

NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS

**Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio
de San Marcos, Guerrero**

VERSIÓN CONSULTA PÚBLICA

Las Normas Técnicas Complementarias del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero se establecen bajo las siguientes:

CONSIDERACIONES GENERALES

Del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de San Marcos 2024

Que se plantea como visión para 2050 para San Marcos como un municipio sustentable, donde el orden urbano, la calidad de su infraestructura y cobertura de servicios son los pilares del progreso; con una economía de comercio y servicios que florece de manera activa, aprovechando sus recursos naturales y potenciales turísticos costeros. Por tanto, se establece como objetivo desarrollar e implementar un sistema de planeación integral que promueva un desarrollo equitativo y sostenible en las áreas urbanas y rurales, superando carencias en servicios, fomentando viviendas sostenibles, reduciendo riesgos y mejorando los espacios públicos. Y establece en la cartera de proyectos el Plan Parcial de Desarrollo Turístico de la Costa de San Marcos como un centro de desarrollo en materia de vivienda, infraestructura, espacio público y movilidad, entre otros, así como la mitigación de impactos urbanos y ambientales que correspondan.

Del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero

La reformulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero, se plantea como objetivo ordenar y guiar el desarrollo territorial de la zona turística de San Marcos, mediante un modelo de ocupación sostenible, resiliente e incluyente, que regule el uso del suelo, reduzca la exposición a riesgos, proteja los ecosistemas costeros, fortalezca la relación entre desarrollo turístico y bienestar local, e integre la participación de las comunidades en la definición del futuro del territorio, en congruencia con el Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de Guerrero y el Sistema General de Planeación Territorial.

Del Reglamento de Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero

Que tiene por objeto instrumentar las estrategias y acciones, en particular sobre los usos y destinos del suelo, la zonificación y los procedimientos para las acciones urbanísticas respecto a la modificación de usos del suelo y la actualización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero.

Del Plan Municipal de Desarrollo 2025-2027 de San Marcos

Que el Plan Municipal de Desarrollo 2024-2027 de San Marcos, en el Eje 2 “Obra pública con transparencia” establece la creación del Programa 5 “Desarrollo social e integral”, con el propósito de atender las demandas de la ciudadanía referente a servicios básicos como obra pública, agua potable, alumbrado público, saneamiento básico, áreas verdes, mercados, rastro municipal y panteones; que se traduce en la Línea de Acción 3 “Desarrollo urbano y rural sostenible, seguro e incluyente”, como acciones orientadas a desarrollar actividades que permitan concretar el programa. Esto consiste en dar seguimiento a los instrumentos de planeación urbana del municipio. Lo que fundamenta la reformulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero de 2024, sustentada en la evaluación del plan.

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; mismas que deberán ser vinculantes al Reglamento y a las Normas Técnicas Complementarias del Plan.

De los Alcances

Que las Normas Técnicas Complementarias del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Turística del municipio de San Marcos, Guerrero definan las acciones que inciden sobre las edificaciones, sus posibles efectos sobre ellas y la forma de tomarlos en cuenta, así como establezcan las condicionantes sobre la 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 TURÍSTICA DEL MUNICIPIO DE SAN MARCOS, GUERRERO

DE LA REGULACIÓN GENERAL DEL MUNICIPIO

NTC 1. Vivienda. Se prioriza la atención a la vivienda popular/económica y de interés social. Los proyectos habitacionales en los ámbitos estatal y municipal deberán coordinarse con los sectores social y privado y ajustarse a la Zonificación Secundaria y a la Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo (TCUS).

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 tiene una superficie máxima de 60 metros cuadrados y cuenta con subsidio o crédito (INFONAVIT, FOVISSSTE u organismos públicos o privados). Podrá incrementar la densidad permitida hasta un 50 % y quedará exenta del pago por densificación. El Municipio podrá aplicar incentivos adicionales previstos en su Ley de Ingresos, siempre que se cumpla con la normatividad urbana y constructiva.

Condominios habitacionales: el número máximo de áreas privativas de vivienda por unidad condominal es de 60, sujeto a la zonificación y a las 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 metros cuadrados 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, previa dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de San Marcos.

Modalidad de vivienda: 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 comparten un mismo predio y zonas comunes.

Vivienda adecuada: se reconoce como un derecho humano en el artículo 4 de la Constitución y en los acuerdos internacionales, entre ellos la Declaración de los Derechos Humanos y el Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales. La vivienda, para que sea adecuada, debe considerar los siguientes criterios: seguridad de la tenencia; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación y adecuación cultural.

Vivienda rural: se considera vivienda rural la asociada a asentamientos rurales, construida con materiales regionales, con sistemas tradicionales y mano de obra local, de implantación dispersa y con frecuente vinculación agropecuaria. Las acciones de rehabilitación, reconstrucción o restauración deberán respetar su tipología e identidad, sujetándose a la zonificación, a las 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 las 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 equipados).
- El equipamiento urbano atenderá a 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 sobre vías urbanas.

Tipologías del desarrollo habitacional:

- Horizontal: viviendas unifamiliares por lote.
- Vertical: viviendas plurifamiliares con áreas comunes indivisas.

- Mixto: combinación de tipos y, en su caso, de actividades económicas integradas (conforme a la TCUS).

Proporción de suelo en proyectos de vivienda: Con base en criterios internacionales derivados de los acuerdos y tratados internacionales firmados por México, los proyectos destinarán el 50 % de la superficie a espacio público (sin techar) y el 50 % al espacio privado (vivienda/equipamiento/actividades económicas techadas). En el diseño de coeficientes se considera: 40 % de espacio público, 30 % de infraestructura, 10 % de equipamiento y 10 % de áreas verdes.

Clasificación por ocupación y crecimiento: La vivienda podrá ser individual, dúplex, triplex o cuádruplex (según el número de hogares en la edificación) y flexible, integral o progresiva (según la capacidad de ajuste o ampliación de metros cuadrados 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 metros cuadrados no podrán exceder los COS, CUS y CAS de la densidad aplicable.
- La vivienda mixta (con actividad económica integrada) se permitirá conforme a la TCUS; 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 y del Comercio.
- Zonas de amortiguamiento: alrededor del patrimonio o de zonas de riesgo, con condicionamientos para mitigar los impactos.
- Zonas de riesgo: requieren reubicación a corto plazo (5 años). La autoridad identificará el origen del riesgo, determinará las obras requeridas, programará la 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, 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 una política de crecimiento que priorice la introducción de infraestructura, la dotación de espacio público, equipamiento y servicios, así como la compacidad y la continuidad urbanas, conforme a los principios de movilidad y accesibilidad.

La redensificación se aplicará en zonas urbanizadas mediante políticas de mejoramiento o consolidación, privilegiando el aprovechamiento de espacios vacantes, lotes baldíos y predios subutilizados, así como la rehabilitación de áreas deterioradas, sin exceder la capacidad de agua, drenaje, electricidad ni de movilidad. Para su autorización, el promovente deberá presentar el Estudio de Impacto Urbano (EIU) que acredite la congruencia de las cargas con la estructura urbana existente.

- Dictamen de congruencia del proyecto de diseño urbano: previo a la aprobación de la traza, la unidad municipal competente emitirá el dictamen de congruencia del diseño urbano respecto de este Plan y de la estructura urbana del centro de población, priorizando la consolidación, la redensificación, la ocupación de vacíos y la 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 TCUS y en la Zonificación Secundaria, sin requisitos adicionales al proyecto arquitectónico presentado para su aprobación municipal. Cuando el incremento implique un 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 una superficie mínima de 135 metros cuadrados, dentro de las zonas determinadas y atendiendo a la densidad de la TCUS y a la Zonificación Secundaria.
 2. Una vez notificados los permisos de urbanización o edificación y pagados los derechos e 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 metros cuadrados, 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 la 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, el mejoramiento y la conservación, así como a la redensificación compatible.
- Condiciones de autorización: la redensificación se autorizará en función del entorno, del equipamiento, de los servicios públicos de transporte, de la infraestructura y de las ventajas competitivas de la zona. Verificando que el área de donación propuesta no coincida con la zona federal de cauce. Toda aprobación quedará sujeta al cumplimiento

de la movilidad y la accesibilidad urbanas y a los límites de capacidad de los servicios acreditados en el EIU, cuando proceda.

NTC 3. Urbanización progresiva. Corresponde al Municipio formular, aprobar y administrar la zonificación de la Zona Costera y sus reservas territoriales, priorizando las destinadas a la urbanización progresiva (artículo 65 de la Ley Número 790). La urbanización progresiva es la política pública que, de manera concertada con los sectores público, privado y social, dota al lote de servicios básicos y de certeza jurídica a la 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 una 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 urbanos y desarrollos habitacionales, donaciones, equipamientos o reservas territoriales, se observará lo siguiente:

- Terrenos >10,000 metros cuadrados (conjuntos y desarrollos habitacionales): deberán sujetarse al Plan, su Reglamento y sus Normas, y al Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para el Municipio de San Marcos, entregando al Municipio el área de donación para equipamiento urbano que corresponda, según el proyecto y la zonificación aplicables.
- Donación y áreas verdes: los porcentajes de donación y de áreas verdes se determinarán conforme al Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para el Municipio de San Marcos, atendiendo al tipo de fraccionamiento y a la capacidad de carga urbana del área de intervención.
- Áreas de equipamiento urbano (parámetros edificatorios): podrán ampliar las construcciones hasta un 80 % de la superficie y ajustar el área libre, la altura y el área verde conforme al Plan, su Reglamento y sus Normas, cumpliendo las especificaciones técnicas, de seguridad estructural y de imagen urbana.
- Destino y régimen de áreas de donación: se destinarán a equipamiento urbano o a espacio público, con alturas, áreas libres e intensidades acordes con 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 la urbanización progresiva y la vivienda social.
- Los desarrollos habitacionales deberán mantener el uso, las áreas construidas y las áreas de donación de acuerdo con lo autorizado en la licencia de construcción y cumplir con la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero y el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para el Municipio de San Marcos.

- El área de donación para equipamiento urbano y servicios públicos no será susceptible de pago sustituto, debiendo entregarse físicamente al Municipio en la ubicación que corresponda al desarrollo que la genera.
- Los desarrollos habitacionales de tipo residencial turístico son la excepción a lo anterior; en estos casos, el área de donación podrá entregarse en otro sitio del municipio con valor económico equivalente, en el lugar que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología determine como factible mediante un dictamen técnico motivado.

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 define como la relación entre el desnivel vertical y la distancia horizontal, expresada en porcentaje o en 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 las áreas federales. En pendientes iguales o menores al 30 % se permiten muros de contención de hasta 3.50 metros de altura y 4.00 metros de separación, solo para rellenos o terrazas. Los niveles bajo banquetas podrán ser habitables si cumplen con la ventilación e iluminación reglamentarias 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 metros en muros de contención, adecuando las construcciones a la topografía natural. Las edificaciones se ubicarán en zonas con pendiente de 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 las 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 metros o más, la altura máxima no podrá exceder 1.5 veces el ancho de la calle.
 - En vialidades de menos de 10 metros de ancho, 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 TCUS.
 - Las edificaciones frente a plazas o jardines deberán mantener una separación mínima de 5.00 metros 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 metros entre pisos terminados.
 - Otros usos: según la TCUS y el Reglamento de Construcción del Municipio de San Marcos.

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 banquetta, los niveles se contarán desde el nivel superior, que no deberá exceder 1.80 metros sobre el NPT de la banquetta.
- Separación posterior: en colindancias posteriores orientadas al norte, deberá dejarse una separación mínima equivalente al 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, en predios catalogados o colindantes con inmuebles protegidos, la altura deberá contar con el dictamen o la autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

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 jardines en azoteas, 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 de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal.

Toda instalación, especialmente la de tecnologías sustentables, deberá ser realizada por técnicos acreditados, a fin de garantizar su correcto funcionamiento, calidad y seguridad.

La instalación de estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica requerirá el dictamen de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

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 del corresponsable en materia de seguridad estructural. Queda prohibida 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 de sus coordenadas geográficas; en consecuencia, la fusión de predios no ampliará ni modificará ningún límite de uso de suelo.

En el trámite de fusión de predios, además de los documentos estipulados en los reglamentos y normas municipales, deberá presentarse el plano de fusión.

NTC 8. Subdivisión de predios. Queda establecida la regulación de la subdivisión de predios y áreas de donación.

- Naturaleza de la división y límites:
 - La autorización para la división de un predio en hasta 5 (cinco) fracciones se considerará una 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 la apertura de calle y/o la 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 98 metros cuadrados de superficie, con 7.00 metros de frente. Este tipo de lote corresponde a Fraccionamientos Populares, que solo podrán ser promovidos por las dependencias u organismos oficiales que designen los Ayuntamientos, quienes vigilarán la ejecución de las obras e instalaciones, como se establece en el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para el Municipio de San Marcos.
 - Toda subdivisión deberá contar con un 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 los 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 al 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 metros cuadrados: los destinados a conjuntos habitacionales deberán sujetarse al Plan, al Reglamento, a las Normas y al Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos para el Municipio de San Marcos y entregar al Municipio el área de donación para equipamiento urbano que corresponda.
- Porcentajes de donación y áreas verdes: se determinarán conforme al Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos para el Municipio de San Marcos, según el tipo de fraccionamiento aplicable.

Tabla 1. **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: Reglamento sobre Fraccionamientos de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero.

- Áreas de equipamiento urbano: podrán ampliar las construcciones hasta el 80 % de su superficie y ajustar el área libre, la altura y el área verde conforme al Plan, su 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 Fraccionamientos de Terrenos para el Municipio de San Marcos, 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 los programas y proyectos autorizados.

NTC 9. Predios ubicados en zonas programadas para desarrollos 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 metros cuadrados se destinarán a usos mixtos (habitacionales, comerciales 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 metros cuadrados se destinarán a proyectos estratégicos o a zonas especiales de Vivienda de Interés Social (VIS), incluyendo los predios ubicados dentro de un radio de 100 metros alrededor de centros 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, de alturas y de niveles establecidos en la TCUS. La tabla de densidades se considerará únicamente con carácter referencial, tomando como base un predio de 10,000 metros cuadrados (una hectárea).

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 en:

- Predios en zonas de amortiguamiento: terrenos baldíos dentro de un radio de 50 metros que deberán medirse a partir del límite exterior de la zona de riesgo determinada por la autoridad competente o, en su caso, del borde del cauce o de la barranca identificados en los estudios técnicos correspondientes. 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.
- Predios con escurrimientos naturales y arroyos deberán ser conservados y protegidos para formar parte integral del diseño del conjunto de edificación, sin alterar el sentido natural de los drenes pluviales y atendiendo a la normatividad aplicable.

La aplicación de la presente NTC deberá realizarse sin perjuicio de las restricciones, zonas federales, derechos de vía y demás limitaciones de uso establecidas en la legislación federal, en particular en la Ley de Aguas Nacionales y en las demás disposiciones aplicables.

NTC 11. Requerimiento de estacionamiento. Establece los requisitos mínimos para la provisión de espacios de estacionamiento por categoría de uso de suelo, en concordancia con las políticas de movilidad sustentable, el Reglamento de Construcción para el Municipio de San Marcos y la Ley Número 790.

Todo proyecto deberá prever la cantidad mínima de cajones de estacionamiento de acuerdo con su tipo de uso de suelo y sus 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 la autorización de la autoridad municipal competente. El cumplimiento de esta norma se verificará mediante la revisión de planos e inspección en obra, para corroborar el número, las dimensiones, la distribución y la señalización de los cajones previstos.

Estableciéndose para cada grupo de uso de suelo de la siguiente manera:

Tabla 2. **Tabla de requerimientos mínimos de estacionamiento por tipo de uso de suelo**

USO DE SUELO	TIPO DE USO ESPECÍFICO	REQUERIMIENTO MÍNIMO ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES Y REQUERIMIENTOS ADICIONALES
Habitacional / Turístico	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 al menos el 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 vía pública. Se pueden considerar predios alternativos a no más de 400 m. 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.
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 realizarse en el lote o en la vía pública (con permiso). Para locales de más de 500 m ² , debe ser dentro del lote. Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
	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 la capacidad de carga de la zona y de 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 realizarse en el lote o en la 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 realizarse en el lote o en la vía pública (con permiso).
	Oficinas (públicas y privadas)	1 cajón por cada 30 m ² de área construida.	La provisión puede realizarse en el lote o en la 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, el análisis de demanda y las 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.

USO DE SUELO	TIPO DE USO ESPECÍFICO	REQUERIMIENTO MÍNIMO ESTACIONAMIENTO	OBSERVACIONES Y REQUERIMIENTOS ADICIONALES
	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.
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, la población y la ubicación. 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.
Industrial Bajo Impacto	Microindustrial	1 cajón por cada 25 m ² de área construida.	La provisión puede realizarse en el lote o en la 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 la carga y la 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 la carga y la descarga. Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
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 la carga y la descarga. Accesibilidad: Mínimo 5% de los cajones.
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 m ² de área de ventas o servicio al público.	Ninguna.
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.
Áreas No Urbanizadas	Agricultura, ganadería, turismo de naturaleza	1 cajón por empleado + 1 cajón por cada 20 m ² de área de ventas o servicio al público.	Para el 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, 2026.

NTC 12. Restricción en el frente de las construcciones. Las áreas de restricción de construcción ubicadas al frente del predio, señaladas por la estrategia de movilidad del Plan, podrán destinarse únicamente a terrazas y áreas verdes al descubierto. Queda prohibida la construcción o colocación de elementos fijos o semifijos, tales como techumbres, cubiertas, columnas u otros elementos constructivos, así como su uso como estacionamiento. Estas áreas se computarán como parte del porcentaje de área libre establecido en la zonificación.

NTC 13. 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, la decoración y/o la conservación.

Las áreas verdes de riego intensivo (pasto o césped) no deberán exceder el 15 % de la superficie total en la que se ubiquen. Para usos predominantemente habitacionales, se asigna el 10 % a áreas verdes, complementado con el 40 % de superficie sin techar destinada a espacios públicos vinculados a infraestructura y equipamiento urbano. Cuando se supere dicho porcentaje, se recomienda incorporar medidas de mitigación, como la captación in situ de agua pluvial para riego.

Queda prohibido cortar árboles en predios o en la vía pública sin el dictamen que justifique la intervención y que emita la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Cuando se requiera incrementar el área libre para la conservación de árboles, el proyecto podrá ajustarse respetando el CUS, previa opinión técnica de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, la cual precisará las alturas y las áreas libres autorizadas.

El área libre de construcción (según la nomenclatura de zonificación secundaria) podrá integrar infraestructura verde para la gestión de recursos hídricos y pavimentarse con materiales permeables cuando se utilice como andadores o huellas para el tránsito y/o el estacionamiento de vehículos.

El arbolado estará a cargo de las personas propietarias; se deberá evitar el pasto y privilegiar los árboles sobre los arbustos. Las especies se determinarán conforme a la paleta vegetal y su trazo en la zona de arbolado que establezca la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, en coordinación con el Área Responsable de Áreas Verdes. Se priorizará la vegetación nativa de bajo consumo de agua, que provea sombra y no deteriore las banquetas. El mantenimiento de las áreas verdes a cargo municipal deberá realizarse en horarios que no interfieran el tránsito vehicular.

NTC 14. Acciones de preservación ecológica en Áreas No Urbanizables Naturales y en Áreas No Urbanizables Agropecuarias. En los predios con superficie mínima de 2,500 metros cuadrados susceptibles de urbanizarse, 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 el tratamiento en el terreno o los sistemas acuáticos, complementario a la planta de tratamiento convencional establecida por la norma.

A los predios de al menos 1,000 metros cuadrados ubicados en áreas sujetas a desarrollo sostenible con fines turísticos, 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 predios adyacentes y fomenten la participación conjunta de la iniciativa privada, el gobierno y los organismos internacionales.

NTC 15. Usos de suelo en localidades rurales. En las localidades rurales predominan los usos habitacionales mixtos, en los que se permite la combinación de vivienda con comercio, servicios o actividades productivas. La compatibilidad de actividades en un predio deberá determinarse conforme a la TCUS, aplicable a las localidades rurales.

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 con la TCUS y, además, cumplir 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 TCUS.

NTC 16. Urbanización en propiedad social. Se prioriza, en el corto plazo (2026-2033), el aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales ubicados dentro de los límites de los centros de población, en zonas de urbanización ejidal y en 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 de 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 Número 790).
- 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 Número 790, 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 17. 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 las aguas pluviales, tanto en la superficie construida como en el 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.
- La Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología verificará que el sistema esté 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 18. 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 las construcciones hasta un 80 % de su superficie y ajustar la altura, así como las áreas libres y verdes, según el Plan, 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 en 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 metros de escuelas, hospitales, guarderías o templos de alta afluencia.
- 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 suministren energía limpia deberán cumplir con la normativa aplicable.

NTC 19. 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 sobre los usos del suelo y las construcciones, incluidas las zonas o centros declarados patrimonio cultural.

En las UGT con políticas de conservación o mejoramiento, se prohíbe cualquier obra o actividad incompatible con la imagen urbana, el valor escénico o el estilo arquitectónico. Toda intervención requerirá autorización por escrito del Ayuntamiento, previa evaluación del 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 las viviendas en el primer cuadro del centro de la población deberán permanecer libres de publicidad o propaganda. Toda señalización informativa o promocional deberá adecuarse al contexto y al 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.

Se prohíbe la colocación de anuncios en monumentos, plazas cívicas, panteones, puentes, gloriets, 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 gloriets 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 las 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 la numeración cartesiana o secuencial.

- Instalaciones eléctricas y de servicios:

En el centro urbano, el cableado eléctrico, telefónico y de televisión, el 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 la contaminación visual y seguridad vial.

La aplicación de la presente Norma deberá complementarse con el Programa de Imagen Urbana del Municipio de San Marcos, el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de San

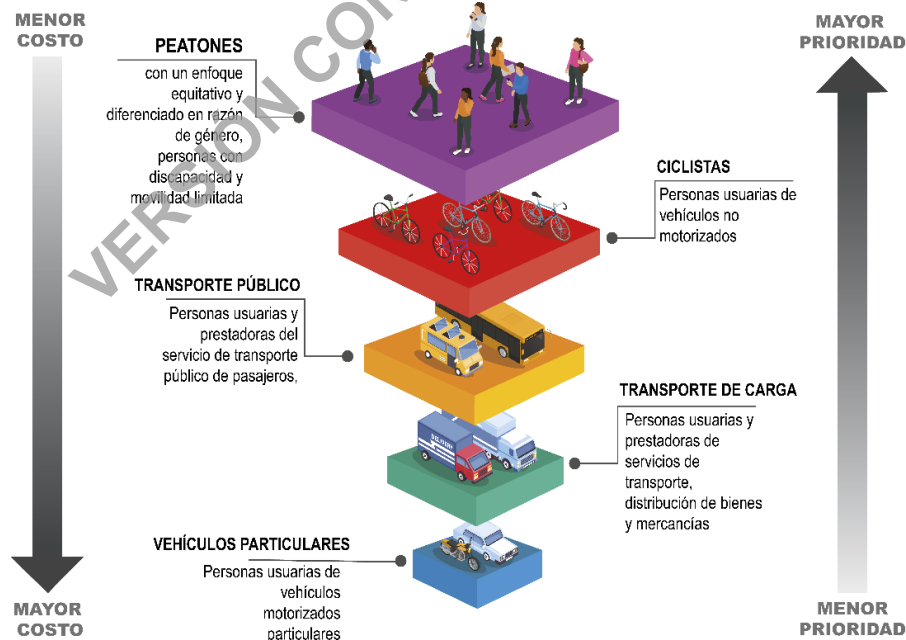
Marcos, los Lineamientos para la Construcción y Reconstrucción Integral de la Franja Costera del Estado de Guerrero y demás normativa aplicable en la materia.

NTC 20. Zona de protección patrimonial cultural y natural. Queda prohibido ejecutar nuevas construcciones, modificaciones o alteraciones en el tipo y la forma de la arquitectura de las ya existentes que alteren, en su conjunto, la armonía de la zona declarada histórica o monumental. El Ayuntamiento decretará la suspensión o demolición inmediata de toda nueva construcción en las zonas ya declaradas, cuando se estén ejecutando o ya se hayan construido, sin la correspondiente autorización de la autoridad municipal; o cuando no hayan cumplido los propietarios o su representante con los requisitos establecidos por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (LFMZAAH) y su Reglamento, fijándose además la sanción económica correspondiente; o los requisitos establecidos en la Ley Número 444 para la Protección del Patrimonio Cultural y Natural del Estado (Ley Número 444).

El Ayuntamiento de San Marcos y las autoridades designadas se encargarán de mantener los monumentos o las zonas históricas declaradas, dentro de los ordenamientos que dictan la LFMZAAH y la Ley Número 444, pudiendo, en su caso, dictar las disposiciones que eviten su deterioro o daño irreparable. Al que se apodere de un mueble u objeto histórico o artístico se le impondrá la sanción correspondiente a lo establecido en las normas sancionatorias específicas.

NTC 21. Movilidad, vialidad y transporte. La calle es un espacio público multifuncional: conector de 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 1: Pirámide de movilidad urbana sustentable



Fuente: Elaboración propia, 2026. Con base en la Ley Número 849 de Movilidad y Seguridad Vial del Estado de Guerrero, 2024.

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 según el nivel de movilidad y habitabilidad (alto=3, medio=2, bajo=1).

Función de movilidad

Las calles que canalizan altos volúmenes y desplazamientos de larga distancia tendrán un nivel alto (3); cuando permitan un acceso moderado a bienes y servicios, un nivel medio (2); y con mayor acceso y actividades estacionarias, un nivel bajo (1).

Función de habitabilidad

Función de habitabilidad. Calles con baja velocidad, menor capacidad y alto acceso a bienes y servicios tendrán un nivel alto (3); con acceso moderado, medio (2); y con acceso/estancia reducidos, bajo (1). El estatus de “lugar” deberá justificarse mediante un estudio de la zona y del involucramiento comunitario.

Clasificación funcional (referencia nacional)

- Vialidades primarias (P): flujo vehicular continuo o semaforizado entre zonas; pueden incluir carriles exclusivos para no motorizados y/o para el transporte público.
- Vialidades secundarias (S): colectoras que conectan las terciarias con la red primaria; pueden permitir el estacionamiento en la vía pública.
- Vialidades terciarias (T): locales de acceso a predios y con 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.

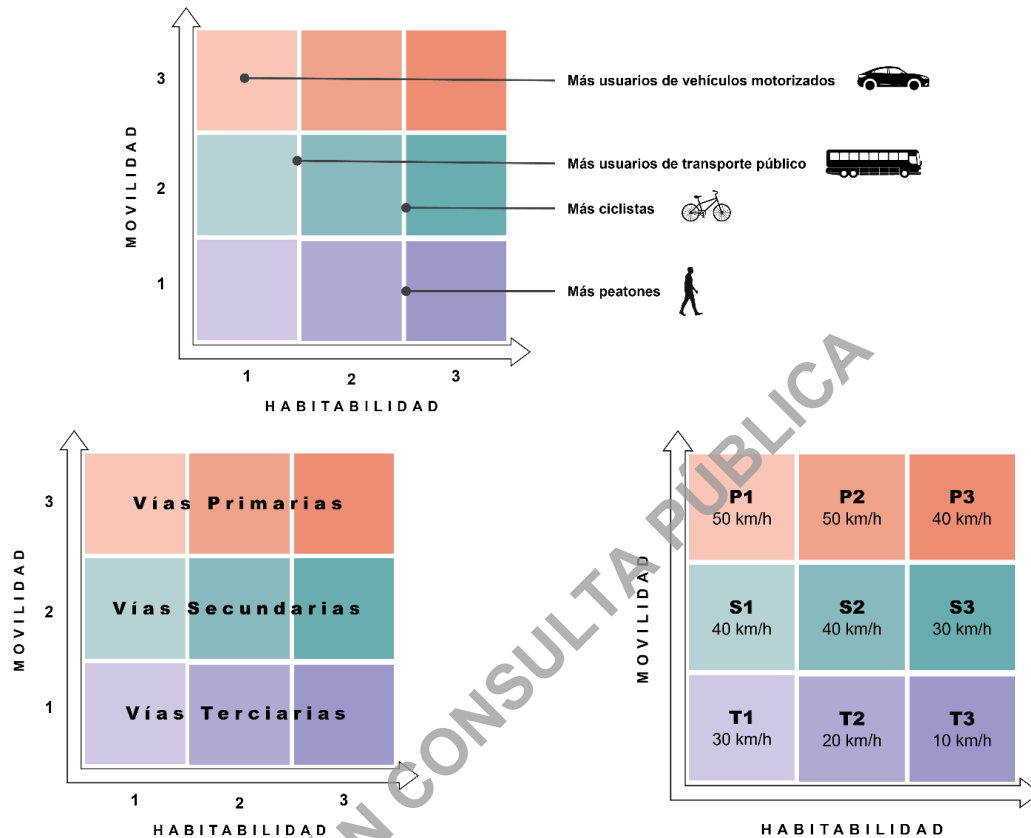
Tabla 3: **Vialidades urbanas**

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 Peononal 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, 2026. Con base en (SEDATU 2024).

La forma urbana deberá reflejar el equilibrio entre movilidad y habitabilidad, en función del entorno y de los usos del suelo adyacentes.

Figura 2: Relación entre la función (Movilidad-Habitabilidad) 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: (SEDATU, BID 2019).

Figura 3: Tipos y secciones de infraestructura ciclista en función de la tipología de calle y componentes por tipo de usuario

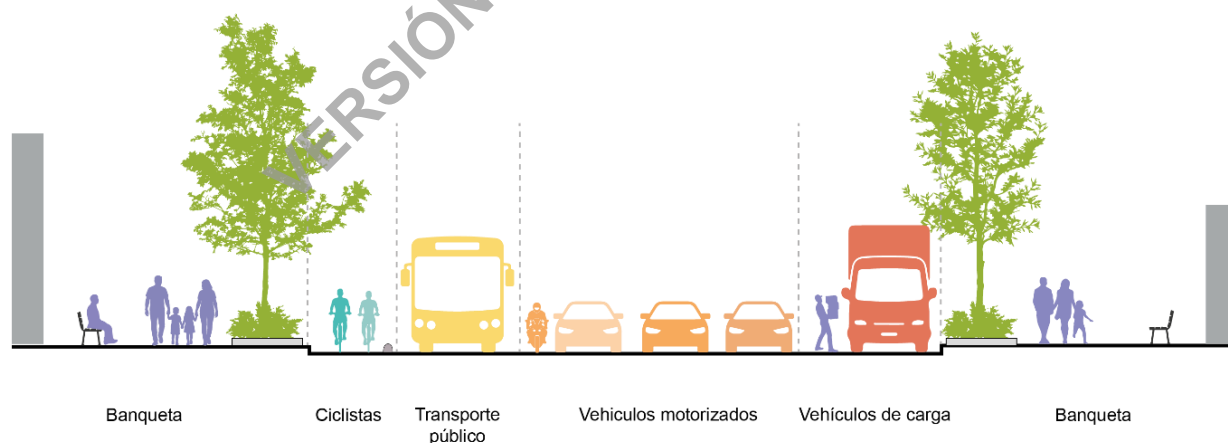
P1 Alto volumen Alta velocidad (50 km/h) Ciclovía - - -	P2 Alto volumen Alta velocidad (50 km/h) Ciclovía - Carril bus-bici -	P3 Alto volumen Med velocidad (50 km/h) Ciclovía - Carril bus-bici - Carril compartido
S1 Med volumen Alta velocidad (40 km/h) Ciclovía - Carril bus-bici -	S2 Med volumen Med velocidad (40 km/h) Ciclovía Ciclocarril Carril bus-bici - Carril compartido	S3 Med volumen Baja velocidad (30 km/h) Carril compartido Carril prioritario Carril bus-bici Ciclocarril Ciclovía
T1 Bajo volumen Med velocidad (30 km/h) - Ciclocarril Carril bus-bici - Carril compartido	T2 Bajo volumen Baja velocidad (20 km/h) - Ciclocarril Carril bus-bici Carril prioritario Carril compartido	T3 Bajo volumen Baja velocidad (10 km/h) - - - Carril prioritario Carril compartido

Fuente: (SEDATU, BID 2019).

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 en centros históricos, sujeto a la viabilidad presupuestaria.

Figura 4: Componentes de la superficie una calle por tipo de usuario



Fuente: (SEDATU, BID 2019).

Tabla 4: Componentes de la superficie una calle por tipo de usuario

USUARIO	COMPONENTE DE LA VÍA	USUARIO	COMPONENTE DE LA VÍA
Peatones	Banqueta con un ancho > 4 m	Vehículos Particulares	Carriles de circulación general con un ancho de 3 m máximo
	Banqueta con un ancho de al menos 4 m		Carriles de circulación general con un ancho de 2.50 a 3 m máximo
	Banqueta con un ancho de 3 a 4 m		Carriles de circulación general en una Zona 30

Ciclistas	Plataforma única		No aplica
	Camellón o faja separadora		En el extremo derecho de la vía
	Carril de circulación general	Estacionamiento	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
	Carril bus-bici		En vías transversales
Transporte público	Carril de circulación general		No aplica
	Carril exclusivo en el extremo derecho de la vía	Áreas de ascenso y descenso	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: (SEDATU, BID 2019).

Banqueta (vereda/andén)

Espacio ordenado en franjas para el tránsito peatonal continuo, con vegetación, mobiliario e instalaciones, evitando obstrucciones en el trayecto.

Tabla 5: 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, vinculado a la operación de un establecimiento mercantil, generalmente dedicado a restaurante, fonda o comercio vecinal.
Franja de circulación peatonal.	Área de circulación peatonal. Este espacio debe dejarse completamente libre. En caso de que la banqueta haya sido 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.	
Franja de mobiliario y vegetación.	Área verde. Destinado a mantener el suelo sin pavimento, para que crezcan árboles y plantas y para la absorción del agua pluvial.
Espacio destinado al acomodo del mobiliario urbano y vegetación (postes para el alumbrado público, señalamientos verticales, dispositivos de control de tránsito, entre otros).	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.
	Áreas de infraestructura. Destinado a colocar postes de alumbrado, cables de electricidad, de teléfono e internet, señalamientos verticales, entre otros.
Franja de seguridad.	Guarnición o franja de bolardos. Es el elemento constructivo o dispositivo de control del tránsito que contiene la banqueta y la separa del arroyo vehicular.
Es el elemento constructivo o dispositivo de control del tránsito que contiene la banqueta y la separa del arroyo vehicular.	

FRANJAS	ÁREAS ESPECÍFICAS
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: (SEDATU, BID 2019).

Arroyo vial

Conformado por carriles delimitados para circulación en fila de vehículos motorizados (>2 ruedas). La convivencia con bicicletas y motocicletas dependerá de la regulación municipal de movilidad y de seguridad vial.

Tabla 6: 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 al resguardo de vehículos que requieren realizar un giro a la izquierda o a la derecha en una vía.
	Acotamiento. Espacio contiguo a los carriles vehiculares, no destinado al uso de vehículos, salvo 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 exclusivamente al tránsito de bicicletas.	Ciclovías bidireccionales. Carriles exclusivos y confinados para bicicletas en ambos sentidos.
	Ciclocarriles. Carriles exclusivos para bicicletas, señalizados con pintura o con dispositivos de 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 a autobuses. Permiten un alto nivel de servicio del transporte público, especialmente en calles con alta congestión.
	Carril exclusivo de transporte público compartido con bicicletas. Carriles exclusivos para autobuses y bicicletas, a la derecha 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 estacionamientos en batería o en cordón (ver sección 5. Señalamiento). El estacionamiento puede ser gratuito o cobrar 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 de transporte privado, así como cicloestaciones.
	Área de carga y descarga. Espacio destinado a la carga y descarga de mercancías, en horarios determinados.

Fuente: (SEDATU, BID 2019).

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 industriales/comerciales/residenciales).
- S2: secundarias de conexión local-primaria, con usos residenciales predominantes.
- S3: secundarias con alto uso del espacio público y de la actividad comercial (incluye peatonales, callejones y 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 5: **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: (SEDATU, BID 2019).

Figura 6: **Vialidades secundarias**

SECUNDARIA

UBICACIÓN RECOMENDADA

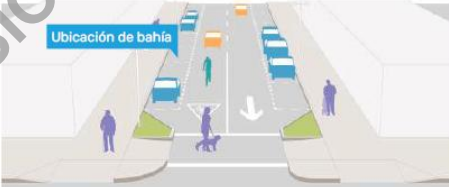
nivel de habitabilidad 1	Vías secundarias que conectan las calles terciarias con la red primaria de la ciudad y con una velocidad máxima recomendada de 40 km/h. 	Extremo derecho de la vía (entre carril vehicular y ciclovía)
nivel de habitabilidad 2	Vías secundarias que conectan las calles locales con las vías primarias. Por ejemplo, las avenidas y calles principales con uso primordialmente residencial. 	Extremo derecho de la vía
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: (SEDATU, BID 2019).

Figura 7: **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

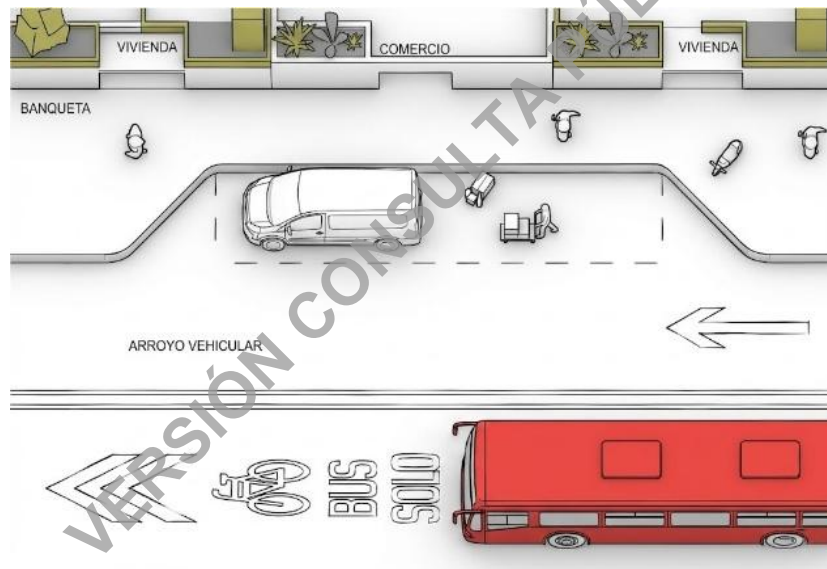


Fuente: (SEDATU, BID 2019).

Planeación e involucramiento

Previo a la implementación, realizar el mapeo de actores y la 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 8: Diseño de bahía de carga y descarga en vialidades



Fuente: Elaboración propia, 2026. Con base en (SEDATU, BID 2019).

Definiciones operativas

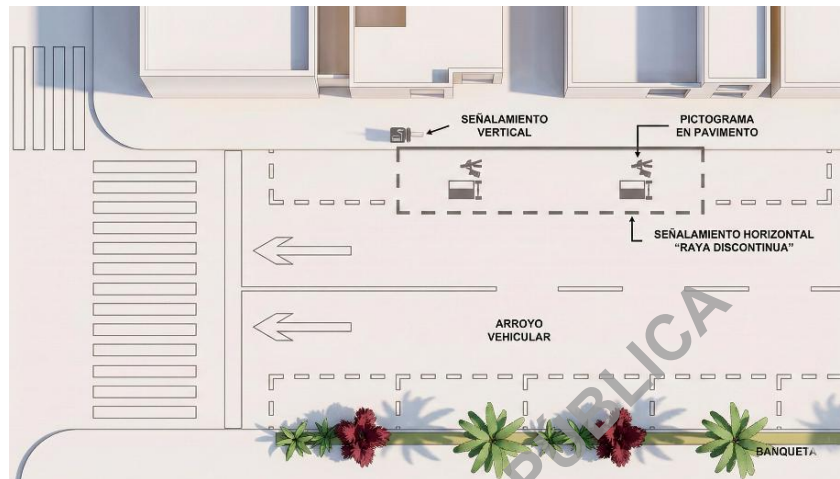
- Servicios habilitados: solo camiones; todos los utilitarios; o vehículos comerciales en general.
- Tipología autorizada: por configuración (camiones/furgonetas) y por peso (p. ej., 3,500–12,000 kg).

Señalización horizontal (bahías)

- Rayas discontinuas de 50 cm × 10 cm, con separación de 50 cm, de color azul Pantone PMS 300 C.

- Pictograma de carga/descarga en azul PMS 300 C dentro del área.
- Dos señales a 2 metros de los paños interiores de las líneas perpendiculares a la banqueta; opcional: una raya continua en la guarnición del mismo color.

Figura 9: Señalética general de las bahías de carga y descarga

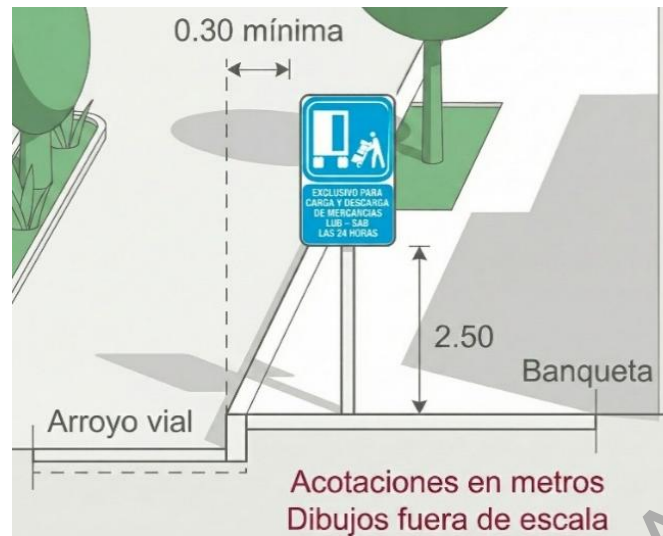


Fuente: Elaboración propia, 2026. Con base en (SEDATU, BID 2019).

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 del vehículo y tiempo máximo de estancia, con especial atención a la UGT con política de conservación/mejoramiento.
- Ubicación: altura libre ≥ 2.5 m y ≥ 30 cm desde el arroyo vial.

Figura 10: Placa para bahía de carga y descarga - Placa con información de horario de servicio, tiempo máximo de estadía, longitud máxima permitida del vehículo



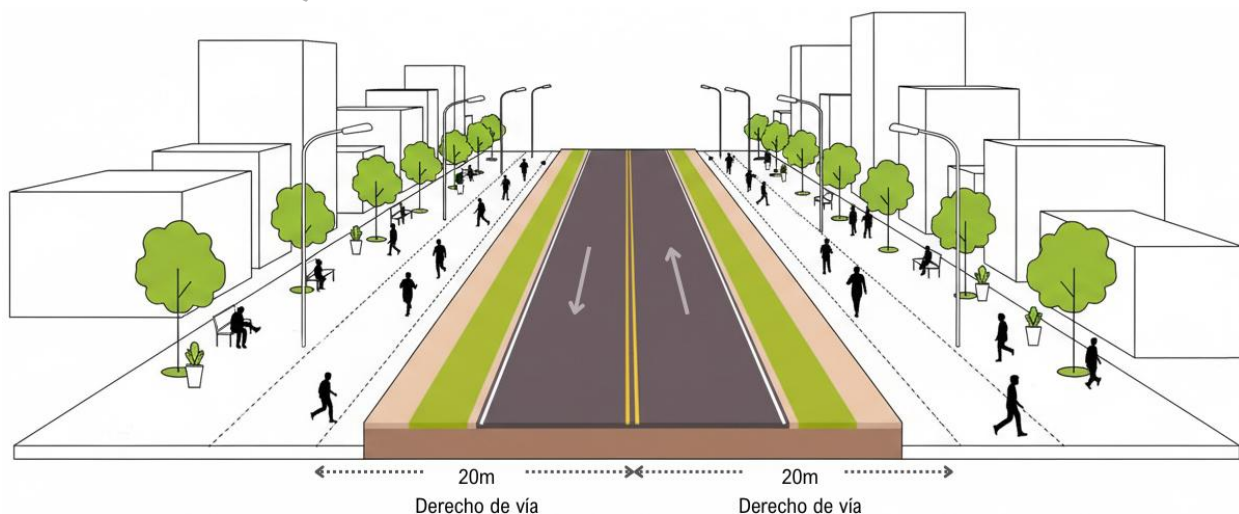
Fuente: Elaboración propia, 2026. Con base en (SEDATU, BID 2019)

NTC 22. Maniobras de vehículos. Las maniobras necesarias para el estacionamiento y la circulación de vehículos, el ascenso y descenso de pasajeros, la carga y descarga de mercancías y la operación de todos los vehículos de servicio o suministro relacionados con las actividades en la utilización de una propiedad deberán realizarse dentro de la misma; queda prohibido utilizar el área de banqueta y la vía pública para dichas maniobras vehiculares y para el estacionamiento.

NTC 23. Derecho de vía (carreteras federales). Es la franja necesaria para la construcción, operación y protección, conforme a lo establecido por la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT) y a la Ley de Vías Generales de Comunicación. Piso operativo de referencia:

- Un solo cuerpo: ≥ 20 metros desde el eje a cada lado (≈ 40 metros totales).
- Dos cuerpos: medición desde el eje de cada cuerpo hacia el exterior, considerando la mediana y los elementos funcionales.

Figura 11: Derecho de vía en carretera de un cuerpo



NTC 24. Ventanas Ecológicas. El Paisaje Natural se considerará un recurso de alto valor escénico, principalmente por sus vistas al mar. Para ello, el Plan toma como referencia las Ventanas Ecológicas existentes en la ciudad. Las ventanas ecológicas son áreas de valor ecológico, escénico y paisajístico que permiten apreciar la armonía de los elementos naturales de alto valor escénico y que son representativas de la vida del Municipio. En las Ventanas Ecológicas se tenderá a ampliar y facilitar el disfrute del paisaje y de los elementos naturales, a fin de prevenir y controlar la contaminación visual. Queda estrictamente prohibida la publicidad fija o ambulante que impida su uso y disfrute.

NTC 25. Protección y conservación de los acantilados en la ZOFEMAT. En los tramos del litoral del Municipio que carezcan de playas y presenten formaciones rocosas o acantilados, corresponde a la SEMARNAT determinar la delimitación de la ZOFEMAT, conforme a la Ley General de Bienes Nacionales y su reglamentación aplicable. En consecuencia, la SEMARNAT es la dependencia federal competente para establecer los requisitos y restricciones para el uso y aprovechamiento de los Terrenos Ganados al Mar (TGM) y de la ZOFEMAT en dichos tramos, sin perjuicio de las disposiciones del presente instrumento y del Plan.

Los acantilados ubicados entre el límite de la ZOFEMAT y el límite del mar se clasifican en la zonificación de protección y conservación de áreas naturales, conforme a la TCUS del Plan. En estas áreas no se autorizará ningún tipo de construcción, instalación fija o desmontable, ni aprovechamiento que implique alteración de la formación geológica, salvo obras de mitigación de riesgo o de conservación expresamente autorizadas por la dependencia federal competente.

NTC 26. Protección de la ZOFEMAT y de los TGM. Los terrenos colindantes a la ZOFEMAT deberán observar las siguientes restricciones de construcción en su frente a la playa o a los acantilados, adicionales a las que establezca la SEMARNAT, conforme a los sectores del municipio:

En estas áreas de restricción únicamente se permitirán albercas y palapas. La superficie así restringida se computará dentro del porcentaje de área libre que establezca la zonificación aplicable al predio. Queda prohibida la ocupación de la franja de playa, que deberá permanecer libre de todo tipo de instalaciones, mobiliario y elementos fijos o desmontables. La SEMARNAT, a través de la Constancia de Congruencia de Uso del Suelo, señalará el uso del suelo congruente aplicable en los TGM y en la ZOFEMAT, en razón de la zonificación del predio colindante establecida en el Plan, indicando el área libre de la ZOFEMAT y de los TGM que no deberá ser concesionada. En el área de ZOFEMAT y TGM, solamente se permitirá desarrollar un nivel con materiales naturales y soluciones de vegetación endémica.

Zona Federal en cuerpos de agua. La SEMARNAT determinará la delimitación de la Zona Federal colindante con las lagunas y cuerpos de agua del municipio (Laguna Coyuca, Laguna Tres Palos y Laguna La Testaruda), así como las condicionantes ambientales aplicables. Los terrenos colindantes a dicha Zona Federal en los que exista presencia de manglar y humedales deberán observar las restricciones de construcción en su frente al cuerpo de agua, además de las que establezca la SEMARNAT. En estas áreas de restricción queda prohibido cualquier tipo de construcción, permitiéndose únicamente senderos de material permeable.

NTC 27. Protección y conservación de los humedales de la Zona Federal. En los sitios con humedales costeros, aplica la Norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, que

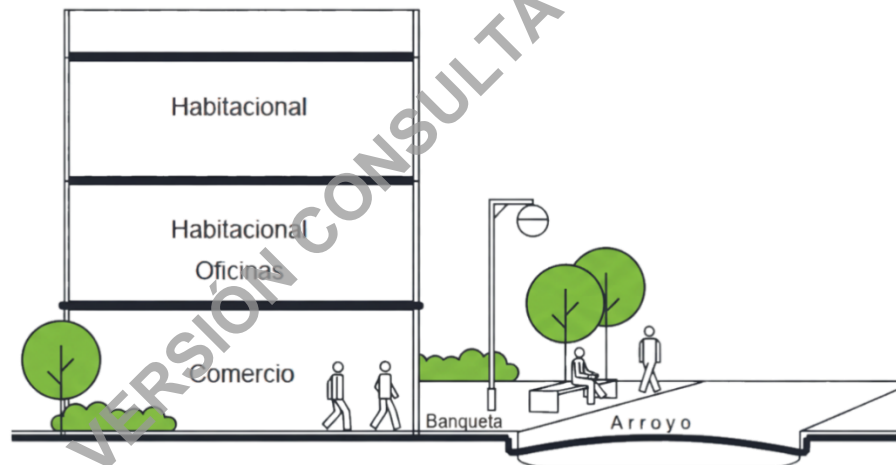
establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar. Los predios colindantes o aquellos con presencia de humedales estarán sujetos a las restricciones y condicionantes establecidos por la normatividad de la SEMARNAT. En estas áreas de restricción queda prohibido cualquier tipo de construcción y sólo se podrán ubicar senderos con material permeable.

NTC 28. Usos del suelo comerciales y de servicios. Se autorizarán usos de suelo comercial y de servicios dentro de viviendas o predios habitacionales, siempre que se ubiquen en la planta baja, no excedan los 30 metros cuadrados, no invadan áreas comunes ni comprometan la seguridad estructural del inmueble.

En edificaciones de dos niveles, se permitirá el uso habitacional, de oficinas o comercial en la planta baja, y únicamente uso habitacional en el primer piso. En edificaciones de tres niveles, se autorizará el uso comercial en la planta baja, oficinas o vivienda en el primer piso y uso habitacional exclusivo en el segundo piso.

El uso habitacional podrá desarrollarse en cualquier nivel, mientras que el uso para bodegas se permitirá únicamente en la planta baja. Todo cambio de uso de suelo deberá sujetarse a la normatividad vigente y al Reglamento de Construcción Municipal.

Figura 12: Normas de regulación generales



Fuente: Elaboración propia, 2026.

NTC 29. Edificaciones sustentables. Toda edificación que se promueva o pretenda certificarse como sustentable deberá adecuarse a las condiciones naturales y climáticas del sitio y cumplir con los criterios mínimos establecidos en la Norma Mexicana de Edificación Sustentable NMX-AA-164-SCFI-2013.

Esta norma establece los lineamientos para reducir los impactos ambientales, aprovechar de manera eficiente los recursos naturales y asegurar la viabilidad, habitabilidad e integración de las edificaciones con el 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-Hábitat 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, la instalación y la evaluación de sistemas solares térmicos.

NTC 30. Zonificación flotante. Los predios con uso RU (Reserva Urbana) son terrenos baldíos ubicados dentro de zonas urbanizadas o en colindancia con estas, con servicios básicos y potencial para consolidar la ciudad. Cuentan con un segundo uso de suelo que podrán aplicar en un plazo de 6 años para promover la compacidad y la continuidad urbana.

Si no se ocupan dentro de ese plazo, el Municipio podrá expropiarlos por causa de utilidad pública y destinarlos a equipamiento, a espacio público o a vivienda social.

Toda obra o proyecto requerirá:

- Dictamen de congruencia del diseño urbano.
- Aprobación de la traza.
- Autorización de infraestructura pública, según corresponda.
- Infraestructura que requiere aprobación: agua potable, drenaje y alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público y 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 31. 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 y habitacional comercial existentes antes del Plan.

Estos locales podrán cambiar de giro conforme a la Zonificación Secundaria y a la TCUS, cumpliendo con el Reglamento de Construcción del Municipio de San Marcos y con el Reglamento para el Funcionamiento de Establecimientos Comerciales.

Tabla 7. **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 metros de escuelas, hospitales, templos o centros de asistencia. • Se prohíbe la venta directa en la vía pública; la atención deberá realizarse al interior del local.
Tiendas en modalidad de autoservicio	• Podrán ubicarse únicamente 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 metros de escuelas. • Excepción: las tiendas de abarrotes, misceláneas y mercados locales se rigen por su propio régimen de compatibilidad.

Fuente: Elaboración propia, 2026.

NTC 32. Construcciones existentes. Queda establecida la regulación aplicable a las construcciones existentes con autorizaciones emitidas antes de la entrada en vigor del Plan, su 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 Plan, 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 de utilización del suelo ni el número de niveles establecidos en la Zonificación Secundaria del Plan, y que cumplan con la normatividad vigente y con el Reglamento de Construcción para el Municipio de San Marcos.

Podrá autorizarse la regularización de licencias de uso de suelo y construcción expedidas antes de la publicación del Plan, siempre que se acredite lo siguiente:

- Contar con uso de suelo urbano o urbanizable según el Plan.
- Ser predios consolidados, con construcciones concluidas antes de la entrada en vigor del Plan.
- Que el uso de suelo solicitado esté permitido en la TCUS.
- Estar ubicados fuera de zonas de riesgo o de vulnerabilidad urbana.
- Contar con la factibilidad de los servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica, emitida por las instancias competentes.

DE LA REGULACIÓN PARTICULAR DEL MUNICIPIO

NTC 33. Predios ubicados en zona programada. Las normas de regulación particulares para predios ubicados en la Zona programada (habitacional mixto) - PP Zona programada.

Tabla 8. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona Programada (Habitacional Mixto)-PP Zona Programada

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 a áreas verdes y el 6% al equipamiento urbano.

ZONA PROGRAMADA (Habitacional Mixto)	ZP-HM	NORMAS DE REGULACIÓN PARTICULARES
Uso	Compatibilidad	Descripción
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 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 a áreas verdes y el 6% al 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 espacios públicos, recreativos, deportivos y ambientales: 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 espacios públicos, recreativos, deportivos y ambientales: 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 espacios públicos, recreativos, deportivos y ambientales: 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 espacios públicos, recreativos, deportivos y ambientales: 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 espacios públicos, recreativos, deportivos y ambientales: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados.
Grupo: Uso industrial bajo impacto		
Microindustrial ^{*3}	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 espacios públicos, recreativos, deportivos y ambientales: todos los usos permitidos o condicionados. (3) Uso industrial bajo impacto: todos los usos permitidos o condicionados.

Simbología: P = Permitido C = Condicionado

Fuente: Elaboración propia, 2026.

DE LA REGULACIÓN PARTICULAR PARA PREDIOS EN ZONA ESPECIAL PARA VIVIENDA

NTC 34. Predios en zona especial para vivienda. Las normas de regulación particulares para predios ubicados en la zona especial para vivienda de interés social.

Tabla 9. Normas de regulación particulares para predios ubicados en Zona especial para vivienda de interés social

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 a áreas verdes y el 6% al 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 a áreas verdes y el 6% al 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 espacios públicos, recreativos, deportivos y ambientales: 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	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 espacios públicos, recreativos, deportivos y ambientales: 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.
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 espacios públicos, recreativos, deportivos y ambientales: 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	
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
Áreas verdes	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

ZONA ESPECIAL PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL (PP ZONA PROGRAMADA)	ZE-VIS	NORMAS DE REGULACIÓN PARTICULARES
Uso	Compatibilidad	Descripción
Áreas de valor ambiental	C	denominados: (1) Uso para comercio, servicios y equipamiento: todos los usos permitidos o condicionados. (2) Uso para espacios públicos, recreativos, deportivos y ambientales: 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 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 espacios públicos, recreativos, deportivos y ambientales: 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 espacios públicos, recreativos, deportivos y ambientales: 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	

Simbología: P = Permitido C = Condicionado

Fuente: Elaboración propia, 2026.

DE LA REGULACIÓN PARTICULAR PARA ZONAS HOMOGÉNEAS PARA APROVECHAMIENTO

NTC 35. De la regulación particular para zonas homogéneas de aprovechamiento. Las normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de aprovechamiento.

Tabla 10. Normas de regulación particulares para zonas homogéneas denominadas de Aprovechamiento

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 de 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	
Grupo: Uso para comercio, servicios y equipamiento		
Locales comerciales entre 25 y 100 m²	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 de 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: temporales.
Locales comerciales entre 100 y 500 m²	C	
Alimentos y bebidas <u>sin</u> venta de alcohol	C	
Oficinas públicas	C	
Oficinas privadas	C	

ZONAS HOMOGÉNEAS DE APROVECHAMIENTO	APR	NORMAS DE REGULACIÓN PARTICULARES
Uso	Compatibilidad	Descripción
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	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 de 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: temporales.
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 de 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: temporales.
Áreas de valor ambiental	P	Se permitirá el uso en la zona homogénea denominada "aprovechamiento".
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 de 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	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.
Agroindustrial y agropecuario	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.
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

ZONAS HOMOGÉNEAS DE APROVECHAMIENTO	APR	NORMAS DE REGULACIÓN PARTICULARES
Uso	Compatibilidad	Descripción
Plantas de manejo y reciclaje de desechos solidos	C	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 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.

Simbología: P = Permitido C = Condicionado

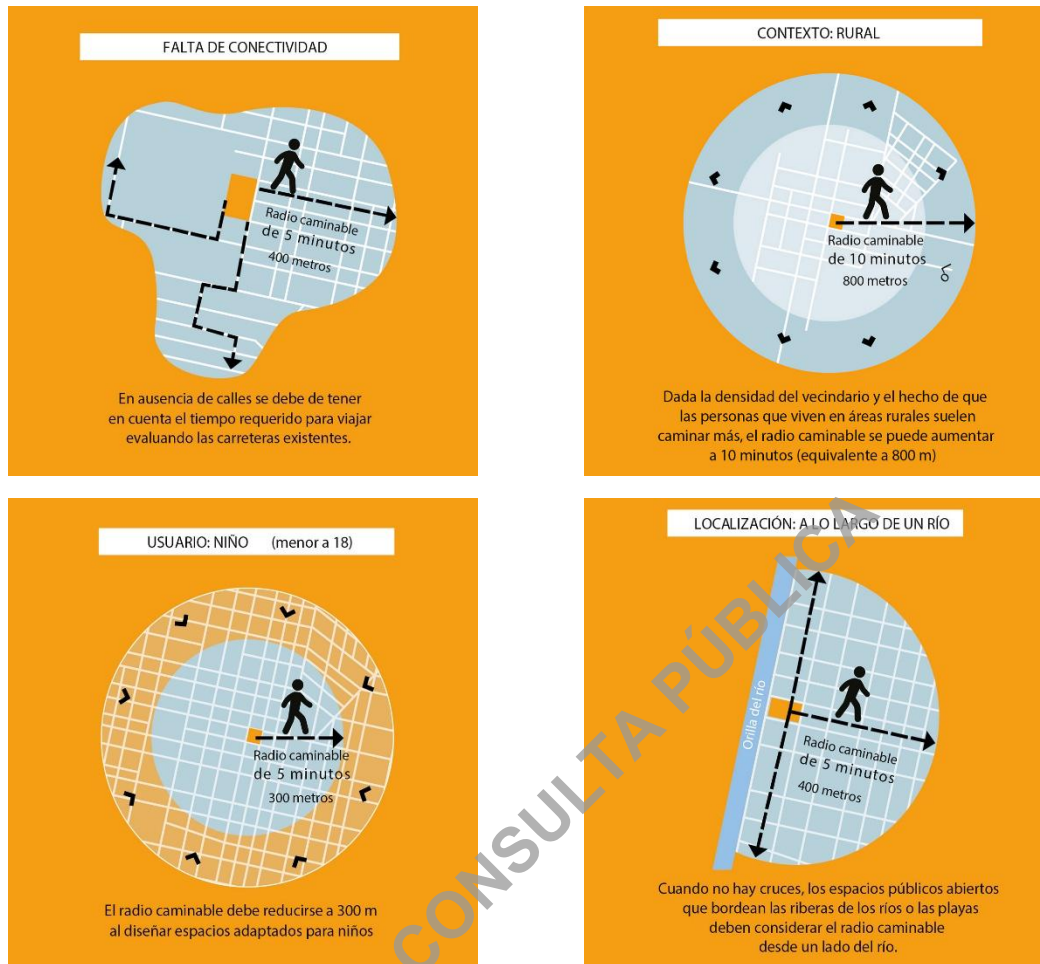
Fuente: Elaboración propia, 2026.

DE LA REGULACIÓN GENERAL APLICABLE A ZONAS URBANIZABLES EN EL CORTO PLAZO

NTC 36. Zonas urbanizables a corto plazo. Normas de regulación generales complementarias aplicables a las actividades que se pretendan desarrollar en las áreas urbanizables a corto plazo y en los predios que se encuentran en Zonas Programadas.

Figura 13: 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 en el espacio público. Dentro de él, idealmente, los peatones deberían poder llegar desde sus casas a todos los espacios públicos o instalaciones en cinco minutos a pie (lo que equivale a 400 metros). Este se considera un umbral práctico y realista.



Fuente: ONU Hábitat, "Radio caminable", ONU Hábitat, 12 de agosto de 2022. Recuperado de: <https://onu-habitat.org/index.php/el-radio-caminable>

Los criterios internacionales establecidos en la Nueva Agenda Urbana, a la cual se adhiere México mediante la firma de la Resolución aprobada por la Asamblea General el 23 de diciembre de 2016, 71/256: "Nueva Agenda Urbana", publicada el 25 de enero de 2017; de la que se desprenden criterios, como el "radio caminable" que es un círculo con un radio de 400 metros que indica un umbral práctico y realista de la distancia máxima en que el espacio público debe encontrarse de las personas.

NTC 37. Licencias de construcción y demás autorizaciones. Las Licencias de Construcción y demás autorizaciones que expida la Secretaría deberán establecer que las vialidades que conforman el espacio público no pueden utilizarse para el estacionamiento de ningún tipo de vehículo automotor; asimismo, que la sección vial en el frente de los predios no es propiedad privada ni tiene preferencia de uso para sí misma, ya que es un espacio público para el libre tránsito de la colectividad.

NTC 38. Regulación de Asociaciones de Colonos. Los convenios del Municipio con las Asociaciones de Colonos en fraccionamientos, conjuntos habitacionales, barrios o colonias no tendrán alcances de regulación por encima del Plan, su Reglamento y sus Normas. Las anuencias o vistos buenos favorables de las Asociaciones se realizarán por escrito, sin costo alguno, ni condicionamientos a pagos de cuotas internas, en un término de cinco días hábiles

posteriores a darse por recibida la solicitud acompañada del proyecto correspondiente; los vistos buenos o anuencias no sustituyen ni tienen el carácter de una licencia de construcción.

Las Asociaciones de Colonos deberán presentar su Reglamento Interno para su análisis y revisión, y ratificarlo ante cada Administración Municipal. Los asesores técnicos deberán contar con registro municipal vigente como Director Responsable de Obra o como Corresponsable de Obra.

Las Asociaciones de Colonos y condominios deben permitir el acceso al personal municipal acreditado por la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para realizar visitas de inspección de obra.

San Marcos, Guerrero, a los **xxxxx** días del mes de **xxxxxxxxxx** del año **xxxxxx**.

C. Misael Lorenzo Castillo, Presidente Municipal Constitucional de San Marcos, Rúbrica; **C. Denise Guadalupe Valle Trujillo**, Síndica Procuradora, Rúbrica; **C. Raúl Morales Cruz**, Regidor de Desarrollo Urbano y Obras Públicas, Rúbrica; **C. Jania García Cruz**, Regidora de Desarrollo Económico y Turismo Sustentable, Rúbrica; **C. Higinio Torres Lucena**, Regidor de Atención y Participación Social de Migrantes, Rúbrica; **C. Alejandro Agatón Centellano**, Regidor de Pueblos Indígenas y Afromexicanos, Rúbrica; **C. Susana Ruiz Ortiz**, Regidora de Salud Pública y Asistencia Social, Rúbrica; **C. Itse Amairen Muñoz Cortés**, Regidora de Desarrollo Rural, Rúbrica; **C. Karen Dimayuga Luna**, Regidora de Equidad y Género de los Derechos de las Niñas, Niños y Adolescentes, Rúbrica; y **C. Marco Antonio Cortés López**, Regidor de Educación y Cultura, Rúbrica.

VERSIÓN CONSULTA PÚBLICA