla de vivienda y comercio en núcleos urbanos.
HM-A H4	Habitacional mixto, alta densidad	50	100	100	100	Núcleos urbanos compactos, mezcla de vivienda y servicios.

NOTAS: **DB:** Densidad Baja, **DM:** Densidad Máxima.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Las zonas no urbanizables, la regulación de densidad no busca promover procesos de urbanización, sino evitar la presión sobre ecosistemas y actividades productivas. Por ello, se definen densidades base y máximas muy bajas, orientadas únicamente a usos compatibles como habitacional rural disperso, vivienda campestre o proyectos de turismo alternativo y ecológico de bajo impacto.

Las subzonas de protección estricta (ASEE-PCR y ASEE-PHM), la densidad se considera prácticamente nula, dado que únicamente son admisibles estructuras ligeras y no permanentes (senderos, plataformas, miradores o palapas ecológicas), sin posibilidad de fraccionamiento ni urbanización consolidada.

Tabla 58: Densidades de viviendas y cuartos por zona secundaria dentro de zonas no urbanizables

Concluye

Clave	Zona / Subzona	DB Viviendas (viv/ha)	DM Viviendas (viv/ha)	DB Cuartos (ctos/ha)	DM Cuartos (ctos/ha)	Observaciones
ASEE-A	Aprovechamiento agropecuario	4	8	8	16	Vivienda rural dispersa vinculada a producción agropecuaria.
ASEE-AUC	Aprovechamiento campestre	10	20	20	40	Vivienda campestre de baja densidad en suelos agrícolas.



Clave	Zona / Subzona	DB Viviendas (viv/ha)	DM Viviendas (viv/ha)	DB Cuartos (ctos/ha)	DM Cuartos (ctos/ha)	Observaciones
ASEE-R	Estrategias de restauración	4	4	8	8	Vivienda limitada; predominan proyectos de restauración.
ASEE-C	Estrategias de conservación	4	4	8	8	Densidad muy baja; se privilegia la conservación.

Concluye

Clave	Zona / Subzona	DB Viviendas (viv/ha)	DM Viviendas (viv/ha)	DB Cuartos (ctos/ha)	DM Cuartos (ctos/ha)	Observaciones
ASEE-P	Estrategias de protección	0	0	4	4	No aplican densidades; prohibida la ocupación urbana.
ASEE-PCR	Cuerpos de agua y corredores riparios	0	0	0	0	Solo estructuras ligeras y no permanentes.
ASEE-PHM	Humedales y manglares	0	0	0	0	Solo turismo alternativo de bajo impacto.
ASDS-T	Desarrollo sostenible turístico	3	3	6	18	Turismo alternativo y ecológico; sujeto a evaluación ambiental.

NOTAS: DB: Densidad Baja, DM: Densidad Máxima.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Artículo 35. El potencial de desarrollo habitacional y hotelero 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:

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

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

Artículo 36. La Matriz de Compatibilidad es el documento central que correlaciona la zonificación primaria, la zonificación secundaria y sus usos de suelo señaladas en el Reglamento y Normas.

Tabla 59: **Parámetros en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo**

Continúa...

Parámetro	Descripción	Aplicación en la matriz
Altura máxima permitida	Altura máxima que pueden tener las edificaciones en cada zona homogénea, medida desde el Nivel de Piso Terminado (NPT). El punto de origen será el nivel promedio de la base edificable; en predios a menos de 5 m de la banqueta, se tomará como referencia la banqueta pública. Incluye pretilles de 1.50 a 2.00 m y, en zonas turísticas, palapas o estructuras ligeras hasta 4.50 m adicionales, siempre que no obstruyan vistas ni ventilación.	Se expresa en metros lineales; cada subzona establece el límite máximo.
Altura mínima de entrepiso	Distancia mínima entre el NPT de un nivel y el NPT del nivel superior. Debe ser ≥ 3.00 m; la altura terminada con acabados no puede ser menor de 2.50 m.	Uniforme en todo el plan; se especifica en metros.
Número máximo de niveles	Cantidad máxima de pisos permitidos en relación con la altura máxima. Se determina a partir del NPT de la banqueta pública de la calle de acceso principal.	Se expresa en niveles; condicionado a la altura máxima.

Lote mínimo	Tamaño mínimo de lote edificable, expresado en m ² , correspondiente al lote promedio de la zona homogénea.	Se expresa en m ² ; diferenciado por subzona y uso.
Frente mínimo de lote	Longitud mínima del frente del predio hacia la vía pública.	Se expresa en metros lineales; diferenciado por uso.

Concluye

Parámetro	Descripción	Aplicación en la matriz
CUS máximo	Factor que establece el máximo de m ² edificables en un predio, como número de veces la superficie del lote. Considera todos los niveles techados, roof garden, terrazas techadas y construcciones subterráneas. Se alcanza mediante la compra de derechos adicionales conforme a la Ley de Ingresos municipal.	Se presenta en valores numéricos y equivalencias en m ² por subzona.
Equivalencia en m ² del CUS máximo	Traducción del valor del CUS máximo en superficie edificable absoluta.	Se expresa en m ² ; por subzona.
CUS base	Factor estándar que establece los m ² edificables en relación con la superficie del lote. Considera todos los niveles techados, roof garden, terrazas y construcciones subterráneas.	Se presenta en valores numéricos y equivalencias en m ² .
Equivalencia en m ² del CUS base	Traducción del valor del CUS base en superficie edificable absoluta.	Se expresa en m ² ; por subzona.
COS máximo	Porcentaje máximo del lote que puede ocuparse en planta baja. Considera todas las áreas techadas, albercas, cisternas, fosas u otras que impidan la absorción de agua. Se alcanza mediante gestión y pago de derechos ante el Ayuntamiento.	Se presenta como porcentaje y equivalencia en m ² .
Equivalencia en m ² del COS máximo	Traducción del valor del COS máximo en superficie edificable absoluta.	Se expresa en m ² ; por subzona.
COS base	Porcentaje de ocupación del lote permitido en planta baja. Considera edificaciones techadas y construcciones en contacto con el terreno.	Se presenta como porcentaje y equivalencia en m ² .
Equivalencia en m ² del COS base	Traducción del valor del COS base en superficie edificable absoluta.	Se expresa en m ² ; por subzona.
CAS base	Porcentaje mínimo de área libre y permeable que debe conservarse en el lote, destinado a áreas verdes que permitan la infiltración de agua al subsuelo. No se contabilizan construcciones subterráneas cubiertas por vegetación.	Se presenta como porcentaje y equivalencia en m ² .
Equivalencia en m ² del CAS base	Traducción del valor del CAS base en superficie libre y permeable absoluta.	Se expresa en m ² ; por subzona.
Restricción de fondo	Distancia mínima desde el lindero posterior del predio hasta cualquier construcción, proporcional al número de niveles.	Se expresa en metros; aplica multiplicador por niveles.
Restricción lateral	Distancia mínima desde los linderos laterales del predio hasta cualquier construcción, proporcional al número de niveles.	Se expresa en metros; aplica multiplicador por niveles.
Restricción frontal	Distancia mínima desde el lindero frontal del predio (banqueta pública) hasta la construcción, proporcional al número de niveles.	Se expresa en metros; aplica multiplicador por niveles.
Densidad de viviendas (viv/ha)	Número de viviendas por hectárea permitidas en un predio de 10,000 m ² . Se calcula como: (Superficie del predio en m ² × densidad máxima permitida) / 10,000.	Se presenta con valores base y máximos; por subzona.
Equivalencia en habitantes (viv.)	Estimación del número máximo de habitantes por hectárea, considerando 3.66 habitantes por vivienda.	Se expresa en habitantes por ha.
Densidad de cuartos turísticos (ctos/ha)	Número de cuartos de hospedaje por hectárea permitidos. Se calcula como: (Superficie del predio en m ² × densidad máxima permitida) / 10,000.	Se presenta con valores base y máximos; por subzona.
Equivalencia en habitantes (ctos)	Estimación del número máximo de habitantes por hectárea, considerando 2 habitantes por cuarto.	Se expresa en habitantes por ha.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Artículo 37. El Uso de suelo para la Zonificación Primaria incorporará la delimitación de áreas que integran y delimitan el centro de población, comprendiendo las áreas urbanizadas, las áreas urbanizables, incluyendo las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así

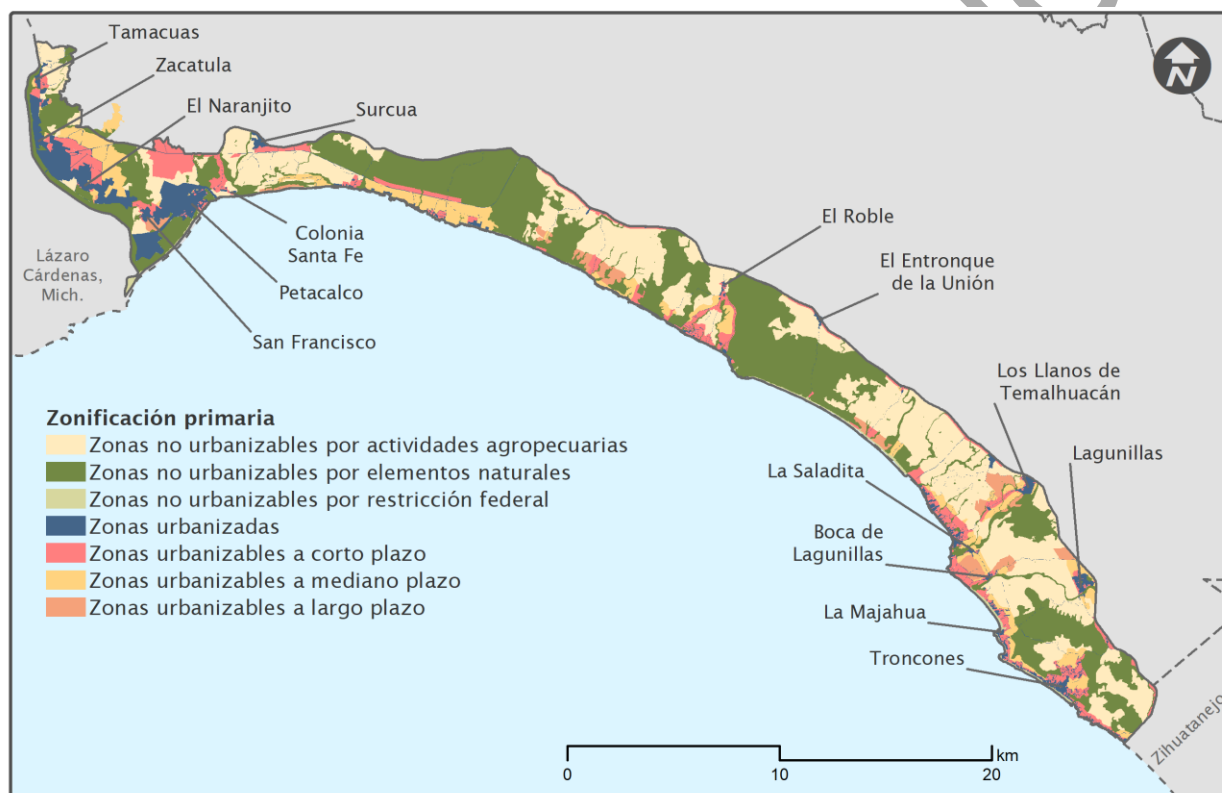


como la red de vialidades primarias, de conformidad con lo señalado en los artículos 3 fr. LVIII, 56, 64, 65 y 78 de la Ley Estatal.

La clasificación de áreas para la Zonificación Primaria es la siguiente:

- I. Urbanizado;
- II. No urbanizable; y
- III. Urbanizable.

Mapa 18: **Zonificación Primaria del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca**



Fuente: Elaboración propia, 2025.

Artículo 38. Los Usos de Suelo en la Zonificación Secundaria (ver mapa 4) incorporará la delimitación de usos, destinos y reservas de suelo en espacios edificables y no edificables, conforme a lo dispuesto en lo de conformidad con lo señalado en los artículos 3 fr. LIX, 56, 64, 65 y 78 de la Ley Estatal, así como compatibilidades, intensidades y restricciones.

La clasificación de áreas para la Zonificación Secundaria establecida, es la siguiente:

- I. Urbanizada:
 - a) Habitacional mixto (HM);

- b) Comercio (C);**
- c) Equipamiento urbano (E);**
- d) Espacio público (EP); y**

- e) Industria (I);**
- II. No Urbanizable:**

- a) Área no urbanizable agropecuaria (NA);**
- b) Área no urbanizable riesgo (NN); y**
- c) Área no urbanizable natural (NR);**

III. Urbanizable:

- a) Área urbanizable a corto plazo (UC);**
- b) Área urbanizable a mediano plazo (UM); y**
- c) Área urbanizable a largo plazo (UL);**

Artículo 39. La clave correspondiente a la clasificación de áreas para la Zonificación Secundaria establecida por el Plan Parcial, es la siguiente:

I. Urbanizada (U):

a) Habitacional mixto:

- 1. Habitacional rural de muy baja densidad (HR-MB H05);**
- 2. Habitacional turístico residencial de muy baja densidad (HT-MB H05);**
- 3. Habitacional mixto de alta densidad (HM-A H4); y**
- 4. Habitacional mixto de media densidad (HM-M H2);**

b) Comercio:

- 1. Uso especial (UE);**
- 2. Comercio y Servicios (C); y**
- 3. Infraestructura de área - Logística y Transporte (IF-LT);**

c) Equipamiento público:

- 1. Equipamiento Urbano (E);**

d) Espacio público:



1. Espacio público (EP);

e) Industria:

1. Industria (I);

II. No Urbanizable (NU):

a) Área no urbanizable natural:

1. Áreas Sujetas a Estrategias de Restauración (ASEE-R);

2. Áreas Sujetas a Estrategias de Conservación (ASEE-C);

3. Áreas Sujetas a Estrategias de Protección (ASEE-P); y

4. Áreas Sujetas a Desarrollo Sostenible con fines Turísticos (ASDS-T);

b) Área no urbanizable agropecuaria:

1. Áreas Sujetas a Estrategias de Aprovechamiento (ASEE-A);

c) Área no urbanizable riesgo:

1. Zonas de Restricción Federal (ZR-F);

III. Urbanizable (UR):

a) Área urbanizable a corto plazo (UC):

1. Área Urbanizable a Corto plazo (2030) (AU-C);

b) Área urbanizable a mediano plazo (UM):

1. Área Urbanizable a Mediano plazo (2040) (AU-M);

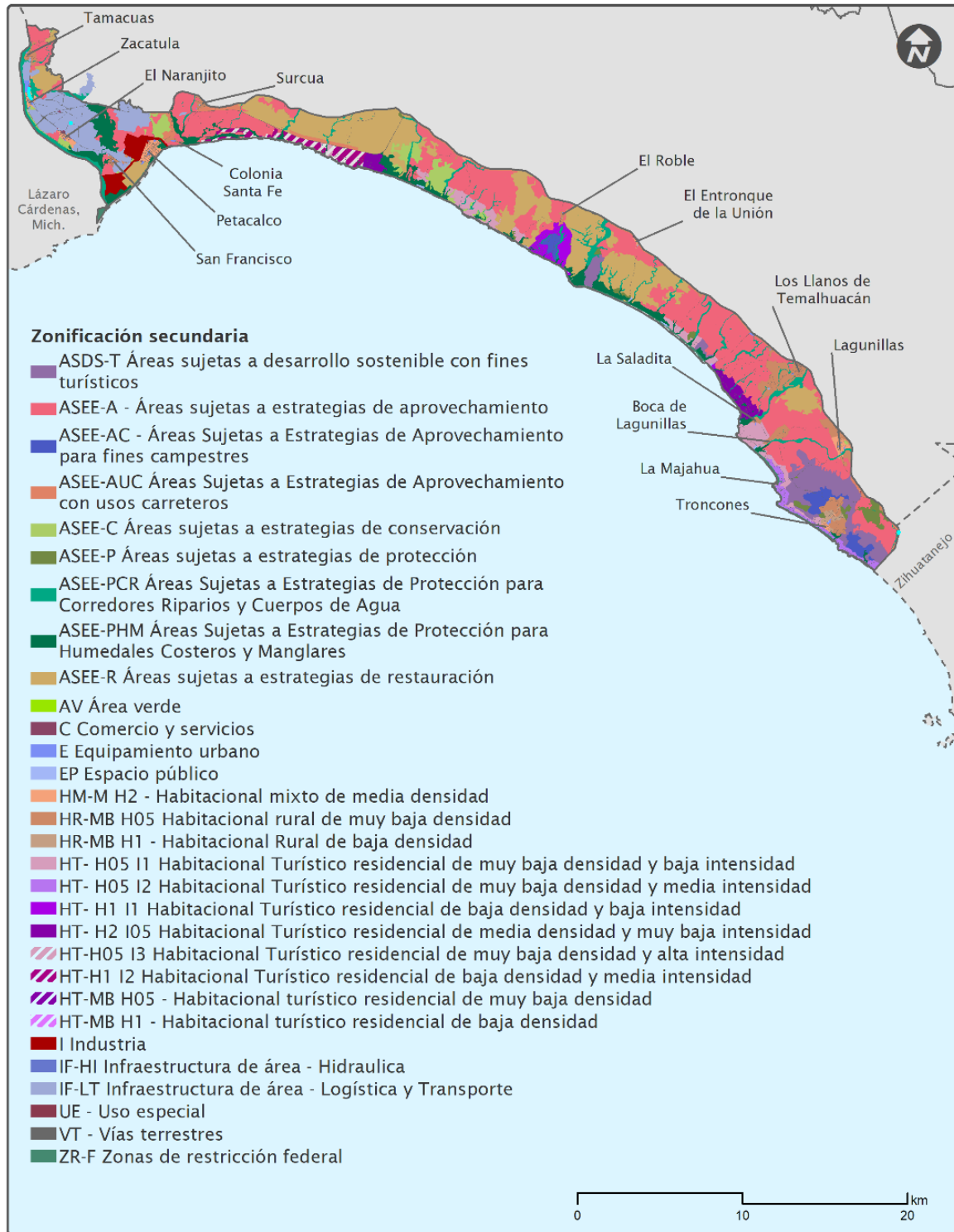
c) Área urbanizable a largo plazo (UL):

1. Área Urbanizable a Largo plazo (2050) (AU-L).



Mapa 19: **Zonificación Secundaria del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca**

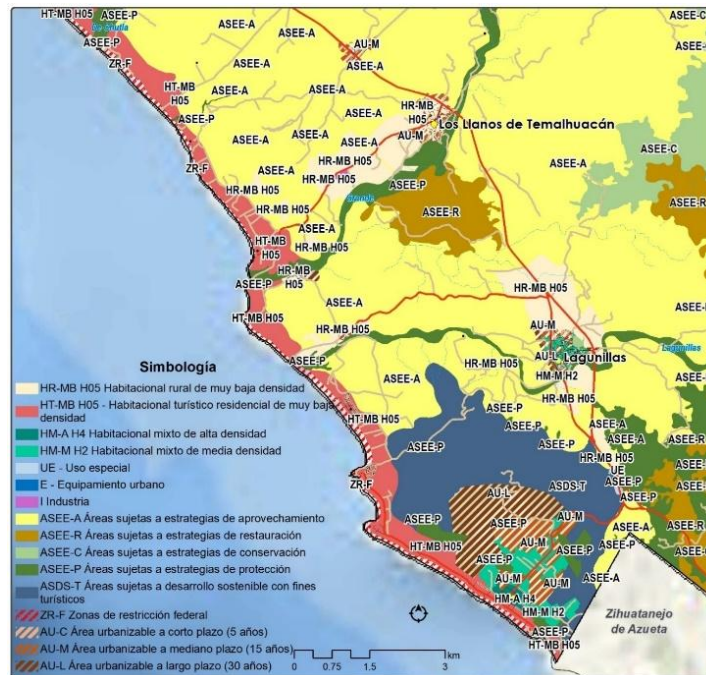
CONSULTA PÚBLICA



Fuente: Elaboración propia, 2025.

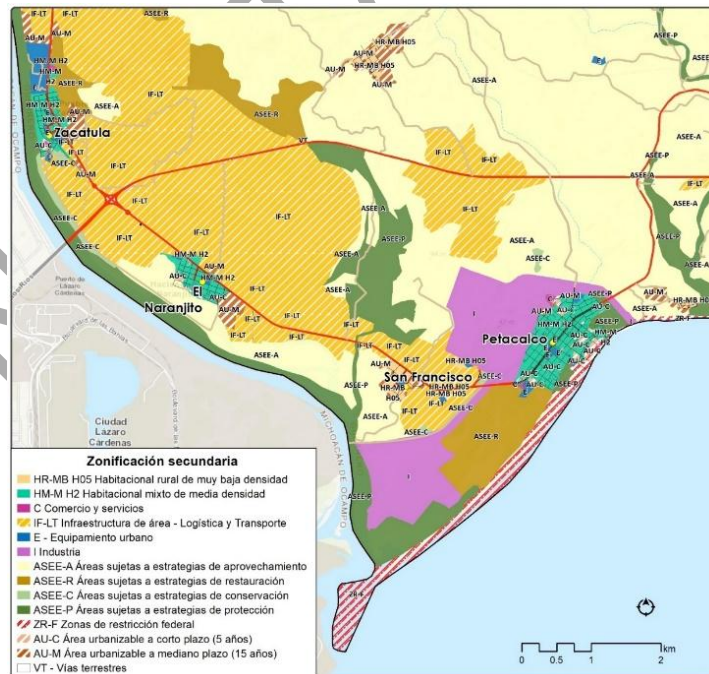
De manera vinculatoria, se respetará la Zonificación Secundaria (ver mapas 5 y 6) establecidas en el PMDU para las localidades de Troncones, Petacalco, San Francisco y Sorcua, atendiendo las modificaciones y precisiones planteadas por la Zonificación secundaria del Plan Parcial.

Mapa 20: Zonificación Secundaria de la Localidad de Troncones del PMDU.



Fuente: (PMDU La Unión de Isidoro Montes de Oca 2025).

Mapa 21: Zonificación Secundaria de las Localidades de Petacalco, San Francisco y Sorcu del PMDU



Fuente: (PMDU La Unión de Isidoro Montes de Oca 2025).

Artículo 40. El número máximo de niveles de construcción permitidos en cada zona homogénea. Es la cantidad de niveles permitidos para los diferentes tipos de usos. El número de



niveles tendrá una relación numérica con las alturas máximas de los edificios. Estos estarán sujetos a la altura máxima determinada en la zona homogénea donde se ubique la edificación. Se determina a partir del Nivel de Piso Terminado (NPT) de la banqueta de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal señalado en el Alineamiento y Número Oficial emitido por el Municipio. El número máximo de niveles de construcción se señala en la Matriz de Compatibilidad.

Artículo 41. La Altura Máxima que pueden tener las edificaciones en cada zona homogénea, cuantificada en metros lineales a partir del NPT de la banqueta pública de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal. La altura máxima, considerada desde el NPT de la banqueta pública hasta la altura máxima alcanzada hasta el Nivel de Techo Terminado (NTT) del último nivel.

Tabla 60: **Altura máxima, altura mínima de entrepiso y número de niveles permitidos por zona secundaria dentro de zonas urbanizadas o urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	Altura Max. (m)	Altura Min. entrepiso (m)	Niveles Máximos	Observaciones
HR-MB H05	Habitacional rural densidad mínima	7.50	3.00	2	Vivienda dispersa en lotes grandes; morfología horizontal.
HR-MB H1	Habitacional rural baja densidad	9.00	3.00	3	Vivienda rural consolidada con mayor intensidad.
HT-H05 I1	Habitacional turístico residencial de muy baja densidad y baja intensidad	9.00	3.00	3	Turismo residencial de baja escala, baja verticalidad.
HT-H05 I2	Habitacional turístico residencial de muy baja densidad y media intensidad	12.00	3.00	4	Fraccionamientos turísticos de ocupación moderada.
HT-H05 I3	Habitacional turístico residencial de muy baja densidad y alta intensidad	15.00	3.00	5	Proyectos en lotes grandes con mayor intensidad y verticalidad.
HT-H1 I1	Habitacional turístico residencial de baja densidad y baja intensidad	12.00	3.00	4	Conjuntos turísticos de baja densidad.
HT-H1 I2	Habitacional turístico residencial de baja densidad y media intensidad	15.00	3.00	5	Proyectos turísticos con ocupación más intensiva.
HT-H2 I05	Habitacional turístico residencial de media densidad y muy baja intensidad	20.00	3.00	6	Proyectos con mayor verticalidad y mezcla de usos turísticos.
HM-M H2	Habitacional mixto, media densidad	15.00	3.00	5	Vivienda consolidada con mezcla de usos urbanos.
HM-A H4	Habitacional mixto, alta densidad	20.00	3.00	6	Núcleos urbanos compactos de alta intensidad.
UE	Uso especial (gasolineras, gaseras)	9.00	3.00	2	Instalaciones sujetas a normatividad de seguridad y protección civil.
C	Comercio y servicios	15.00	3.00	5	Corredores comerciales y turísticos consolidados.
IF-LT	Infraestructura logística y transporte	20.00	3.00	6	Áreas de patios de maniobra y bodegas vinculadas al puerto.
IF-HI	Infraestructura hidráulica	6.00	3.00	2	Corresponde a canales de riego y obras hidráulicas; uso limitado.
E	Equipamiento urbano	12.00	3.00	4	Clínicas, escuelas, centros comunitarios y administrativos.
EP	Espacios públicos	9.00	3.00	3	Plazas, malecones y parques; alturas bajas para conservar escala humana.
I	Industria	20.00	3.00	6	Áreas industriales intensivas, sujetas a regulación ambiental.

NOTAS: (1) A la altura máxima de cada subzona podrá sumarse entre 1.50 m y 2.00 m de pretil de azotea. (2) En las zonas habitacionales turísticas se permitirá la instalación de palapas o estructuras ligeras sobre la loza del último nivel, con una altura máxima adicional de 4.50 m. Dichas estructuras deberán ser construidas

con materiales no permanentes y no podrán obstruir las vistas ni interferir con la ventilación natural o corrientes de aire. (3) La altura mínima de entepiso es uniforme (3.00 m, con acabados finales no menores a 2.50 m).

Fuente: elaboración propia, 2025.

De manera adicional, a la altura máxima se sumará una altura de 1.50 a 2.00 metros de pretil en la azotea, para proteger las instalaciones de agua, gas, aire acondicionado y telecomunicaciones, entre otras ubicadas en las azoteas, las cuales deberán protegerse con un pretil para unificar la imagen urbana de la 5ta fachada.

Cuentan como niveles cualquier construcción desarrollada hacia arriba o hacia abajo del nivel de piso terminado de la banqueta en el tramo de calle correspondiente al frente del predio, establecidos en las alturas máximas permitidas en cada zona homogénea. La altura máxima de las edificaciones ubicadas en terrenos en laderas con pendiente ascendente y descendente se regulará en el artículo subsecuente.

Las zonas no urbanizables también se establecen parámetros normativos de altura, aunque de manera restrictiva, con el fin de asegurar que cualquier intervención compatible con la conservación, restauración o el aprovechamiento productivo mantenga una morfología de baja escala. Estos valores tienen como propósito:

- a) Evitar impactos paisajísticos negativos, especialmente en ecosistemas costeros y de alto valor ambiental;
- b) Preservar la relación con el entorno natural, asegurando que las edificaciones no superen la escala de la vegetación ni interrumpan las vistas escénicas; y
- c) Limitar la verticalidad de proyectos productivos o turísticos alternativos, privilegiando construcciones de uno o dos niveles como máximo.

Las subzonas de protección estricta (ASEE-PCR y ASEE-PHM), la altura máxima permitida es mínima, y las edificaciones se limitan a estructuras ligeras de bajo impacto (senderos, plataformas, palapas o miradores). En estos casos, las construcciones deberán realizarse con materiales no permanentes, y su diseño no podrá obstruir las vistas ni las corrientes de aire.

Tabla 61: **Altura máxima, altura mínima de entepiso y número de niveles permitidos por zona secundaria dentro de zonas no urbanizables**

Continúa...

Clave	Zona / Subzona	Altura Max. (m)	Altura Min. entepiso (m)	Niveles Máximos	Observaciones
ASEE-A	Aprovechamiento agropecuario	7.50	3.00	2	Construcciones rurales o productivas de baja altura.
ASEE-AC	Aprovechamiento en corredores carreteros	9.00	3.00	3	Permite servicios vinculados a la movilidad y servicios carreteros; debe respetar paisaje.
ASEE-R	Estrategias de restauración	6.00	3.00	2	Solo equipamientos menores o de apoyo a la restauración, habitacional rural y usos turísticos de bajo impacto.
ASEE-C	Estrategias de conservación	6.00	3.00	2	Altura reducida para preservar el entorno natural.
ASEE-P	Estrategias de protección	4.50	3.00	1	Construcciones limitadas a un nivel; solo usos compatibles.

Concluye



Clave	Zona / Subzona	Altura Max. (m)	Altura Min. entrepiso (m)	Niveles Máximos	Observaciones
ASEE-PCR	Cuerpos de agua y corredores riparios	3.00	2.50	1	Solo estructuras ligeras y no permanentes (senderos, miradores).
ASEE-PHM	Humedales y manglares	3.00	2.50	1	Solo palapas, plataformas o miradores de materiales no consolidados.
ASDS-T	Desarrollo sostenible turístico	9.00	3.00	3	Proyectos de bajo impacto turístico; permite palapas de hasta 4.50 m adicionales a los niveles edificables.
ZR-F	Zona de restricción federal	0.00	–	0	Prohibidas edificaciones permanentes.
Z-RSG	Zona de riesgo	0.00	–	0	Prohibidas edificaciones; solo acciones de protección o mitigación.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Artículo 42. La norma de alturas para terrenos en laderas se define que un predio se encuentra en ladera cuando la pendiente topográfica del predio hacia arriba o hacia abajo con respecto a la sección vial del frente oficial del predio, sobrepasa los 15 grados de inclinación.

En estos casos se debe aplicar una restricción de altura de las edificaciones de la siguiente manera:

I. Pendientes descendentes, las construcciones podrán desarrollar como máximo:

a) Dos niveles sobre el nivel de banquetta y el resto serán descendentes sin sobrepasar el número de niveles máximos permitidos; o

b) Un nivel sobre el nivel de banquetta y todos los niveles que las condiciones del terreno natural permitan hacia abajo, no obstante que se exceda el número de niveles máximos permitidos.

La separación de la edificación desde el frente del predio no deberá ser mayor de 6.00 metros para gozar de los niveles hacia arriba del nivel medio de banquetta; en caso de ser mayor de 6.00 metros, la altura máxima no deberá rebasar el nivel medio de la rasante de la vialidad en el frente del predio.

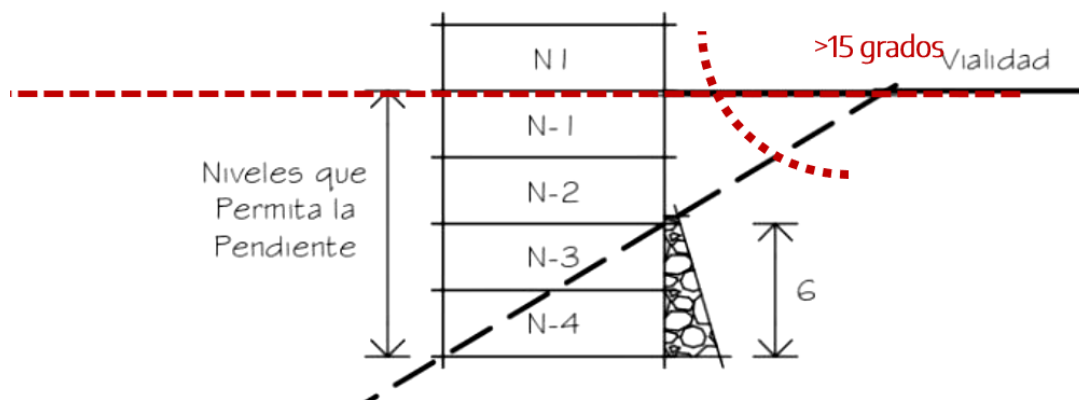
La construcción deberá adaptarse a la topografía del terreno natural, desarrollándose en terrazas.

No se permiten los cortes al terreno que queden expuestos, por lo que las construcciones deberán adaptarse a la topografía y podrán nivelarse en plataformas con muros de contención con altura máxima de 6.00 metros.

Las estructuras de concreto y acero que sirven de soporte no podrán quedar expuestas y deberán recubrirse con mampostería o con cualquier tipo de muro sólido.

Predios en pendiente descendente mayor a 15 grados con un nivel de construcción sobre el nivel de piso terminado de la banquetta:

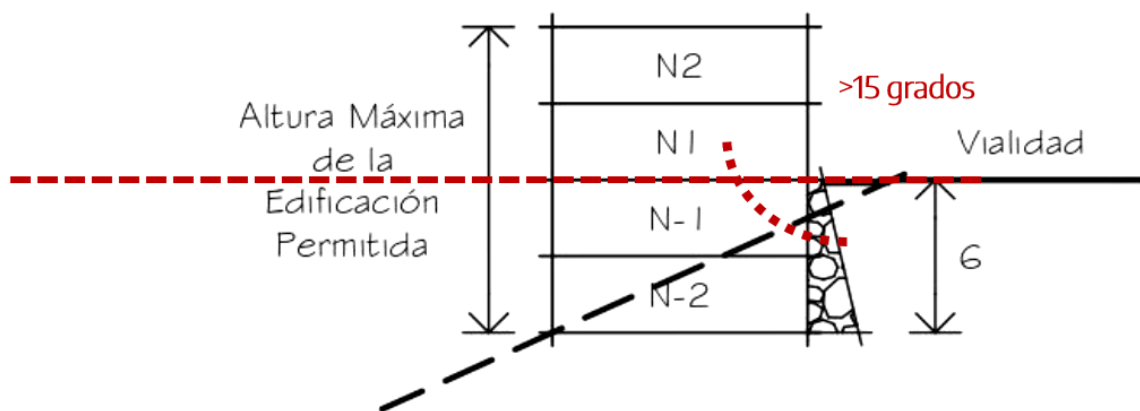
Figura 9: **Altura en terrenos con pendiente descendente mayor a 15 grados, con un nivel de construcción sobre el nivel de banquetta**



Fuente: Elaboración propia, 2025.

Predios en pendiente descendente mayor a 15 grados con dos niveles de construcción sobre el nivel de piso terminado de la banquetta:

Figura 10: **Altura en terrenos con pendiente descendente mayor a 15 grados, con dos niveles de construcción sobre el nivel de banquetta**



Fuente: Elaboración propia, 2025.

II. Pendientes ascendentes:

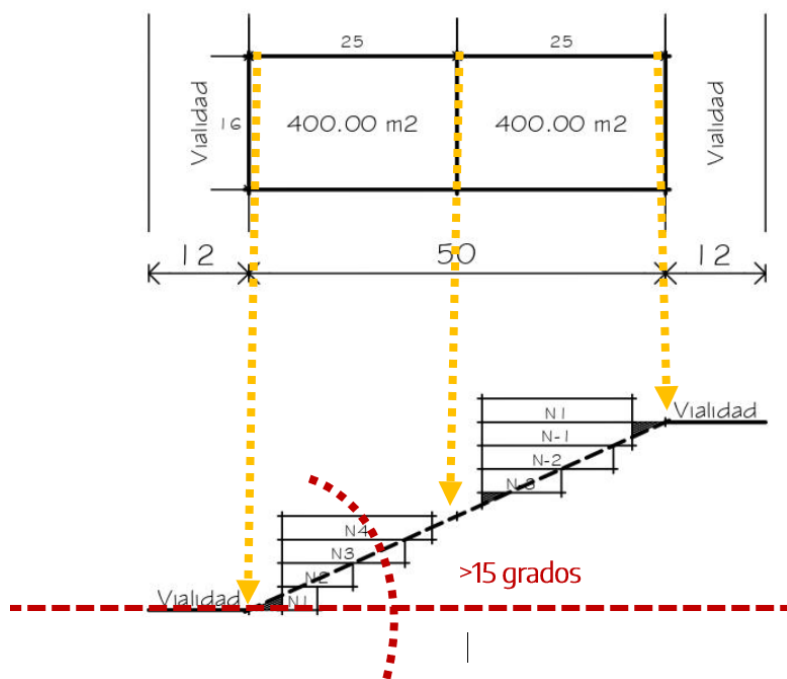
a) El número de niveles máximos permitidos deberá medirse a partir del nivel de piso terminado de la banquetta. La construcción deberá adaptarse a la topografía del terreno natural o desarrollándose en terrazas;

b) Se permitirá excavar la superficie del terreno desde el nivel de piso terminado de banquetta sin superar la altura de 6.00 metros en los muros de contención que genere la excavación; y

c) Las estructuras de concreto y acero que sirvan de soporte no deberán quedar expuestas y cubriéndose con mampostería o con cualquier tipo de muro sólido.

Predios en pendiente ascendente mayor a 15 grados con colindancia posterior:

Figura 11: **Altura en terrenos con pendiente ascendente mayor a 15 grados con colindancia posterior**



Fuente: Elaboración propia, 2025.

Artículo 43. Las instalaciones permitidas por encima de la altura máxima de las edificaciones deberán dar solución de la quinta fachada (azoteas).

En el caso necesario de colocar antenas, tinacos de agua o combustible, chimeneas, casetas de maquinaria, aire acondicionado entre otros, deberán permanecer ocultos a través de muros bajos, celosías, pretilas y todo tipo de elementos constructivos integrados a la propia edificación. Los cubos de escaleras y elevador no cuentan como nivel de la edificación.

Artículo 44. Las construcciones ubicadas en zonas turísticas y de tipo residencial con valor paisajístico, deberán contemplar el diseño de la quinta fachada (azotea), mediante tratamiento de azoteas “verdes”; en las que se permiten los usos como terraza, solárium, jardín, spa, jacuzzi y alberca, utilizando soluciones para actividades recreativas y de esparcimiento, a base de elementos constructivos que permitan la transparencia visual; asimismo, que contribuyan a la eficiencia energética de la edificación.

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

Artículo 45. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) BASE es el factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que puede ser efectivamente desplantada para la edificación o instalación de cualquier construcción.

Tabla 62: **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) por zona secundaria dentro de zonas urbanizadas o urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	COS Base	COS Máximo	Observaciones
HR-MB H05	Habitacional rural de densidad mínima/baja intensidad	0.25	0.25	Lotes grandes, baja verticalidad, ocupación limitada.

Clave	Zona / Subzona	COS Base	COS Máximo	Observaciones
HR-MB H1	Habitacional rural de baja densidad y media intensidad	0.50	0.50	Vivienda rural con mayor consolidación.
HT-H05 I1	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y baja intensidad	0.30	0.40	Turismo residencial disperso, baja verticalidad.
HT-H05 I2	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y media intensidad	0.30	0.50	Fraccionamientos turísticos de baja densidad.
HT-H05 I3	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y alta intensidad	0.30	0.40	Proyectos en lotes grandes con baja ocupación.
HT-H1 I1	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y baja intensidad	0.35	0.50	Conjuntos turísticos residenciales de ocupación media.
HT-H1 I2	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y media intensidad	0.35	0.50	Proyectos hoteleros y de segunda residencia.
HT-H2 I05	Habitacional Turístico residencial de media densidad y muy baja intensidad	0.25	0.50	Conjuntos integrados con mayor verticalidad.
HM-M H2	Habitacional mixto, media densidad	0.50	0.50	Vivienda consolidada con mezcla de usos urbanos.
HM-A H4	Habitacional mixto, alta densidad	0.50	0.50	Núcleos urbanos con comercio y servicios.
UE	Uso especial (gaseras, gasolineras)	0.50	0.50	Sujeto a normatividad de seguridad y protección civil.
C	Comercio y servicios	0.50	0.50	Zonas comerciales consolidadas y turísticas.
IF-LT	Infraestructura logística y transporte	0.50	0.50	Áreas vinculadas al puerto, patios de maniobra y bodegas.
IF-HI	Infraestructura hidráulica	0.00	0.00	Corresponde a canales de riego y obras hidráulicas, no edificables.
E	Equipamiento urbano	0.40	0.60	Clínicas, escuelas, centros comunitarios y administrativos.
EP	Espacios públicos	0.10	0.20	Parques, plazas, malecones y áreas recreativas.
I	Industria	0.50	0.70	Áreas industriales en consolidación, sujetas a regulación ambiental.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Cálculo del COS BASE:

Ejemplo:

1. Superficie del predio: 105 m².
2. Coeficiente de Ocupación de Uso de Suelo de 0.75.
3. Superficie máxima que puede ocupar en planta baja una construcción techada = $105 \times 0.75 = 78.75 \text{ m}^2$.
4. Resultado = 78.75 m² de construcción en planta baja.

Las zonas no urbanizables, tanto por elementos naturales como por actividades agropecuarias, no se consideran espacios destinados a la urbanización, se establecen valores normativos de COS. Esto responde a la posibilidad de que los poseedores y propietarios de terrenos en estas áreas manifiesten interés en realizar edificaciones vinculadas con usos compatibles tales como:

- a) Vivienda rural dispersa de muy baja densidad,
- b) Actividades productivas ligadas a la agricultura y ganadería; y
- c) Turismo ecológico, de aventura o alternativo, siempre que se garantice la protección de los ecosistemas.



El Plan Parcial asegura que, en caso de que autorizarse proyectos en zonas no urbanizables, éstos se sujeten a límites estrictos de ocupación, privilegiando la conservación y la restauración ambiental.

Las subcategorías ASEE-PCR (corredores riparios y cuerpos de agua) y ASEE-PHM (manglares y humedales) registran un COS mínimo, aplicable únicamente para usos compatibles como senderos, miradores, plataformas ligeras, infraestructura de turismo alternativo y restauración ambiental, los cuales deben desarrollarse con materiales no permanentes y sujetos a dictámenes ambientales.

Tabla 63: **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) por zona secundaria dentro de zonas no urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	COS Base	COS Máximo	Observaciones
ASEE-A	Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento (agropecuaria)	0.20	0.20	Se permite infraestructura asociada a la producción agropecuaria y vivienda rural de muy baja densidad.
ASEE-AC	Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento en corredores carreteros	0.60	0.60	Compatible con logística ligera, servicios de apoyo y comercio vinculado a la movilidad.
ASEE-R	Áreas sujetas a estrategias de restauración	0.35	0.35	El COS se orienta a infraestructura de restauración ambiental, viveros o ecoturismo bajo control.
ASEE-C	Áreas sujetas a estrategias de conservación	0.20	0.20	Se permiten únicamente actividades de bajo impacto (senderismo, educación ambiental).
ASEE-P	Áreas sujetas a estrategias de protección	0.20	0.20	Uso restringido; se admiten únicamente actividades de protección ambiental y turismo de bajo impacto.
ASEE-PCR	Áreas sujetas a protección de cuerpos de agua y corredores riparios	0.01	0.01	COS mínimo. Solo para senderos, miradores y ecoturismo de materiales no permanentes.
ASEE-PHM	Áreas sujetas a protección de humedales y manglares	0.01	0.01	COS mínimo. Solo para actividades compatibles de turismo alternativo y restauración ambiental.
ASDS-T	Áreas sujetas a desarrollo sostenible con fines turísticos	0.50	0.50	Proyectos turísticos de bajo impacto, sujetos a lineamientos de sustentabilidad.
ZR-F	Zona de restricción federal	0.00	0.00	Se prohíbe cualquier tipo de edificación.
Z-RSG	Zona de riesgo	0.00	0.00	No se permiten construcciones permanentes; únicamente acciones de protección y mitigación.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Artículo 46. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) BASE es el factor por el cual se establece el número de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo.

Tabla 64: **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) por zona secundaria dentro de zonas urbanizadas o urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	COS Base	COS Máximo	Observaciones
HR-MB H05	Habitacional rural de densidad mínima/baja intensidad	0.20	0.20	Vivienda dispersa en lotes grandes, escasa verticalidad.
HR-MB H1	Habitacional rural de baja densidad y media intensidad	0.50	0.75	Vivienda rural con posibilidad de ampliación progresiva.
HT-H05 I1	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y baja intensidad	0.40	0.60	Turismo residencial disperso, baja verticalidad.
HT-H05 I2	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y media intensidad	0.60	1.20	Fraccionamientos turísticos de baja densidad.
HT-H05 I3	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y alta intensidad	1.20	1.50	Proyectos en lotes grandes con mayor aprovechamiento.
HT-H1 I1	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y baja intensidad	0.525	0.70	Conjuntos turísticos residenciales con ocupación media.
HT-H1 I2	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y media intensidad	0.35	0.50	Proyectos turísticos con menor intensidad y mayor área libre.
HT-H2 I05	Habitacional Turístico residencial de media densidad y muy baja intensidad	1.00	1.50	Proyectos integrados con mayor verticalidad.
HM-M H2	Habitacional mixto, media densidad	1.00	1.50	Vivienda consolidada con mezcla de comercio y servicios.
HM-A H4	Habitacional mixto, alta densidad	1.50	2.00	Núcleos urbanos de alta intensidad, con comercio y servicios.
UE	Uso especial (gaseras, gasolineras)	0.50	0.50	Instalaciones sujetas a normatividad de seguridad.
C	Comercio y servicios	1.00	2.00	Zonas comerciales y turísticas consolidadas.
IF-LT	Infraestructura logística y transporte	1.00	2.00	Áreas vinculadas al puerto, patios de maniobra y bodegas.
IF-HI	Infraestructura hidráulica	0.00	0.00	Corresponde a canales de riego y obras hidráulicas, no edificables.
E	Equipamiento urbano	0.80	1.20	Clínicas, escuelas, centros comunitarios y administrativos.
EP	Espacios públicos	0.10	0.20	Parques, plazas, malecones y áreas recreativas.
I	Industria	1.00	2.00	Áreas industriales en consolidación, sujetas a mitigación ambiental.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Cálculo de CUS BASE:

Ejemplo:

- Superficie del predio: 105 m².
- Altura máxima: 3 niveles.
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) BASE: 2.25.
Número máximo de m² que se pueden construir en un predio o lote, distribuidos en varios niveles de construcción = $105 \times 2.25 = 236.25 \text{ m}^2$.
- Resultado:
Superficie en Planta Baja: 78.75 m²
Superficie en Nivel 1: 78.75 m²
Superficie en Nivel 2: 78.75 m²
Total = 236.25 m²

Las zonas no urbanizables no están destinadas a procesos de urbanización ni a la consolidación de asentamientos humanos, resulta necesario establecer parámetros normativos de CUS. Esto obedece a que, aun en contextos de conservación, restauración o aprovechamiento productivo, los poseedores y propietarios de terrenos pueden buscar desarrollar edificaciones vinculadas a usos compatibles, como vivienda rural dispersa,



infraestructura de apoyo a la producción agropecuaria, equipamientos menores o proyectos de turismo alternativo y ecológico.

La asignación de valores de CUS en las zonas no urbanizables permite:

- a) Definir límites estrictos al volumen de construcción posible;
- b) Prevenir la densificación inadecuada en áreas de valor ambiental o productivo; y
- c) Regular los proyectos turísticos alternativos para que no superen la capacidad de carga del entorno natural.

Las subzonas ASEE-PCR (cuerpos de agua y corredores riparios) y ASEE-PHM (manglares y humedales) registran un CUS mínimo, exclusivamente aplicable a actividades compatibles de bajo impacto como senderos, miradores, plataformas ligeras o proyectos de turismo de naturaleza que utilicen materiales no permanentes. En estas áreas, cualquier intervención deberá estar sujeta a dictámenes técnicos y ambientales que aseguren la preservación de los ecosistemas.

Tabla 65: **Coficiente de Utilización del Suelo (CUS) por zona secundaria dentro de zonas no urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	COS Base	COS Máximo	Observaciones
ASEE-A	Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento (agropecuario)	0.25	0.40	Se permite infraestructura asociada a la producción agropecuaria y vivienda rural de muy baja densidad.
ASEE-AC	Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento en corredores carreteros	0.60	0.80	Compatible con logística ligera, servicios de apoyo y comercio vinculado a la movilidad.
ASEE-R	Áreas sujetas a estrategias de restauración	0.30	0.50	El CUS se orienta a infraestructura de restauración ambiental, viveros y ecoturismo bajo control.
ASEE-C	Áreas sujetas a estrategias de conservación	0.20	0.30	Se permiten únicamente actividades de bajo impacto (senderismo, educación ambiental).
ASEE-P	Áreas sujetas a estrategias de protección	0.10	0.20	Uso altamente restringido; se admiten actividades de protección ambiental y turismo alternativo de muy baja intensidad.
ASEE-PCR	Áreas de protección de cuerpos de agua y corredores riparios	0.01	0.05	CUS mínimo. Solo para senderos, miradores y turismo alternativo con materiales no permanentes.
ASEE-PHM	Áreas de protección de humedales y manglares	0.01	0.05	CUS mínimo. Solo para actividades compatibles de turismo de naturaleza y restauración ambiental.
ASDS-T	Áreas sujetas a desarrollo sostenible con fines turísticos	0.50	0.80	Proyectos turísticos de bajo impacto, sujetos a lineamientos de sustentabilidad.
ZR-F	Zona de restricción federal	0.00	0.00	Se prohíbe cualquier tipo de edificación.
Z-RSG	Zona de riesgo	0.00	0.00	No se permiten construcciones permanentes; únicamente acciones de protección y mitigación.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Artículo 47. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) MÁXIMO es el factor por el cual se establece el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote y se expresa en número de veces en relación con el tamaño total del mismo, derivado del incremento del

índice de edificabilidad adquirido mediante la venta de derechos de edificabilidad del Municipio, conforme a la Ley de Ingresos municipal vigente para el ejercicio fiscal respectivo; y conforme al instrumento aplicado al predio de interés, señalado en el Plan Parcial.

Este coeficiente consiste en un incremento del Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) BASE determinado en la zonificación del Plan Parcial, para que los propietarios o promoventes puedan llevar a cabo un desarrollo con una intensidad especial, siempre y cuando gestionen y obtengan las autorizaciones ante el Municipio; y realicen el pago de derechos respectivo.

Artículo 48. El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) es el factor expresado en porcentaje, que determina la porción de cualquier inmueble, respecto a la superficie total del mismo, que deberá estar destinada exclusivamente para áreas verdes que permitan la absorción del agua hacia el subsuelo, hacia los mantos acuíferos subterráneos.

Tabla 66: **Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) por zona secundaria dentro de zonas urbanizadas o urbanizables**

Clave	Zona / Subzona	COS Mínimo	Observaciones
HR-MB H05	Habitacional rural densidad mínima	0.40	Lotes grandes con amplias áreas libres, se privilegia la permeabilidad natural.
HR-MB H1	Habitacional rural baja densidad	0.30	Vivienda rural con huertos y espacios abiertos vinculados a la producción.
HT-H05 I1	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y baja intensidad	0.40	Turismo residencial disperso con áreas ajardinadas y permeables.
HT-H05 I2	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y media intensidad	0.35	Fraccionamientos turísticos con exigencia de áreas verdes.
HT-H05 I3	Habitacional Turístico residencial de muy baja densidad y alta intensidad	0.30	Proyectos en lotes grandes con áreas comunes ajardinadas.
HT-H1 I1	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y baja intensidad	0.25	Conjuntos residenciales con menor absorción pero con control ambiental.
HT-H1 I2	Habitacional Turístico residencial de baja densidad y media intensidad	0.25	Proyectos turísticos de baja densidad, requieren áreas verdes.
HT-H2 I05	Habitacional Turístico residencial de media densidad y muy baja intensidad	0.20	Proyectos con mayor verticalidad y menos superficie libre.
HM-M H2	Habitacional mixto, media densidad	0.20	Vivienda consolidada con mezcla de usos urbanos, absorción reducida.
HM-A H4	Habitacional mixto, alta densidad	0.15	Núcleos urbanos compactos con áreas permeables reducidas.
UE	Uso especial	0.20	Gasolineras/gaseras deben reservar superficie permeable para infiltración y seguridad.
C	Comercio y servicios	0.15	Exigencia de áreas verdes menores, se privilegia pavimentación funcional.
IF-LT	Infraestructura logística	0.10	Mínima absorción por patios de maniobra y bodegas, requiere sistemas de drenaje pluvial.
IF-HI	Infraestructura hidráulica	1.00	Suelo reservado como zona de absorción y conducción hidráulica.
E	Equipamiento urbano	0.20	Instituciones y servicios deben contemplar áreas verdes y permeables.
EP	Espacios públicos	0.50	Parques, plazas y malecones, con predominio de superficie verde y permeable.
I	Industria	0.10	Suelo ocupado por industria intensiva, requiere drenaje pluvial especializado.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Cálculo de CAS:

Ejemplo:



1. *Superficie del predio: 105 m².*
2. *Coeficiente de Absorción del Suelo: 0.10*
Número de m² mínimo que deben conservarse como áreas verdes que permitan la absorción del agua hasta el subsuelo y los mantos acuíferos = 105 m² x 0.10 = 10.5 m²
3. *Resultado = 10.5 m².*

Las zonas no urbanizables no están destinadas a procesos de consolidación urbana, resulta fundamental establecer valores normativos del Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS). Este parámetro adquiere especial relevancia en estas áreas, pues define la proporción mínima de superficie que debe permanecer libre de alteración por construcciones, edificaciones o proyectos, garantizando con ello la conservación de la cobertura vegetal, la infiltración natural del agua y la protección de los ecosistemas.

El CAS en las zonas no urbanizables se concibe no solo como un indicador técnico, sino como un instrumento de conservación territorial, ya que asegura que cualquier intervención compatible (vivienda rural dispersa, infraestructura agropecuaria menor, turismo alternativo o actividades de restauración) respete un porcentaje elevado de áreas verdes y permeables.

Las subzonas ASEE-PCR (cuerpos de agua y corredores riparios) y ASEE-PHM (manglares y humedales), el CAS alcanza valores máximos, asegurando que casi la totalidad del suelo quede sin alteración, limitándose únicamente a intervenciones de muy bajo impacto (senderos, plataformas ligeras, miradores o proyectos de turismo de naturaleza con materiales no permanentes).

Tabla 67: **Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) por zona secundaria dentro de zonas no urbanizables**

Continúa...

Clave	Zona / Subzona	COS Mínimo	Observaciones
ASEE-A	Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento (agropecuario)	0.40	La mayor parte del suelo debe permanecer permeable; se permite infraestructura asociada a la producción, siempre con áreas verdes predominantes.
ASEE-AC	Áreas sujetas a estrategias de aprovechamiento en corredores carreteros	0.30	Compatibles con servicios logísticos ligeros; se exige mantener franjas permeables y áreas de absorción.
ASEE-R	Áreas sujetas a estrategias de restauración	0.60	La mayoría de la superficie debe permanecer libre para favorecer procesos de recuperación ecológica.
ASEE-C	Áreas sujetas a estrategias de conservación	0.70	Altos valores de absorción, solo se permiten actividades de muy bajo impacto (senderismo, educación ambiental).
ASEE-P	Áreas sujetas a estrategias de protección	0.80	La superficie casi en su totalidad debe conservarse permeable; solo se admiten acciones de protección y turismo alternativo mínimo.
ASEE-PCR	Áreas de cuerpos de agua y corredores riparios	0.90	CAS máximo, prácticamente todo el suelo debe mantenerse libre de alteración; solo se permiten senderos o miradores de bajo impacto.
ASEE-PHM	Áreas de humedales y manglares	0.95	CAS máximo; la superficie debe mantenerse intacta, con excepción de intervenciones ligeras y no permanentes para turismo de naturaleza o restauración.

Continúa...

Clave	Zona / Subzona	COS Mínimo	Observaciones
ASDS-T	Áreas sujetas a desarrollo sostenible con fines turísticos	0.50	Se permiten proyectos turísticos de bajo impacto, con obligatoriedad de integrar áreas verdes y permeables predominantes.
ZR-F	Zona de restricción federal	1.00	Prohibición de edificaciones; la totalidad del suelo debe permanecer sin alteración.
Z-RSG	Zona de riesgo	1.00	No se permite alteración del suelo; solo se admiten medidas de protección o mitigación sin edificación permanente.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

Artículo 49. El área libre de construcción es la superficie que resulta de la diferencia entre el Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) BASE y el Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS), que podrá ser utilizada como estacionamiento o terrazas sin techar, para la siembra de árboles; así como para proponer soluciones para la captación del agua de lluvia e infiltración al subsuelo.

De acuerdo con su localización geográfica (montaña o llanura aluvial), se podrá optar por los siguientes mecanismos:

- I. Infiltración natural de aguas pluviales al subsuelo en montañas.
- II. Canalización de las demasías de agua de lluvia al subsuelo, en general, mediante pozos de absorción; y
- III. Captación de agua de lluvia para su reutilización mediante depósitos, con la opción de pavimentar con material permeable el 50% del área libre.

Artículo 50. El Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente, será la autoridad encargada de evaluar el cumplimiento de los coeficientes y métricas, previo a la autorización del uso de suelo. Además, estará condicionado a que:

- I. El predio esté contemplado como urbanizable en el presente Plan Parcial, y el uso de suelo sea compatible con el uso o destino que se pretende;
- II. Ubicarse en zonas que no presenten riesgo o vulnerabilidad urbana;
- III. Presentar factibilidad emitida por las instancias correspondientes, para el suministro de agua potable, drenaje y energía eléctrica;
- IV. No requieran de obras nuevas de infraestructuras (agua potable, drenaje, electricidad, alumbrado público, vialidades y transporte) para su urbanización;
- V. En caso de no contar con la factibilidad de drenaje, se deberá implementar en coordinación con la autoridad municipal, un proyecto integral de la zona, donde se traten las aguas residuales de predios adyacentes y se financie la obra entre iniciativa privada, gobierno de los tres órdenes, organismos internacionales, entre otros. En su caso, también podrán instalarse biodigestores u otras ecotecnologías amigables con el medio ambiente; y
- VI. Estos coeficientes e índices métricos están contenidos en la Matriz de Compatibilidad de y las Normas.



La clasificación de usos y destinos del suelo, coeficientes del suelo, alturas y niveles máximos permitidos en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

Artículo 51. Las compatibilidades de usos y destinos del suelo se señalan en la Matriz de Compatibilidad de acuerdo con lo siguiente:

I. Uso Permitido (P): Los usos que caracterizan una zona homogénea, se consideran compatibles con los usos predominantes de la zona homogénea, siendo permitida su ubicación en la zona señalada. Es aquél que desarrolla funciones complementarias al uso predominante dentro de una zona o corredor.

II. Uso Condicionado (C): Los usos permitidos dentro de una zona homogénea están sujetos para su aprobación al cumplimiento de determinadas condiciones establecidas previamente. Es aquél que requiere de una localización especial dentro de la zona homogénea o corredor, y de cumplir con las condiciones y restricciones que acuerde el Municipio al resolver la evaluación de compatibilidad.

III. Uso Prohibido (X): Son aquellos usos que no pueden desarrollarse en áreas o predios y que no se permiten en la zona homogénea donde se indican. Es aquel que no puede coexistir bajo ningún supuesto o condición, con los usos o destinos predominantes o compatibles de la zona homogénea correspondiente.

La Matriz de Compatibilidad señala las compatibilidades de cada uso y destino de suelo, misma que se encuentra en contenida en el Plan Parcial.

Artículo 52. Las Normas de Ocupación y Compatibilidad son las siguientes.

I. En cualquier proyecto la densidad de vivienda máxima permitida será la señalada en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo para la zona homogénea donde se encuentre el inmueble, siempre y cuando sea compatible con el uso habitacional, ya sea utilizando el CUS BASE o el CUS MÁXIMO, ubicado en las localidades urbanas, donde se pretenda construir vivienda de un solo tamaño de vivienda o combine varios tamaños de vivienda;

II. Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas Especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel de densidad de vivienda distinto) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Municipio y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de Ingresos Municipal vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea;

Las Zonas Especiales para vivienda de interés social (Habitacional Mixto) se integran por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15 % de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m² (0.25 hectárea), en las localidades urbanas.

Las Zonas Especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), para autorizar el CUS MÁXIMO, se le dará prioridad a los proyectos que se presenten en la modalidad de condominio vertical de usos mixtos o de fraccionamiento de interés social, sin embargo, se podrán presentar proyectos en otras modalidades de fraccionamiento. Al respecto, se señala que, en cualquiera de sus modalidades, el fraccionamiento debe destinar un porcentaje de su

superficie para áreas verdes y otro porcentaje para equipamiento urbano, dependiendo del tipo de fraccionamiento del que se trate, de conformidad con el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los municipios del Estado de Guerrero.

III. Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas Programadas (Habitacional Mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda del mismo nivel de densidad de vivienda y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Municipio y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de Ingresos Municipal vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea.

Las Zonas Programadas (Habitacional Mixto) se integran por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15 % de la superficie total del predio) cuya superficie es menor a 2,500 m² (0.25 hectárea), en las localidades urbanas.

Las Zonas Programadas (Habitacional mixto), para autorizar el CUS MÁXIMO, se le dará prioridad a los proyectos que se presenten en la modalidad de condominio vertical de usos mixtos; en el caso de que el proyecto se presente como fraccionamiento, se debe destinar un porcentaje de su superficie para áreas verdes y otro porcentaje para equipamiento urbano, dependiendo del tipo de fraccionamiento del que se trate, de conformidad con el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero.

CAPÍTULO III

De los Lineamientos de Publicidad e Imagen Urbana

Artículo 53. El Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente, establecerán 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 edificadas o espacios libres de predios parcialmente edificadas; y

V. Vía pública.

En la vía pública, se podrán establecer en donde las Normas lo estipulen, atendiendo al tipo de vía y sus condiciones físicas. Y, en caso de existir el Reglamento de Anuncios del Municipio La Unión de Isidoro Montes de Oca, se aplicará de manera específica.



Cuando exista un Reglamento de Imagen Urbana en el ámbito municipal, se aplicará de manera específica, y de manera vinculatoria los lineamientos emanados del Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal.

Artículo 54. El paisaje se considerará recurso natural de alto valor, principalmente las vistas hacia las zonas montañosas y valles, por lo que se deberá cumplir con lo siguiente:

I. Tinacos, tanques de gas, calentadores y antenas parabólicas, entre otros; deberán estar siempre ocultos y no podrán localizarse sobre marquesinas;

II. En zonas con pendientes, se diseñarán las azoteas como quinta fachada; y

III. Los “Roof Garden” se considerarán un nivel de construcción y deberán mantener orden y buena imagen urbana.

Artículo 55. Los proyectos de vialidades a futuro, señalados en el Plan Parcial, 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 Parcial; una vez elaborados estos proyectos, se registrarán ante el Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente.

TÍTULO CUARTO

De la Gestión y Administración del plan Parcial

CAPÍTULO I

De la instrumentación

Artículo 56. Los instrumentos pueden cumplir varias funciones a la vez: financiamiento, planeación, regulación, adquisición de suelo o para control y fomento, de tal manera que la gestión pública cumpla con el propósito de organizar, planear, controlar y dirigir el funcionamiento y sostenibilidad del Plan Parcial, a través de diversos mecanismos y fuentes de financiamiento que le permitirán a la autoridad municipal ejecutar las acciones, proyectos, estudios, obras, programas e instrumentos planeados para dar cumplimiento a las estrategias y sus líneas de acción establecidas en el presente Plan Parcial.

Artículo 57. El Instrumento Pago por Desarrollo Adelantado es un instrumento que busca desincentivar el desarrollo no adyacente a la ciudad, evitando así costos excesivos por la introducción de servicios y la baja factibilidad de proveer transporte, equipamiento y servicios.

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

Para el pago de derechos por desarrollo adelantado está determinado por el Municipio, quien determinará el porcentaje de la valorización que se cobrará por desarrollar antes del periodo previsto. Por ejemplo, si el periodo de ocupación del área urbanizable vigente es el correspondiente al corto plazo, se cobrará el 50 % de la valorización para poder construir en una

superficie perteneciente al mediano plazo y del 80 % para poder construir en el área de largo plazo.

La proporción aplicable dependerá, entre otros factores, de la gravedad del fenómeno expansivo y de especulación del suelo de cada ciudad. Es el municipio quien deberá establecer estos porcentajes.

Artículo 58. El procedimiento es que las personas propietarias que deseen desarrollar en áreas localizadas en un periodo de ocupación más adelantado, respecto al periodo vigente, será el siguiente:

I. La persona propietaria o su representante legal debidamente acreditado, solicitará al municipio la autorización para el desarrollo urbano adelantado;

II. Las personas interesadas en adelantar el desarrollo conforme a las prioridades fijadas estarán obligados a pagar el derecho por desarrollo urbano adelantado. La contraprestación por este derecho será una proporción de la valorización producida por el cambio de uso del suelo entre el valor del aprovechamiento rural promedio de la zona y el uso que haya sido solicitado para su desarrollo;

III. La proporción que aplicará para el pago de la contraprestación dependerá del adelanto solicitado que podrá ser de uno o dos periodos, respecto al periodo de ocupación preferente vigente;

IV. Las bases aplicables para el cálculo del derecho por desarrollo urbano adelantado en zonificaciones primarias de los instrumentos de planeación cuya formulación, aprobación y administración corresponde a los municipios se establecerán en dichos instrumentos, así como en leyes municipales de hacienda y de ingresos;

V. La persona interesada en adelantar el desarrollo deberá presentar dictamen estatal de impacto urbano, o su equivalente de acuerdo con la legislación local;

VI. El pago de la contraprestación por el adelanto del periodo de ocupación preferente no genera ningún tipo de obligación para la autoridad, por lo que la responsabilidad de las inversiones en infraestructura y equipamientos corresponderá a la persona promovente del desarrollo adelantado;

VII. El gobierno municipal y estatal se abstendrá de dotar de infraestructura de agua potable, drenaje pluvial y sanitario, alumbrado público, pavimentos, entre otros, así como de equipamientos a los desarrollos adelantados según el periodo de ocupación preferente, siendo una obligación de las personas particulares interesados la introducción de estos a satisfacción del municipio; y

VIII. La vigencia de la autorización para el desarrollo urbano adelantado será de un año.

Artículo 59. El tiempo de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Adelantado es permanente hasta el agotamiento del suelo vacante o subutilizado ubicado en propiedad privada o en su caso registrado ante el RAN, como parte de la propiedad social, ambos ubicados dentro de las áreas urbanizadas o urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo.



I. Primera etapa (a corto plazo): todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables en el horizonte de crecimiento a mediano o largo plazo, cuyo propietario desea utilizarlo antes de que inicie el período de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al presente Plan Parcial.

II. Segunda etapa (a mediano plazo): todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables en el horizonte de crecimiento a largo plazo, cuyo propietario desea utilizarlo antes de que inicie el período de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al presente Plan Parcial.

III. Tercera etapa (a largo plazo): no aplica en esta etapa.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular del Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente, y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal.

Artículo 60. El ámbito de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Adelantado será que todos los inmuebles baldíos identificados como áreas urbanizables cuyo propietario desea utilizarlo u ocuparlo antes de que inicie el período de tiempo que comprende el plazo u horizonte de crecimiento asignado a dicho inmueble conforme al presente Plan Parcial.

Para identificar el grado de ocupación de un inmueble se tomará en cuenta lo siguiente:

I. Se entenderá como Inmueble Ocupado, aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50 % de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de Compatibilidad), o la suma de los metros cuadrados de construcción de todos los niveles de sus edificaciones es menor o equivalente al 100 % de la superficie del predio (CUS BASE = 1.00, señalado en la Matriz de Compatibilidad); y

II. Se entenderá como Inmueble Subutilizado, aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15 % de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.15, señalado en la Matriz de Compatibilidad), o la suma de los metros cuadrados de construcción de todos los niveles de sus edificaciones es menor al 30 % de la superficie del predio (CUS BASE = 0.30, señalado en la Matriz de Compatibilidad).

Estos inmuebles pueden estar ubicados en propiedad privada o social, en este último caso, se les dará prioridad a aquellos inmuebles ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, de acuerdo con los registros del RAN.

Cabe señalar que los inmuebles ubicados dentro de la propiedad social, previo a la obtención de las autorizaciones en materia de divisiones o subdivisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán haber concluido su proceso de desincorporación del núcleo agrario al que pertenecían; de lo contrario, no podrán otorgarse la autorización respectiva en materia de fraccionamientos, ni podrá continuar con la construcción o desarrollo del proyecto presentado ante el Municipio, aun cuando ya se haya obtenido la Licencia de Uso de Suelo y de Construcción respectiva, por lo que la autoridad municipal, procederá a su suspensión, y en su caso, clausura y revocación de las autorizaciones emitidas hasta el momento de su clausura.

Artículo 61. El Instrumento Pago por Desarrollo Atrasado, busca desincentivar la especulación y la proliferación de suelo subutilizado o baldío. Busca evitar que, por no poder

utilizar suelo que ya está servido por infraestructura, se tenga que expandir la mancha urbana con los costos financieros y ambientales asociados a este crecimiento.

El propósito de este instrumento es asegurar que las áreas urbanizables sean ocupadas en el periodo previsto, y desincentivar las estrategias que busquen evitar el riesgo de construir en las zonas periféricas y hacerlo una vez que éstas han sido dotadas de infraestructura y equipamientos.

Al igual que para el Desarrollo Adelantado, se establecerán porcentajes dependiendo del número de periodos que se haya atrasado el desarrollo urbano.

Artículo 62. Las personas que no hayan desarrollado sus propiedades ubicadas en el área urbanizable durante el periodo de ocupación preferente establecido en los instrumentos de planeación podrán hacerlo siempre que cumplan con el siguiente procedimiento:

I. Los particulares interesados en desarrollar un predio en un área con atraso respecto al periodo de ocupación preferente vigente estarán obligados a pagar el derecho por Desarrollo Urbano Atrasado, que será una proporción de la valorización resultado de la diferencia entre el valor medio del suelo rural no habilitado del periodo de ocupación, preferente vigente en el mismo sector de la ciudad y el valor comercial del suelo resultado del uso del suelo solicitado para su desarrollo en esa localización;

II. La proporción que aplicará para el pago de la contraprestación dependerá de los periodos de atraso respecto al periodo de ocupación preferente vigente;

III. Las bases aplicables para el cálculo del derecho por desarrollo urbano atrasado en zonificaciones primarias de los instrumentos de planeación, cuya formulación, aprobación y administración corresponde al Ayuntamiento, se establecerán en dichos instrumentos de planeación, así como en las leyes municipales de hacienda y de ingresos.

IV. El pago de la contraprestación por el Desarrollo Atrasado no genera ningún tipo de obligación para la autoridad, por lo que la responsabilidad de las inversiones en infraestructura y equipamientos corresponderá a la persona promovente del desarrollo atrasado;

V. La persona interesada en desarrollar deberá presentar Dictamen de Impacto Urbano, o su equivalente de acuerdo con la legislación local; y

VI. La vigencia de la autorización para el Desarrollo Urbano Atrasado será de un año.

Artículo 63. Para la aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Atrasado, la valuación del suelo no urbanizado (valor inicial) se hará en función de los rendimientos promedio actuales de las actividades rurales existentes en la superficie del periodo de ocupación, preferente vigente en el mismo sector de la ciudad.

El valor final del suelo a incorporarse se hará a través del cálculo del residual con base en el proyecto más eficiente (máximo y mejor uso) que, en su caso, permita la zonificación secundaria en el predio a incorporar.

La estimación de la valorización deberá ser realizada por persona inscrita en el Padrón de Peritos Valuadores o equivalente en el Estado. El resultado de la estimación de valorización por Desarrollo Urbano Adelantado, deberá ser sancionado por la autoridad con base en sus propios



estudios, tomando como referencia análisis previos comparables o contando con la opinión de otras personas.

Los inmuebles baldíos que se encuentren dentro de áreas reconocidas como urbanas en el presente instrumentos de planeación, no podrán hacer uso del instrumento denominado “Pago por desarrollo atrasado”. Sin embargo, si en un término de dos años, contados a partir de la publicación del presente Plan Parcial, aquellos inmuebles que se encuentren todavía baldíos, no se hayan utilizado y no hayan solicitado sus respectivas autorizaciones ante el Municipio.

Para su aprovechamiento y desarrollo conforme a lo señalado en el presente instrumento de planeación, serán susceptibles de expropiarse por la autoridad competente, y en su caso serán sujetos a subasta pública para su desarrollo, preferentemente para proyectos integrales de vivienda de interés social con usos mixtos. Lo anterior con la finalidad de fomentar su desarrollo en el horizonte de crecimiento a corto plazo.

Artículo 64. El tiempo de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Atrasado es permanente hasta el agotamiento del suelo vacante o subutilizado ubicado en propiedad privada o en su caso registrado ante el RAN, como parte de la propiedad social, ambos ubicados dentro de las áreas urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo, de conformidad con el presente Plan Parcial.

I. Primera etapa (a corto plazo): No aplica en esta etapa;

II. Segunda etapa (a mediano plazo):

a) Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables, que no se hayan ocupado dentro del horizonte de crecimiento a corto plazo, de acuerdo con el presente Plan Parcial; y

b) Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS BASE dentro del horizonte de crecimiento a corto plazo, de acuerdo con el presente Plan Parcial; y

III. Tercera etapa (a largo plazo):

a) Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables, que no se hayan ocupado dentro del horizonte de crecimiento a corto o mediano plazo, de acuerdo con el presente Plan Parcial.

b) Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS BASE dentro del horizonte de crecimiento a corto o mediano plazo, de acuerdo con el presente Plan Parcial.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular del Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT o su equivalente, y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal.

Artículo 65. El ámbito de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Atrasado es el siguiente:

I. Todos los inmuebles baldíos, ubicados en áreas urbanizables, que no se hayan ocupado dentro del horizonte de crecimiento asignado en el presente Plan Parcial.

II. Todos los inmuebles subutilizados, ubicados en áreas urbanizables, que no hayan alcanzado el valor del CUS BASE dentro del horizonte de crecimiento asignado en el presente Plan Parcial.

III. Todos los inmuebles baldíos o subutilizados, ubicados en áreas urbanizadas, que no hayan alcanzado el valor del CUS BASE dentro de los siguientes 3 años, a partir de la publicación del presente Plan Parcial.

Para identificar el grado de ocupación de un inmueble se tomará en cuenta lo siguiente:

a) Se entenderá como inmueble ocupado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50 % de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la Matriz de Compatibilidad) o la suma de los metros cuadrados de construcción de todos los niveles de sus edificaciones es menor o equivalente al 100 % de la superficie del predio (CUS BASE = 1.00, señalado en la Matriz de Compatibilidad); y

b) Se entenderá como inmueble subutilizado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15 % de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.15, señalado en la Matriz de Compatibilidad) o la suma de los metros cuadrados de construcción de todos los niveles de sus edificaciones es menor al 30 % de la superficie del predio (CUS BASE = 0.30, señalado en la Matriz de Compatibilidad).

Los inmuebles ubicados dentro de la propiedad social, previo a la obtención de las autorizaciones en materia de divisiones o subdivisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán haber concluido su proceso de desincorporación del núcleo agrario al que pertenecían, de lo contrario, no podrán otorgarse la autorización respectiva en materia de fraccionamientos, ni podrá continuar con la construcción o desarrollo del proyecto presentado ante el Municipio, aun cuando ya se haya obtenido la Licencia de Uso de Suelo y de construcción respectiva, por lo que la autoridad municipal, procederá a su suspensión, en su caso clausura y revocación de las autorizaciones emitidas hasta el momento de su clausura.

Artículo 66. El Instrumento Venta de Derechos de Edificabilidad busca garantizar el derecho de edificabilidad a los propietarios de terrenos; y que el municipio capture parte de la plusvalía del suelo urbano.

Asignar los costos de las acciones a los actores responsables y evitar así la socialización de estos costos, lo que se puede implementar a través de la recuperación por parte del Municipio de los cambios de valor de las propiedades derivados del incremento de edificabilidad.

En congruencia con el principio de reserva de ley, para que las contraprestaciones derivadas de la aplicación de este instrumento ingresen al erario como ingresos tributarios es necesario que estén previstos en una ley, por lo que su implementación en los instrumentos de planeación no es suficiente. Deberán establecerse en dichos instrumentos, así como en leyes municipales de hacienda y de ingresos.

Este instrumento trabaja en coordinación con las Normas de Ocupación y Compatibilidad; así como, las Normas establecidas para la zonificación secundaria:

I. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) BASE;



II. El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) MÁXIMO;

III. Número máximo de niveles permitidos y;

IV. De ser el caso, superficies de vivienda mínimas o máximas.

Artículo 67. El Instrumento Venta por Derechos de Edificabilidad funcionará de la siguiente manera, la persona propietaria del inmueble o su representante debidamente acreditado podrán solicitar al Municipio la utilización del coeficiente excedente (derechos de edificabilidad), a partir del CUS BASE y hasta el CUS MÁXIMO.

La solicitud de utilización del coeficiente excedente se acompañará de:

I. Croquis de localización del predio;

II. Superficie asignada por CUS BASE; y

III. Superficie excedente solicitada;

IV. Estudios que sustenten la estimación de la valorización realizados por persona acreditada y registrada en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente;

V. Licencia de uso del suelo o equivalente;

VI. Comprobante del pago de derechos por incremento de derechos de edificabilidad.

Las personas solicitantes pagarán al erario municipal, de conformidad con lo establecido en los instrumentos de planeación y en las leyes municipales de hacienda y de ingresos, para cada uno de los usos de suelo que se establezcan en los instrumentos de planeación correspondientes, una contraprestación por el aumento de derechos de edificabilidad para edificar por encima de la superficie resultante de la aplicación del CUS BASE a la superficie del predio y sin que la construcción final exceda a la determinada por el CUS MÁXIMO.

Los parámetros de CUS BASE y CUS MÁXIMO brindan un margen de flexibilidad dentro del cual cada promotor podrá elegir la superficie de construcción óptima para su proyecto. Es decir, no están obligados a aplicar por el total de potencial de edificabilidad disponible. Solo lo que sirva óptimamente a su proyecto, pero sin sobrepasar el máximo establecido por la normatividad.

Cumplidos los requisitos anteriores y previa comprobación del pago de los derechos, el Municipio emitirá la autorización de utilización del coeficiente excedente en un plazo no mayor a cinco días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud.

Artículo 68. La estimación de la valorización producida por el aumento en el Coeficiente de Utilización del Suelo, entre el CUS BASE y el CUS MÁXIMO, será realizada por persona acreditada y registrada en el Padrón Estatal de Peritos Valuadores o equivalente. Para brindar certeza a la autoridad y a la ciudadanía sobre el cálculo de la valorización es importante que ésta sea realizada por personas acreditadas como peritos valuadores.

El resultado de la estimación de valorización por el aumento en el Coeficiente de Utilización del Suelo, entre el CUS BASE y el CUS MÁXIMO, será verificado por el Municipio, a través de

estudios, evaluaciones técnicas, planos autorizados y dictámenes solicitados a otras dependencias.

Los estudios y estimaciones de valorización realizados por las persona acreditadas y registradas en el padrón estatal de peritos valuadores o equivalente serán sujetos de fiscalización por parte de la autoridad competente y en el caso de demostrarse una subvaluación éstos asumirán responsabilidad solidaria, sin menoscabo de otras sanciones a las que pudieran ser acreedores.

La estimación de la valorización de la propiedad por el aumento del CUS BASE estará determinada por la cantidad de suelo que se tendría que comprar para poder construir el número de metros cuadrados adicionales que requiere el propietario, sin que se rebase el CUS MÁXIMO en el mismo contexto urbano y con la misma normatividad en que se ubica el predio objeto de la solicitud al momento de realizarse ésta.

El cálculo del monto de la contraprestación por el incremento de derechos de edificabilidad se realizará con base en la siguiente fórmula:

$$MC = (Se / SCUSB) St \times Vu \times \% Dd$$

Donde:

MC= Monto de la contraprestación; **St**= Superficie del terreno expresada en m²; **Se**= Superficie excedente expresada en m²; **SCUSB**= Superficie resultante de la aplicación del CUS base expresada en m²; **Vu**= Valor unitario del suelo por m² expresado en pesos; **%Dd**= Porcentaje de cobro aplicable al uso de acuerdo con lo establecido en los instrumentos de planeación y en las leyes municipales de hacienda y de ingreso.

Los instrumentos de planeación que establezcan la zonificación secundaria y las leyes de ingresos municipales asignarán para cada uso y destino del suelo de la zonificación secundaria los porcentajes aplicables para el cálculo de la contraprestación por incremento de derechos de edificabilidad.

La aplicación de porcentajes se ajustará a los siguientes lineamientos generales:

I. Se realizará la calibración del instrumento con base en las condiciones del mercado de suelo y considerando el impacto de la contraprestación. Es necesario que el instrumento se ajuste a las condiciones del mercado de suelo de cada ciudad para que logre generar los incentivos deseados; por ejemplo, un porcentaje de cobro de 40 % de la valorización del suelo para usos comerciales puede ser adecuado para una ciudad, pero inviable en otra. Es decir, los porcentajes deben de reflejar la economía local del mercado inmobiliario.

II. Se seguirá el principio de proporcionalidad para la asignación de porcentajes.

III. Podrá aplicarse un porcentaje de 0 % a los destinos del suelo que cubran infraestructura de carácter social (salud, educación, servicios básicos, etc.) y a la vivienda social.

IV. Los porcentajes se podrán modificar anualmente en las leyes de ingresos municipales con el fin de incentivar o desincentivar la inversión en las distintas zonas de la ciudad.

Las personas propietarias que pierdan superficie en sus predios por la introducción de nuevas vialidades o derechos de vía o por la existencia de áreas de protección ambiental dentro de sus propiedades, podrán conservar la totalidad de los derechos de edificabilidad que



generaría el predio aún si no existieran dichas restricciones, siempre y cuando los propietarios respeten el diseño geométrico de las vías propuestas por los planes de desarrollo urbano de carácter estatal, regional y municipal, o en su caso, se comprometan al cuidado y preservación de las áreas de protección ambiental.

La superficie de desplante a utilizar no podrá exceder en ningún caso el 75 % de la superficie del predio posterior a la afectación, salvo que así lo estipule el COS BASE aplicable al uso.

La autoridad municipal deberá mantener un registro auditado de las transacciones por venta de derechos de edificabilidad.

Artículo 69. El tiempo de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Atrasado es permanente hasta alcanzar el CUS MÁXIMO asignado al uso de suelo asignado al inmueble en el presente Plan Municipal de Desarrollo Urbano cuando entre en vigor.

I. Primera etapa (a corto plazo): Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO, mayor al CUS BASE, en la Matriz de Compatibilidad, ubicados en áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables agropecuarias, ubicados en propiedad privada o social, en este último caso dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, de acuerdo a los registros del Registro Agrario Nacional.

II. Segunda etapa (a mediano plazo): Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO, mayor al CUS BASE, en la Matriz de Compatibilidad, ubicados en áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables agropecuarias ubicados en propiedad privada o social, en este último caso dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, de acuerdo a los registros del Registro Agrario Nacional.

III. Tercera etapa (a largo plazo): Inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO, mayor al CUS BASE, en la Matriz de Compatibilidad, ubicados en áreas urbanizadas, urbanizables y no urbanizables agropecuarias ubicados en propiedad privada o social, en este último caso dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, de acuerdo a los registros del Registro Agrario Nacional.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular del Área Responsable de la Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal.

Artículo 70. El ámbito de aplicación del Instrumento Pago por Desarrollo Atrasado corresponde a todos los inmuebles cuyo uso de suelo tiene asignado un valor asignado para el CUS MÁXIMO en la Matriz de Compatibilidad, que se encuentren dentro las áreas urbanizadas, áreas urbanizables, y en las áreas no urbanizables agropecuarias.

Para identificar el grado de ocupación de un inmueble se tomará en cuenta lo siguiente:

I. Se entenderá como inmueble ocupado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 50 % de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.50, señalado en la

Matriz de Compatibilidad) o la suma de los metros cuadrados de construcción de todos los niveles de sus edificaciones es menor o equivalente al 100 % de la superficie del predio (CUS BASE = 1.00, señalado en la Matriz de Compatibilidad); y

II. Se entenderá como inmueble subutilizado, a aquel inmueble cuyas edificaciones cubren menos del 15 % de la superficie del predio en planta baja (COS BASE = 0.15, señalado en la Matriz de Compatibilidad) o la suma de los metros cuadrados de construcción de todos los niveles de sus edificaciones es menor al 30 % de la superficie del predio (CUS BASE = 0.30, señalado en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo).

Cabe señalar que los inmuebles ubicados dentro de la propiedad social, previo a la obtención de las autorizaciones en materia de divisiones o subdivisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán haber concluido su proceso de desincorporación del núcleo agrario al que pertenecían, de lo contrario, no podrán otorgarse la autorización respectiva en materia de fraccionamientos, ni podrá continuar con la construcción o desarrollo del proyecto presentado ante el Municipio, aun cuando ya se haya obtenido la Licencia de Uso de Suelo y de Construcción respectiva, por lo que la autoridad municipal, procederá a su suspensión, en su caso clausura y revocación de las autorizaciones emitidas hasta el momento de su clausura.

Artículo 71. El Instrumento Zonificación Incentivada es un área de uso como cualquier otra de la Matriz de Compatibilidad, pero que no está vinculada a un área o localización especial.

El esquema en general funcionaría otorgando beneficios a los propietarios y desarrolladores a cambio de ciertas acciones u obras que se consideran deseables para la comunidad en los usos típicos arriba mencionados.

Artículo 72. El desarrollador puede solicitar la Zonificación Incentivada, mediante la cual puede obtener toda la capacidad de edificabilidad que dicta la normatividad vigente en términos de CUS MÁXIMO, si a cambio dona un porcentaje del predio para equipamiento o desarrolla como parte de la obra, facilidades de carácter social.

En el caso de un porcentaje de donación, este deberá ser adicional a las obligaciones ya de por sí definidas por las regulaciones locales, y deberá ser definido por las autoridades municipales según el uso social requerido. Si se trata de un equipamiento específico se deberá llegar a un acuerdo por el se establezca el tipo, calidad y tamaño de construcción esperada, el plazo en el que deberá ser completada y la donación de la propiedad a la autoridad local para su operación. En el caso de vivienda se podrá especificar un porcentaje de unidades que deberá ser destinado para vivienda asequible.

Para su funcionamiento, debe establecer explícitamente el objetivo de los incentivos, el cual además debe ser compatible con el programa de desarrollo. También debe señalar claramente el tipo de contraprestación que se espera de los propietarios o inversionistas, por ejemplo: áreas libres, vivienda social, equipamiento, etc.

El Municipio implementará los siguientes programas de fomento a la producción de vivienda de interés social con usos mixtos, de conformidad con el artículo 32 fracción I de la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557, que podrán hacer uso del presente instrumento:



I. Programa de fomento de condominios verticales habitacionales mixtos: predios cuya superficie es menor a 2,500 m²;

II. Programa de fomento de proyectos integrales de vivienda de interés social con usos mixtos: condominios verticales u horizontales y fraccionamientos de interés social en predios cuya superficie es equivalente o mayor a 2,500 m²;

III. Programa de fomento de proyectos integrales de vivienda de interés social con usos mixtos: fraccionamientos populares de urbanización progresiva en predios cuya superficie es equivalente o mayor a 10,000 m²; y

IV. Programa de fomento de proyectos integrales de vivienda mixtos: fraccionamientos residenciales turísticos en predios cuya superficie es equivalente o mayor a 10,000 m².

En el caso de predios menores a 5,000 m², cuando se trate de fraccionamientos de interés social, la donación se realizará al Municipio, de manera pecuniaria, equivalente al 10% del inmueble según avalúo comercial que se presente por parte del solicitante del proyecto, recursos monetarios que se integrarán a un fideicomiso destinado únicamente para la adquisición de reserva territorial. El mismo caso aplicará a los condominios horizontales o verticales que pretendan desarrollarse en predios menores a 5,000 m², independientemente del tipo de condominio que se trate.

Artículo 73. El tiempo de aplicación del Instrumento Zonificación incentivada es permanente hasta el agotamiento del suelo vacante ubicado en propiedad privada o en su caso registrado ante el RAN, como parte de la propiedad social, ambos ubicados dentro de las áreas urbanizadas y urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo.

I. Primera etapa (a corto plazo):

a) Los inmuebles cuya superficie es menor a 2,500 m², ubicados en zonas urbanizadas o en zonas asignadas con el uso de suelo denominado “Zona Programada (Habitacional Mixto)”;

b) Los inmuebles cuya superficie es mayor a 2,500 m², ubicados en zonas urbanizadas o urbanizables (horizonte a corto plazo); o en zonas asignadas con el uso de suelo denominado “Zona Especial para vivienda de interés social”;

c) Los inmuebles ubicados dentro de la propiedad social, previo a la obtención de las autorizaciones en materia de divisiones o subdivisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán haber concluido su proceso de desincorporación del núcleo agrario al que pertenecían, de lo contrario, no podrán continuar con la construcción ni desarrollo del proyecto presentado ante el Municipio, aun cuando ya se haya obtenido la Licencia de Uso de Suelo y de Construcción respectiva, por lo que la autoridad municipal, procederá a su suspensión, en su caso clausura y revocación de las autorizaciones emitidas hasta el momento de su clausura; y

d) Los Inmuebles cuyas edificaciones estén muy deterioradas y que, por seguridad de las personas, no sea posible su remodelación, sino su demolición de acuerdo con la Opinión Técnica de Protección Civil Municipal y, al Dictamen Técnico respectivo del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), en caso de tratarse de un inmueble catalogado.

Estos predios se considerarán como susceptibles para desarrollar proyectos integrales (habitacional y usos mixtos), que dependiendo de su superficie podrá desarrollar alguna modalidad de la propiedad prevista en la normatividad: condominio o fraccionamiento, donde predomine la vivienda de interés social combinada con usos mixtos.

II. Segunda etapa (a mediano plazo):

a) Los inmuebles ubicados en áreas urbanizadas y urbanizables (horizonte a mediano plazo) ubicados en propiedad privada o social, en este último caso, dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, de acuerdo con los registros del Registro Agrario Nacional; y

b) Los inmuebles ubicados dentro de la propiedad social, previo a la obtención de las autorizaciones en materia de divisiones o subdivisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán haber concluido su proceso de desincorporación del núcleo agrario al que pertenecían, de lo contrario, no podrán continuar con la construcción ni desarrollo del proyecto presentado ante el Municipio, aun cuando ya se haya obtenido la Licencia de Uso de suelo y de construcción respectiva, por lo que la autoridad municipal, procederá a su suspensión, en su caso clausura y revocación de las autorizaciones emitidas hasta el momento de su clausura.

III. Tercera etapa (a largo plazo):

a) Los inmuebles ubicados en áreas urbanizadas y urbanizables (horizonte a largo plazo) ubicados en propiedad privada o social, en este último caso, dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, de acuerdo con los registros del Registro Agrario Nacional; y

b) Los inmuebles ubicados dentro de la propiedad social, previo a la obtención de las autorizaciones en materia de divisiones o subdivisiones, fusiones, fraccionamientos, condominios o conjuntos urbanos, deberán haber concluido su proceso de desincorporación del núcleo agrario al que pertenecían, de lo contrario, no podrán continuar con la construcción ni desarrollo del proyecto presentado ante el Municipio, aun cuando ya se haya obtenido la Licencia de Uso de Suelo y de Construcción respectiva, por lo que la autoridad municipal, procederá a su suspensión, en su caso clausura y revocación de las autorizaciones emitidas hasta el momento de su clausura.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular del Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente y el responsable de su evaluación y seguimiento será el Consejo Municipal.

Artículo 74. El ámbito de aplicación del Instrumento Zonificación Incentivada son las áreas urbanizadas y áreas urbanizables señaladas en el Plan Parcial.

Artículo 75. El Instrumento Incorporación de Suelo Ejidal o Propiedad Social al desarrollo es un instrumento que busca desincentivar la incorporación de suelo ejidal al suelo urbano de manera irregular. Busca que el suelo ejidal o propiedad social, se incorpore al suelo urbano mediante un procedimiento legal y registrado, a través de la certeza legal como el mecanismo



dominante de todo proceso de incorporación del suelo ejidal al suelo para desarrollo, de conformidad con lo señalado en los artículos 87, 88 y 89 de la Ley Agraria.

Las consideraciones de carácter legal que deben tomarse en cuenta para la aplicación de este instrumento. Las siguientes líneas no son una exposición exhaustiva de las bases legales y solo se enuncian para dar contexto al procedimiento que se describe:

I. El desarrollo urbano asociado a la propiedad social (el ejido y la comunidad) en el Estado, se basa en relaciones sociales cercanas, que representan confianza social. De lo cual, la enajenación de ejidos y/o fracciones de parcelas ejidales, es una modalidad que ha fomentado el desarrollo no planeado de espacios de territorio cercanos de los centros urbanos, donde se fracciona el “derecho del Certificado de Derechos parcelarios, como un proceso legal para la compraventa de fracciones de terreno. La propiedad ejidal se concibe como un “derecho”, y un derecho no se puede fraccionar; que es lo que sucede al malinterpretarse el Certificado arriba mencionado. Por ello, esta acción de fraccionar un derecho ya es ilegal de principio; y

II. Los bienes muebles incautados resultado de delitos cometidos por fraccionadores, como lo establece el artículo 47 párrafo séptimo del Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Guerrero Número 499, que: “pasarán a propiedad del organismo encargado del desarrollo urbano en el Estado para la regularización o reserva territorial con el objeto del ordenamiento urbano de los Municipios, autorizándose las anotaciones necesarias en los registros agrarios y de la propiedad que correspondan”.

Por tal motivo, es obligatorio cotejar el Certificado de Derechos Parcelarios, debidamente registrado en el RAN, la sesión de derechos parcelarios.

Artículo 76. El Municipio solo podrá emitir una Constancia de Zonificación y la Licencia de Uso del Suelo, a los propietarios de tierra que se presume ejidal o comunal, y que demuestren haber ejecutado el proceso de confirmar la existencia de certificado parcelario y que antes se haya realizado una sesión de derechos parcelarios mediante el Comisariado Ejidal, donde se debe avalar ser avecindado y reconocido por el Núcleo Ejidal; a través del siguiente procedimiento:

- I.** Cotejar que el núcleo ejidal se encuentra debidamente registrado;
- II.** Solicitar proceso, mediante una primera asamblea de formalidades especiales: donde debe asistir el 75 % del padrón ejidal;
- III.** Solicitar asistencia de la Procuraduría Agraria;
- IV.** Solicitar la asistencia de un notario público;
- V.** Asistencia en las subsecuentes asambleas el 50 % + 1 del Padrón Ejidal para la constatación del acto de seguimiento;
- VI.** Cotejo con el catastro agrario ejidal;
- VII.** Con los pasos anteriores, se adquiere un nuevo certificado parcelario como resultado de las asambleas;
- VIII.** Se lleva ese registro parcelario al RAN para solicitar lo cambien por un título de propiedad; y

IX. El RAN envía al Registro Público de la Propiedad del Estado de Guerrero (RPPEG) para su registro, ya como pequeña propiedad con capacidad de ser desarrollada, subdividir, ser vendida.

Para el éxito de este instrumento, el Municipio deberá de considerar otras acciones complementarias:

a) Socializar y comunicar que el ejido/comunidad como derecho, no se puede fraccionar o vender hasta haber sido desincorporado del régimen de propiedad social;

b) La importante acotarse a los principios fundamentales según la naturaleza jurídica del predio y avalar seguridad jurídica (posesión o propiedad);

c) Generar alianza de monitoreo con el RAN y la Delegación Agraria Estatal para convalidar o dar aviso de cualquier procedimiento de autorización en materia de administración urbana con característica de ilegal y posterior a esta alianza apoyarse de la dependencia estatal encargada del desarrollo urbano para el cierre con el dictamen técnico urbano que corresponda;

d) Coordinación de registro y en su caso emisiones de las autorizaciones de desarrollo con la Delegación Estatal, para mantener actualizada la información de los datos abiertos y los Indicadores Básicos de la Propiedad Social (IBPS);

e) Solicitar autorización, cambio de uso de suelo y enlazar con el RAN, revisar viabilidad inmediata en el listado de núcleos agrarios que conforman la propiedad social del estado, si el ejido del que se trata está debidamente regularizado;

f) Autorización de todo cambio a la persona propietaria (constatado ante el RAN para evitar litigios de carácter agrario) o constatar que su representante legal se encuentre debidamente acreditado;

g) Cotejar la viabilidad de desarrollo con Secretaría, como acción complementaria de coincidencia de desarrollo (generando una evidencia procedimental); y

h) Si el suelo en cuestión cumple con lo anterior y, en principio, puede ser desarrollado, aun así, debe observar los periodos de desarrollo establecidos del Plan Parcial y observar las disposiciones y mecanismos establecidos para la autorización de desarrollo urbano adelantado (explicado arriba). Aquí se asume que el suelo en cuestión está fuera del periodo de desarrollo adecuado.

Artículo 77. El tiempo de aplicación del instrumento Incorporación de suelo ejidal o propiedad social al desarrollo tendrá una aplicación permanente hasta el agotamiento del suelo vacante registrado ante el RAN como parte de la propiedad social ubicada dentro de las áreas urbanizables del horizonte de crecimiento correspondiente a cada plazo.

I. Primera etapa (a corto plazo):

Los inmuebles ubicados en zonas urbanas y urbanizables (horizonte a corto plazo) ubicados en propiedad social, dando prioridad a aquellos ubicados dentro de las tierras destinadas para el



asentamiento humano, posteriormente dentro de las tierras parceladas y finalmente dentro de las tierras de uso común, registrado ante el RAN.

De acuerdo al Código Penal para el Estado Libre y Soberano de Guerrero en su artículo 47, sobre las atribuciones que únicamente tiene Desarrollo Urbano estatal para la regularización de procesos ilegales de fraccionadores, donde debiera citar a la representación agraria estatal y a las atribuciones del municipio como instancias corresponsables que intervienen en el proceso de regularización.

II. Segunda etapa (a mediano plazo):

Los Inmuebles ubicados en zonas urbanizables (horizonte a mediano plazo) ubicados en propiedad social, dando prioridad a aquellos ubicados dentro del polígono de asentamientos humanos, posteriormente dentro de la tierra parcelada y finalmente dentro del polígono de tierra de uso común, registrado ante el RAN.

III. Tercera etapa (a largo plazo):

Los Inmuebles ubicados en zonas urbanizables (horizonte a largo plazo) ubicados en propiedad social, dando prioridad a aquellos ubicados dentro del polígono de asentamientos humanos, posteriormente dentro de la tierra parcelada y finalmente dentro del polígono de tierra de uso común, registrado ante el RAN.

El responsable de su integración, instalación y operación será el titular del Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente, en coordinación con el Gobierno del Estado y con el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS).

Artículo 78. El ámbito de aplicación del Instrumento Incorporación de Suelo Ejidal o Propiedad Social al desarrollo son los Inmuebles registrados ante el RAN, como parte de la propiedad social ubicada en áreas urbanas o urbanizables en el Plan Parcial.

CAPÍTULO II De los Estudios Complementarios

Artículo 79. Los estudios complementarios refieren a los Usos Condicionados, mismos que deberán presentar de conformidad con los supuestos previstos en la normatividad vigente, con la finalidad de que la autoridad municipal tenga la información suficiente para evaluar la viabilidad de la inserción en la ciudad del proyecto presentado por la ciudadanía, y en su caso pueda tomar la decisión de autorizarla y/o condicionarla al cumplimiento de medidas de mitigación o compensación que reduzcan los impactos negativos en su entorno inmediato.

Los estudios complementarios que deberán prestar los proyectos, según sea el caso particular, pueden ser los siguientes:

I. Estudio de Impacto Vial (EIV);

II. Estudio Impacto Urbano (EIU);

III. Estudio de Impacto Ambiental (EIA); o

IV. Estudio de Riesgos y Mitigación (ERM).

Artículo 80. Los estudios complementarios a que refiere el artículo anterior, responden a la definiciones y estructura establecidos en los artículos 97 al 112 del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca 2025.

Artículo 81. Los propietarios de bienes públicos, sociales o privados, podrán solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda a su propiedad ante el Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente, presentando el Estudio de Impacto Urbano (EIU) y demuestre el beneficio de esta para el Municipio. Se podrá solicitar para el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, CUS, CAS, densidad y demás disposiciones a su propiedad, de acuerdo con el procedimiento establecido en el presente Reglamento.

Los predios ubicados dentro de las zonas de riesgo y las zonas no urbanizables no serán susceptibles de modificaciones en la zonificación.

CAPÍTULO III

De las Restricciones

Artículo 82. Las restricciones para predios colindantes con barrancas serán de una franja de 20 metros de ancho, contados a partir del eje central del escurrimiento: 10 metros a cada lado. No se podrá realizar ninguna construcción, solo podrá utilizarse como área verde; con la finalidad de proteger la integridad física de las personas y evitar afectaciones a las construcciones, en virtud de que colindan con un cuerpo de agua, en observancia al artículo 3 fracción XLVII de la Ley Estatal.

Las construcciones existentes, localizadas dentro de la franja de los 20 metros deberán ser evaluadas y vigiladas de manera constante por el Área Responsable de Protección Civil Municipal, para evitar pérdidas humanas y materiales en caso de que se alcance el Nivel de Aguas Máximas Extraordinarias (NAME) en apego a lo señalado en los artículos 4 fracción XV, 6 fracciones X y XIII, 12 fracciones XXI y XXVI, 49 fracción IX y 94 de la Ley Estatal.

Artículo 83. Las restricciones en predios ubicados en zonas de amortiguamiento donde ya existen construcciones, que cuenten con autorización municipal, en apego a lo señalado en el artículo 14 de la Constitución Federal, la autoridad municipal deberá verificar si es viable mitigar o eliminar el riesgo en el que se encuentren, mediante la implementación de acciones u obras civiles que reduzcan la vulnerabilidad de estas zonas ya ocupadas por asentamientos humanos, y en caso de no ser viable la mitigación, reducción o eliminación del riesgo, deberán iniciar el proceso de reubicación de la población asentada en dichas zonas.

Para el cumplimiento del párrafo anterior, se determinará a través de una evaluación que realice el Área Responsable de Protección Civil Municipal, considerando una Opinión Técnica de las autoridades municipales, estatales o federal, donde se determinará si es “procedente” o “improcedente” la aprobación para construir obra pública, social o privada para construir obras públicas o privadas en cada uno de los predios ubicados en zonas de restricción o de amortiguamiento, de conformidad con la NTC 3 del Plan Parcial.

Artículo 84. Las restricciones en fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, conjuntos y desarrollo habitacionales con autorizaciones municipales obtenidas con fecha previa a la publicación del Plan Parcial.



Se identificarán los fraccionamientos, condominios, conjuntos urbanos, conjuntos y desarrollo habitacionales que obtuvieron una autorización por parte del Municipio, antes de publicación del Plan Parcial, pero que no han concluido las obras de urbanización en el término establecido en la autorización respectiva, como se señala en los artículos 29 y 51 del Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero. Se les otorgará una prórroga de 2 años a partir de la publicación del presente instrumento de planeación para regularizarse, renovando la autorización ante la autoridad municipal, con la finalidad de cumplir con las obligaciones y condicionantes que se señalaron en la autorización original obtenida, entre ellas las obras de urbanización, las obras y las áreas destinadas a vías públicas y la transferencia del derecho de propiedad de las áreas de equipamiento urbano y servicios públicos.

Sí se identifican in situ, diferencias o modificaciones con respecto a la autorización renovada, emitida por el Municipio, dicha autorización quedará sin efectos. En caso de no dar cumplimiento a las obligaciones establecidas en el marco jurídico vigente en materia de desarrollo urbano, el Ayuntamiento iniciará el proceso jurídico administrativo para dejar sin efectos las autorizaciones otorgadas por el Municipio.

Aun cuando los inmuebles identificados hayan obtenido una autorización municipal previa a la publicación del presente Plan Parcial, la autoridad municipal deberá verificar si existe algún riesgo para los asentamientos humanos y en su caso si es viable mitigar o eliminar el riesgo mediante la implementación de acciones u obras civiles que reduzcan la vulnerabilidad de estos inmuebles que ya cuentan con una autorización municipal en materia de fraccionamientos.

Artículo 85. Las restricciones a construcciones temporales, en cumplimiento al Reglamento de Construcción vigente, y que aun cuando su ciclo de vida sea corto, deberá solicitar los permisos correspondientes a la autoridad municipal en materia de desarrollo urbano, previo Visto Bueno de la dependencia municipal en materia de protección civil.

Artículo 86. Las restricciones a las actividades mineras, aun cuando exista una concesión expedida por la autoridad federal para realizar la explotación de recursos mineros en una superficie determinada, no las exime en el cumplimiento de al marco jurídico vigente sobre desarrollo urbano y ordenamiento territorial en el Municipio, donde pretenden realizar sus actividades relacionadas con la extracción de materiales, metálicos o no metálicos.

Debido a lo anterior, deberán obtener las autorizaciones respectivas: de uso de suelo, construcción, en su caso en materia de fraccionamientos si así se requiere y ambientales ante las autoridades competentes. Lo anterior con fundamento en los artículos 27 cuarto y sexto párrafo, 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

En particular, las personas morales o físicas que cuenten con una concesión minera deberán dar cumplimiento a los artículos 15, 27 y 55 de la Ley Minera. El Municipio puede coordinarse con el estado y la federación para realizar labores de verificación como se señala en el artículo 7 de la Ley de Minería.

CAPÍTULO IV

De la Administración del Plan Parcial

Artículo 87. La administración del Plan Parcial constituye los procedimientos para instrumentar, aplicar, operar, modificar y promover su actualización para que cumpla con sus fines y se emitan por el Municipio las autorizaciones correspondientes.

Artículo 88. La administración y operación del Plan Parcial se llevará a cabo por las siguientes entidades:

- I. El Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio;
- II. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de La Unión de Isidoro Montes de Oca; y
- III. La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de La Unión de Isidoro Montes de Oca (CADROC).

Artículo 89. La administración del Plan Parcial se llevará a cabo con los siguientes instrumentos:

- I. La Circular Técnica;
- II. El Estudio de Impacto Urbano; y
- III. Las autorizaciones y procedimientos.

Artículo 90. El Consejo Municipal es la instancia de carácter consultivo, de opinión y deliberación, de conformación plural y de participación ciudadana. De su integración y atribuciones, serán de acuerdo en los establecido en los artículos 25, 26 y 27 de la Ley Estatal.

Artículo 91. La Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Cabildo Municipal, o su equivalente, dará curso legal al proceso de actualización y propuestas de modificación del Plan Parcial, su Reglamento y sus Normas, de acuerdo a lo que establece la Ley Estatal, contando para consulta y asesoría con el Consejo Municipal.

Artículo 92. La propuesta de las Normas estará a cargo del Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal; las cuales se someterán a consideración del Consejo Municipal para su revisión y al Cabildo para dictamen y aprobación.

Artículo 93. Los propietarios de bienes públicos o privados podrán solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda a su propiedad ante el Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal; presentando el Estudio de Impacto Urbano (EIU), analizando los aspectos urbanos establecidos en el artículo 98 del presente Reglamento y demuestre el beneficio de la misma para el Municipio. Se podrá solicitar para el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, densidad y demás disposiciones a su propiedad, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Reglamento.

Artículo 94. Será necesario obtener un Dictamen Técnico en materia del EIU por el Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal, a partir de la presentación de un EIU cuando se soliciten modificaciones al Plan Parcial en los aspectos establecidos en los artículos 99, 100 y 101 del Reglamento, previo a la solicitud de la Licencia de Construcción; y también, para aquellos giros que se señalan a continuación y que se encuentran permitidos en la zonificación que les corresponda:

- I. Conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas;
- II. Oficinas de más de 1,000 m² de construcción;



III. Almacenamiento y abasto en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, depósito de explosivos, gasolineras, estaciones de servicio, gasera, estaciones de carburación, centrales de abasto y rastros;

IV. Tiendas de autoservicio departamentales y centros comerciales, con superficie mayor a 1,000 m² de terreno;

V. Hospitales y unidades de medicina familiar;

VI. Las edificaciones de educación superior de más de 5,000 m² de terreno;

VII. Instalaciones religiosas de más de 200 concurrentes;

VIII. Edificaciones de entretenimiento de más de 200 concurrentes;

IX. Deportes y recreación de más de 5,000 m² de terreno o más de 200 concurrentes;

X. Guarderías, estancias infantiles, equipamiento educativo;

XI. Equipamiento público y privado;

XII. Mercados, centrales de abasto y rastros de cualquier magnitud;

XIII. Galerías, acuarios y planetarios;

XIV. Hoteles y moteles de más de 50 cuartos;

XV. Instalaciones para la Fuerza Aérea, Armada y el Ejército, reclusorios y reformatorios;

XVI. Cementerios, mausoleos y crematorios;

XVII. Terminales y estaciones de transporte terrestre;

XVIII. Estacionamientos de más de 100 cajones;

XIX. Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas; e

XX. Industrias media y pesada de más de 1,000 m² de terreno.

El dictamen técnico de impacto urbano también se considera necesario para aquellos usos del suelo y actividades señaladas en la Matriz de Compatibilidad.

Artículo 95. 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 e histórico; los solicitantes de una licencia de construcción deberán presentar en forma previa el EIU, que identificará los impactos durante el proceso de construcción y operación del inmueble, además de otras autorizaciones estatales o federales necesarias según sea el caso, y sobre el cual el Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal deberá emitir el Dictamen de Impacto Urbano fundado y motivado.

Los EIU deberán llevar la responsiva de un Corresponsable de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico vigente. Los estudios son públicos, en medios digitales e impresos, 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 Consejo Municipal para su opinión técnica.

De manera vinculatoria al EIU, cuando la obra pública o privada suponga por su magnitud impactos a la infraestructura y vialidad principal de la ciudad, en entronques de acceso, se requerirá también de un Estudio de Impacto Vial.

Artículo 96. Los propietarios de los proyectos deberán aportar los recursos suficientes para resolver cualquier impacto significativo adverso que determine el EIU; así como, la parte proporcional del costo de las obras que se precise realizar para proveerlos de los servicios necesarios para su funcionamiento.

Artículo 97. El Estudio de Impacto Urbano es el instrumento de carácter técnico y de análisis urbano para evaluar y justificar una problemática o necesidad urbana.

El EIU puede ser elaborado en los siguientes dos niveles:

I. Nivel Predio; y

II. Nivel de Actualización del Plan.

Artículo 98. El EIU a Nivel Predio es el instrumento que se utiliza para obtener las medidas de mitigación necesarias a las que se condicionaría el uso del suelo para el predio en particular, para el caso de los predios que deben dar cumplimiento a las condicionantes de la Matriz de Compatibilidad. Las medidas de mitigación pueden ser obras, pagos en especie y acciones urbanas.

El EIU a Nivel Predio deberá analizar las posibles afectaciones en los siguientes aspectos urbanos, según las necesidades a evaluar:

I. 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.

II. Drenaje: capacidad de la red de drenaje y 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.

III. Vialidad: capacidad de tránsito y velocidad de recorrido de las vialidades que circundan el predio objeto del estudio, la cual deberá contemplar tanto las vialidades locales como las de acceso y salida de la zona de influencia del proyecto propuesto. El estudio deberá considerar el tránsito diario promedio por tipo de vehículo que utilizará las vialidades como consecuencia de



la actividad propia de los usos que generará el proyecto; así como, sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobras al circular, entrar o salir del predio y sus características de ruido y emisiones.

IV. 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 de 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.

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

VI. 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.

VII. Ambiente natural: deberá cumplir lo que señala la Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Guerrero, del ámbito federal o municipal o del ámbito que aplique.

VIII. Riesgos: el estudio de estos aspectos deberá considerar todas aquellas situaciones que representen un riesgo potencial tanto para la ciudad: patrimonio cultural, histórico 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.

IX. 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 en la etapa de construcción, como en la vida útil del proyecto, desplazamiento de población fija, e incremento de la población flotante.

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

Artículo 99. El EIU a Nivel de Actualización del Plan es el instrumento que se utiliza para la evaluación de la necesidad de actualización o modificación en una zona o sector del Plan Parcial. En caso de que sea procedente, los resultados se difundirán en una Circular Técnica por el Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal.

Artículo 100. Los EIU a Nivel de Actualización del Plan Parcial deberán llevar la responsiva de un Corresponsable de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico vigente, cumpliendo con lo establecido en el presente Reglamento. Los estudios son públicos, en medios digitales e impresos, por los que se mantendrán disponibles para la consulta de cualquier interesado.

Los Corresponsables de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico podrán obtener su registro ante la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca (CADROC); y de no existir en ámbito municipal, será a través de la Comisión Estatal de Directores Responsables y Corresponsables (CEADROC), a través de su Comité de Corresponsales de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico.

Podrán ser Corresponsales de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico los profesionistas en las disciplinas de arquitectura, urbanismo e ingenierías; o con certificaciones especializadas en desarrollo urbano y/u ordenamiento territorial, ante el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER); y que demuestren experiencia de cinco años en el desarrollo urbano y cumplan con las disposiciones establecidas.

Artículo 101. Las solicitudes de actualización o modificación del Plan Parcial para un predio en particular se deberán presentar integrando al EIU 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; y
- XII. Otras autorizaciones, Vistos Buenos, Dictámenes, Constancias, de instancias federales o estatales en su caso.



CAPÍTULO V De las Autorizaciones y Procedimientos

Artículo 102. La Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo, establece el Alineamiento Oficial, siendo la traza del terreno que limita la propiedad respectiva con la vía pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos aprobados, contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale el Plan Parcial.

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 el Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio y ZOFEMAT municipal o su equivalente, la Dirección de Catastro y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

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

- I. Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- II. Croquis de localización del predio;
- III. Copia de identificación oficial del propietario o arrendatario;
- IV. Contrato de Arrendamiento (en su caso);
- V. Acta Constitutiva (Persona Moral); y
- VI. Poder Notarial e identificación oficial del Representante Legal (en su caso).

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

Artículo 103. La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento oficial por medio del cual el Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente, hace constar los usos permitidos, permitidos-condicionados y prohibidos en un uso específico o giro determinado; y deberá ser resuelta en un plazo máximo de cinco días hábiles y tendrá una vigencia máxima de un año a partir de su expedición.

Este documento no constituye Constancia de Apeo y Deslinde, ni acredita la propiedad o posesión.

Artículo 104. La Constancia de Uso de Suelo es el documento en el que el Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente, le señala a los predios la zonificación en la que se encuentra de acuerdo al Plan Parcial y las demás normas aplicables por su ubicación; y debe ser resuelta en un plazo máximo de cinco días hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de su expedición.

Este documento no constituye Constancia de Apeo y Deslinde, ni acredita la propiedad o posesión.

Artículo 105. La Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, es el documento a través del cual se reconocen los usos del suelo y la densidad que de manera legítima y continua se ha venido aprovechando en edificaciones, y este uso por la normatividad del Plan Parcial se propone diferente; y debe ser resuelta en un plazo máximo de cinco días hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de su expedición.

Este derecho se reconoce siempre y cuando al momento de su construcción o establecimiento estuvieran permitidos con la Licencia de Construcción correspondiente y hayan sido anteriores al Plan Parcial vigente.

En estos casos, si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse de conformidad con sus derechos adquiridos, podrá volverla a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el uso del derecho adquirido. No podrán realizar obras de ampliación o aumento de volumen para este uso, salvo que se sujeten al Plan Parcial vigente. Este documento es permanente y no necesita actualización. Los derechos adquiridos no son procedentes en predios en los que no hayan realizado construcción.

Artículo 106. La Constancia de Cumplimiento de la Normatividad Urbana es el documento por medio del cual se manifiesta la existencia de constancias, autorizaciones o licencias expedidas por el Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente, a predios y construcciones, que da cumplimiento a lo establecido Artículo 182 de la Ley Estatal; y debe ser resuelta en un plazo máximo de cinco días hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de su expedición.

Artículo 107. El Dictamen de Impacto Urbano es la opinión técnica emitida por el Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente, en Coordinación con el Comité Técnico del Consejo Municipal, respecto a los proyectos que presente su Estudio de Impacto Urbano (IEU) al Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal y ZOFEMAT municipal o su equivalente.

Artículo 108. La Fusión, es la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes del o los mismos propietarios.

Artículo 109. La Subdivisión es la partición o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas o apertura de nuevas calles, ni ejecución de obras de urbanización.

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

I. Deberá ser solicitada y recibida por el propietario o representante legal con poder notarial de dominio otorgado por el propietario;

II. 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:

a) Andador peatonal con 2 metros de ancho mínimo; o

b) Servidumbre de paso o vialidad con 8.00 metros de ancho mínimo.



Cualquiera de las dos posibilidades seleccionada 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.

III. La Clasificación de usos y destinos del suelo, coeficientes del suelo, alturas y niveles máximos permitidos se señala el frente mínimo que deben cumplir los predios dependiendo del uso de suelo en el que se encuentre. En ningún caso, el lote o predio podrá ser menor a:

a) 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; y

b) 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; y

Artículo 110. 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.

Artículo 111. No surtirán efecto las autorizaciones o licencias expedidas que contravengan lo establecido en el Plan Parcial, el Reglamento y sus Normas, en consecuencia, no podrán inscribirse ningún acto, convenio, contrato en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y en el Catastro Municipal.

Artículo 112. 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 Parcial, Reglamento y sus Normas;

IV. Cuando la obra se ejecute sin Licencia Construcción; y

V. Cuando la obra se ejecute sin la responsiva de un Director Responsable de Obra.

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, el Área Responsable de la 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, el Reglamento, y sus Normas, y se hayan pagado las multas.

Artículo 113. El Municipio sancionará previo dictamen correspondiente, al Director Responsable de Obra y/o Corresponsables 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 Construcción del Municipio vigente.

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.

Artículo 114. Cuando una obra infrinja este Reglamento y/o sus Normas, el Municipio fijará la sanción al propietario o poseedor, con multa equivalente hasta el diez por ciento del valor de la construcción, con base al valor de la obra establecido para la Licencia de Construcción de acuerdo a la Ley de Ingresos para el Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

Artículo 115. El Municipio podrá revocar toda autorización o licencias cuando:

- I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o con dolo o error; y
- 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.

TRANSITORIOS

PRIMERO. El presente Reglamento del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero.

SEGUNDO. El presente Reglamento es vinculatorio a las Normas Técnicas Complementarias del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

TERCERO. El presente Reglamento será vinculatorio al Reglamento y Normas Técnicas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca.



CUARTO. El Municipio, a través de las dependencias de la administración pública correspondientes, llevarán a cabo los mecanismos y procedimientos legales, administrativos y de colaboración institucional, que se requieren para la implementación y ejecución de las políticas, estrategias, acciones y proyectos estratégicos, establecidos en el Plan Parcial, garantizando la gobernanza y la construcción de acuerdos entre los diversos actores territoriales en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial.

QUINTO. Al entrar en vigor el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, los derechos de los particulares que hayan obtenido algún tipo de autorización previa a la puesta en vigencia del Plan, en el caso que las determinaciones de este último las contravenga.

SEXTO. La valorización del suelo para determinar el pago de derechos por cada uno de los instrumentos propuestos en el capítulo de gestión del plan parcial, se determinará por un Comité Técnico del Consejo Municipal, el Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal y la ZOFEMAT municipal o su equivalente, para ser incorporados en la Ley de Ingresos para el Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, posterior inmediato al año en que entre en vigor el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

SÉPTIMO. En caso de contradicciones entre el Reglamento y las Normas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, el Reglamento y Normas del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Monte de Oca, el Reglamento de Construcción del Municipio, el Reglamento de Fraccionamientos de Terrenos del Municipio, u otros instrumentos de planeación urbana, será dictaminará por el Consejo Municipal en conjunto con el Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal.

OCTAVO. En un plazo de 180 días contados a partir de la entrada en vigor del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, el Ayuntamiento de La unión de Isidoro Montes de Oca deberá adecuar las disposiciones legales y reglamentos relacionados con la instrumentación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

La Unión, Guerrero, a los **xxxxx** días del mes de **xxxxxxxxxx** del año **xxxxx**.

C. José Francisco Suazo Espino, Presidente Municipal Constitucional, Rúbrica; **C. María Sánchez Ramírez**, Síndica Procuradora, Rúbrica; **C. Orlando Ibarra Zarco**, Regidor de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Rúbrica; **C. Claudia Rosas Ruiz**, Regidora de Educación, Cultura y Juventud, Rúbrica; **C. Liseth Muñoz Ramírez**, Regidora de Desarrollo Rural y Pesca, Rúbrica; **C. Patricia Cano Ramírez**, Regidora de Salud Pública y Asistencia Social, Rúbrica; **C. Efraín Galeana Álvarez**, Regidor de Seguridad Pública, Rúbrica; **C. Edilia Sánchez Moreno**, Regidora de Equidad y Género, Rúbrica; **C. Homero Peralta Ayala**, Regidor de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Rúbrica; **C. Felipe Pérez Silva**, Regidor de Comercio y Abasto Popular, Rúbrica; **C. Adolfo Villanueva Vargas**, Secretaria o Secretario General del Ayuntamiento, Rúbrica.



CONSULTA PÚBLICA



Sección III

NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN PARCIAL

CONSULTA PÚBLICA



CONSULTA PÚBLICA



Las Normas Técnicas Complementarias del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, se establecen bajo las siguientes:

CONSIDERACIONES GENERALES

Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca

Que tiene por objeto establecer un desarrollo territorial sostenible en el ámbito urbano y rural en la Zona Costera del Municipio de La Unión de Isidoro Montes de Oca, para el bienestar de la población; mediante estrategias específicas y acciones que garanticen un crecimiento urbano sostenible, que contemplen la provisión de servicios básicos de calidad y espacios públicos accesibles; acciones que fomenten una planeación urbana incluyente y asequible, orientando un crecimiento ordenado para la Zona Costera, con una visión a 25 años. Y validado con Opinión Positiva por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de La Unión de Isidoro Montes de Oca, y Aprobado por el Cabildo del Ayuntamiento de La Unión de Isidoro Montes de Oca.

Del Reglamento de Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca

Que tiene por objeto el de instrumentar las estrategias y acciones, en particular sobre los usos y destinos del suelo, la zonificación, y los procedimientos para las acciones urbanas respecto a la modificación de usos del suelo y la actualización del plan.

Del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca

Que el Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) del PMDU La Unión de Isidoro Montes de Oca, constituye un elemento central para la gestión y regulación territorial del municipio, resultado de un proceso participativo de toma de decisiones para la adecuada planeación a largo plazo del territorio; por tanto, las estrategias integran una serie de acciones particulares que facilitarán el cumplimiento de los lineamientos planteados y se vincula con las iniciativas (programas, proyectos, medidas obras y acciones) de la cartera de proyectos estratégicos.

Que el objetivo del PMDU establece las herramientas que configuren el desarrollo territorial, urbano y rural del municipio para mejorar la calidad de vida y el bienestar de las comunidades del municipio, a través del control y ordenamiento del crecimiento urbano, la ampliación de la red de equipamiento y servicios, así como las mejoras en la red carretera y de caminos. Asimismo, se busca abordar las problemáticas ambientales y de riesgo provocadas por la contaminación, los asentamientos irregulares en el territorio y el manejo inadecuado de residuos.

Que una de las líneas de acción del PMDU es el establecimiento de polos de desarrollo, a través de la identificación de áreas con potencial de crecimiento y desarrollo, en el contexto del turismo y la industria.

Del Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027 de La Unión de Isidoro Montes de Oca

Que en el *Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027*, establece en el Eje III “Municipio próspero con desarrollo sustentable, industrial y turístico”, la creación de condiciones que faciliten y propicien el crecimiento, desarrollo y nuevas inversiones en los diversos sectores de la producción. En la Zona Costera del Municipio destaca la consolidación de la Riviera Troncones-Majahua-Saladita como el cuarto destino turístico del estado de Guerrero; meta alcanzada en el mes de abril de 2025, en el marco del tianguis Turístico Nacional en Baja California, al establecer que: “La Unión es el cuarto destino de Guerrero, el Hogar del Sol: tres joyas del Pacífico mexicano se unen para formar un mosaico de playas que cautivan por su autenticidad: Troncones, La Saladita y La Majahua”.

De las Normas Oficiales Mexicanas

Que la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU) ha implementado, con apoyo de otras secretarías, Normas Oficiales Mexicanas sobre accesibilidad universal, edificación, espacio público, equipamiento urbano, habitabilidad, desarrollo urbano y cambio climático.

De los Alcances

Que las Normas Técnicas Complementarias del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Costera de La Unión de Isidoro Montes de Oca, definen las acciones que inciden sobre las edificaciones, sus posibles efectos sobre ella y la forma de tomarlos en cuenta; así como, establecer las condicionantes sobre movilidad vial como un derecho humano.

Por lo anterior expuesto y fundado, se expiden las siguientes:

NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA ZONA COSTERA DE LA UNIÓN DE ISIDORO MONTES DE OCA, GUERRERO

DE LA REGULACIÓN GENERAL DE LA ZONA COSTERA

NTC 1. Vivienda. Se prioriza la atención de vivienda popular/económica y de interés social. Los proyectos habitacionales del ámbito estatal y municipal deberán coordinarse con sectores social y privado, y ajustarse a la Zonificación Secundaria y a la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo.

Proyecto de vivienda. Todo desarrollo habitacional (horizontal, vertical o mixto) integrará: espacio privado (vivienda, infraestructura y amenidades del lote), espacio público (infraestructura, equipamiento y áreas naturales), equipamiento urbano e infraestructura urbana.

Vivienda de interés social. Se considera vivienda de interés social cuando la vivienda tiene superficie máxima de 60 m² y cuenta con subsidio o crédito (INFONAVIT, FOVISSSTE u organismos públicos o privados). Podrá incrementar hasta 50 % la densidad permitida y quedará exenta del pago por densificación. El Municipio podrá aplicar incentivos adicionales previstos en su Ley de Ingresos, siempre que se cumpla la normatividad urbana y constructiva.



Condominios habitacionales. El número máximo de áreas privativas de vivienda por unidad condominal es 60, sujeto a zonificación y normas aplicables. Modificaciones de uso o ampliaciones se ajustarán a la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557 y normativa vigente.

En condominios con superficie >10,000 m² se entregará al Municipio el área de donación correspondiente (sin pago sustituto). En residencial turístico, la donación podrá hacerse en especie (bien inmueble equivalente) en otro sitio del municipio, con dictamen del Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal.

Modalidad de vivienda. La clasificación de tipos de vivienda: unifamiliares y plurifamiliares. Unifamiliares que representan las viviendas independientes (aisladas, pareadas o adosadas) en un solo predio; y las plurifamiliares que son edificaciones de viviendas en una sola unidad habitacional (pisos, apartamentos, dúplex, áticos y estudios), que comparte un mismo predio y zonas comunes.

Vivienda adecuada: Es concebida como un derecho humano, donde la habitabilidad se acreditará mediante Dictamen de Habitabilidad de la Vivienda (DHV) emitido por Prestador de Inspección certificado (registro municipal). El DHV incluirá solicitud, inspección y dictamen (impreso o electrónico). La autoridad podrá condicionar licencias u ocupación al cumplimiento del DHV y demás especificaciones urbanas y de seguridad.

Vivienda rural: Se considera vivienda rural la asociada a asentamientos rurales, con materiales regionales, sistemas tradicionales y mano de obra local, de implantación dispersa y frecuente vinculación agropecuaria. Las acciones de rehabilitación, reconstrucción o restauración deberán respetar su tipología e identidad, sujetándose a zonificación, especificaciones técnicas y, cuando proceda, al régimen patrimonial aplicable.

Espacio privado: El espacio que comprende la vivienda, su infraestructura interna (agua, drenaje, electricidad, pluvial, gas, manejo de desechos, telefonía) y amenidades del lote.

- El espacio público se diseñará conforme a la NOM-001-SEDATU-2021 e incluirá infraestructura de movilidad y equipamiento (áreas verdes, plazas, áreas deportivas, miradores y espacios abiertos en equipamiento).
- El equipamiento urbano atenderá la NOM-002-SEDATU-2022 y la Matriz del instrumento.
- La infraestructura urbana comprende redes de agua, drenaje, electricidad, pluvial, gas, desechos, telefonía y el sistema vial (motorizado, no motorizado y peatonal; con estacionamientos), cuyo diseño vial observará la NOM-004-SEDATU-2023 (Vías urbanas).

Tipologías del desarrollo habitacional:

- *Horizontal:* viviendas unifamiliares por lote.
- *Vertical:* viviendas plurifamiliares con áreas comunes (indivisos).
- *Mixto:* combinación de tipos y, en su caso, actividad económica integrada (conforme a la Matriz).

Proporción de suelo en proyectos de vivienda. Con base en criterios internacionales resultado de los Acuerdos y Tratados Internacionales firmados por México, los proyectos

destinarán 50 % de la superficie a espacio público (sin techar) y 50 % al espacio privado (vivienda/equipamiento/actividades económicas techadas). En el diseño de coeficientes se considera: 40% espacio público, 30% infraestructura, 10% equipamiento y 10% áreas verdes.

Clasificación por ocupación y crecimiento. La vivienda podrá ser individual, dúplex, triplex o cuádruplex (según número de hogares en la edificación), y flexible/integral/progresiva (según capacidad de ajuste o ampliación de m² en el tiempo). La combinación de tipos en un mismo proyecto será viable siempre que no se rebase la densidad máxima de la zona.

Reglas específicas:

- En desarrollos horizontales, los incrementos de m² no podrán rebasar COS, CUS y CAS de la densidad aplicable.
- La vivienda mixta (con actividad económica integrada) se permitirá conforme a la Matriz; si incorpora equipamiento, se observará la NOM-002-SEDATU-2022.

Ubicación de la vivienda:

- *Zonas regulares:* urbanas, semiurbanas o rurales dentro de centros de población (áreas urbanizadas y reservas).
- *Zonas irregulares:* fuera de centros de población; en propiedad social; sin registro catastral o sin inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- *Zonas de amortiguamiento:* alrededor de patrimonio o zonas de riesgo, con condicionamientos para mitigar impactos.
- *Zonas de riesgo:* requieren reubicación a corto plazo (5 años). La autoridad identificará origen del riesgo, obras requeridas, programará mitigación o, si no es posible, reubicará y aislará la zona. En suelo vacante de riesgo no se permitirán nuevas construcciones, salvo obras de contención/aislamiento. En edificaciones en riesgo no se autorizarán nuevas actividades económicas, ni densificación/redensificación, ni desarrollos plurifamiliares.

NTC 2. Densificación o redensificación. Se reconoce como causa de utilidad pública la fundación, consolidación, conservación y mejoramiento de los centros de población, así como su redensificación poblacional. En consecuencia, podrán instrumentarse las acciones urbanas y, en su caso, los procedimientos de expropiación que resulten necesarios conforme a la legislación aplicable.

La *densificación* se aplicará en zonas en proceso de urbanización o de crecimiento futuro con política de crecimiento, priorizando la introducción de infraestructura, la dotación de espacio público, equipamiento y servicios, y la compacidad y continuidad urbanas, conforme a los principios de movilidad y accesibilidad.

La *redensificación* se aplicará en zonas urbanizadas con política de mejoramiento o consolidación, privilegiando el aprovechamiento de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados, y la rehabilitación de áreas deterioradas, sin rebasar la capacidad de agua, drenaje, electricidad y movilidad. Para su autorización, el promovente deberá presentar Estudio



de Impacto Urbano (EIU) que acredite la congruencia de cargas con la estructura urbana existente.

- *Dictamen de congruencia del proyecto de diseño urbano.* Previo a la aprobación de traza, la unidad municipal competente emitirá el dictamen de congruencia del diseño urbano respecto de este Plan Parcial y de la estructura urbana del centro de población, priorizando consolidación, redensificación, ocupación de vacíos y continuidad urbana. El dictamen deberá emitirse en 10 (diez) días hábiles contados a partir de su remisión; de no notificarse en ese plazo, se entenderá sin objeción para la aprobación de traza, sin perjuicio de las autorizaciones subsecuentes.
- *Rangos de densidad.* Se permitirá incrementar la densidad dentro del mismo rango de intensidad habitacional previsto en la Matriz de Compatibilidad y la Zonificación Secundaria, sin requisitos adicionales al proyecto arquitectónico presentado para aprobación municipal. Cuando el incremento implique cambio de intensidad (muy baja→baja, baja→media o media→alta), se requerirá un EIU.
- *Criterios de redensificación y vivienda social.* El Municipio promoverá e incentivará la redensificación de vacíos urbanos en zonas ya urbanizadas y establecerá zonas para vivienda popular/económica o de interés social en lotes multifamiliares, definirá la densidad y el COS Base aplicables.
 1. En fraccionamientos o condominios de interés social, se podrán edificar 2 (dos) viviendas por lote con accesos e instalaciones independientes, cuando el lote tenga superficie mínima de 135 m², dentro de las zonas determinadas y atendiendo la densidad de la Matriz de Compatibilidad y la Zonificación Secundaria.
 2. Una vez notificados los permisos de urbanización o edificación y pagados los impuestos, el desarrollador podrá solicitar a Tesorería la clave catastral de cada lote o vivienda resultante.
 3. En el mismo esquema de interés social, para hasta 4 (cuatro) viviendas en condominio por lote, la superficie mínima del lote será de 180 m², en zonas determinadas y conforme a la densidad establecida.
- *Centros de población con política de conservación.* En áreas con política de conservación, se aplicará la transferencia de potencialidad de derechos de desarrollo, de modo que los inmuebles con valor histórico, arquitectónico o cultural puedan enajenar su potencial y financiar su conservación. La autoridad municipal establecerá incentivos fiscales orientados a la consolidación, mejoramiento y conservación, así como a la redensificación compatible.
- *Condiciones de autorización.* La redensificación se autorizará en concordancia con el ambiente, el equipamiento, los servicios públicos de transporte, la infraestructura, y las ventajas competitivas de la zona. Toda aprobación quedará sujeta al cumplimiento de movilidad y accesibilidad urbanas y a los límites de capacidad de servicios acreditados en el EIU, cuando proceda.

NTC 3. Urbanización progresiva. Corresponde al Municipio formular, aprobar y administrar la zonificación de los centros de población y sus reservas territoriales, priorizando las destinadas a urbanización progresiva (artículo 65 de la Ley Estatal). La urbanización progresiva es la política pública que, de manera concertada con los sectores público, privado y social, dota

de servicios básicos y certeza jurídica del lote a población vulnerable, para facilitar el acceso a la vivienda.

Este instrumento prioriza la ocupación de suelo urbano vacante a corto, mediano y largo plazo, ya sea para la expansión periférica ordenada o para la localización intraurbana de suelo apto para urbanización progresiva. El Municipio promoverá tecnologías que preserven el equilibrio ecológico, protejan el ambiente, mitiguen/adapten al cambio climático, reduzcan costos y mejoren la calidad de la urbanización.

Tratándose de actuaciones de urbanización progresiva en conjuntos habitacionales, donaciones, equipamientos o reservas territoriales, se observará lo siguiente:

- Terrenos > 10,000 m² (conjuntos habitacionales): deberán sujetarse al Plan Parcial, Reglamento y Normas, y al Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, entregando al Municipio el área de donación para equipamiento urbano que corresponda según el proyecto y la zonificación aplicable.
- Donación y áreas verdes: los porcentajes de donación y áreas verdes se determinarán conforme al Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, atendiendo el tipo de fraccionamiento y la capacidad de carga urbana del área de intervención.
- Áreas de equipamiento urbano (parámetros edificatorios): podrán ampliar construcciones hasta 80 % de la superficie y ajustar área libre, altura y área verde conforme al Plan Parcial, Reglamento y Normas, cumpliendo especificaciones técnicas, de seguridad estructural e imagen urbana.
- Destino y régimen de áreas de donación: se destinarán a equipamiento urbano o espacio público, con alturas, áreas libres e intensidades acordes a la zonificación del sitio. Las áreas transferidas al Municipio se afectarán al equipamiento y desarrollo del asentamiento que las genera y no podrán enajenarse ni transmitirse a terceros.
- Zonas de reserva (reserva territorial y suelo vacante): comprenden la reserva territorial y el suelo vacante con zonificación urbana asignada. Su crecimiento y desarrollo se sujetarán a la estructura vial y a la introducción de servicios según los programas y proyectos autorizados, priorizando su uso para urbanización progresiva y vivienda social.

NTC 4. Terrenos con pendiente natural en zonas urbanas y urbanizables. Queda prohibido modificar la topografía natural en áreas privadas o públicas que formen parte del drenaje natural, como cañadas, arroyos o cauces, procurando siempre la mínima afectación del terreno y evitando plataformas o terrazas con muros de contención que alteren el escurrimiento pluvial.

La pendiente se determina como la relación entre el desnivel vertical y la distancia horizontal, expresada en porcentaje o grados. Un ángulo de 45° equivale al 100% de pendiente.

- *Pendiente descendente* (negativa): En zonas urbanas y urbanizables, las áreas con pendiente mayor al 30 % ($\approx 17^\circ$) deberán mantenerse forestadas con vegetación nativa. Las construcciones se ubicarán en la parte del terreno con pendiente menor al 30 %; el resto podrá computarse en el CAS, excluyendo áreas federales. En pendientes iguales o menores al 30 % se permiten muros de contención de hasta 3.50 m de altura y 4.00 m de



separación, solo para rellenos o terrazas. Los niveles bajo banquetas podrán ser habitables si cumplen con ventilación e iluminación reglamentaria y no exceden el CUS ni el número de viviendas permitidas.

- **Pendiente ascendente** (positiva): Se permitirá excavar hasta 25 % del terreno sin superar 3.50 m en muros de contención, adecuando las construcciones a la topografía natural. Las edificaciones se ubicarán en zonas con pendiente hasta 30 %, conservando el resto como área forestada con vegetación nativa, computable en el CAS y excluyendo áreas federales.

NTC 5. Altura de la edificación. Queda establecida la regulación sobre alturas de edificación, conforme a lo dispuesto en la zonificación aplicable, considerando la medida desde el Nivel de Piso Terminado (NPT) de la banqueta de la calle hacia la cual el inmueble tiene su frente y acceso principal.

- Relación altura-calle:
 - En vialidades de 10 m o más, la altura máxima no podrá exceder 1.5 veces el ancho de la calle.
 - En vialidades de menos de 10 m, la altura máxima será igual al ancho de la vialidad.
 - Esta disposición no aplica en zonas rurales o de conservación, donde regirá la altura señalada en la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo.
 - Las edificaciones frente a plazas o jardines deberán mantener una separación mínima de 5.00 m respecto a los predios colindantes.
- Remetimiento: cuando la altura derivada del número de niveles supere el límite anterior, la edificación deberá remeterse conforme a la relación:

$$\text{Altura} = 1.5 \times (\text{separación entre alineamientos} + \text{remetimiento} + 1.50 \text{ m})$$

La superficie remetida podrá computarse como parte del área libre.

- Alturas mínimas:
 - Habitacional: 3.00 m entre pisos terminados.
 - Otros usos: según la Matriz de Compatibilidad y el Reglamento de Construcción.

En techos inclinados, la altura se integra a la altura total del edificio:

- Estacionamientos semienterrados: si el estacionamiento se construye medio nivel por debajo del nivel de banqueta, los niveles se contarán desde el nivel superior, el cual no deberá exceder 1.80 m sobre el NPT de banqueta.
- Separación posterior: en colindancias posteriores con orientación norte, deberá dejarse una separación mínima del 15 % de la altura de la edificación.
- Predios con más de un frente: la altura será la que resulte del promedio de las secciones de las calles que le den frente, o mediante remetimiento, respetando en todo caso la altura máxima permitida por la zonificación.

- Bienes patrimoniales: en Áreas de Conservación Patrimonial, o en predios catalogados o colindantes con inmuebles protegidos, la altura deberá contar con dictamen o autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y del Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal.

NTC 6. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles. Queda establecida la regulación sobre las instalaciones permitidas por encima del número de niveles autorizados en la zonificación.

Podrán ubicarse en azoteas jardines (roof garden), paneles solares fotovoltaicos, calentadores solares, antenas de televisión, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, lavaderos y tendederos, siempre que sean compatibles con el uso de suelo permitido. En las Áreas de Conservación Patrimonial o en inmuebles catalogados, dichas instalaciones deberán contar con la autorización del INAH y del Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal.

Toda instalación, especialmente las de tecnologías sustentables, deberá ser realizada por técnicos acreditados, garantizando su correcto funcionamiento, calidad y seguridad.

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica requerirá dictamen del Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal.

Los pretilos en azoteas no podrán exceder 1.5 metros de altura y no se contabilizarán como nivel adicional dentro de la zonificación.

Los patios de servicio, maniobras, antenas, tendederos, calderas, depósitos de basura y tanques de agua o combustible deberán evitar su visibilidad desde el exterior del predio, o integrarse mediante elementos verdes que mitiguen su impacto visual.

Para la instalación de anuncios espectaculares, será obligatorio contar con el aval corresponsable en seguridad estructural. Queda prohibido la instalación de anuncios espectaculares en las azoteas de las edificaciones, de conformidad con el artículo 13 del Decreto por el que se expiden los Lineamientos para la Construcción y Reconstrucción Integral de la Franja Costera del Estado de Guerrero (2023).

NTC 7. Fusión de predios. Todo predio conservará el uso de suelo asignado en la zonificación secundaria, respecto a sus coordenadas geográficas; en consecuencia, la fusión de predios no ampliará o modificará ningún límite de uso de suelo.

El trámite de fusión de predios, además de los documentos que se estipulan en los reglamentos y normas municipales, se deberá presentar el plano de fusión.

NTC 8. Subdivisión de predios. Queda establecida la regulación sobre subdivisión de predios y áreas de donación.

- Naturaleza de la división y límites.

La autorización de división de un predio en hasta 5 (cinco) fracciones se considerará subdivisión.

No podrá otorgarse una nueva autorización de división sobre el mismo predio cuando permanezca a nombre del mismo propietario que obtuvo la autorización inicial; de otorgarse en



esas condiciones, se considerará fraccionamiento y deberá cumplir con todas las obligaciones aplicables a dicha modalidad.

Cuando la división incluya apertura de calle y/o servidumbre de paso, el propietario presentará los presupuestos de infraestructura urbana: agua potable, drenaje, energía eléctrica, pavimentos, banquetas y guarniciones.

- Superficies mínimas y dictamen ambiental.

La superficie mínima resultante se sujetará al lote tipo de la nomenclatura y a esta Norma. El lote mínimo será de 90 m² de superficie, con 6.00 m de frente.

Toda subdivisión deberá contar con dictamen previo de Impacto Ambiental emitido por la autoridad competente.

- Uso de suelo tras la división.

Cada predio conservará el uso de suelo asignado en la zonificación secundaria según sus coordenadas geográficas; la división no modifica límites de uso de suelo.

Excepción (corredores urbanos): solo conservará el uso “corredor urbano” el predio con frente a la vialidad primaria; el predio sin frente a corredor recibirá el uso de suelo y la nomenclatura de la propiedad con mayor límite perimetral.

- Disposiciones específicas para subdivisiones vinculadas a desarrollos habitacionales, superficies mayores, áreas de donación o reservas territoriales.

Terrenos > 10,000 m². Los destinados a conjuntos habitacionales deberán sujetarse al Plan, Reglamento, Normas y al Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, entregando al Municipio el área de donación para equipamiento urbano que corresponda.

Porcentajes de donación y áreas verdes. Se determinarán conforme al Reglamento estatal de fraccionamientos, según el tipo de fraccionamiento aplicable.

Tabla 68. **Porcentaje de área de donación y áreas verdes por tipo de fraccionamiento**

Tipo	% Donación	% Área verde
Populares	10.00	10.00
Interés Social	10.00	10.00
Residencial Urbano	10.00	10.00
Residencial Turístico	6.00	10.00
Campestre	6.00	No Aplica
Industrial	6.00	20.00

Fuente: (RFTMEG 1994).

Áreas de equipamiento urbano. Podrán ampliar construcciones hasta 80 % de su superficie y ajustar área libre, altura y área verde conforme al Plan Parcial, el Reglamento y sus Normas, cumpliendo las especificaciones técnicas y de seguridad aplicables.

Destino y régimen de áreas de donación. Se destinarán a equipamiento urbano o espacio público, con alturas, áreas libres e intensidades propias de la zonificación donde se ubiquen. Las áreas de donación transferidas al Municipio, en cantidad y calidad conforme al Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, se destinarán al equipamiento y desarrollo del asentamiento que las genera y no podrán ser enajenadas ni transmitidas a terceros.

Zonas de reserva. Se consideran reserva territorial y suelo vacante con zonificación urbana asignada; su crecimiento y desarrollo se supeditarán a la definición de la estructura vial y a la introducción de servicios, conforme a programas y proyectos autorizados.

NTC 9. Predios ubicados en zonas programadas para desarrollo habitacionales mixtos. Los predios ubicados en zonas programadas para desarrollos habitacionales mixtos deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- Los predios con superficie menor a 2,500 m² se destinarán a usos mixtos (habitacional, comercial y de servicios) con el propósito de fomentar la mezcla de usos, una mayor intensidad de ocupación del suelo, el aprovechamiento de la infraestructura existente y la accesibilidad a equipamientos urbanos públicos.
- Los predios con superficie igual o mayor a 2,500 m² se destinarán a proyectos estratégicos o zonas especiales de Vivienda de Interés Social (VIS), incluyendo los predios ubicados dentro de un radio de 100 metros alrededor de centros de barrio o corredores de barrio.
- Los proyectos de vivienda deberán incorporar al menos dos tipos de vivienda para atender a distintos grupos poblacionales. La densidad habitacional podrá determinarse conforme al análisis del contexto urbano, siempre que no se excedan los coeficientes máximos de ocupación del suelo, alturas y niveles establecidos en la Matriz de Compatibilidad. La tabla de densidades se considerará únicamente con carácter referencial, tomando como base un predio de 10,000 m² (1 ha).

NTC 10. Predios ubicados en zonas de restricción o de amortiguamiento. Los predios ubicados en zonas de restricción o de amortiguamiento se sujetarán a las siguientes disposiciones.

Las zonas de restricción comprenden áreas expuestas a riesgos naturales como inundaciones, deslizamientos, hundimientos o incendios. En los casos donde existan construcciones, se establecen dos etapas de actuación:

- Primera etapa: ejecución de obras públicas de contención que reduzcan o eliminen el riesgo.
- Segunda etapa: reubicación de los asentamientos humanos a zonas seguras fuera del área de riesgo.

Los predios colindantes con barrancas o zonas de restricción se clasifican así:

- Predios en zonas de amortiguamiento: terrenos baldíos dentro de un radio de 50 metros desde el perímetro externo de la zona de riesgo o corriente de agua. Solo podrán



destinarse a actividades al aire libre y, con Visto Bueno de Protección Civil, a espacios públicos recreativos o actividades temporales, siempre que no alteren el ecosistema ni la topografía, salvo obras de mitigación autorizadas.

- Predios en zonas de amortiguamiento urbanas: ubicados en el mismo radio, requerirán Visto Bueno de Protección Civil previo a cualquier modificación, remodelación o nueva construcción, a fin de prevenir o mitigar riesgos.
- Predios en zonas de amortiguamiento urbanas con equipamiento público: aquellos con infraestructura o espacios públicos existentes dentro del mismo radio, sujetos a las condiciones de Protección Civil y a las restricciones propias de la zona de riesgo.

Para la consulta detallada de normas técnicas y requerimientos de estacionamiento aplicables a cada uso de suelo, deberá acudir al Reglamento y Normas Complementarias del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, 2024.

NTC 11. Requerimiento de estacionamiento. Establece los requerimientos mínimos de provisión de espacios de estacionamiento para las distintas categorías de uso de suelo, en concordancia con las políticas de movilidad sustentable, el Reglamento de Construcción para los Municipios del Estado de Guerrero (RCMEG 1994) y con la Ley Estatal.

Todo proyecto deberá prever la cantidad mínima de cajones de estacionamiento de acuerdo con su tipo de uso de suelo y características funcionales. Los espacios deberán garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad, seguridad y vinculación con la vía pública o con predios alternos, siempre que cuenten con autorización de la autoridad municipal competente. El cumplimiento de esta norma será verificado mediante la revisión de planos y la inspección en obra, corroborando número, dimensiones, distribución y señalización de los cajones previstos.

Estableciéndose para cada grupo de uso de suelo de la siguiente manera:

Tabla 69. **Tabla de requerimientos mínimos de estacionamiento por tipo de uso de suelo**

Continúa...

Uso de Suelo	Tipo de Uso Específico	Requerimiento Mínimo Estacionamiento	Observaciones y Requerimientos Adicionales
I. Habitacional	Vivienda (Unifamiliar y Plurifamiliar)	1 cajón por vivienda.	Visitantes (fraccionamientos): Se debe proveer 0.25 espacios adicionales por el total de viviendas. Uso Mixto: El área no habitacional debe cumplir con la norma de estacionamiento que le corresponda. Accesibilidad: Se debe destinar un mínimo de 5% de los cajones para mujeres embarazadas, adultos mayores y personas con discapacidad.
	Alojamiento (hoteles, moteles, etc.) hasta 20 habitaciones	1 cajón por habitación + 1 cajón por cada 5 empleados.	Está prohibido proveer estacionamiento en la calle pública. Se pueden considerar predios alternativos a no más de 400m. Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	Alojamiento (hoteles, moteles, etc.) > 20 habitaciones	1 cajón por habitación + 1 cajón por cada 5 empleados.	Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
II. Comercio, Servicios y Equipamiento	Locales Comerciales	1 cajón por cada 20 m ² de área de atención al público.	Ubicación: Para locales de hasta 500 m ² , la provisión puede ser en el lote o en vía pública (con permiso). Para locales de más de 500 m ² , debe ser dentro del lote. Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.

Continúa...

Uso de Suelo	Tipo de Uso Específico	Requerimiento Mínimo Estacionamiento	Observaciones y Requerimientos Adicionales
	Plazas y Centros Comerciales	1 cajón por cada 20 m ² de área de atención al público.	Se requerirá un patio de maniobras adicional. Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	Mercados	1 cajón por cada 20 m ² de área de atención al público.	Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	Tianguis	N/A	Se determinará mediante un estudio de capacidad de carga de la zona y la existencia de estacionamientos cercanos.
	Alimentos y Bebidas (sin venta de alcohol)	1 cajón por cada 10 m ² de área de servicio.	La provisión puede ser en el lote o en vía pública (con permiso). Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	Alimentos y Bebidas (con venta de alcohol)	1 cajón por cada 10 m ² de área de servicio.	La provisión puede ser en el lote o en vía pública (con permiso).
	Oficinas (Públicas y Privadas)	1 cajón por cada 30 m ² de área construida.	La provisión puede ser en el lote o en vía pública (con permiso). Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	Educación	1 cajón por cada 15 alumnos (personal) y 1 cajón por cada 30 alumnos (visitantes).	Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	Salud y Asistencia Social	N/A	Se definirá según el tamaño, análisis de demanda y normas aplicables. Accesibilidad: En todos los casos, el mínimo será del 5%.
	Cultural	Bibliotecas: 1 cajón por 10 m ² de área construida. Teatros/Cines: 1 cajón por 5 asientos.	Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	Centros de Convenciones y Recintos FERIALES	1 cajón por cada 5 asientos o espectadores posibles.	Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	Religioso	1 cajón por cada 5 asientos o feligreses posibles.	Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
III. Espacio Público, Recreativo, Deportivo y Ambiental	Plazas, Áreas Verdes y de Valor Ambiental	Sin provisión específica, a menos que incluyan áreas deportivas.	La autoridad podrá requerir estacionamientos según el tamaño, población y localización. Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	Áreas Deportivas	Canchas (aire libre): 20 por cancha + 1 por cada 10 asientos en gradas. Canchas (techadas): 1 por cada 5 participantes. Piscinas/Gimnasios: 1 por cada 10 m ² de área de uso deportivo.	Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
IV. Industrial Bajo Impacto	Microindustrial	1 cajón por cada 25 m ² de área construida.	La provisión puede ser en el lote o en vía pública (con permiso). Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	Industrial de Bajo Impacto	1 cajón por cada 50 m ² de área construida.	Se requiere espacio adicional para carga y descarga. Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	Bodegas, Almacenes, Agroindustrial y Agropecuario	1 cajón por cada 50 m ² construidos + 1 cajón por cada 20 m ² de área de ventas (si aplica).	Se requiere espacio adicional para carga y descarga. Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
V. Industrial Alto Impacto	Parques Industriales, Bodegas, Transformación, Ensamblaje, Generación de Energía	1 cajón por cada 50 m ² construidos + 1 cajón por cada 20 m ² de área de ventas (si aplica).	Se requiere espacio adicional para carga y descarga. Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.



Concluye

Uso de Suelo	Tipo de Uso Específico	Requerimiento Mínimo Estacionamiento	Observaciones y Requerimientos Adicionales
VI. Infraestructura y Vialidad	Redes de Distribución (energía, comunicaciones)	1 cajón o área de maniobras para vehículos de servicio en puntos que requieran mantenimiento.	Ninguna.
	Plantas de Manejo de Desechos o Tratamiento de Agua	1 cajón por empleado + 1 cajón por cada 20 m² de área de ventas o servicio al público.	Ninguna.
VII. Otros Usos de Suelo	Usos no Especificados y Temporales	N/A	La autoridad requerirá una evaluación específica para determinar la necesidad de estacionamiento. Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
VIII. Áreas no Urbanizadas	Agricultura, Ganadería, Turismo de Naturaleza	1 cajón por empleado + 1 cajón por cada 20 m² de área de ventas o servicio al público.	Para turismo, podrá requerirse un estudio especial. Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	Uso de Recursos Naturales, Silvicultura	1 cajón por empleado permanente.	Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

NTC 12. Áreas verdes. Las áreas verdes, conforme a la NOM-001-SEDATU-2021, son superficies con vegetación natural o inducida ubicadas en bienes del dominio público que prestan servicios ambientales, incluyendo subdivisiones de espacios públicos con vegetación destinadas al esparcimiento, decoración y/o conservación.

Las áreas verdes de riego intensivo (pasto o césped) no deberán exceder el 15 % de la superficie total en que se ubiquen. Para usos predominantemente habitacionales se asigna el 10 % a áreas verdes, complementado con 40 % de superficie sin techar destinada a espacio público vinculado a infraestructura y equipamiento urbano. Cuando se supere dicho porcentaje, se recomienda incorporar medidas de mitigación, como captación pluvial in situ con fines de riego.

Queda prohibido cortar árboles en predios o en vía pública sin dictamen que justifique la intervención emitida por el Área Responsable de Ecología y Medio Ambiente Municipal.

Quando se requiera incrementar el área libre por conservación de árboles, el proyecto podrá ajustarse respetando el CUS BASE, previa opinión técnica del Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal, que precise alturas y áreas libres autorizadas.

El área libre de construcción (según la nomenclatura de zonificación secundaria) podrá pavimentarse con materiales permeables cuando se use como andadores o huellas para tránsito y/o estacionamiento de vehículos.

El arbolado será a cargo de las personas propietarias; se deberá evitar pasto y privilegiar árboles sobre arbustos. Las especies se determinarán conforme a la paleta vegetal y su trazo en la zona de arbolado que establezca el Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal, en coordinación con el Área Responsable de Áreas Verdes. Se priorizará vegetación nativa de bajo consumo de agua, que provea sombra y no deteriore las banquetas. El mantenimiento de áreas verdes a cargo municipal deberá realizarse en horarios que no interfieran el tránsito vehicular.

NTC 13. Acciones de preservación ecológica en Áreas No Urbanizable Naturales y en Áreas No Urbanizable Agropecuarias. En los predios con superficie mínima de 2,500 m² susceptibles de urbanizar, deberá construirse un sistema de captación y reciclaje de agua pluvial, incluyendo pozos de infiltración y proyecto de aprovechamiento de aguas de lluvia.

Los predios deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales mediante métodos naturales, como tratamiento en el terreno o sistemas acuáticos, complementario a la planta de tratamiento convencional establecida por norma.

Los predios de al menos 1,000 m² ubicados en Áreas Sujetas a Desarrollo Sostenible con Fines Turísticos (ASDS-T), se aplicarán las mismas obligaciones: instalar sistemas de captación pluvial, presentar proyecto de aprovechamiento de lluvia y construir tratamiento natural de aguas residuales, adicional al convencional.

La implementación de estos métodos naturales deberá realizarse en coordinación con la autoridad municipal, promoviendo proyectos integrales de saneamiento que incluyan a predios adyacentes y fomenten la participación conjunta entre iniciativa privada, gobierno y organismos internacionales.

NTC 14. Usos de suelo en localidades rurales. En las localidades rurales predominan los usos habitacionales mixtos, en los cuales se permite la combinación de vivienda con comercio, servicios o actividades productivas. La compatibilidad de actividades en un predio deberá determinarse conforme a la Matriz de Compatibilidad, aplicable a las localidades rurales identificadas con el uso de suelo “Barrio Rural”.

Se considera vivienda rural aquella asociada a asentamientos rurales, caracterizada por el uso de materiales regionales, técnicas constructivas tradicionales y mano de obra local. Su implantación, de patrón disperso y frecuentemente vinculada a zonas agropecuarias, deberá acreditar su compatibilidad conforme a la Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo, cumpliendo además con las especificaciones urbanas y constructivas vigentes.

La determinación del uso de suelo en las localidades rurales se registrará por la zonificación primaria y secundaria establecida en la Matriz de Compatibilidad.

NTC 15. Urbanización en propiedad social. Se prioriza, en el corto plazo (5 años), el aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales ubicados dentro de los límites de los centros de población o en zonas de urbanización ejidal y tierras de asentamiento humano en ejidos y comunidades.

La urbanización, fraccionamiento, transmisión o incorporación al desarrollo urbano de predios ejidales o comunales requerirá autorizaciones favorables en materia de impacto urbano, fraccionamiento y/o edificaciones emitidas por las autoridades estatales y municipales competentes.

Las autorizaciones deberán ser públicas. El Registro Agrario Nacional (RAN) y el Registro Público de la Propiedad (RPP) no inscribirán actos de dominio pleno, cesión de derechos parcelarios o cualquier acto que implique fraccionamiento, subdivisión, parcelamiento o pulverización de la propiedad sujeta al régimen agrario ubicada en centros de población, cuando no se acredite:



- Cumplimiento con los principios, definiciones y estipulaciones de la Ley Agraria, la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (LGAHOTDU), y la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero (Ley Estatal).
- La existencia de las autorizaciones expresas referidas en el párrafo anterior para constituir, ampliar y delimitar la zona de urbanización ejidal y su reserva de crecimiento, así como para regularizar la tenencia en asentamientos humanos irregulares, la asamblea ejidal o de comuneros deberá ajustarse a la LGAHOTDU y la Ley Estatal, a la legislación urbana vigente y a la zonificación del presente instrumento, incluyendo lo previsto en las Normas Oficiales Mexicanas y Normas Mexicanas aplicables.

NTC 16. Aprovechamiento del agua pluvial y residual. Todos los proyectos deberán implementar sistemas de captación y aprovechamiento de aguas pluviales y residuales. Cuando las condiciones del subsuelo dificulten la infiltración del agua, deberán observarse las siguientes disposiciones:

- Se deberá instalar un sistema alternativo de captación y aprovechamiento de aguas pluviales, tanto de la superficie construida como del área libre establecida por la zonificación. Dicho sistema será evaluado y aprobado por la autoridad municipal competente.
- El sistema deberá indicarse en los planos de instalaciones hidráulicas, sanitarias o especiales y formará parte del proyecto arquitectónico que se presente para obtener las autorizaciones municipales correspondientes.
- El Área Responsable de Desarrollo Urbano Municipal verificará que el sistema se encuentre integrado a la obra. En caso de no acreditarse al momento del aviso de terminación de obra, la autoridad no otorgará la autorización de uso y ocupación.

NTC 17. Equipamiento urbano. El equipamiento urbano incluye todo inmueble, construcción o mobiliario destinado a un servicio público o beneficio colectivo (educación, salud, cultura, deporte, asistencia...), conforme a la NOM-002-SEDATU-2022 y los Lineamientos de SEDATU sobre equipamiento e infraestructura.

Las áreas de equipamiento podrán ampliar construcciones hasta un 80 % de su superficie y ajustar altura, áreas libres y verdes según el Plan Parcial, el Reglamento y sus Normas, cumpliendo con la seguridad estructural y la imagen urbana.

El mobiliario urbano comprende elementos fijos o móviles que apoyan la infraestructura y refuerzan la imagen urbana.

Se considera como equipamiento especial:

- Gasolineras y estaciones de gas: Solo se permitirán en zonas SU (Servicios Urbanos) o corredores urbanos y rurales, respetando las normas de SENER, SEMARNAT y SEDATU.
- En vialidades con camellón, se podrá ubicar una frente a otra.
- Los tanques de almacenamiento deberán estar a más de 30 m de escuelas, hospitales, guarderías o templos con alta concurrencia.

- Estaciones de gas L.P. o natural: Solo en zonas AAI (Almacenamiento de Alto Impacto), y la venta al menudeo podrá hacerse en corredores y zonas rurales autorizadas.
- Energías alternativas: Las estaciones que abastezcan energía limpia deberán cumplir con la normativa aplicable.

NTC 18. Imagen urbana. Las políticas y acciones de ordenamiento territorial deberán proteger, preservar y mejorar el paisaje, la imagen urbana, el patrimonio natural, cultural y arquitectónico, así como las áreas de valor escénico. Corresponde al Ayuntamiento aprobar e implementar medidas, proyectos y restricciones a los usos del suelo y las construcciones, incluyendo zonas o centros declarados patrimonio cultural.

En las UGT con políticas de conservación o mejoramiento se prohíbe cualquier obra o actividad que no sea congruente con la imagen urbana, el valor escénico o el estilo arquitectónico. Toda intervención requerirá autorización por escrito del Ayuntamiento, previa evaluación con el Comité Técnico correspondiente.

- Anuncios.

Se prohíbe la instalación de anuncios que deterioren la imagen urbana, el valor escénico o el estilo arquitectónico en zonas con políticas de conservación, mejoramiento, consolidación, crecimiento o control, o fuera de los lugares previstos.

Las fachadas de viviendas en el primer cuadro del centro de población deberán mantenerse libres de publicidad o propaganda. Toda señalización informativa o promocional deberá adecuarse al contexto e inmueble donde se ubique y contar con autorización conforme al Reglamento Municipal de Imagen Urbana. Cualquier anuncio visible desde la vía pública requerirá permiso previo de la unidad municipal competente.

La autoridad municipal verificará que los anuncios: No generen contaminación visual ni obstruyan la circulación o visibilidad; no representen riesgo a la integridad o seguridad de las personas, no imiten señalización vial o mobiliario urbano, no afecten bienes o zonas protegidas por ley, y no promuevan violencia, discriminación ni atenten contra la dignidad humana.

Los anuncios espectaculares deberán ubicarse únicamente frente a ejes metropolitanos o vías primarias y secundarias, guardar una distancia mínima de 100 metros entre estructuras dentro de los centros de población y 600 metros fuera de ellos, no superar 18 metros de altura y mantener al menos 50 metros de separación respecto a antenas de telecomunicaciones. Deberán contar con seguro vigente, exhibir su número de permiso y ser retirados al vencer su autorización.

En el caso de anuncios con pantallas electrónicas, su área máxima será de 50 m², evitando el deslumbramiento a conductores y ubicándose a más de 300 metros del inicio de curvas y a 25 metros de semáforos. También deberán contar con seguro y retirar la estructura al finalizar el periodo autorizado.

Se prohíbe la colocación de anuncios en monumentos, plazas cívicas, panteones, puentes, glorietas, camellones, parques, jardines, áreas verdes, unidades deportivas, árboles, semáforos o mobiliario urbano, así como su instalación a nivel de piso en lotes baldíos o a menos de 50 metros de glorietas o pasos a desnivel.



La autoridad municipal vigilará el cumplimiento de estas disposiciones y que los anuncios de propaganda política se sujeten a los periodos establecidos por la normativa electoral.

- Mobiliario urbano.

La instalación de kioscos, carpas, templete, toldos, puestos o estructuras permanentes o temporales requerirá autorización previa del área de desarrollo urbano y se prohibirá cuando deteriore la imagen o el valor escénico de zonas con políticas de conservación o mejoramiento.

- Nomenclatura y señalética.

El municipio deberá contar con un Reglamento de Nomenclatura de Vías y Espacios Abiertos Públicos. Los nombres serán nominales o propios, evitando numeración cartesiana o secuencial.

- Instalaciones eléctricas y de servicios.

En el centro urbano, el cableado eléctrico, telefónico, de televisión y alumbrado público, así como las redes hidráulicas y sanitarias, deberán permanecer ocultos mediante sistemas subterráneos o técnicas equivalentes, según el Reglamento de Imagen Urbana.

- Principios de protección del paisaje e imagen urbana.

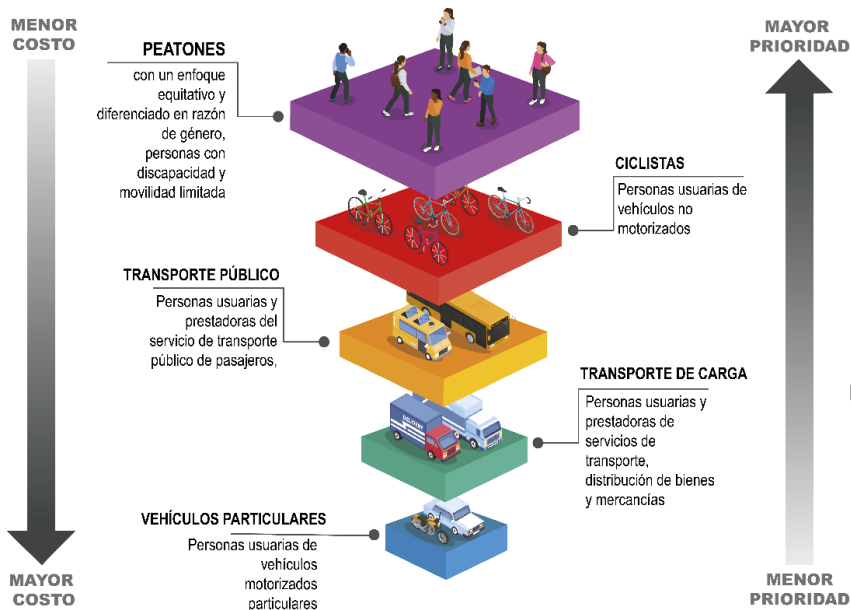
La regulación de la imagen urbana se regirá por los principios de eficiencia, calidad visual, prevención de contaminación visual y seguridad vial.

Se aplicará a los anuncios, antenas, mobiliario urbano, señalización, cableado, vialidades, plazas, parques, jardines, patrimonio natural y cultural, fachadas, azoteas, bardas, vegetación y demás elementos constructivos o naturales que formen parte del entorno urbano.

NTC 19. Zona de protección patrimonial. Las disposiciones de esta Norma son aplicables a los predios, bienes y zonas con valor patrimonial dentro del territorio municipal, y establecen compatibilidades de uso, restricciones de intervención y criterios de protección conforme a la normatividad del INAH.

NTC 20. Vialidad y transporte. La calle es espacio público multifuncional: conector de la movilidad, lugar de estancia y punto de intercambio social. Su diseño deberá conciliar las funciones de movilidad y habitabilidad, priorizando a los usuarios más vulnerables conforme a la jerarquía de la movilidad.

Figura 12: **Pirámide de movilidad urbana sustentable**



Fuente: Elaboración con base en la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial.

Las nuevas vías se diseñarán bajo el principio: a mayor capacidad vial, mayor velocidad y menor acceso/estancia; a menor capacidad, mayor acceso a bienes y servicios y actividades estacionarias. De ello derivan nueve tipos de vialidad: tres primarias, tres secundarias y tres terciarias, clasificados por nivel de movilidad y nivel de habitabilidad (alto=3, medio=2, bajo=1).

Función de movilidad

Calles que canalizan altos volúmenes y desplazamientos de larga distancia tendrán nivel alto (3); cuando permitan acceso moderado a bienes y servicios será medio (2); y con mayor acceso y actividades estacionarias será bajo (1).

Función de habitabilidad

Función de habitabilidad. Calles con baja velocidad, menor capacidad y alto acceso a bienes y servicios tendrán nivel alto (3); con acceso moderado, medio (2); y con acceso/estancia reducidos, bajo (1). El estatus de “lugar” deberá justificarse con estudio de zona e involucramiento comunitario.

Clasificación funcional (referencia nacional)

- Vialidades primarias (P): flujo vehicular continuo o semaforizado entre zonas; pueden incluir carriles exclusivos no motorizados y/o de transporte público.
- Vialidades secundarias (S): colectoras que articulan terciarias con la red primaria; pueden admitir estacionamiento en vía pública.
- Vialidades terciarias (T): locales de acceso a predios y prioridad peatonal/no motorizada; menores volúmenes y velocidades, intersecciones usualmente sin semáforo.



Parámetros geométricos y de diseño

El dimensionamiento de secciones, carriles y pendientes observará la NOM-004-SEDATU-2023, sobre la estructura y el diseño de vías urbanas.

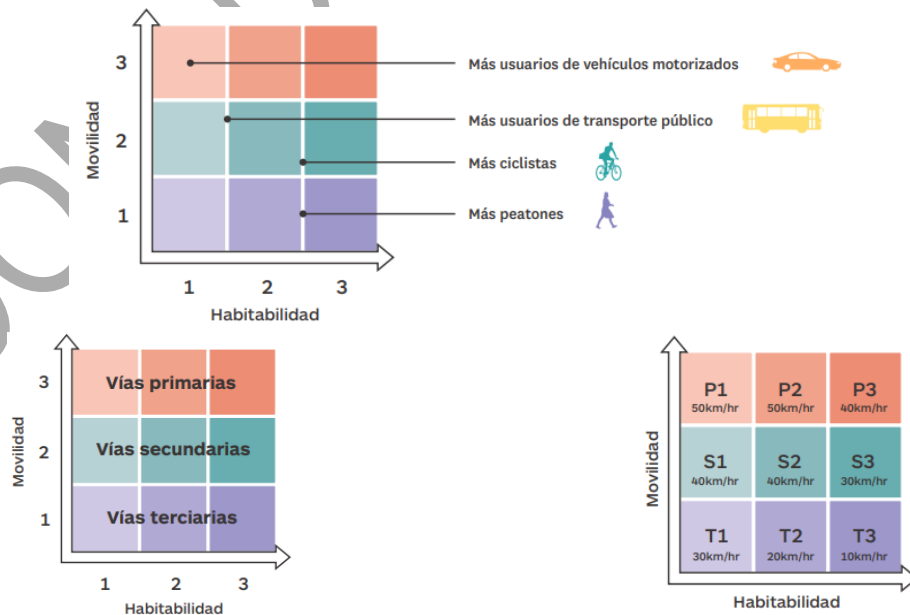
Tabla 70: Vialidades urbanas

Organización de la Estructura Vial	Tipología de Vialidades		
	Primaria	Secundaria	Locales
VEHICULARES			
Sección Vial (m)	2.70 - 3.00	2.5 - 3.00	2.50 - 3.00
Pendiente Máxima Recomendada (%)	6	8	15
Número de Carriles por Sentido	3 - 4	2 - 3	1 - 2
PEATONALES			
Sistema Peatonal por Acera (banqueta) (m)	4.00	4.00	2.50
Sistema Vial Alternativo (andador) (m)	-	-	3.00 - 6.00
NO MOTORIZADOS			
Sistema Vial para Vehículos no motorizados	Vía ciclista exclusiva (ciclovía unidireccional) Vía ciclista compartida con transporte público (carril bus-bici)	Carril ciclista con prioridad de uso (carril compartido) Vía ciclista delimitada (ciclo carril) Vía ciclista exclusiva (ciclovía unidireccional con cordón de estacionamiento)	Carril ciclista con prioridad de uso (carril compartido)

Fuente: Elaboración propia, 2025. Con base en (SEDATU 2024).

La forma urbana deberá reflejar el balance movilidad–habitabilidad según el entorno y usos del suelo adyacentes.

Figura 13: Relación entre la función (Movilidad – Habitacional) y forma de una vía urbana: Vías primarias, secundarias y terciarias; uso de una vía urbana (usuarios) y velocidad para cada tipo de vida



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas.

Figura 14: Tipos y secciones de infraestructura ciclista en función de la tipología de calle y componentes por tipo de usuario

P1 Alto volumen Alta velocidad (50k/h) Ciclovía - - -	P2 Alto volumen Alta velocidad (50k/h) Ciclovía - Carril bus-bici - -	P3 Alto volumen Med velocidad (40k/h) Ciclovía - Carril bus-bici - Carril compartido
S1 Med volumen Alta velocidad (40k/h) Ciclovía - Carril bus-bici - -	S2 Med volumen Med velocidad (40k/h) Ciclovía Ciclocarril Carril bus-bici - Carril compartido	S3 Med volumen Baja velocidad (30k/h) Carril compartido Carril prioritario Carril bus-bici Ciclocarril Ciclovía
T1 Bajo volumen Med velocidad (30k/h) - Ciclocarril Carril bus-bici - Carril compartido	T2 Bajo volumen Baja velocidad (20k/h) - Ciclocarril Carril bus-bici Carril prioritario Carril compartido	T3 Bajo volumen Baja velocidad (10k/h) - - - Carril prioritario Carril compartido

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas.

Componentes de la calle

- Superficie: elementos de sección para peatones, ciclistas, transporte público, emergencias y vehículos motorizados.
- Subsuelo: redes de servicios urbanos. El soterramiento se priorizará en calles emblemáticas y centros históricos, sujeto a viabilidad presupuestaria.

Figura 15: Componentes de la superficie una calle por tipo de usuario

Usuarios	Componentes de la vía	Usuarios	Componentes de la vía
Peatones	Banqueta con un ancho > 4 m	Vehículos particulares	Carriles de circulación gral. con un ancho de 3 m máx.
	Banqueta con un ancho de al menos 4 m		Carriles de circulación gral. con un ancho de 2,50 a 3 m máx.
	Banqueta con un ancho de 3 a 4 m		Carriles de circulación general en una Zona 30
	Plataforma única		No aplica
	Camellón o faja separadora	Estacionamiento	En el extremo derecho de la vía
Ciclistas	Carril de circulación general		Entre carril vehicular y ciclovía
	Carril compartido ciclista		En ambos lados de la vía
	Ciclocarril		De manera orgánica
	Ciclovía por cordón de estacionamiento		No aplica
	Ciclovía por confinamiento	Áreas de carga y descarga	En el extremo derecho de la vía
Transporte público	Carril bus-bici		En vías transversales
	Carril de circulación general	Áreas de ascenso y descenso	No aplica
	Carril exclusivo en el extremo derecho de la vía		En el extremo derecho de la vía
	Carril exclusivo en el extremo izquierdo de la vía		En el extremo izquierdo de la vía
	Carril exclusivo en contraflujo		No aplica
	No aplica		

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas.



Banqueta (vereda/andén)

Espacio ordenado en franjas para tránsito peatonal continuo, vegetación, mobiliario e instalaciones, evitando obstrucciones del trayecto.

Tabla 71: Componentes longitudinales de la banqueta

Franjas	Áreas específicas
Franja de fachada.	Área de acceso a predios. Espacio que se requiere para que las fachadas sean funcionales, en especial para ajustar la altura de la banqueta a la de la fachada, para el funcionamiento de puertas y ventanas, y la colocación de plantas y macetas adosadas.
Espacio de interacción entre las fachadas de las edificaciones y el espacio de circulación peatonal. Esta franja se reserva para el acceso a los predios, para realizar actividades vinculadas al uso de suelo de la edificación (escaparates, enseres, terrazas, entre otros), además de funcionar como área de estar para que no se invada la de circulación.	Área de enseres. Espacio destinado a mesas y sillas vinculados con la operación de un establecimiento mercantil dedicado generalmente a restaurante, fonda o comercio vecinal.
Franja de circulación peatonal.	Área de circulación peatonal. Este espacio debe dejarse libre completamente. En el caso de haber sido la banqueta objeto de ampliación, es posible que en medio de la franja de circulación peatonal existan árboles, postes o algún mobiliario que no se pudo mover.
Espacio dedicado al paso de peatones comprendido entre las franjas de edificación, de mobiliario y vegetación.	Área verde. Destinado a mantener el suelo sin pavimento para que vivan árboles y plantas, y para la absorción de agua pluvial.
Franja de mobiliario y vegetación.	Área de mobiliario. Destinado al funcionamiento de actividades relacionadas con el mobiliario, como las paradas de transporte público, el uso de teléfonos públicos, las bancas o los botes de basura.
Espacio destinado al acomodo del mobiliario urbano y vegetación (postes para el alumbrado público, señalamientos verticales, dispositivos de control de tránsito, entre otros).	Áreas de infraestructura. Destinado a colocar postes para el alumbrado, cables de electricidad, teléfono, internet, señalamientos verticales, entre otros.
Franja de seguridad.	Guarnición o franja de bolardos. Es el elemento constructivo o de dispositivos de control del tránsito que contiene a la banqueta y la separa del arroyo vehicular.
Franja separadora.	Área verde en camellón. También es la zona de resguardo para peatones, puede ser transitable por los peatones o puede servir como espacio recreativo, estético o de recarga de agua pluvial.
Espacio que separa los sentidos de circulación en una vía, delimitado con una guarnición. Las franjas separadoras que no tengan guarnición se considerarán señalamiento horizontal en el arroyo vial.	Isla o refugio. Espacio que permite acortar la distancia de cruce para los peatones y canalizar de mejor manera el tránsito

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas.

Arroyo vial

Conformado por carriles delimitados para circulación en fila de vehículos motorizados (>2 ruedas). La convivencia con bicicletas/motocicletas dependerá de la regulación municipal de movilidad y seguridad vial.

Tabla 72: Componentes longitudinales del arroyo vial

Componentes	Clasificación de componentes
Carriles de circulación general.	Carril de circulación. Carril destinado a la circulación de todos.
Carril destinado a la circulación de vehículos.	Carril de acumulación. Carril destinado para el resguardo de vehículos que requieren realizar un giro a la izquierda o derecha sobre una vía.
	Acotamiento. Espacio contiguo a los carriles vehiculares no destinado al uso de vehículos más que en circunstancias excepcionales. Se presenta sobre todo en las zonas suburbanas por urbanizarse con oportunidad de convertirse en banquetas
Carriles de circulación ciclista exclusiva.	Ciclovías unidireccionales. Carriles exclusivos y confinados para bicicletas al lado derecho de la vía y en el mismo sentido que la circulación vehicular.
Carriles destinados de manera exclusiva al tránsito de bicicletas.	Ciclovías bidireccionales. Carriles exclusivos y confinados para bicicletas en ambos sentidos.
	Ciclocarriles. Carriles exclusivos para bicicletas señalizados con pintura o dispositivos para el control del tránsito muy ligeros.
Carriles para transporte público.	Carriles para transporte público. Carriles destinados a la circulación exclusiva o preferente de vehículos de transporte público (NACTO, 2015). Se encontrarán las especificaciones técnicas en la sección 6.3.3 de este capítulo.
Carriles destinados a la circulación exclusiva o preferente de vehículos de transporte público (NACTO, 2015).	Carril exclusivo central o en la extrema izquierda. Carriles exclusivos generalmente confinados para autobuses. Permiten un alto nivel de servicio del transporte público en especial en calles con alta congestión.
	Carril exclusivo de transporte público compartido con bicicletas. Carriles exclusivos para autobuses y bicicletas, al lado derecho de la vía y en el mismo sentido, espacio que comparten ambos vehículos.
Franja de estacionamiento.	Área de estacionamiento general. Espacio destinado al estacionamiento de vehículos. Pueden ser estacionamiento en batería o en cordón (Ver sección 5. Señalamiento). El estacionamiento puede ser gratuito o tener una tarifa por su uso.
Espacio destinado a la detención temporal de vehículos o ampliación puntual de banqueta para uso de servicios.	Área de servicios especiales. Espacio destinado a la detención temporal de vehículos particulares, sitios de taxis, y para el ascenso y descenso de pasajeros. Pueden ser vehículos particulares, de transporte público o transporte privado, así como cicloestaciones.
	Área de carga y descarga. Espacio destinado a la carga y descarga de mercancías, en horarios determinados.

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas.

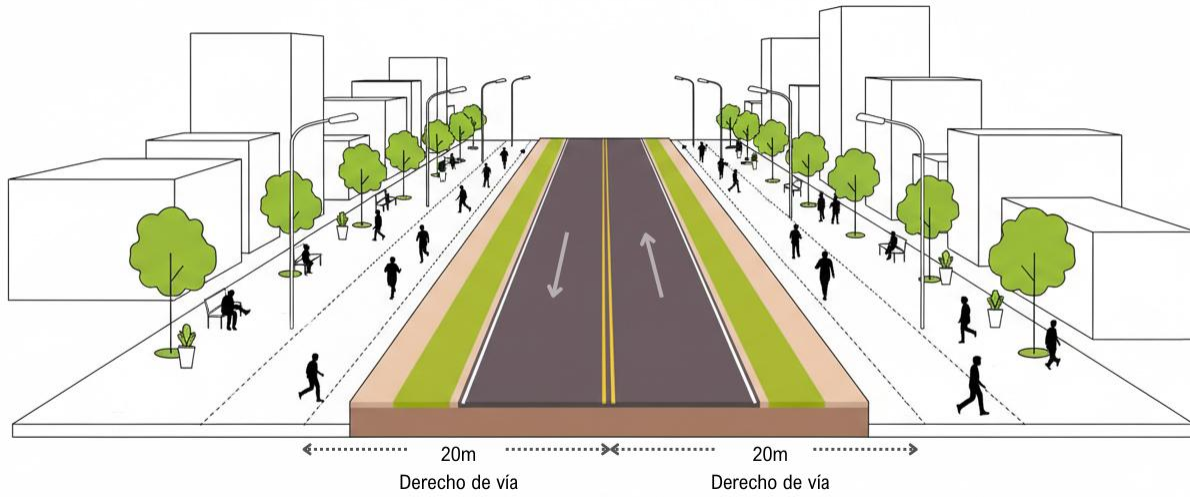
Derecho de vía (carreteras federales)

Franja necesaria para construcción, operación y protección, conforme a SICT y Ley de Vías Generales de Comunicación. Piso operativo de referencia:

- Un solo cuerpo: ≥ 20 m desde el eje a cada lado (≈ 40 m totales).
- Dos cuerpos: medición desde el eje de cada cuerpo hacia el exterior, considerando mediana y elementos funcionales.



Figura 16: Derecho de vía en carretera de un cuerpo



Fuente: Elaboración Propia, 2025.

Tipología por nivel de habitabilidad (ejemplos orientativos)

- P1: primarias de circulación continua y acceso controlado (p. ej., libramientos/viaductos).
- P2: primarias que atraviesan subcentros, con cruces semaforizados (ejes viales).
- P3: primarias estructurantes con altos orígenes/destinos (avenidas/bulevares).
- S1: secundarias colectoras con semaforización predominante (mixtas industrial/comercial/residencial).
- S2: secundarias de conexión local-primaria, con usos residenciales predominantes.
- S3: secundarias con alto uso de espacio público y actividad comercial (incluye peatonales/callejones/malecones).
- T1: terciarias locales de acceso a predios (semaforizan solo en cruces con S).
- T2: terciarias en zonas comerciales/mixtas (calles compartidas o prioridad peatonal).
- T3: terciarias en zonas residenciales con presencia de usos comerciales/mixtos.

Figura 17: Vialidades primarias

PRIMARIA		UBICACIÓN RECOMENDADA
nivel de habitabilidad 1	Vías primarias de circulación de acceso controlado que suelen tener doble sentido y se componen de más de tres carriles en cada cuerpo. 	No se recomienda instalar bahías de carga y descarga
nivel de habitabilidad 2	Vías primarias que atraviesan subcentros urbanos, generalmente de doble sentido, aunque también han sido convertidas a un solo sentido, y con velocidad máxima recomendada de 50 km/h. 	En calles transversales (respecto a la vía donde demandan las operaciones de reparto)
nivel de habitabilidad 3	Vías claves para la movilidad con cruces semaforizados y que concentran los orígenes y destinos generadores del mayor porcentaje de viajes de la ciudad. Son de doble sentido y con 3 carriles, con velocidad de 50 km/h. 	En calles transversales (respecto a la vía donde demandan las operaciones de reparto)

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

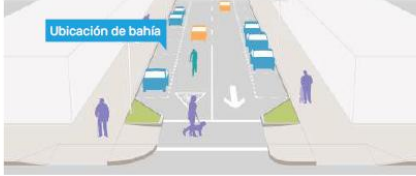
Figura 18: Vialidades secundarias

SECUNDARIA		UBICACIÓN RECOMENDADA
nivel de habitabilidad 1	Vías secundarias que conectan las calles terciarias con la red primaria de la ciudad y con una velocidad máxima recomendada de 40 km/h. 	Extremo derecho de la vía (entre carril vehicular y ciclovía)
nivel de habitabilidad 2	Vías secundarias que conectan las calles locales con las vías primarias. Por ejemplo, las avenidas y calles principales con uso primordialmente residencial. 	
nivel de habitabilidad 3	Vías secundarias con un alto uso de la vía como espacio público, generalmente de doble sentido y con estacionamiento en ambos lados de la vía. 	Extremo derecho de la vía

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas



Figura 19: Vialidades terciarias

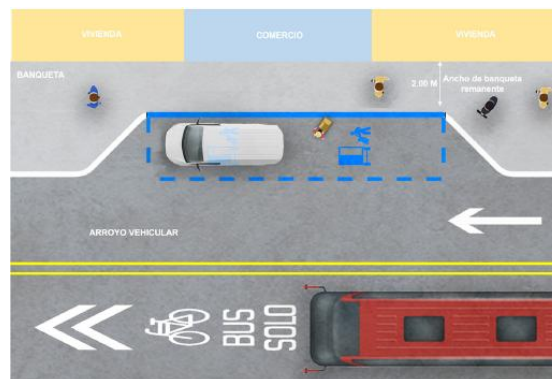
TERCIARIA		UBICACIÓN RECOMENDADA
nivel de habitabilidad 1	Vías que dan acceso a los predios, generalmente con dos carriles de circulación y dos de estacionamiento, principalmente de usos residenciales. 	Extremo derecho de la vía
nivel de habitabilidad 2	Vías que dan acceso a los predios de zonas de usos comerciales y mixtos, de un solo sentido, con máximo 2 carriles, uno para circulación y otro de estacionamiento. 	Extremo derecho de la vía
nivel de habitabilidad 3	Calles peatonales con usos comerciales. 	No aplica

Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Planeación e involucramiento

Previo a la implementación, realizar mapeo de actores y priorización (alto/medio/bajo), incluyendo: comerciantes, administradores de grandes superficies, empresas de logística, vecinos, conductores, asociaciones peatonales/ciclistas y de personas con discapacidad, defensa del patrimonio, y autoridades municipales (tránsito, espacio urbano, logística).

Figura 20: Diseño de bahía de carga y descarga en vialidades



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

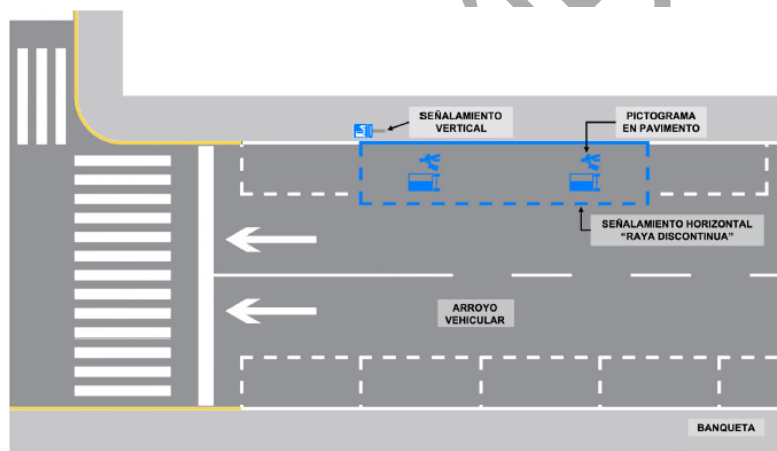
Definiciones operativas

- Servicios habilitados: solo camiones; todos los utilitarios; o vehículos comerciales en general.
- Tipología autorizada: por configuración (camiones/furgonetas) y por peso (p. ej., 3,500–12,000 kg).

Señalización horizontal (bahías)

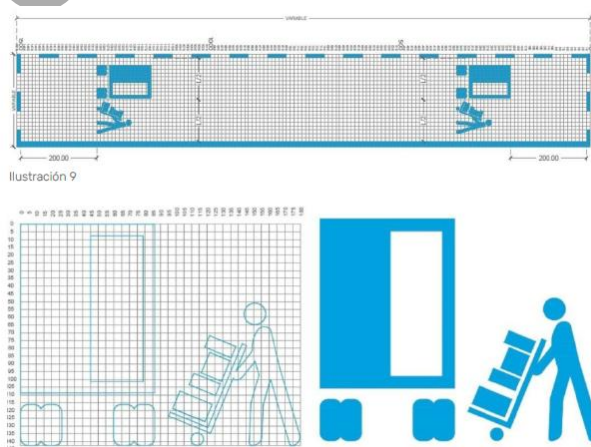
- Rayas discontinuas de 50 cm × 10 cm, separación 50 cm, color azul Pantone PMS 300 C.
- Pictograma de carga/descarga en azul PMS 300 C dentro del área.
- Dos señales a 2 m de los paños interiores de las líneas perpendiculares a banqueta; opcional raya continua en guarnición del mismo color.

Figura 21: **Señalética general de las bahías de carga y descarga**



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Figura 22: **Pictograma en pavimento que indica espacio exclusivo para carga y descarga: 180x142.5 cm**



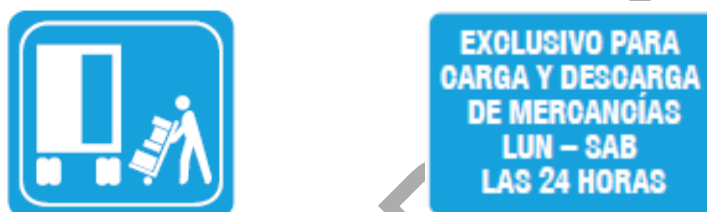
Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas



Señalización vertical (bahías)

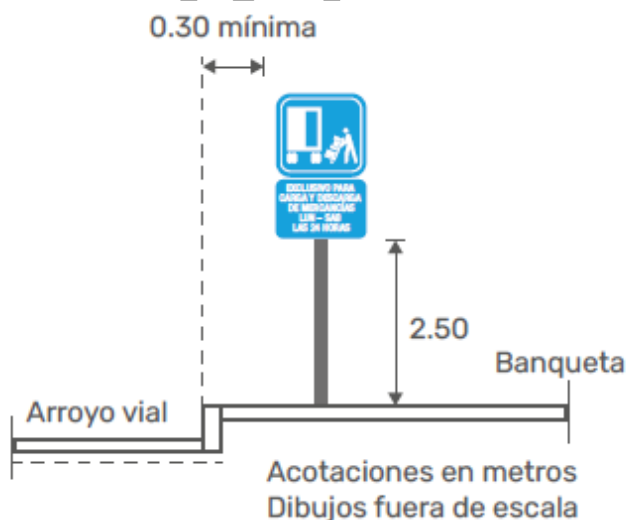
- Placa con pictograma de carga y descarga.
- Tamaño: 60 × 60 cm. Color: azul PMS 300 C.
- Material: placa de acero 0.60 × 0.60 m, calibre 16, película reflejante blanca de muy alta intensidad; base acrílica con adhesivo transparente azul.
- Información complementaria: horario de operación, longitud máxima de vehículo y tiempo máximo de estancia, con especial atención en UGT con política de conservación/mejoramiento.
- Ubicación: altura libre ≥ 2.5 m y ≥ 30 cm desde el arroyo vial.

Figura 23: Placa para bahía de carga y descarga - Placa con información de horario de servicio, tiempo máximo de estadía, longitud máxima permitida del vehículo



Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

Figura 24: Placa para bahía de carga y descarga - Placa con información de horario de servicio, tiempo máximo de estadía, longitud máxima permitida del vehículo



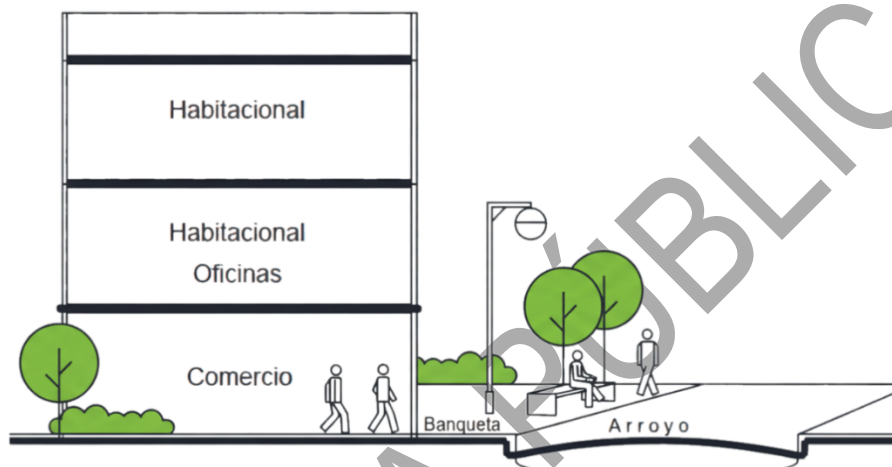
Fuente: Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas

NTC 21. Usos del suelo comercial y de servicios. Se autorizarán usos de suelo comercial y de servicios dentro de viviendas o predios habitacionales, siempre que se ubiquen en planta baja, no excedan los 30 m², no invadan áreas comunes y no comprometan la seguridad estructural del inmueble.

En edificaciones de dos niveles, se permitirá el uso habitacional, de oficinas o comercial en planta baja, y únicamente uso habitacional en el primer piso. En edificaciones de tres niveles, se autorizará uso comercial en planta baja, oficinas o vivienda en el primer piso, y uso habitacional exclusivo en el segundo.

El uso habitacional podrá desarrollarse en cualquier nivel, mientras que el uso para bodegas se permitirá únicamente en planta baja. Todo cambio de uso de suelo deberá sujetarse a la normatividad vigente y al Reglamento de Construcción Municipal.

Figura 25: Normas de regulación generales



Fuente: Elaboración propia, 2025.

NTC 22. Edificaciones sustentables. Toda edificación que se promueva o pretenda certificarse como sustentable deberá adecuarse a las condiciones naturales y climáticas del sitio, cumpliendo con los criterios mínimos establecidos en la Norma Mexicana de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI-2013.

Esta norma establece los lineamientos para reducir impactos ambientales, aprovechar eficientemente los recursos naturales y asegurar la viabilidad, habitabilidad e integración de las edificaciones al entorno urbano y natural. Aplica a edificaciones nuevas o existentes, individuales o en conjunto, en todas sus etapas: diseño, construcción, operación, mantenimiento, remodelación o demolición.

Para obtener la certificación sustentable, se deberá realizar una simulación de desempeño térmico de techos y muros mediante el software Ener-Habitat o equivalente, y presentar los resultados al área competente para su visto bueno.

La instalación de calentadores solares de agua deberá cumplir con las Normas Mexicanas NMX-ES-001-NORMEX-2005, NMX-ES-003-NORMEX-2007 y NMX-ES-004-NORMEX-2007, relativas al rendimiento, instalación y evaluación de sistemas solares térmicos.

NTC 23. Zonificación flotante. Los predios con uso AU-C (Área Urbanizable a Corto Plazo, 2030) son terrenos baldíos dentro de zonas urbanizadas, con servicios básicos y potencial para consolidar la ciudad. Cuentan con un segundo uso de suelo, que podrán aplicar en un plazo de seis años para promover la compacidad y continuidad urbana.



Si no se ocupan en ese tiempo, el Municipio podrá expropiarlos por causa de utilidad pública y destinarlos a equipamiento, espacio público o vivienda social.

Los predios AU-M (Mediano Plazo, 2040) y AU-L (Largo Plazo, 2050) no tienen segundo uso. Solo podrán desarrollarse cuando se haya ocupado primero el suelo AU-C y se cumplan los criterios de uso del suelo en cada Unidad de Gestión Territorial (UGT).

Toda obra o proyecto requerirá:

- a) Dictamen de congruencia del diseño urbano,
- b) Aprobación de la traza, y
- c) Autorización de infraestructura pública, según corresponda.
- d) Infraestructura que requiere aprobación:
- e) Agua potable,
- f) Drenaje y alcantarillado,
- g) Energía eléctrica y alumbrado,
- h) Áreas verdes forestadas,

Vialidades urbanas conectadas a la red existente: cuando los proyectos incluyan lotes con frente a vialidades, el desarrollador deberá urbanizar la mitad de la sección vial, o el carril de baja velocidad si se trata de vías principales o metropolitanas.

NTC 24. Locales con uso distinto a habitacional en zonificación Habitacional (H). Queda establecida la regulación para los locales comerciales y de servicios ubicados en zonas con uso de suelo Habitacional Rural (HR), Habitacional (H) y Habitacional Mixto (HM) existentes antes del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca, Guerrero, 2024.

Estos locales podrán cambiar de giro conforme a la zonificación secundaria y la Matriz de Compatibilidad de usos y destinos del suelo, cumpliendo con el Reglamento de Construcción Municipal y el Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Comerciales.

Tabla 73. Restricciones para centros nocturnos, bares y tiendas de autoservicio

Tipo de establecimiento	Restricciones principales
Centros nocturnos y bares	• No podrán ubicarse a menos de 200 m de escuelas, hospitales, templos o centros de asistencia. • Se prohíbe la venta directa hacia la vía pública; la atención deberá realizarse al interior del local.
Tiendas en modalidad de autoservicio	• Podrán ubicarse solo en predios con uso de suelo CM y frente a vialidades primarias o corredores urbanos/suburbanos. • Si venden bebidas alcohólicas, no podrán instalarse a menos de 100 m de escuelas. • Excepción: tiendas de abarrotes, misceláneas y mercados locales se rigen por su propio régimen de compatibilidad.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

NTC 25. Construcciones existentes. Queda establecida la regulación aplicable a las construcciones existentes con autorizaciones emitidas previas a la entrada en vigor del Plan Parcial, el reglamento y sus Normas.

Los predios con licencia vigente de uso de suelo o de construcción podrán continuar operando conforme al uso autorizado originalmente, aun cuando éste no se encuentre permitido en el nuevo Programa, siempre que no se modifiquen las características del proyecto aprobado.

Las ampliaciones de edificaciones existentes con autorización previa serán procedentes siempre que no excedan los coeficientes de ocupación y utilización del suelo ni el número de niveles establecidos en la zonificación secundaria del Programa, y cumplan con la normatividad vigente y el Reglamento de Construcción Municipal.

Podrá autorizarse la regularización de licencias de uso de suelo y construcción expedidas antes de la publicación del Plan Parcial, siempre que se acredite lo siguiente:

- Contar con uso de suelo urbano o urbanizable según el Plan Parcial.
- Ser predios consolidados, con construcciones concluidas antes de la entrada en vigor del Programa.
- Que el uso de suelo solicitado esté permitido en la Matriz de Compatibilidad.
- Estar ubicados fuera de zonas de riesgo o vulnerabilidad urbana.
- Contar con factibilidad de servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, emitida por las instancias competentes.

DE LA REGULACIÓN PARTICULAR DE LA ZONA COSTERA

NTC 26. Predios ubicados en zona programada. Las Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona programada (Habitacional mixto) - PP Zona programada.

Tabla 74. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona Programada (Habitacional Mixto)-PP Zona Programada

Continúa...

Zona Programada (Habitacional Mixto)	ZP-HM	Normas de Regulación Particulares
Uso	Compatibilidad	Descripción
Grupo: Uso Habitacional		
Habitacional urbano	P	Para el desarrollo de proyectos de vivienda (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel distinto de densidad de vivienda) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de ingresos vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integrarán por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m ² (0.25 ha), en las localidades urbanas. Todo proyecto debe destinar al menos el 10% de la superficie total del predio para áreas verdes y el 6% para equipamiento urbano.
Habitacional urbano mixto	P	Para el desarrollo de proyectos de vivienda (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel distinto de densidad de vivienda) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de ingresos vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integrarán por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie



Concluye

Zona Programada (Habitacional Mixto)	ZP-HM	Normas de Regulación Particulares
Uso	Compatibilidad	Descripción
		total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m ² (0.25 hectárea), en las localidades urbanas. Todo proyecto debe destinar al menos el 10% de la superficie total del predio para áreas verdes y el 6% para equipamiento urbano.
Alojamiento: hoteles, moteles, posadas y hostales hasta 20 habitaciones.	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona programada (Habitacional mixto) (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados:
Alojamiento: hoteles, moteles, posadas y hostales > 20 habitaciones.	C	(1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados.
Grupo: Uso para comercio, servicios y equipamiento		
Locales comerciales entre 25 y 100m ²	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona programada (Habitacional mixto) (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados:
Locales comerciales entre 100 y 500 m ²	C	(1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados.
Comunitario	C	(1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados.
Grupo: Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental		
Áreas verdes	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona programada (Habitacional mixto) (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados:
Áreas de valor ambiental	C	(1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados.
Áreas deportivas	C	(1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados.
Grupo: Uso industrial bajo impacto		
Microindustrial ¹³	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona programada (Habitacional mixto) (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados:
		(1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

DE LA REGULACIÓN PARTICULAR PARA PREDIOS EN ZONA ESPECIAL PARA VIVIENDA

NTC 27. Predios en zona especial para vivienda. Las Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social.

Tabla 75. **Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social**

Continúa...

Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada)	ZE-VIS	Normas de Regulación Particulares
Uso	Compatibilidad	Descripción
Grupo: Uso Habitacional		
Habitacional urbano	P	Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel distinto de densidad de vivienda) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de ingresos vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integrarán por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas. Todo proyecto debe destinar al menos el 10% de la superficie total del predio para áreas verdes y el 6% para equipamiento urbano.
Habitacional urbano mixto	P	Para el desarrollo de proyectos de vivienda en Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto), todo proyecto de vivienda deberá combinar al menos dos tamaños distintos de vivienda (donde cada tamaño corresponda a un nivel distinto de densidad de vivienda) y podrá incrementar los derechos de edificabilidad hasta alcanzar el CUS MÁXIMO (previa autorización del Ayuntamiento y pago de derechos respectivo conforme a la Ley de ingresos vigente), teniendo como límite el número máximo de niveles de construcción y la altura máxima permitida en cada zona homogénea. Las Zonas especiales para vivienda de interés social (Habitacional mixto) se integrarán por predios baldíos (suelo vacante) o subutilizados (cuyas construcciones existentes cubren menos del 15% de la superficie total del predio) cuya superficie es igual o mayor a 2,500 m2 (0.25 hectárea), en las localidades urbanas. Todo proyecto debe destinar al menos el 10% de la superficie total del predio para áreas verdes y el 6% para equipamiento urbano.
Alojamiento: hoteles, moteles, posadas y hostales hasta 20 habitaciones.	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados. (4) Destinos para infraestructura y vialidad: todos los destinos permitidos o condicionados.
Alojamiento: hoteles, moteles, posadas y hostales >20 habitaciones.	C	
Grupo: Grupo: Uso para comercio, servicios y equipamiento		
Locales comerciales entre 25 y 100m²	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: 1. Uso para comercio, servicios y equipamiento: Todos los usos permitidos o condicionados. 2. Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: Todos los usos permitidos o condicionados. 3. Uso industrial bajo impacto: Todos los usos permitidos o condicionados. 4. Destinos para infraestructura y vialidad: Todos los destinos permitidos o condicionados.
Locales comerciales entre 100 y 500 m²	C	
Locales comerciales >500 m² (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias)	C	
Alimentos y bebidas sin venta de alcohol	C	
Oficinas privadas	C	
Cultural	C	
Comunitario	C	
Estacionamientos	C	



Concluye

Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada)	ZE-VIS	Normas de Regulación Particulares
Uso	Compatibilidad	Descripción
Grupo: Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental		
Plazas y plazuelas	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados. (4) Destinos para infraestructura y vialidad: todos los destinos permitidos o condicionados.
Áreas verdes	C	
Áreas de valor ambiental	C	
Áreas deportivas	C	
Grupo: Uso industrial bajo impacto		
Microindustrial *3	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados. (4) Destinos para infraestructura y vialidad: todos los destinos permitidos o condicionados.
Industrial de bajo impacto *3	C	
Grupo: Destinos para infraestructura y vialidad		
Redes de distribución de energía y comunicaciones	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada Zona especial para vivienda de interés social (PP Zona programada) siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados. (4) Destinos para infraestructura y vialidad: todos los destinos permitidos o condicionados.
Vialidades vehiculares, andadores peatonales y multimodales.	C	

Fuente: Elaboración propia, 2025.

DE LA REGULACIÓN PARTICULAR PARA ZONAS HOMOGÉNEAS PARA APROVECHAMIENTO

NTC 28. De la regulación particular para zonas homogéneas para aprovechamiento.
Las Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento.

Tabla 76. Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento

Continúa...

Zonas homogéneas de aprovechamiento	APR	Normas de Regulación Particulares
Uso	Compatibilidad	Descripción
Grupo: Uso Habitacional		
Habitacional rural	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: gasolineras y gaseras. 2. Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial alto impacto: todos los usos permitidos o condicionados. (4) Destinos para infraestructura y vialidad: todos los destinos permitidos o condicionados. (5) Otros usos de suelo: todos los usos permitidos o condicionados.
Alojamiento: hoteles, moteles, posadas y hostales hasta 20 habitaciones.	C	

Continúa...

Zonas homogéneas de aprovechamiento	APR	Normas de Regulación Particulares
Uso	Compatibilidad	Descripción
Grupo: Uso para comercio, servicios y equipamiento		
Locales comerciales entre 25 y 100 m ²	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial alto impacto: todos los usos permitidos o condicionados. (4) Destinos para infraestructura y vialidad: todos los usos permitidos o condicionados. (5) Destinos para infraestructura y vialidad: todos los usos permitidos o condicionados. (5) Otros usos de suelo: Temporales.
Locales comerciales entre 100 y 500 m ²	C	
Alimentos y bebidas <u>sin</u> venta de alcohol	C	
Oficinas públicas	C	
Oficinas privadas	C	
Educación	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando el inmueble donde se pretenda instalar este equipamiento se encuentre a un radio caminable de 400 metros con respecto al límite existente de la estructura urbana de la localidad urbana respectiva; o de 800 metros con respecto al límite existente de la estructura urbana de la localidad rural respectiva; siempre y cuando ya se haya consumido el suelo vacante - área urbanizable a corto, mediano o largo plazo) dentro de la localidad respectiva.
Salud y asistencia social	C	
Emergencia y seguridad	C	
Centros de convenciones y recintos feriales	C	
Comunicaciones	C	
Transporte	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso habitacional. (2) Zonas de restricción o riesgo.
Estacionamientos	C	
	C	
	C	
	C	
Gaseras y gasolineras	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso habitacional. (2) Zonas de restricción o riesgo.
Grupo: Uso para espacio público, recreativo, deportivo y ambiental		
Plazas y plazuelas	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial alto impacto: todos los usos permitidos o condicionados. (4) Destinos para infraestructura y vialidad: todos los usos permitidos o condicionados. (5) Destinos para infraestructura y vialidad: todos los usos permitidos o condicionados. (5) Otros usos de suelo: temporales.
Áreas de valor ambiental	P	
Áreas deportivas	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando en el mismo inmueble estén asociados a alguno de los siguientes usos que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial alto impacto: todos los usos permitidos o condicionados. (4) Otros usos de suelo: temporales.
Grupo: Uso industrial de bajo impacto		
Microindustrial ^{*3}	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso habitacional. (2) Zonas de restricción o riesgo.
Industrial de bajo impacto ^{*3}	P	
Bodegas y almacenes ^{*4} (estos usos deberán concentrarse en vialidades primarias y no al interior de las colonias)	P	
Agroindustrial y agropecuario	P	



Concluye

Zonas homogéneas de aprovechamiento	APR	Normas de Regulación Particulares
Uso	Compatibilidad	Descripción
Grupo: Uso industrial alto impacto *4		
Parques industriales y bodegas	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso habitacional. (2) Zonas de restricción o riesgo.
Industrial de transformación, ensamblaje y contaminante	C	
Generación de energía	C	
Grupo: Destinos para infraestructura y vialidad		
Redes de distribución de energía y comunicaciones	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso habitacional. (2) Zonas de restricción o riesgo.
Plantas de manejo y reciclaje de desechos solidos	C	
Plantas de tratamiento de agua	C	
Vialidades vehiculares, andadores peatonales y multimodales.	P	
Grupo: Otros usos de suelo		
Usos no especificados	C	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso habitacional. (2) Zonas de restricción o riesgo.
Temporales	C	
Grupo: Usos de suelo en áreas no urbanizadas o urbanizables		
Agricultura y ganadería	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando en un radio de 800 metros no exista ya una construcción o inmueble destinado a los usos, permitidos o condicionados, que integran los Grupos de uso de suelo denominados: (1) Uso habitacional. (2) Zonas de restricción o riesgo.
Uso de recursos naturales	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento".
Silvicultura / usos forestales	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento".
Esparcimiento y turismo de naturaleza	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento" siempre y cuando las actividades consistan en viajes que tienen como fin realizar actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza y las expresiones culturales que le envuelven con una actitud y compromiso de conocer, respetar, disfrutar y participar en la conservación de los recursos naturales y culturales; por lo que las instalaciones que se desarrollen para dar servicios a los turistas deberán ser sustentables, no se conectarán a la infraestructura municipal, por lo que deberán utilizar ecotecnias y las actividades deberán generar muy bajo impacto ambiental.

Fuente: Elaboración propia, 2025.

DE LA REGULACIÓN GENERALES APLICABLES AZONAS URBANIZABLES EN EL CORTO PLAZO

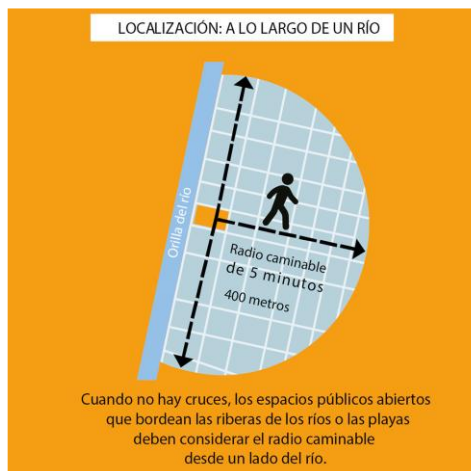
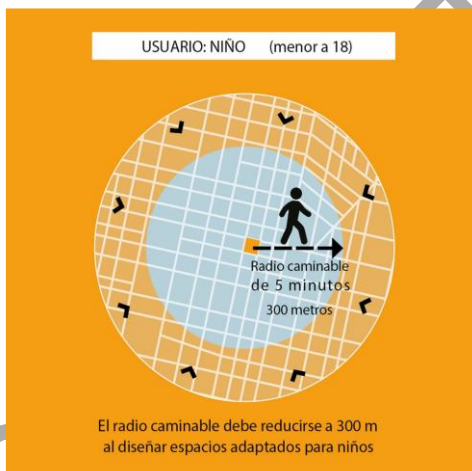
NTC 29. Zonas urbanizables en el corto plazo. Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades **que** se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas programadas (PP).

Figura 26: Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y a los predios que se encuentran en Zonas Programadas (PP)

Normas de Regulación Generales Complementarias

Radio caminable

Este radio caminable se define como un circuito centrado alrededor del espacio público. Dentro de él, idealmente los peatones deberían poder llegar desde sus casas a todos los espacios públicos o instalaciones en cinco minutos de distancia a pie (equivalente a 400 metros de distancia). Este se considera como un umbral práctico y realista.



Fuente: Manual de Calles, SEDATU, 2023.



CONSULTA PÚBLICA



Bibliografía

- CPELSG. «Constitución política del estado libre y soberano de Guerrero.» *Periódico Oficial del Estado de Guerrero*, 29 de abril de 2014: 1-163.
- CPEUM. «Constitución política de los estados unidos mexicanos.» *Diario Oficial de la Federación*, 1917 [Ref. 18 de diciembre de 2020].
- Gobierno del Estado de Guerrero. «Decreto por el que se expiden los lineamientos para la construcción y reconstrucción integral de la franja costera del estado de Guerrero.» *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero*, 15 de diciembre de 2023: 1-14.
- LA. «Ley agraria.» *Diario Oficial de la Federación*, 26 de febrero de 1992: 1-55.
- Ley 102. «Ley número 102 para el desarrollo social del Estado de Guerrero.» *Periódico Oficial del Estado de Guerrero*, 6 de enero de 2004: 3-22.
- Ley 455. «Ley Número 455 de protección civil del Estado de Guerrero.» *Periódico Oficial del Estado de Guerrero*, 19 de noviembre de 2010: 1-75.
- Ley 573. «Ley de vivienda social del Estado de Guerrero número 573.» *Periódico Oficial del Estado de Guerrero*, 14 de diciembre de 2004: 1-46.
- Ley 593. «Ley número 593 de aprovechamiento y gestión de los residuos del Estado de Guerrero.» *Periódico Oficial del Estado de Guerrero*, 23 de mayo de 2008: 5-120.
- Ley 790. «Ley número 790 de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Guerrero.» *Periódico Oficial del Estado de Guerrero*, 31 de agosto de 2018: 1-142.
- Ley 845. «Ley número 845 de cambio climático del Estado de Guerrero.» *Periódico Oficial del Estado de Guerrero*, 21 de agosto de 2015: 1-55.
- Ley 878. «Ley número 878 del equilibrio ecológico y la protección al ambiente del Estado de Guerrero.» *Periódico Oficial del Estado de Guerrero*, 2 de abril de 2019: 1-157.
- Ley 994. «Ley número 994 de planeación del estado libre y soberano de Guerrero.» *Periódico Oficial del Estado de Guerrero*, 26 de diciembre de 2008: 1-35.
- LGAHOTDU. «Ley general de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano.» *Diario Oficial de la Federación*, 28 de noviembre de 2016: 1-57.



- LGCC. «Ley general de cambio climático.» *Diario Oficial de la Federación*, 6 de junio de 2012: 1-64.
- LGDS. «Ley general de desarrollo social.» *Diario Oficial de la Federación*, 20 de enero de 2004: 1-32.
- LGEEPA. «Ley general del equilibrio ecológico y la protección al ambiente.» *Diario Oficial de la Federación*, 28 de enero de 1988: 1-142.
- LGMSV. «Ley general de movilidad y seguridad vial.» *Diario Oficial de la Federación*, 17 de mayo de 2022: 1-39.
- LGPC. «Ley general de protección civil.» *Diario Oficial de la Federación*, 6 de junio de 2012: 1-32.
- LGPGRS. «Ley general para la prevención y gestión de residuos sólidos.» *Diario Oficial de la Federación*, 8 de octubre de 2003: 1-59.
- LP. «Ley de planeación.» *Diario Oficial de la Federación*, 5 de enero de 1983 [Ref. 16 de febrero de 2018]: 1-27.
- LV. «Ley de vivienda.» *Diario Oficial de la Federación*, 27 de junio de 2006: 1-40.
- ONU. *Acuerdo de París*. París: Organización de las Naciones Unidas, 2015, 1-29.
- . «70/1: Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.» *Asamblea General ONU: Septuagésimo Período de Sesiones*, 25 de septiembre de 2015: 1-40.
- . «71/256: Nueva Agenda Urbana.» *Asamblea General: Septuagésimo primer período de sesiones*, 25 de enero de 2017: 1-33.
- . «69/283: Marco de Sendai para la reducción del riesgo de desastres 2015-2030.» *Asamblea General: Sexagésimo noveno período de sesiones*, 3 de junio de 2015: 1-26.
- . *Objetivos del Desarrollo Sostenible*. 2024. <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/objetivos-de-desarrollo-sostenible/> (último acceso: 7 de agosto de 2025).
- PMDU La Unión de Isidoro Montes de Oca. «Plan municipal de desarrollo urbano de La Unión de Isidoro Montes de Oca.» *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero CVI*, n° 8 Alcance I (enero 2025): 3-35.
- RCMEG. «Reglamento de construcción para los municipios del estado de Guerrero.» *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero*, 10 de mayo de 1994: 1-195.
- RFTMEG. «Reglamento sobre fraccionamiento de terrenos para los municipios del estado de Guerrero.» *Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Guerrero*, 13 de mayo de 1994: 1-45.
- Salgado Pineda, Evelyn Cecilia. *Plan estatal de desarrollo 2022-2027: Transformado Guerrero*. Chilpancingo de los Bravo: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 2022.
- . *Programa sectorial de desarrollo urbano y vivienda 2022-2027*. Chilpancingo de los Bravo: Gobierno del Estado Libre y Soberano de Guerrero, 2022.



SDUOPOT. *Términos de referencia para la elaboración o actualización de planes o programas municipales de desarrollo urbano en el estado de Guerrero.* Chilpancingo de los Bravo: Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero, 2023.

SDUOPOT-SEDATU. *Programa de ordenamiento territorial y desarrollo urbano del estado de Guerrero.* Chilpancingo de los Bravo: Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial del Estado de Guerrero; Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y urbano, 2024.

SECTUR Guerrero. «La Unión brilla como nuevo destino turístico resultado de la estrategia de promoción del Hogar del Sol.» *Sala de Prensa del Gobierno del Estado de Guerrero.* 14 de julio de 2025. <https://www.guerrero.gob.mx/2025/07/la-union-brilla-como-nuevo-destino-turistico-resultado-de-la-estrategia-de-promocion-del-hogar-del-sol/#:~:text=El%20titular%20de%20la%20Secretar%C3%ADa%20de%20Turismo,experiencias%20inolvidables%20en%20el%20Hogar%20del> (último acceso: 30 de agosto de 2025).

SEDATU. «NOM-004-SEDATU-2023: Estructura y diseño para vías urbanas: Especificaciones y aplicación.» *Diario Oficial de la Federación*, 12 de abril de 2024: 120-325.

—. *Estrategia nacional de ordenamiento territorial.* Ciudad de México: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, 2021.

SEDATU, CONAPO. *Sistema urbano nacional 2020.* Ciudad de México: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; Consejo Nacional de Población, 2024.

SEDATU, INEGI, CONAPO. *Metrópolis de México 2020.* Ciudad de México: Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano; Instituto Nacional de Estadística y Geografía, Consejo Nacional de Población, 2023.

Sheinbaum Pardo, Claudia. «Decreto por el que se aprueba el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2025-2030.» *Diario Oficial de la Federación*, septiembre 2025: 69-119.

—. *Plan nacional de desarrollo 2025-2030.* Ciudad de México: Presidencia de la República Mexicana, 2025.



CONSULTA PÚBLICA



Municipio de La Unión
de Isidoro Montes de Oca



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

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