

# INDICE

**PLAN DIRECTOR URBANO DE LA ZONA METROPOLITANA DE ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.**



**REGLAMENTO DEL PLAN DIRECTOR DE LA ZONA METROPOLITANA DE ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.**



**NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN DIRECTOR URBANO DE LA ZONA METROPOLITANA DE ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.**



**ANEXO GRAFICO.**



**INFORMACION DIGITALIZADA EN MEDIOS MAGNETICOS (CD).**



**Consejo Ciudadano**  
Para el Desarrollo Integral de Acapulco, A.C.



GOBIERNO DEL  
ESTADO DE  
GUERRERO



H. AYUNTAMIENTO  
CONSTITUCIONAL  
DE ACAPULCO DE JUAREZ

# **PLAN DIRECTOR URBANO DE LA ZONA METROPOLITANA DE ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.**

**1998**

*VERSION 2001*

**MEMORIA TÉCNICA  
NIVEL ESTRATEGICO**

H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez 1999-2002  
Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología



**PLAN DIRECTOR URBANO DE LA ZONA METROPOLITANA  
DE ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.  
VERSIÓN 2001**

<b>INDICE</b>	<b>pág.</b>
<b>I ANTECEDENTES</b>	
1.1 Introducción	4
1.2 Bases Jurídicas	7
1.3 Metodología de Trabajo y Componentes	9
1.4 Diferencias Básicas con el Plan Vigente	10
<b>II DIAGNOSTICO</b>	
2.1 Ambito Regional	11
2.2 El área de Estudio	12
2.2.1 Sectorización	12
2.2.2 Características del Medio Natural	13
2.3 Aspectos Demográficos	15
2.4 Aspectos Socio Económicos	18
2.4.1 Empleo	18
2.4.2 Evaluación de Actividades Económicas	19
2.5 Componentes de la Estructura Urbana	20
2.5.1 Suelo	20
2.5.2 Tenencia de la Tierra	29
2.5.3 Fisonomía Urbana	30
2.5.4 Vivienda	35
2.5.5 Infraestructura Urbana	38
2.5.6 Equipamiento Urbano	44
2.5.7 Vialidad	48
2.5.8 Transporte	51
2.5.9 Transporte Marítimo	51
2.5.10 Riesgos y Medio Ambiente	52
2.6 Diagnóstico Pronóstico Integrado	55
2.6.1 Evaluación de la Función Regional	55
2.6.2 Problemática Emergente a partir de Paulina	55
2.6.3 Síntesis de Problemática Urbana	56
<b>III. NIVEL NORMATIVO</b>	
3.1 Niveles Superiores de Planeación	61
3.1.1 Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000	61
3.1.2 Programa Nal. de Desarrollo Urbano 1995-2000	62
3.2 Programas Complementarios	64
3.2.1 Ordenamiento Ecológico SEMARNAP	64
3.2.2 Cuencas y Cauces CNA	66

3.2.3	Programas Parciales Existentes	66
3.3	Expectativas de Crecimiento	66
3.3.1	Proyecciones de Población	66
3.3.2	Selección de Alternativa Demográfica	67
3.3.3	Recomendaciones de Desarrollo Económico	68
3.3.4	Demandas de Suelo	70

#### IV NIVEL ESTRATÉGICO

4.1	Proyecto de Ciudad	71
4.1.1	Centro Turístico Ecológico	71
4.1.2	Centro Regional de Servicios, Comercios y Abasto	71
4.2	Imagen Objetivo	72
4.2.1	Objetivos Generales	72
4.2.2	Objetivos Particulares	73
4.3	Alternativas para el Desarrollo	78
4.3.1	Del Area de estudio	78
4.3.2	Del Area Urbano - Rural	79
4.3.3	Del Desarrollo Turístico	79
4.3.4	Límite del Centro de Población	80
4.4	Políticas	81
4.4.1	Conservación	81
4.4.2	Mejoramiento y Consolidación	81
4.4.3	Crecimiento	82
4.5	Ordenamiento Territorial	83
4.5.1	Distribución de la Población	83
4.5.2	Estructura de la Zona Metropolitana	84
4.6	Zonificación del suelo	90
4.6.1	Zonificación Primaria	90
4.6.2	Zonificación Secundaria	90
4.6.3	Dosificación de los Usos del Suelo	93
4.6.4	Normatividad	94
4.6.5	Normas Generales	95

#### V PROGRAMAS

5.1	Reserva territorial	96
5.2	Rescate Patrimonial	97
5.3	Fisonomía Urbana	97
5.4	Vivienda	99
5.5	Infraestructura	100
5.5.1	Agua Potable	100
5.5.2	Drenaje Sanitario	100
5.5.3	Electrificación	101
5.5.4	Alumbrado Público	102
5.5.5	Desechos	102
5.6	Equipamiento	103
5.7	Vialidad y Transporte	104
5.8	Transporte Marítimo	105



5.9 Riesgos y Medio Ambiente	105
5.10 Preservación Ecológica	106

## **VI INSTRUMENTOS**

6.1 Instrumentos para el Control del Desarrollo Urbano	107
6.2 Instrumentos para la Incorporación de Suelo	108
6.3 Instrumentos Financieros	110
6.4 Instrumentos de Gestión y Participación Ciudadana	112
6.5 Instrumentos de Difusión	113

# **I ANTECEDENTES**

## **1.1 INTRODUCCION**

La Zona Metropolitana de Acapulco, Gro., es indudablemente el centro turístico más importante del Pacífico mexicano, aloja a una población estimada en 750 mil habitantes para 1997, con una dinámica de crecimiento urbano acelerada en el período 60-80, donde los usos habitacionales han sido constantemente desplazados por usos turísticos, hacia zonas frecuentemente inadecuadas para el desarrollo urbano.

No obstante haber contado con planes de desarrollo urbano para la ciudad, desde 1982 y que el Plan vigente data de 1993, las posibilidades de ordenar el crecimiento, previstas por los Planes, se han visto seriamente limitadas por diversas causas, entre las que sobresale el creciente establecimiento de asentamientos humanos en zonas inadecuadas para la urbanización.

Recientemente, los daños provocados por el huracán Paulina que azotó a la ciudad, han evidenciado los enormes riesgos a los que se expone a la población y las carencias de los sistemas de infraestructura y equipamiento, por la falta de aplicación efectiva del Plan y consecuentemente de la ausencia de criterios y normas básicas para ordenar los procesos de urbanización.

Como resultado de lo anterior, las cuencas de cañadas y escurrimientos en el Anfiteatro, ocupadas con asentamientos irregulares y obstruidas por diversas edificaciones, así como sitios con pendientes muy pronunciadas, identificadas como de alto riesgo, fueron las que registraron mayores daños con secuelas de pérdidas de vías y materiales de gran cuantía. De igual manera, en las partes bajas de las riberas del Río de la Sábana, se presentaron serias inundaciones que afectaron a otra parte importante de la población de la ciudad y de sus asentamientos urbano rurales cercanos.

Esta situación generó, la necesidad de realizar un estudio, que permita restablecer el orden en el uso del suelo y determinar las nuevas orientaciones para el crecimiento urbano, así como la dotación de servicios básicos, de infraestructura y transporte, como de equipamiento urbano, a fin de impulsar el desarrollo social y económico de la ciudad con una visión de largo plazo.

Por lo anterior, se propuso como parte de las acciones, la actualización del Plan Director Urbano (PDU), de la Zona Metropolitana de Acapulco, que incorpore en el proceso de planeación tanto al sector público como al privado y social, en un proceso de consulta pública, para tener un instrumento de actuación que cuente, con el conocimiento y el consenso de la comunidad que asegure la viabilidad de su aplicación, y que incorpore, de manera determinante, criterios de sustentabilidad ambiental, de prevención y atención de riesgos naturales.

En este contexto, la SEDESOL, el Gobierno del Estado de Guerrero y el Ayuntamiento de Acapulco de Juárez, coparticipan en la actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano de Acapulco, e incorporan la participación de la sociedad en este proceso de planeación.

La coparticipación social incluye los tres órdenes de gobierno y los sectores social y privado, en donde intervienen instancias, tales como :

SEGOB, Secretaría de Gobernación;

SEMARNAP Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca;

SRA Secretaría de la Reforma Agraria;

SCT Secretaría de Comunicaciones y Transporte.

CNA Comisión Nacional del Agua.

CORETT Comisión para la Regulación de la Tenencia de la Tierra.

Las Asociaciones Huracán Paulina, Mexicana de Profesionistas Inmobiliarios A.C., Mexicana de Hoteles y Moteles de Acapulco, la Barra de Abogados.

Las Cámaras: Mexicana de la Industria de la Construcción, Nacional de la Industria de la Transformación, Nacional de Comercio.

Los Colegios de: Arquitectos, de Ingenieros Arquitectos, de Ingenieros Civiles de Guerrero, de Ingenieros Mecánicos Electricistas, de Contadores Públicos.

Las Comunidades: Politécnica y Tecnológica de Arquitectos,

La Confederación Patronal de la República Mexicana.

El Fideicomiso Acapulco; los Institutos: Tecnológico, de Vivienda y Suelo Urbano, la Universidad Loyola del Pacífico.

Las instancias que se integraron en grupos de trabajo, con responsabilidades específicas, se organizaron de la siguiente manera :

Actualización del PDU	Insumos para la actualización del PDU
Desarrollo Económico	Propuesta de estrategia económica-urbana
Legislación Urbana	Modificaciones al anteproyecto de la Ley #64 y a la reglamentación urbana municipal.
Medio Ambiente	Propuesta sobre protección de áreas naturales y atención a la contaminación.
Participación social	Propuestas de mecanismos de participación, de difusión, seguimiento y vigilancia del PDU
Prevención de Riesgos	Propuestas en zonas de alto riesgo
Suelo Urbano y Vivienda	Propuestas sobre áreas de crecimiento urbano y mecanismos de incorporación.
Vialidad y Transporte	Identificación de áreas de conflicto y atención a la problemática vial y de transporte.
Zona Federal Marítimo -	Identificación de problemas de suelo federal. terrestre y su aprovechamiento sustentable.

Este trabajo conjunto, se inició el 24 de octubre de 1997 con la instalación del Comité de Desarrollo Urbano, dentro del cual se realizaron las sesiones periódicas de participación ciudadana, que constituyen insumos importantes en la integración de esta actualización del Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco.

## 1.2 BASES JURIDICAS

La actualización del Plan Director de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, Gro., tiene como bases jurídicas las disposiciones que se señalan en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley #211 del Estado de Guerrero.

### Legislación Federal

Las reformas y adiciones a la Constitución en los Artículos 27º., 73º. y 115º fracción IV, señalan los principios fundamentales para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el país.

El artículo 27º establece que : "La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que indique el interés público, así como el regular en beneficio social el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población"...

El artículo 73º dispone que el Congreso tiene facultad para : " Expedir las Leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y Municipios en el ámbito de sus respectivas competencias en materia de asentamientos humanos con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27º de la Constitución.

El artículo 115º establece que : " Los Estados tendrán como base de organización política y administrativa, el Municipio Libre conforme a las bases siguientes: Los Municipios en los términos de las leyes federales y estatales están facultados para aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal, controlar y vigilar la utilización del suelo, intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana, otorgar licencias y permisos de construcción y participar en la creación y administración de zonas de reserva ecológica..."para tal efecto y de conformidad con el Art. 27º constitucional, expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas que fueren necesarios".

La Ley General de Asentamientos Humanos señala :

En el Art. 5º en la fracción II, se considera de utilidad pública. "...la ejecución de planes o programas de desarrollo urbano,...fracción VII la protección del patrimonio cultural y en la fracción VIII, la preservación del equilibrio ecológico y la protección del ambiente...

El Art. 9º establece dentro de las atribuciones de los Municipios: "Formular, aprobar y administrar los Planes de desarrollo Urbano, ..."así como evaluar y vigilar su cumplimiento de conformidad con la legislación local".

Los Art. 15º y 16º señalan que: ..."los Planes de Desarrollo Urbano serán aprobados de acuerdo a las formalidades y procedimientos previstos en la legislación estatal".

## Legislación Estatal

En la Ley No. #211 de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, destacan:

Art. 1° Las disposiciones de esta Ley son de orden público e interés social; ....normas para la planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos; ....determinar los principios básicos para la preservación del patrimonio cultural del Estado; ....instrumentos para promover y apoyar que las familias tengan acceso a una vivienda digna y decorosa, ....vincular la planeación del desarrollo urbano con la planeación económica, el desarrollo social, el equilibrio ecológico, la protección al ambiente y la prevención de desastres urbanos.

Art. 3° El ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población, tenderán a mejorar el nivel de vida de la población urbana y rural, mediante: la vinculación del desarrollo regional y urbano; ....la distribución equitativa de los beneficios y cargas del desarrollo urbano; ....preservación y restauración del equilibrio ecológico y la protección ambiental; ....fortalecimiento y consolidación de centros de población de dimensiones medias; ....la prevención, control y atención de riesgos y contingencias ambientales y urbanos; ....la formulación de políticas de vivienda popular; ....la coordinación y concertación de la inversión pública y privada con la planeación regional urbana.

Art. 9° De las atribuciones de los Ayuntamientos: formular, aprobar, administrar y revisar los Planes y Programas de desarrollo urbano; ....administrar la zonificación urbana contenida en los Planes; ....su publicación e inscripción; ....participar en los convenios de conurbación respectivos; ....intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra; ....expedir los reglamentos y las disposiciones administrativas necesarias para regular los Planes de desarrollo urbano; ....otorgar o negar las autorizaciones, licencias y permisos de usos de suelo, construcción, fraccionamientos, subdivisiones, fusiones, relotificaciones y condominios; ....coordinarse con el Estado en la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; ....evitar el establecimiento de asentamientos humanos en zonas de alto riesgo, en derechos de vía.

Art. 13° Que son organismos auxiliares: La Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, El Consejo de Urbanismo Municipal y El Consejo Ciudadano Municipal, con objetivos y funciones específicas.

Art. 25° La planeación y regulación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano, se llevará a cabo mediante un Sistema Estatal de Planeación Urbana integrado por Planes y Programas.

Art. 36° Del contenido de los Planes de Zonas Metropolitanas y de los Planes de conurbación intermunicipal: delimitación de la zona; ....acciones e inversiones comunes para la conservación, mejoramiento y crecimiento; ....zonificación primaria del territorio.

Art. 38° Del contenido de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano: objetivos, políticas y metas; ....acciones específicas para la conservación, mejoramiento y crecimiento; ....zonificación primaria; ....vialidad y transporte; ....instrumentos jurídicos y administrativos para su ejecución; ....propuesta de áreas de crecimiento.

Art. 61° La zonificación de los Planes señala las áreas que integran y delimitan un centro de población; ....se conforman por: las áreas urbanas, las áreas de reserva, las áreas de preservación ecológica y las áreas rurales.

Art. 83° La regularización de la tenencia de la tierra se sujetará al visto bueno del Municipio de acuerdo con su Plan Director; ....solo procederá en los casos en que no exista denuncia penal por parte de los legítimos propietarios.

Art. 98° Los Notarios y demás Fedatarios Públicos, no podrán autorizar actos, convenios y contratos sobre inmuebles ubicados en un centro de población, sin que consten los usos y destinos establecidos en los Planes, asimismo deberán insertar en los protocolos de las escrituras públicas, las anotaciones marginales que aparezcan inscritas en el Registro Público de la Propiedad, del Comercio y Crédito Agrícola del Estado, respecto del uso o destino del inmueble de que se trate.

### 1.3 METODOLOGIA DE TRABAJO Y COMPONENTES

El Plan Director Urbano, es el resultado de la coparticipación ordenada de grupos locales de profesionales y de la suma de trabajos realizados de manera institucional, estos productos se integran en esta memoria técnica, correspondiente a la Actualización del PDU.

El presente documento de integración, se estructura sobre la base que ofrecen los resultados de los diversos equipos técnicos, que realizaron los estudios específicos que comprenden cada componente del Plan.

Estos trabajos, consistieron en la recopilación de información base, documental y cartográfica, de la verificación en campo de la misma y de la elaboración de documentos gráficos y memorias técnicas, los que se denominarán como **Anexos Técnicos** en el presente texto, y que adicionalmente forman parte integral del Plan Director.

Los componentes del Plan y sus responsables directos son los siguientes:

Componente	Responsable
Demografía	Colegio de México
Uso del Suelo y Fisonomía Urbana	Instituto Tecnológico de Acapulco (ITA)
Vivienda e Infraestructura	Colegio de Arquitectos de Guerrero
Vialidad y Transporte	Colegio de Ingenieros Civiles de Guerrero
Equipamiento Urbano	Colegio de Ingenieros-Arquitectos de Guerrero
Riesgos y Medio Ambiente	SEDESOL
Cuencas y Cauces	CNA
Ordenamiento Ecológico	SEMARNAP

#### **1.4 DIFERENCIAS BASICAS CON EL PLAN VIGENTE**

Para el ordenamiento de la Zona Metropolitana de Acapulco, se cuenta con el Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco, realizado en 1993, que completa su vigencia jurídica a partir del 4 de abril de 1994. En virtud de que se propone la actualización del mismo, es necesario señalar algunos aspectos básicos que los diferencian :

La división del área de estudio, se ha detallado, tomando como base a las áreas geoestadísticas básicas (AGEB) de INEGI; de esta manera, las 4 zonas definidas en 1993 se convierten en 7 sectores, que permiten una mejor identificación y definición entre áreas urbanas continuas y áreas de carácter urbano rural con asentamientos dispersos.

Los aspectos demográficos presentan una mayor precisión con base en el Censo de Población de 1990 y Conteo de Población y Vivienda de 1995, de manera que la población estimada para 1997 de 750,000 habitantes es bastante menor, a las estimaciones del Plan anterior, que señalaban una población de 1'121, 247 habitantes para 1996.

Es importante subrayar el aspecto anterior, ya que con esa base, se establecen parámetros totalmente diferentes en las perspectivas de crecimiento de la zona y por lo tanto, las demandas establecidas en la normatividad y estrategia de los Planes presentan diferencias notables.

Cabe señalar, como dato comparativo, que el Plan de 1993 prevé una población de 2'194, 010 habitantes para el año 2014, mientras que el presente Plan estima que para el 2015 se puede tener una población de 1'096, 232 habitantes, que representa sólo el 50 % de la estimación anterior.

En términos operativos, los anexos gráficos del presente Plan, se apoyan en una cartografía actualizada y digitalizada, que permitirá una mejor operación del mismo y rapidez en la administración urbana de la ciudad, ya que posibilita escalas de trabajo con mayor detalle, incluso para trabajos posteriores de planeación urbana.

Por lo que se refiere a los apoyos para la normatividad en áreas de crecimiento y nuevo desarrollo, se incorporan de manera fundamental en este Plan, las orientaciones de la SEMARNAP, señaladas en su Plan de Ordenamiento Ecológico, que permiten complementar los aspectos relativos a las restricciones y recomendaciones en el uso del suelo.



## II DIAGNOSTICO

### 2.1 AMBITO REGIONAL

La zona urbana que conforma a la ciudad de Acapulco, constituye el asentamiento de mayores dimensiones en el Estado de Guerrero, la población total del municipio en 1995, representaba el 23.58 % de la población estatal

Su función en la zona costera del estado, es de gran importancia, ya que concentra equipamiento, servicios regionales y comerciales, que atienden demandas de la franja costera estatal.

En la ciudad de Acapulco se ha concentrado gran parte de las actividades económicas del estado, con un importante peso en el sector turístico ya que aloja el 70% de la planta hotelera del estado.<sup>1</sup>

Dentro de los destinos de playa nacionales, Acapulco representa después de Cancún Q. Roo,<sup>2</sup> la segunda ciudad con mayor planta hotelera, con una tradición turística importante, presentaba en 1995 una ocupación anual, menor al 43%, con una estancia reducida y un gran porcentaje de turismo nacional (70% de los huéspedes / noche).

Para 1992, la actividad pesquera de la jurisdicción que incluye a Coyuca y San Marcos representaba el 27% de la producción estatal.

La información relativa a la planta de equipamiento regional instalada en los conceptos de Salud, Educación y Abasto, señalan que: En lo referente a Salud, la zona concentraba para 1993 el 49% de las camas censadas en hospitales y en la ciudad se realizaron el 40% de las consultas externas del estado.

A nivel educativo, la ciudad atiende al 34% de la educación normalista del estado, al 33% de la población a nivel de bachillerato, y al 55% de los alumnos inscritos en educación superior.

Con referencia al concepto de abasto, si bien no existen datos concretos, se puede estimar que la Central de Abastos, el Mercado Central, así como la zona comercial del centro de la ciudad y recientemente las tiendas de autoservicio, atienden demandas regionales.

Situaciones todas éstas que generan diariamente, un importante número de viajes a la ciudad, los cuales se concentran en la escasa red vial primaria de la zona urbana, generando conflictos que ya presentan gravedad en algunas zonas de la mancha urbana.

---

<sup>1</sup> INEGI 1993, Cuaderno estadístico municipal, Acapulco de Juárez.

<sup>2</sup> Fuente SECTUR, Para 1995 , 15,574 cuartos en Acapulco, Cancún 18,891.

## 2.2 EL AREA DE ESTUDIO<sup>3</sup>

### 2.2.1 Sectorización

El área definida, para la Zona Metropolitana de Acapulco, comprende el territorio delimitado por los ejes del Río Papagayo al oriente, y del Río Coyuca al poniente; al norte, tierra adentro se presenta un polígono irregular definido de oriente a poniente por los siguientes vértices: A) Del paso del Río Papagayo al norte de la localidad de Aguas Calientes, B) el cruce con la carretera federal No. 95, 2. Km. al norte de la localidad del Treinta, de éste al punto C) en la cima del Cerro de la Lima siguiendo, D) a la cima del Cerro Verde, E) de éste, al cruce del Río Coyuca al norte de la localidad de Los Galeana; al sur, se define por el límite costero comprendido entre los ríos mencionados, incluyendo la isla de La Roqueta y los Morros de la Bahía de Acapulco.

Para el análisis de cada componente del Plan, el área se ha subdividido en los siguientes sectores:

<b>No.</b>	<b>Sectores Urbanos</b>
1	ANFITEATRO
2	PIE DE LA CUESTA-COYUCA
3	VALLE DE LA SABANA
4	DIAMANTE
<b>No.</b>	<b>Sector Rural</b>
5	COYUCA-BAJOS DEL EJIDO
6	TRES PALOS - RIO PAPAGAYO
<b>No.</b>	<b>Sector Ecológico</b>
7	PARQUE VELADERO Y RESERVA ECOLOGICA

Los sectores urbanos comprenden de manera general las siguientes zonas:

1 ANFITEATRO: las colonias de la zona urbana de Acapulco situadas con vista a la bahía, en el sector denominado Anfiteatro, desde el fraccionamiento Mozimba al poniente y la península de las Playas hasta la Col. Vista Hermosa al norte y la Zona Naval de Icacos al oriente.

2 PIE DE LA CUESTA-COYUCA: comprende la zona poniente del área urbana de Acapulco desde el fraccionamiento Marbella y la colonia V. Carranza hasta Playa Hermosa en la Barra de Coyuca y las colonias Los Mangos y San Isidro, en la colindancia con el municipio de Coyuca; también incluye los asentamientos y el territorio del municipio de Coyuca de Benítez, comprendido entre el límite norte del área de estudio y el cauce del Río Coyuca.

3 VALLE DE LA SABANA: comprende áreas de desarrollo al norte y poniente del parteaguas del Parque del Veladero; al norte desde las colonias Lázaro Cárdenas y Vicente Guerrero hasta la salida a Paso Limonero, al poniente las colonias Libertad y la zona urbana desarrollada a lo largo de la carretera Cayaco - Puerto Marqués hasta el fraccionamiento Rinconada de Puerto Marqués.

<sup>3</sup> Ver plano D-1 AREA DE ESTUDIO Y SECTORES.

4 DIAMANTE: abarca las colonias de carácter residencial turístico desde Joyas de Brisamar y Playa Guitarrón hasta los desarrollos turísticos y habitacionales que se encuentran en la Barra Vieja, de la parte sur de la Laguna de Tres Palos, hasta la desembocadura del Río Papagayo.

Otras áreas que comprende el Plan y que corresponden principalmente a zonas rurales y de preservación, son las siguientes:

5 COYUCA-BAJOS DEL EJIDO: comprende los asentamientos y el territorio del municipio de Coyuca de Benítez, comprendido entre el límite norte del área de estudio y el cauce del río Coyuca.

6 TRES PALOS - RIO PAPAGAYO: comprende los asentamientos del municipio de Acapulco no integrados a la zona urbana y su territorio dentro de los límites ya señalados al norte y oriente.

7 VELADERO RESERVA ECOLOGICA: se refiere al territorio definido dentro del polígono del Parque Nacional del Veladero, en las partes altas del Anfiteatro y a la zona de conservación que se extiende hasta el límite norte de la zona de estudio.

## 2.2.2 Características del Medio Natural

Respecto a la ubicación geográfica de las principales localidades del área de estudios, tenemos a la ciudad de Acapulco situada en 16° 51' latitud N y 99°54' longitud O, al norte la localidad del Km. 30 se sitúa en los 17° 00' de latitud N y los 99° 47' de longitud O ;al poniente las localidades de Coyuca se ubican en 17° 00' de latitud N y 100° 05' de longitud O, la localidad de Aguas Blancas en el extremo norte presenta 17° 02' de latitud N y 100° 04' de longitud O.

El clima predominante en la región es el cálido sub-húmedo, con lluvias en verano y una precipitación pluvial anual de 1,415.0 mm. La temporada de lluvias es del mes de junio al mes de septiembre y la temperatura media anual es de 27.6°C en la zona de Acapulco y en Coyuca de 26.2° C.

Con respecto a la hidrografía de la zona, encontramos de oriente a poniente, las subcuencas de: Río Papagayo, Laguna de Tres Palos, Río La Sábana, de la Bahía de Acapulco que alimenta también a la laguna de Coyuca y en el extremo poniente la subcuenca del Río Coyuca. Las principales corrientes de agua son: los Ríos Papagayo y de La Sábana ya mencionados, alimentado este último por escurrimientos importantes del Cerro del Vigía y el Río Coyuca que recibe también las aportaciones del Río Huapanguillo.

Dentro de la zona urbana del Anfiteatro, se localizan subcuencas menores, que reconocen 8 descargas a la bahía, siendo las más importantes: Aguas Blancas, Palma Sola-Camarón, Magallanes, La Garita, Costa Azul e Icacos y sus canales correspondientes, los cuales presentaron serios problemas, con las lluvias generadas por el Huracán Paulina.<sup>4</sup>

En el sector oriente del parteaguas del Cerro del Vigía, se han detectado otros 8 escurrimientos importantes, entre el ITA y el puente de Puerto Marqués, que reconocen al Río de la Sábana y que no están canalizados adecuadamente.

<sup>4</sup> Ver anexo de Riesgos, mapa de Vulnerabilidad a Eventos Naturales

Con respecto a la topografía, la zona Anfiteatro presenta pendientes pronunciadas e incluso acantilados en La Quebrada, esta zona se delimita por el parteaguas de los Cerros Carabalí al norte, con 700 mts. y El Vigía al oriente, con 480 mts. de altura, estas características se extienden a las penínsulas denominadas Punta Bruja y Punta Diamante. En ambos lados del Anfiteatro, se presentan zonas planas muy bajas en el entorno de los cuerpos lagunares de Coyuca y de Tres Palos. En las partes bajas cercanas a los ríos se desarrollan los valles aluviales de la Sabana al oriente y de Coyuca-Bajos del Ejido al poniente, los cuales presentan una gran productividad de frutales y fuertes presiones de urbanización. La parte norte del área de estudio, presenta una topografía con zonas de pendientes pronunciadas y lomeríos, con asentamientos de dimensiones reducidas y escasos suelos productivos.

## 2.3 ASPECTOS DEMOGRAFICOS

Con referencia a la población de la zona urbana de Acapulco, versiones extraoficiales presentaban datos muy dispares a la realidad, ante estas expectativas, el Plan Director ha elaborado estudios específicos de verificación de diversas fuentes, INEGI, registros escolares y Registro Federal de Electores.

A partir de estos análisis, el Plan Director, toma como datos base, los trabajos realizados por INEGI en 1990<sup>5</sup> y 1995<sup>6</sup>, para la definición de la población residente dentro de la zona de estudio, que como se ha señalado, incluye gran parte del Municipio de Acapulco de Juárez y parte del Municipio de Coyuca de Benítez.

De esta manera, la población en el área de estudio, de acuerdo al Censo de Población y Vivienda de INEGI en 1995, era de 711,955 habitantes, considerando la tasa de crecimiento del período 90-95, para el año 1997 se estiman 749,482 habitantes dentro del área de estudio.<sup>7</sup>

Por lo que se refiere a la tasa de crecimiento para la zona de estudio, ésta se ha estimado en base al comportamiento de los últimos años del 2.63% anual, distribuyéndose en el 2.05 % correspondiente al crecimiento natural y el 0.58 al crecimiento generado por la migración a la zona. Lo que significa que el 80% del crecimiento de la población en la zona, es generado por el crecimiento natural de la población ya asentada.

La población, de acuerdo a sus grupos de edad puede considerarse joven, ya que el 45% de la misma, 338,676 habitantes es menor de 20 años y los menores de 30 años, suman el 65% de la población total.

La distribución de la población por grupos de edad y sexo es la siguiente:

**CUADRO No.1. DISTRIBUCION DE POBLACION EN 1997, POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO**

EDAD	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	% parcial	% acumulado
0-4	44,147	42,712	86,859	11.59	
5-9	42,236	40,622	82,858	11.06	
10-14	42,320	41,599	83,919	11.20	> 33.85
15-19	41,715	43,325	85,040	11.35	> 45.20
20-24	39,024	42,602	81,626	10.89	
25-29	32,515	36,333	68,848	9.19	> 65.28
30-34	26,464	29,796	56,260	7.51	
35-39	23,174	26,071	49,245	6.57	
40-44	19,734	21,701	41,435	5.53	
45-49	15,443	16,494	31,937	4.26	
50-54	11,521	12,264	23,785	3.17	
55-59	8,517	9,401	17,918	2.39	
60-64	6,457	7,603	14,060	1.87	
65-69	4,799	5,878	10,677	1.42	
70-74	3,039	3,709	6,748	0.90	
75 y +	3,547	4,720	8,267	1.10	
<b>TOTAL</b>	<b>364,652</b>	<b>384,830</b>	<b>749,482</b>		
<b>%</b>	<b>48.6%</b>	<b>51.4%</b>	<b>100 %</b>		

<sup>5</sup> INEGI resultados definitivos del XI Censo General de Población y Vivienda , 1990.

<sup>6</sup> INEGI Censo de Población y Vivienda , 1995.

<sup>7</sup> Ver anexo demográfico, elaborado por Colegio de México, Marzo 1998, hipótesis programática I.

La distribución de población por sectores, es la siguiente :<sup>8</sup>

**CUADRO No. 2. DISTRIBUCION DE POBLACION EN 1997 POR ZONAS**

CLAVE	SECTOR	POBLACION ESTIMADA EN 1997	PORCENTAJE %
1	ANFITEATRO	265,840	35.47
2	PIE DE LA CUESTA - COYUCA	89,338	11.92
3	VALLE DE LA SABANA	297,470	39.69
4	DIAMANTE	23,310	3.11
5	TRES PALOS - RIO PAPAGAYO	73,524	9.81
6	VELADERO RESERVA ECOLOGICA	0	0
	<b>total</b>	<b>749,482</b>	<b>100 %</b>

Los habitantes de la zona urbana se alojan en los sectores 1, 2 3 y 4, definiéndose por las condiciones funcionales de la misma, dos áreas que presentan una población similar: el 38% promedio en el Anfiteatro y Pie de la Cuesta y el 39.69% en Valle de la Sabana. El sector Diamante presenta una población reducida, ya que está orientando su oferta a desarrollos de tipo turístico.

Por lo que se refiere a la población en las comunidades urbano rurales, el sector Tres Palos representa el 9.81% de la población total, siendo sus principales localidades: Tres Palos, San Pedro las Playas, Amatillo, Aguas Calientes y los asentamientos denominados Km. 21, Km. 30 y Texca.

Los asentamientos en el sector Coyuca, pertenecen al municipio de Coyuca de Benítez, y suman sólo el 4.73%, destacando las localidades de: Coyuca, Bajos del Ejido, Agua Blancas, El Embarcadero, El Conchero y Luces del Mar.

El presente estudio ha identificado, mediante las AGEB, los asentamientos ubicados dentro del Parque Nacional El Veladero de acuerdo con los sectores urbanos y zonas correspondientes, por colonia, ya que estas áreas extienden sus límites dentro del polígono del Parque, esta población se ha incluido dentro de la cuantificación de los sectores colindantes de acuerdo a los datos de población existentes de 1995.

La población estimada dentro del Parque se calcula en 26,374 hab. los cuales se distribuyen por sector como sigue: al sector 1. Anfiteatro, le corresponde el mayor porcentaje, 63.3% con 16,693 hab.; al sector 2. Pie de la Cuesta, 3,259 hab. que significa el 12.3%; dentro del sector 3. Valle de la Sabana, se incluyen 2,443 hab. que son 9.3%; y al sector 4. Diamante, 3,372 hab. que representan el 12.8% del total; los 607 hab. restantes no se incluyen en la cuantificación de los sectores urbanos ya que el AGEB al que pertenecen no se ubica dentro de estos, sino que corresponde al Parque Nacional El Veladero.

Dentro de la propuesta de modificación de decreto de los límites del Parque elaborada conjuntamente por SEDESOL, SEMARNAP y el Gobierno del Estado, se establecen 10 polígonos de terrenos a desincorporar, dentro de los que se identificaron las colonias a las que corresponden.

**CUADRO No. 3. POBLACION ESTIMADA EN EL PARQUE NACIONAL EL VELADERO**

<sup>8</sup> Con base en el cuadro 3 del anexo de Vivienda.

zona	Colonia	AGEB	polígonos de desincor- poración	población estimada
<b>1F</b>	1. MA. DE LA O.	331-0	02	1,954
	2. PLAN DE AYALA	412-6	02	982
<b>1I</b>	3. PALMA SOLA	330-6	02	1,801
	4. AMPL. PALMA SOLA	439-5	02	329
	5. INDEPENDENCIA		02	
	6. MIRADOR	010-4	02	2,301
	7. SANTA CECILIA	334-4	02	2,543
	8. PANORAMICA	446-5	03	1,021
<b>1K</b>	9. ALTA CUAUHTEMOC	457-3	03	206
	10. AMPLIACION LA LAJA	209-8	03	487
	11. PROVIDENCIA	188-4	03	656
	12. VISTA HERMOSA	238-4	03	1,528
	13. LOMA BONITA		03	
<b>1O</b>	14. FRACCIONAMIENTO DEPORTIVO	458-8	05	44
	15. U. H. NAVAL 23 DE NOV.	452-0	--	0
	16. PRADERAS COSTA AZUL	115-5	05	1,274
	17. BALCONES DE COSTA AZUL	211-5	05	912
	18. ALTA ICACOS	288-2	08	655
	subtotal			16,693
<b>2B</b>	19. PIEDRA DE ORO	453-5		340
	20. PARAISO ESCONDIDO	438-0		46
	21. AGRARIA	314-7		767
	22. NUEVA JERUSALÉN	437-6		836
	23. BRISAS DEL MAR	419-8		1,209
	24. AMPLIACION MEMBRILLO	472-8		61
	subtotal			3,259
<b>3H</b>	25. LA CIMA	243-5	04	2,418
	26. VICENTE GUERRERO	420-0	04	25
	subtotal			2,443
<b>4A</b>	27. JOYAS DE BRISAMAR	118-9	08	1,009
<b>4B</b>	28. CUMBRES DE LLANO LARGO	164-9	07	2,363
	subtotal			3,372
<b>7</b>	29. VISTA HERMOSA	205-A	06	322
<b>7</b>	30. CAMPO MILITAR	205-A	--	285
	subtotal			607
	<b>TOTAL</b>			<b>26,374</b>

## 2.4 ASPECTOS SOCIO ECONOMICOS

### 2.4.1 Empleo:<sup>9</sup>

La información municipal relativa a 1990 presentaba los siguientes resultados, en el Municipio de Acapulco, del cual un 90% de la población se encuentra en la zona de estudio, el 31% de la población se inscribe dentro de la PEA, que presentaba el 7.4% del empleo concentrado en el sector primario, el 18% en el sector secundario y el 70.1% dentro del sector terciario.

En Coyuca de Benítez, donde el 30% de la población municipal se inscribe dentro del área de estudio, presentaba para 1990 una PEA del 23% y su actividad principal se concentraba en el sector primario con el 54.5% de la PEA, el resto se distribuía en el sector secundario 11.65% y el 30.1% en el terciario.

**CUADRO No. 4. POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA EN 1990**

MUNICIPIO	POBLACION MUNICIPAL	% de pob. municipal en área de estudio	PEA %	1º. %	2º. %	3º. %	no especific. %
ACAPULCO DE JUÁREZ	593,912	<b>90</b>	31	7.4	18	<b>70.1</b>	4.5
COYUCA DE BENITEZ	60,761	<b>30</b>	23	<b>54.5</b>	11.6	30.1	3.8

Para el año de 1997, con base en un comportamiento similar y adecuando los datos a la población del área de estudio, se estima que la PEA, puede presentar un panorama como el que se muestra en el cuadro siguiente.

**CUADRO No. 5. POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA EN 1997**  
estimación con base en el cuadro correspondiente a 1990

MUNICIPIO	POBLACION en área de estudio	PEA %	1º. %	2º. %	3º. %	no especific. %
ACAPULCO DE JUAREZ	714,032	31	7.4	18	<b>70.1</b>	4.5
	empleos	221,350	16,380	39,843	<b>155,166</b>	9,961
COYUCA DE BENITEZ	35,450	23	<b>54.5</b>	11.6	30.1	3.8
	empleos	8,153	<b>4,443</b>	945	2,454	311
	<b>749,482</b>	<b>229,503</b>	<b>20,823</b>	<b>40,788</b>	<b>157,620</b>	<b>10,272</b>
		<b>30.6%</b>	<b>9 %</b>	<b>18 %</b>	<b>69 %</b>	<b>4 %</b>

Destaca por su alto porcentaje (69%) el sector terciario, que atiende a 157,620 empleos, concentrados en las ramas de servicios, comercio, manufacturas, educación y servicios administrativos.

Para 1993 los censos económicos, señalaban para Acapulco 22,335 empleos en el subsector 93 relativo a restaurantes y hoteles, asociado directamente con el turismo.

El sector secundario representa el 18% de la PEA, tiene importancia en el Municipio de Acapulco, por la presencia de diversas industrias entre las que destacan las de

<sup>9</sup> Fuente : Cuadernos estadísticos municipales INEGI, 1993 y 1995.



apoyo a la construcción, energía y manufacturas, destacando la elaboración de productos alimenticios.

El sector primario presenta el menor porcentaje, sólo el 9% de la PEA, sin embargo representa, 20,823 empleos que se ocupan en la agricultura, la pesca y en menor grado las actividades pecuarias.

## 2.4.2 Evaluación de Actividades Económicas<sup>10</sup>

El análisis de las actividades económicas en el período 88-93 en Acapulco, presentan las siguientes ventajas de acuerdo al promedio nacional :

**CUADRO No. 6. VENTAJAS COMPARATIVAS POR SECTOR**

sector	sub sector	ventaja	
		comparativa	competitiva
<b>manufacturas</b>	productos alimenticios bebidas y tabaco	X	X
	textiles prendas de vestir		X
	industria de madera		X
	papel y productos de papel	X	X
	productos minerales no metálicos	X	X
<b>comercio</b>	comercio al por menor	X	X
	comercio al por mayor		X
<b>servicios</b>	alquiler de bienes inmuebles		X
	alquiler de bienes muebles	X	X
	servicios educativos de investigación y asistencia social		X
	Restaurantes y hoteles	X	X
	de esparcimiento, cultura y recreación		X
	servicios profesionales especializados		X
	de mantenimiento		X
	relacionados con la construcción y transporte		X

Ventaja Comparativa Local, es el resultado del análisis del desempeño sectorial de las ramas industriales en Acapulco con respecto al Estado.

Ventaja Competitiva Local, se refiere al crecimiento de una rama productiva en el periodo 1988-1993.

<sup>10</sup> Ver Anexo, Orientaciones estratégicas para el desarrollo económico de Acapulco. SEDESOL 1998

## 2.5 COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA URBANA

### 2.5.1 Suelo<sup>11</sup>

#### Descripción General

El total del área de estudio, hasta el perfil costero y el eje de los Ríos Papagayo y Coyuca, comprende 111,036.85 Has. que se distribuyen en los sectores definidos por el Plan, como se muestra en la siguiente tabla:

**CUADRO No. 7. DISTRIBUCION DE AREAS POR SECTOR**

Clave	Sector	Area Has.	Porcentaje del total de Area %	Porcentaje de Población %
	<b>SECTORES URBANOS</b>	<b>16,363.48</b>	<b>14.74</b>	<b>85.46</b>
1	ANFITEATRO	2,403.03	2.16	35.47
2	PIE DE LA CUESTA-COYUCA	1,306.05	1.18	7.19
3	VALLE DE LA SABANA	4,358.39	3.93	39.69
4	DIAMANTE	8,296.01	7.47	3.11
	<b>SECTOR RURAL</b>	<b>83,364.26</b>	<b>75.07</b>	<b>14.54</b>
5	BAJOS DEL EJIDO	32,551.90	29.32	4.73
6	TRES PALOS - RIO PAPAGAYO	50,812.36	45.75	9.81
	<b>SECTOR ECOLOGICO</b>	<b>11,309.11</b>	<b>10.19</b>	<b>-</b>
7a	PARQUE NACIONAL EL VELADERO*	3,291.66	2.96	-
7b	RESERVA ECOLOGICA	8,017.45	7.23	-
	<b>TOTAL</b>	<b>111,036.85</b>	<b>100%</b>	<b>100 %</b>

\* El área correspondiente al Parque El Veladero se adecua de acuerdo a la Propuesta de Modificación de Decreto para el mismo.

Los sectores que concentran el uso urbano son los denominados: 1. Anfiteatro, 2. Pie de la Cuesta-Coyuca, 3. Valle de la Sabana y 4. Diamante, éste último presenta bajos índices de ocupación por encontrarse en proceso de desarrollo, representan el 14.74% del área total, agrupando el 85.46% de la población.

Los sectores 5. Bajos del Ejido y 6. Tres Palos-Río Papagayo presentan un porcentaje reducido de población, el 14.54% del total, que ocupan una superficie equivalente al 75.07% del total del área; gran parte de su suelo tiene altas posibilidades de productividad en el sector primario, así como en las lagunas de Coyuca y de Tres Palos, que representan un potencial de desarrollo ecoturístico, el resto corresponde a suelos de lomeríos con escaso valor productivo.

Por último el sector 7. Veladero, agrupa el 10.19% del suelo, definido como Reserva Ecológica, comprende el área decretada del Parque Nacional El Veladero, que contiene algunos asentamientos dentro de su polígono, en terrenos que fueron cedidos para la zona militar y la naval militar, así como en otros que se encuentran en proceso de litigio, esta población se ha considerado dentro de los sectores urbanos correspondientes.

<sup>11</sup> Ver Anexo de Suelo, elaborado por el Instituto Tecnológico de Acapulco.

## Uso General del Suelo

Como se ha mencionado, el área de estudio se ha dividido en sectores urbanos, rurales y ecológicos, los cuales presentan en su interior diversos usos del suelo, los relativos a los asentamientos humanos y otros como son: los agropecuarios, de servicios, equipamientos y zonas con características naturales que habrá que conservar, en la siguiente tabla se determinan las áreas que ocupan los usos y destinos actuales y el porcentaje que representan del área total.

**CUADRO No. 8. USO GENERAL DEL SUELO ACTUAL EN LA ZONA DE ESTUDIO**

USO GENERAL	AREA Has.	PORCENTAJE %	OBSERVACIONES
<b>SECTORES URBANOS</b>	<b>16, 363.48</b>	<b>14.74</b>	<b>sectores 1,2,3,4</b>
USO URBANO	7,356.70	6.63	Anfiteatro, Pie de la Cuesta Valle de la Sabana, Diamante
AEROPUERTO	448.70	0.40	
LA ROQUETA	77.62	0.07	
VIVEROS	477.98	0.43	
SUELOS SIN USO	2,830.61	2.55	suelos de altas pendientes sin uso productivo
SUELO AGRÍCOLA	5,172.10	4.66	suelos productivos con cultivos
<b>SECTOR RURAL</b>	<b>83,364.26</b>	<b>75.07</b>	<b>Sector 6</b>
URBANO RURAL	1,846.75	1.66	área de los asentamientos humanos de Coyuca y Tres Palos
AGRICOLA Y PECUARIO	9,826.00	8.84	suelos productivos con cultivos o de uso pecuario
LAGUNAS	9,074.00	8.17	Lagunas de Tres Palos, de Coyuca y Negra
MANGLARES	3,374.00	3.04	entorno de la lagunas
RIOS	954.00	0.86	La Sabana, Papagayo, Coyuca (incluye Zona Federal )
OTROS USOS	58,289.51	52.50	suelos sin uso productivo
<b>SECTOR 7</b>	<b>11,309.11</b>	<b>10.19</b>	
PARQUE NACIONAL EL VELADERO	3,291.66	2.96	
ZONA ECOLÓGICA	8,017.45	7.23	
<b>TOTAL</b>	<b>111, 036.85</b>	<b>100%</b>	

Esta clasificación general incluye en los sectores urbanos, los usos urbanos que agrupan lo habitacional, el comercio, el equipamiento y los espacios abiertos; la Isla de la Roqueta que es una zona de parque natural; las zonas de viveros situadas a lo largo del Boulevard de Las Naciones; los escasos suelos agrícolas de los Sectores 1, 2, 3 y 4 y las áreas sin uso como aquellas que por sus características topográficas no son aptas para cultivos o para desarrollo.

Dentro del sector rural los usos se han agrupado en: urbano-rural, que comprende el área ocupada por los asentamientos de baja densidad; el Aeropuerto como equipamiento regional; los cuerpos de agua, ríos, lagunas y la zona de manglares de las mismas; las áreas destinadas al cultivo y cría de animales presentan una gran importancia en estos sectores, en otros usos se incluyen áreas no aptas para el desarrollo y los lomeríos de la zona norte.

Dentro del sector 7 se han conjuntado el área del Parque Nacional El Veladero y la zona ecológica a conservar situada al norte de la ciudad de Acapulco.

## **Uso del suelo en la Zona Urbana**<sup>12</sup>

La zona urbana de la ciudad de Acapulco, presenta un crecimiento que ha rebasado la zona del Anfiteatro, definiéndose dos grandes áreas urbanas :

1. La que se ha desarrollado de manera continua, paralela al mar, desde Pie de la Cuesta hasta Las Brisas, (sectores 1 y 2) que se vincula de uno a otro extremo mediante las escasas vías primarias que corren de oriente a poniente como son la Costera Miguel Alemán y su continuación al oriente en la Carretera Escénica, la Av. Cuauhtémoc y la Av. Ejido con su continuación en la Av. Constituyentes y la Av. Ruiz Cortines, y
2. La zona de las colonias Zapata y Renacimiento (Sector 3.), que se extiende al nororiente hasta el entronque de Paso Limonero y La Venta y al sur hasta Llano Largo; la estructura vial de ésta se compone por el Blvd. López Portillo y por las vías: El Quemado, Juan N. Alvarez, Zapata y V. Guerrero en la zona norte y al sur por la carretera a Pinotepa Nacional y Cayaco-Puerto Marqués.

Estas dos áreas predominantemente urbanas, se unen con la zona de nuevo desarrollo turístico que se extiende desde Las Brisas hasta la Barra Vieja denominada sector Diamante.

El suelo urbano, presenta actualmente la distribución por usos y sectores que se muestra en el cuadro anexo y que se describe a continuación por sectores.

### **1. Anfiteatro**

El área más consolidada de la ciudad, la zona central, la más antigua, con 2,403 Has., en donde se concentran el mayor número de comercios y servicios públicos y privados, como oficinas, hospitales, escuelas, centros de abasto, etc., a este sector acude gran parte de la población, debido a que es donde se agrupan la mayoría de las fuentes de trabajo, las cuales bajo el rubro de comercio, representan el 27.52% del total del área del sector.

En colindancia con la vialidad Costera se encuentran los usos vinculados con el turismo y los servicios portuarios, en esta zona se mezclan servicios complementarios como son hoteles, comercios, restaurantes, centros recreativos y servicios de playa que equivalen al 10.03% del total.

A los usos habitacional y mixto les corresponde el 48.29% del área; la zona habitacional está creciendo hacia el norte de las avenidas Constituyentes y Ruiz Cortines, en zonas con pendientes pronunciadas y no aptas para el uso habitacional y de altos costos para la dotación de servicios; el equipamiento tiene un área de 95.10 Has que significan el 3.96% del total; los espacios abiertos que agrupan plazas, parques y campos de golf representan el 3.62% y las áreas de conservación son el 6.32% destacando la Isla de la Roqueta.

### **2. Pie de la Cuesta-Coyuca**

<sup>12</sup> Ver Cuadro No. 9 Áreas de Uso del Suelo Urbano Actual

Con 1,306 Has., está ocupado principalmente por usos habitacionales populares, que agrupan el 64.97% del total de este sector; el equipamiento suma el 6.37%; el área comercial representa el 3.68%; y los servicios turísticos, que se encuentran dispersos, tienen el 3.9%; los espacios abiertos son reducidos con el 1.73%; y las áreas de conservación agrupan el 19.36%.

### **3. Valle de la Sabana**

Con 4,358 Has. está conformado por desarrollos habitacionales populares e institucionales, en el 44.88% del área; un corredor comercial a lo largo de la Av. López Portillo y la carretera a Pinotepa, sólo significa el 1.24% del total del área; el equipamiento urbano suma el 3.93% en donde destaca el CERESO, en cuanto a los espacios abiertos y viveros suman 310.58 Has. que representan el 7.13% del total, el suelo clasificado de conservación ocupa un porcentaje alto 40.62% que significan 1,770.25 Has.; existen lomerios sin uso, en su mayoría y una reducida zona agrícola en la ribera del Río de La Sabana.

### **4. Diamante**

Se encuentra con una serie de desarrollos turísticos en proceso y algunas localidades de carácter ejidal así como desarrollos de vivienda institucional. En esta zona se distinguen dos conformaciones topográficas: las lomas de la Bahía de Puerto Marqués y las partes bajas de la Barra Vieja.

Con 8,296 Has., donde el 71.18% corresponde a zonas de conservación y cultivos; los usos comerciales y turísticos agrupan el 7.64%; el uso habitacional popular representa el 3.96% y el total se complementa con el área destinada para el Aeropuerto Internacional. Para la identificación de la problemática de los sectores urbanos, éstos se han dividido en zonas homogéneas,<sup>13</sup> lo que permitirá una mejor ubicación de los conflictos y de las carencias de infraestructura y equipamiento.

## **♦ Conflictos del Suelo.**

### **1. Anfiteatro.**

Dentro de este sector, se ubican equipamientos de nivel regional que generan impactos urbanos importantes que afectan el funcionamiento de la red vial:

- Zona 1j: Insurgentes sobre la Av. Ruiz Cortines, donde se ubican los hospitales regionales,
- Zona 1g: Progreso, donde el Mercado Central ha expandido sus áreas de servicio sobre las calles aledañas,
- Las terminales de autobuses foráneos que generan áreas comerciales en su entorno y las zonas comerciales que no cumplen con la norma de estacionamiento.
- Se localizan algunas zonas con giros negros en la Costera en la zona 1m: Magallanes; y zonas de tolerancia en 1d: Carabalí en la Col. Hogar Moderno.
- Zona 1n: Costa Azul, donde las instalaciones de tanques de almacenamiento de PEMEX se consideran como áreas de riesgo que requieren zonas de protección.

<sup>13</sup> Ver cuadros de Zonas Homogéneas.

Los conflictos por cambio de uso habitacional a servicios o comercios, y aún por desocupación de edificios se presentan en las zonas 1b: Centro, 1e: La Quebrada, 1m: Magallanes; en algunas unidades habitacionales se presentan conflictos por ampliación de viviendas sobre áreas verdes. En general el sector carece de espacios abiertos y áreas verdes.

## **2. Pie de la Cuesta-Coyuca**

En este sector, se localizan:

- Asentamientos en zonas bajas con riesgo de inundación, contiguas a la Laguna de Coyuca,
- en el Ejido Jardín se presenta la ocupación de algunos cauces de arroyos por vivienda precaria;
- en la colonia Marbella se han ubicado viviendas en zonas no aptas para la construcción, habrá que considerar las fuertes pendientes localizadas en esta zona principalmente en los escurrimientos y acantilados;
- en la Col. Balcones del Mar se han utilizado baldíos como basureros y zonas de almacenamiento de vehículos destruidos que deben reubicarse.

## **3. Valle de la Sabana**

Dentro de este sector, los problemas del uso del suelo, se refieren a:

- crecimiento de asentamientos irregulares populares y precarios, los cuales se localizan principalmente en las zonas 3a Central de Abastos, 3d Zapata, 3e Renacimiento, 3f CERESO, 3g Obrero y 3h Libertad, que comprenden los ejidos de La Sabana, Las Cruces y La Venta;
- así mismo se localizan asentamientos en las márgenes del Río la Sabana y en la zona 3l Llano Largo, considerados como de riesgo por inundación
- la ocupación con viviendas de los derechos de vía de las líneas de alta tensión.
- crecimientos irregulares en la margen oriente del Río de la Sabana.

## **4. Diamante**

En esta área, se presentan problemas respecto al uso del suelo como:

- la ubicación de asentamientos en zonas inundables, en la zona cercana delimitada por la Laguna de Tres palos, el Río de la Sabana y el Boulevard de Las Naciones.
- problemas de tenencia de la tierra en el ejido de Llano Largo.
- fuertes presiones para usos turísticos que generan, especulación con el suelo.

## **♦ Utilización del Suelo y Densidad de Población**

En lo referente a los niveles de construcción dentro de los sectores urbanos, se presenta como altura predominante, dos niveles, que corresponden a las zonas habitacionales y comerciales, en unidades habitacionales se presentan construcciones de 3 a 5 niveles y en la zona hotelera delimitada por la costera y la playa, en el área denominada como Acapulco Dorado (La Condesa - Icacos),

construcciones mayores a los 10 niveles. Las zonas urbano - rurales presentan un nivel de construcción como altura predominante.

Como resumen, de las 16,363.48 Has. que conforman a los sectores urbanos, actualmente el 49.38% del área, se considera suelo de conservación y de uso agrícola, el 5.61%, 918.34 Has. corresponde a usos turísticos y el resto con 7,364.80 Has. aloja a los 640,508 habitantes de la zona urbana del área de estudio con una densidad promedio de 87 hab./Ha.

Las densidades de población en la zona urbana son muy variables, el detalle por colonia se señala en los cuadros por zonas homogéneas, sin embargo se pueden establecer como rangos los siguientes:

**CUADRO No. 9. RANGO DE DENSIDAD POR ZONA**

tipo de zona	rango de densidad hab/Ha.
habitacional popular unifamiliar	120 - 200
vivienda plurifamiliar	210 - 300
vivienda institucional	200 - 500
vivienda residencial alta y media	50 -100
vivienda residencial turística	50 -75

**CUADRO No. 10A. ZONAS HOMOGENEAS.**

**SECTOR ANFITEATRO**

SECTOR	clave	ZONAS	Colonias representativas	lote m2.	niveles	densidad hab/Ha.
1. ANFITEATRO	1a)	Península	Infonavit la Suiza B. Covadonga P. de las Playas		5 3 3	66.4 52.3 39.8
	1b)	Centro	Centro		3	161.7
	1c)	La Quebrada	Hab. Taxco		1	132.7
			Adolfo López Mateos		2	116.2
			Maranona		2	116.5
			B. Teconche		2	174.3
			B. de la Guinea		2	263.5
			B. de la Pinzona		2	93.7
	1d)	Carabali	Hogar Moderno Carabali		2 2	148.3 152.6
	1e)	Cuauhtémoc	Antorcha Revolucionar		1	103.1
			Silvestre Castillo		1	96.4
			Fracc. Villas Granja		2	242.9
			Fracc. Mozimba		2	98.1
			Bella Vista		2	152.5
			Cuauhtémoc		2	185.1
	1f)	Constituyentes	Morelos		2	144.1
			Sta. Cecilia		1	94.7
			El Mirador		1	175.9
			Constituyentes		1	140.5
			Plan de Ayala		1	26.9
			Guadalupe Victoria		2/5	584.2
			María de la O.		1	139.6
			Palma Sola		2	131.5
			Ampl. Palma Sola		1	58.7
	1g)	Progreso	Hornos Insurgentes		2	139.9
			Vista Alegre		2	124.5
			Progreso		2	155.17
	1h)	Hornos	Fracc. Hornos Fracc. Magallanes		3	18.9 30.33

1i)	Panorámica	Ampl. Francisco Villa		1	165
		Revolución Sur		2	145.8
		Panorámica		1	248.9
		6 de Enero		2	98.05

**CUADRO No. 10A. ZONAS HOMOGENEAS.**

**SECTOR ANFITEATRO**

SECTOR	clave	ZONAS	Colonias representativas	lote m2.	niveles	densidad hab/Ha.
	1j)	Insurgentes	Fracc. Hornos Insurgentes El Roble Fracc. Marroquin		2 2 2	542.9 103.9 96.4
	1k)	Vista Hermosa	La Laja Ampl. La Laja La Quebradora La Providencia Vista Hermosa		2 1 2 1 2	211 26.3 203.8 43.4 159.3
	1l)	La Garita	La Garita		2	
	1m)	Magallanes	Fracc. Magallanes Col del Taller		3 2	30.3 77.9
	1n)	Farallón	Pacífico Frac. Las Cumbres Frac. Cañada Amates Frac. Farallón Frac. Deportivo U.H. Infonavit Farallón		2 2 2 2 3 5	129 59.1 59.2 34.5 20 475.5
	1o)	Costa Azul	Frac. Deportivo Frac. Lomas del M Icacos Frac. Costa Azul Balcones de C. Azul Alta Icacos Praderas Costa Azul U.H. Nava. 23 de Nov.		3 2 2 3 1 1 1 2	20 52.9 61.4 85 51.8 89.8 47.3 -

**CUADRO No. 10B. ZONAS HOMOGENEAS.**

**SECTOR PIE DE LA CUESTA-COYUCA**

SECTOR	clave	ZONAS	colonias representativas	lote m2.	niveles	densidad hab/Ha.
2.PIE DE LA CUESTA	2a)	Marbella	Luis Donald Colosio Fracc. Marbella Nueva Era		1 2 2	60 18.4 27.3
	2b)	Jardín	La Joya Balcones del Mar Jardín Palmas Jardín Mangos Jardín Azteca Sin Nombre Ampl. Membrillo Nueva Jerusalen Brisa del Mar Agraria Paraíso Escondido Piedra de Oro Miramar Base Area Militar Villas Las Flores		1 2 2 2 2 1 1 1 2 1 1 1 2 2 2	86.8 67.6 145.8 135.3 97.1 70.3 127 - - 105.8 82.1 41.5 85.4 5.3 64.9
	2c)	San Isidro	Ampl. San Isidro Los Mangos Ampl. Los Mangos Los Mangos Puesta del Sol		1 2 1 2 1	19.9 41.3 15.6 28.4 40.7



2d)	Laguna	Sin nombre	1	2.85
		U.H. Fuerza Aérea	-	-
		Playa Hermosa	-	-
		Vicente Guerrero	-	-

**CUADRO No. 10C. ZONAS HOMOGENEAS.**  
**SECTOR VALLE DE LA SABANA**

SECTOR	clave	ZONAS	Colonias representativas	lote m2	niveles	densidad hab/Ha
<b>3. VALLE DE LA SABANA</b>	3a)	Central de Abastos	Paso El Limonero		1	83.2
			Roberto Esperón		1	62.5
			Barrio Paso Limonero		1	85
			Sin nombre		1	27.2
			Ampl. Paso Limonero		1	80.7
			Nopalillos		1	94.5
			Jacarandas		1	141.4
	3b)	Paso Limonero	Esmeralda		1	33.1
	3c)	La Venta	Arroyo Seco		1	50.9
			La Venta		1	38.1
	3d)	Zapata	14 de Octubre		1	46.9
			Caudillo del Sur		1	27.8
			José López Portillo		1	117.06
			San Miguel		1	42.1
			Lomas Verdes		2	72
			San José		1	145.7
	3e)	Renacimiento	Fidel Velázquez		2	127.3
			Renacimiento		2	127.3
	3f)	Cereso	Emiliano Zapata		2	128.3
			Libertadores		2	91.2
			Las Cruces		2	55.7
			Nicolás Bravo		2	82.4
			Cereso		2	82.4
			13 de Septiembre		2	82.4
	3g)	Obrera	Paraíso		1	81.8
			Villa Madero		2	115.5
			Niños Héroes		2	198.4
			Ampl. Miguel dela Mad		1	31.4
			Obrera		1	39
			Lázaro Cárdenas		2	106.1
	3h)	Libertad	Benito Juárez		2	90.5
			La Sabana		1	111
			La Libertad		1	103.2
			Vicente Guerrero		2	122.5
			La Cima		2	115.9
			Termópilas		1	63.4
	3i)	Tecnológico	Los Lirios		2	132
			5 de Mayo		1	60.9
			Rufo Figueroa		1	97.9
			Mártires de Culiapan		1	92.1
			Los Manantiales		1	86.9
			Héroes de Guerrero		1	25.4
			Sin nombre		1	126.7
			Rubén Figueroa		1	71.4
			Inst. Tec. Acapulco		1	40.9
			La Máquina		1	15.9
	3j)	Cayaco	Nicolás Bravo		1	54.5
			Piedra Roja		1	12.1
			El Cayaco		1	17.3
	3k)	Coloso	Carlos Salinas de G.		1	8.6
			La Navidad		1	27.8
			Llano Largo		1	16.9
			Frac. Solidaridad		2	247
			Coloso Etapa XXXV		2	247
			U.H. El Coloso		5	177
	3l)	Llano Largo	Frac. Vista Brisa		2	28.5

## CUADRO No. 10D. ZONAS HOMOGENEAS.

## SECTORES DIAMANTE, COYUCA, TRES PALOS Y VELADERO

SECTOR	clave	ZONAS	Colonias representativas	lote m2	niveles	densidad hab/Ha
4. DIAMANTE	4a)	Brisamar	Frac. Joyas de Brisam		2	27.6
	4b)	Cumbres de Llano Largo	Frac. Cumbres Llano Largo		1	19.8
	4c)	Las Brisas	Frac. Las Brisas I		3	2.07
			Frac. Las Brisas II		3	62
			Frac. Marina las Brisa		3	-
			Frac. Guitarrón		3	-
	4d)	Pichilingue	Frac. Lomas del Marques		3	0.83
	4e)	Puerto Marques	Puerto Marques		2	141.2
	4f)	Punta Diamante	Punta Diamante		0	-
	4g)	Playa Diamante	Bonfil		1	2.77
			Villas Kimberly		4	2.04
5. COYUCA-BAJOS DEL EJIDO	4h)	La Zanja	P. Ecol. de los Viverist.		2	1.9
			Vicente Guerrero 2000		2	7.4
			Frac. Jardín Princesa		2	6.22
			Frac. Albor Cardenista		1	7.5
			U.H. Luis D. Colosio		2	31.1
	4i)	Aeropuerto	Conj. Resid. Barra		2	0.95
			Conj. Aeropuerto		2	0.1
	4j)	Barra Vieja	Cuquita Massieu		2	2.1
	5a)	Coyuca de Benítez	Coyuca Centro Tierra y Libertad Campesina Norte y Sur Barra de Coyuca		1	88
	5b)	Bajos del Ejido	Bajos del ejido El Conchero Los Mangos		1	90
6. TRES PALOS-RIO PAPAGAYO	6a)	Tres Palos	Tres Palos Tuncingo El Salto Las Plazuelas		1	
	6b)	Km 30, El Quemado	Km. 21 y Km. 30 El Quemado Texca		1	96.6
	6c)	Amatillo	Amatillo San Pedro Las Playas		1	
7. VELADERO	7a)	Parque Nacional El Veladero	Vista Hermosa		1	
			Alta Bella Vista		1	
			Alta Icacos		1	
			Zona Militar		2	
			Zona Naval		2	
	7b)	Zona de conservación	Cumbres de Llano Largo		1	

### 2.5.2 Tenencia de la Tierra

La tenencia de la tierra en Acapulco, ha representado una dificultad seria en las posibilidades de ordenamiento de la ciudad, con base en la información del sector agrario, se distinguen varias zonas: la propiedad privada que corresponde al antiguo asentamiento del Puerto, su desarrollo inicial y a la parte costera de Puerto Marqués y Punta Diamante.<sup>14</sup>

El resto del territorio ocupado puede considerarse de origen ejidal, con diversas modalidades:

- la zona urbana ya regularizada que corresponde al Anfiteatro y parte del sector Valle de la Sabana.
- la ocupada por asentamientos en proceso de regularización, situada en las partes altas de los sectores Anfiteatro, Pie de la Cuesta, y las que conforman el desarrollo Renacimiento - Zapata.
- la zona ejidal irregular que actualmente está en proceso de lotificación y venta, situada en las inmediaciones del Parque Nacional El Veladero, del Cerro del Vigía y en las colindancias del Río de la Sabana.

Las particularidades de cada sector se resumen a continuación:<sup>15</sup>

1. Anfiteatro, el más consolidado de la ciudad, presenta conflictos de tenencia principalmente en las partes altas, donde se realizaron algunos desalojos por estar situados estos terrenos en zonas donde prácticamente es imposible la dotación de infraestructura.

Los ejidos colindantes con este sector son: Cumbres de Llano Largo, El Progreso, Garita de Juárez y Santa Cruz. El primero de éstos se encuentra en proceso de regularización de la posesión de los terrenos a través de la SRA; el de Santa Cruz tiene conflictos por no haberse cumplido el objetivo de la expropiación, y un grupo de campesinos está posesionado de los terrenos.

2. Pie de la Cuesta, se ha desarrollado en parte de los ejidos denominados como El Jardín, Pie de la Cuesta y Ejido Viejo, donde también se tienen problemas por la posesión de los terrenos; en el primero un grupo de campesinos exige la devolución de tierras expropiadas por no haberse cumplido los objetivos de la expropiación.

3. Valle de la Sabana, ocupa parte de los ejidos de Las Cruces, la Sabana, La Venta y Barrio Nuevo, Km. 21 y los Organos, el Km. 30, Cayaco, Llano Largo, esta zona ha sido el área de crecimiento reciente de la ciudad, se ubica en terrenos donde las condiciones no son las mejores para el desarrollo urbano, sin embargo se encuentran en proceso de consolidación.

Los problemas que presentan las colonias asentadas aquí son los siguientes: en el Cayaco se tienen 26 Has. invadidas por el fraccionamiento "Altos del Marqués", situación que se encuentra en proceso de análisis; en el Km. 21 y los Organos se

<sup>14</sup> Punta Diamante con decreto expropiatorio de 265.38 Has.

<sup>15</sup> Fuente : SRA Documento Preliminar de Núcleos Agrarios del Centro de Población de Acapulco, Gro. Enero 98.

tiene un acuerdo para dividir el ejido; el Km. 30 tiene problemas de linderos con el Km. 21 de aproximadamente 280 Has.; en el ejido La Venta y Barrio Nuevo se tiene un conflicto con el Fideicomiso Acapulco por 250 Has. incluidas en la dotación del ejido que tienen asentamientos irregulares, además de problemas de límites con los ejidos Carabalí y El Quemado.

4. Diamante, comprende parte de los ejidos de El Marqués, La Zanja, Plan de Amates y El Potrero; en este último están en litigio 50 Has. conocidas como "Tres Vidas en la Playa", que los ejidatarios cuentan propias.

Estos ejidos colindantes a la mancha urbana, son la única posibilidad de reserva territorial de la ciudad, éstas deberán evaluarse cuidadosamente con respecto a sus posibilidades productivas, pendientes de terreno, limitaciones de infraestructura y factibilidad de riesgos, para definir su posible aprovechamiento en un futuro.

El siguiente cuadro, señala las áreas de los ejidos colindantes con la mancha urbana, los cuales se han agrupado de acuerdo a la sectorización delimitada por el presente Plan.

**CUADRO No.11. AREAS NO OCUPADAS EN EJIDOS COLINDANTES A LA ZONA URBANA<sup>16</sup>**

SECTOR COLINDANTE	EJIDO	AREA EJIDAL Has.
<b>2. PIE DE LA CUESTA</b>	Pie de la Cuesta	610
	Subtotal	<b>610</b>
<b>3. VALLE DE LA SABANA</b>	Cayaco**	604
	Las Cruces**	1,132*
	La Sabana**	3,346
	La Venta y Barrio Nuevo	1,957*
	Km. 21 y Los Organos	2,679
	Llano Largo	458
	Los Organos	790
	Subtotal	<b>10,966</b>
<b>4. DIAMANTE</b>	La Zanja	728
	El Potrero	217
	Subtotal	<b>945</b>
<b>6. TRES PALOS - RIO PAPAGAYO</b>	San Pedro de las Playas	1,009
	Tres Palos	3,262*
	Subtotal	<b>4,271</b>
	TOTAL	<b>16,792</b>

\* Incluye superficie de ampliación del ejido  
 \*\* Ejidos con área incluida en el Parque El Veladero

## 2.5.3 Fisonomía Urbana

### ♦ Estructura Visual

La ciudad de Acapulco, como ya se ha mencionado, se dividió para el análisis de su problemática, en sectores y éstos a su vez en zonas, dentro de los cuales se localizan elementos arquitectónicos generadores de actividad o que sirven como hitos de referencia para la población, así como elementos naturales que conforman la estructura visual de la ciudad.

<sup>16</sup> Ver Documento Preliminar de Núcleos Agrarios del Centro de Población de Acapulco, Gro. Enero '98. SRA

Los elementos que definen la imagen de la ciudad se han clasificado en :

**Nodos**, se caracterizan por ser espacios abiertos generadores de actividad como: el Zócalo de la Ciudad, La Quebrada, la Plaza de Acceso del Centro de Convenciones, el Fuerte de San Diego, el Parque Papagayo y el Centro Internacional de Convivencia Infantil (CICI).

**Referencias Visuales**, son hitos que la población determina y a partir de los cuales se orienta, como la Diana, la Cruz de Trouyet, la Catedral, los Cerros del Vigía y del Veladero (Torres de Telecomunicaciones), el Club de Yates, etc.

**Sendas**, se consideran aquellos paseos peatonales que frecuenta la población en este caso podemos considerar la Costera Miguel Alemán, la Carretera Escénica, la Carretera a Barra Vieja y la de Pie de la Cuesta.

**Corredores Turísticos**, incluyen los recorridos vehiculares con algún interés turístico como: la Costera, la Carretera Escénica y el Blvd. de las Naciones.

**Corredores de Comercio y Servicios**, son las vialidades que presentan usos comerciales y de servicios y que generan importantes flujos vehiculares debido a la presencia y concentración de dichos elementos, como: las Avenidas López Portillo, Ruiz Cortines, Constituyentes, Aquiles Serdán, Cuauhtémoc, Ejido, el tramo de la Carretera a Pinotepa Nacional entre las Cruces y el ITA.

**Bordes Naturales**, consideramos dentro de estos al Océano Pacífico que delimita las Bahías de Acapulco y Puerto Marqués, los Ríos Papagayo, Coyuca y la Sabana, las Lagunas de Tres Palos, Coyuca y Negra, y el sistema montañoso al norte de la ciudad.

#### ♦ Zonas con Características Físicas y Naturales Relevantes

El establecimiento de la ciudad de Acapulco se realizó a partir de un pueblo de pescadores en colindancia con el mar y de acuerdo a las características físicas de la zona, adecuando su crecimiento a la topografía del lugar, la ciudad presenta varias zonas a las que se han denominado Distritos, con características preponderantes que les confieren un carácter específico, de poniente a oriente tenemos:

. **Distrito Coyuca**, a excepción de los asentamientos de Coyuca considerados como urbanos el resto de la zona es predominantemente rural, se observa una imagen desordenada con edificaciones de 1 y 2 niveles, encontrándose algunas construcciones tradicionales todavía dentro del poblado y de tipo popular en los alrededores, en general la imagen es desordenada y contaminada por anuncios comerciales que requieren de una reglamentación; cuenta con un alto potencial paisajístico por su colindancia con la Laguna del mismo nombre, a orillas de la cual la vegetación es exuberante.

. **Distrito Pie de la Cuesta**, es una zona con altos valores paisajísticos por los remates visuales que ofrece hacia el mar de fama internacional por los bellos atardeceres que aquí se observan, así como por la zona de acantilados, sin embargo estos lugares no han sido aprovechados adecuadamente. Hacia el norte se ubica una zona mixta turístico habitacional, con construcciones de dos niveles edificadas sin reglamentación alguna y que en algunos casos se han convertido en obstáculos

visuales hacia el mar y hacia la Laguna de Coyuca; en general el distrito carece de vegetación.

. **Distrito Náutico**, donde se ubica el Club de Yates, las características de esta zona se refieren principalmente a su vinculación con actividades marinas, se encuentra consolidada casi en su totalidad, contiene edificaciones antiguas en proceso de deterioro y otras nuevas sin mantener alguna relación entre ellas, por lo que la imagen urbana se aprecia desordenada. Frente a esta zona se localiza la Isla de la Roqueta con alto valor natural y paisajístico en donde se ha tratado de establecer usos acordes con sus características naturales.

. **Distrito Tradicional**, corresponde a la parte más antigua de la ciudad en donde se ubican los viejos barrios con calles peatonales angostas y escalinatas, es una zona en proceso de deterioro con mezcla de usos y sin acciones de conservación, en ella se observa el fenómeno de expulsión de población y en algunos casos, hacinamiento en las viviendas. El área central carece de mobiliario urbano como depósitos de basura, bancas, paraderos de autobuses, señalización, alumbrado público insuficiente y falta de reglamentación comercial; así mismo han proliferado los giros rojos. Dentro de esta zona se ubica el Fuerte de San Diego, cuya conservación no ha sido adecuada en relación a su historia y a las características que presenta.

. **Distrito Playas Populares**, esta zona se delimita entre el Muelle Fiscal y el Parque Papagayo, en colindancia con la Costera Miguel Alemán donde se aprecian lugares con alto valor paisajístico al mar, las construcciones existentes son concesiones de playa de un nivel; esta zona contrasta con el resto de la costera, ya que en este tramo no existen edificios altos contruidos en colindancia con la playa; sin embargo, requiere de una reglamentación adecuada para señalización y anuncios comerciales.

. **Distrito Hotelero**, corresponde al tramo entre el Parque Papagayo y la Base Naval de Icacos, tiene como característica principal el predominio de edificios de 4 a 20 niveles con usos vinculados a la actividad turística, el estado de las edificaciones es bueno, aunque los colores y materiales utilizados no siempre se adecuen a las características del lugar, en general se aprovechan los valores paisajísticos que ofrece la bahía. Estos desarrollos ofrecen una imagen de contraste con el lado opuesto de la costera, en donde las edificaciones son menores en altura y están ocupadas principalmente por comercios y restaurantes. Para lograr una mejor integración de ambos lados deberá implementarse un reglamento de imagen y señalización para anuncios comerciales y de publicidad.

. **Distrito Habitacional Alta - Media**, se localiza entre la Costera Miguel Alemán y la Av. Cuauhtémoc, en los lotes con frente a la primera, las construcciones son edificios de entre 5 y 12 niveles con servicios vinculados al turismo y comercio, el estado de las construcciones es bueno en general, aunque se presenta contaminación visual por la falta de reglamentación en los anuncios comerciales y por la instalación de aire acondicionado en fachadas; hacia el norte las construcciones se encuentran en buen estado ocupadas principalmente por vivienda.

. **Distrito Habitacional Progreso y Magallanes**, entre las avenidas Cuauhtémoc y Constituyentes-Ruiz Cortines, predomina el uso habitacional, aunque en algunos casos las edificaciones se han convertido en bodegas; el deterioro visual se observa en las fachadas con instalaciones de aire acondicionado, esta zona carece de

calidad formal en sus construcciones. Las vialidades primarias presentan contaminación visual por anuncios comerciales y por vendedores ubicados en puestos fijos y semifijos.

. **Distrito Norte**, ubicado a partir de la Av. Ruiz Cortines, corresponde a vivienda precaria en proceso de consolidación carente de servicios, con una imagen urbana que no se adecua a las características del lugar y no cuenta con reglamento de construcción ni de usos del suelo, por lo que deberá normarse el desarrollo de edificios de varios niveles que plusvalían el costo del suelo y dan comienzo al proceso de expulsión de población. Existen asentamientos irregulares en cauces de arroyos, mismos que sufrieron las consecuencias del Huracán Paulina y que también requieren de reglamentación.

. **Distrito Costa Azul**, se extiende desde el Deportivo Acapulco hasta Icacos, presenta alta intensidad de uso con edificios de hasta 20 niveles, en general el estado y calidad de las construcciones es bueno, se mezclan vivienda unifamiliar con condominios turísticos, algunos comercios y servicios dispersos; la imagen urbana se ha conservado en buen estado con respecto a los anuncios comerciales, sin embargo contrasta la contaminación por basura en la vía pública y en algunos baldíos, el alumbrado público es deficiente y en cuanto a la vegetación es adecuada aunque requiere de mantenimiento.

. **Distrito Zapata - Renacimiento**, agrupa las colonias Renacimiento, La Venta, La Sabana y Las Cruces, ocupadas en su totalidad por vivienda popular de 1 y 2 niveles, existe anarquía en las construcciones y en la vía pública; la utilización de diversos materiales de construcción, la carencia de espacios abiertos, áreas verdes y arbolamiento; deficiencia en el alumbrado público; banquetas invadidas por comerciantes, materiales de construcción y basura; así como falta de semaforización y señalamiento en las vías primarias, por lo que se requiere de la dotación de estos elementos y la reglamentación correspondiente.

. **Distrito Coloso-Cayaco**, se localiza en el entronque de Las Cruces con la carretera Cayaco-Puerto Marqués, donde se observan diferentes zonas, de norte a sur: a lo largo de la vialidad se encuentran terrenos inundables desocupados, así como algunos comerciantes establecidos en puestos fijos y semifijos; hacia el sur se localiza la zona habitacional El Coloso con edificios de 2 y 5 niveles, se requiere de mantenimiento en las áreas verdes y vialidades que se encuentran contaminadas por basura, sobre los derechos de vía se han establecido comercios que deberán reubicarse, desde este conjunto se observan lugares de gran valor paisajístico principalmente hacia la Laguna de Tres Palos, en los terrenos colindantes se han establecido asentamientos irregulares con vivienda precaria que deberán reubicarse; hacia el sur en la zona de Llano Largo se han realizado construcciones de 1 y 2 niveles con comercio, así como viviendas precarias y rurales, que requieren de una reglamentación de mejoramiento, ordenamiento del suelo, dotación de servicios y reglamentación.

. **Distrito Las Brisas**, agrupa principalmente vivienda residencial y sobre la Carretera Escénica algunos servicios turísticos como restaurantes, discoteques, miradores y centros comerciales; para esta vialidad deberá establecerse un reglamento que norme las alturas de las construcciones sin obstaculizar las vistas hacia la bahía y que permitan su adecuación con la topografía del lugar. Esta zona

cuenta con un alto valor paisajístico y remates visuales hacia la Bahía de Puerto Marqués; en general las construcciones se han adecuando a la topografía del lugar y respetan una reglamentación interna que regula los niveles, el color y el porcentaje de ocupación del suelo, cuenta con espacios abiertos y vegetación abundante, lo que le confiere una imagen ordenada e integrada a las características físicas del lugar.

. **Distrito Puerto Marqués**, corresponde a la zona colindante con la bahía del mismo nombre, el poblado presenta una imagen más o menos ordenada con construcciones de 1 nivel con vivienda popular, así mismo la zona turística recientemente remodelada cuenta con construcciones de 1 nivel con vista al mar, ocupadas por restaurantes casi en su totalidad, presenta carencia de estacionamientos lo que ocasiona conflictos en la vialidad de acceso; al fondo se localiza el desarrollo de Punta Diamante con una imagen ordenada, áreas de alto valor paisajístico y con mobiliario urbano y señalización adecuados.

. **Distrito La Zanja-Aeropuerto**, se localiza entre el acceso a Puerto Marqués y el Aeropuerto, cuenta con un reglamento de imagen por lo que la fisonomía de la zona es adecuada a pesar de considerarse como un corredor comercial; la zonas habitacionales colindantes cuentan con edificación vernácula, conserva la vegetación del lugar en donde se ubican algunos viveros; existen vialidades sin pavimentar lo que ocasiona encharcamientos en época de lluvias.

. **Distrito Bonfil-Barra Vieja**, a este pertenecen asentamiento rurales y de servicios, como restaurantes populares que cuentan con una localización privilegiada, por su vista al mar, así como por su vinculación con la Laguna de Tres Palos y cuyo potencial ecológico y turístico no han sido desarrollados. Para esta zona se requiere de ordenamiento, reglamentación de anuncios comerciales así como de construcción, de la delimitación de derechos de vía, de zonas federales y de vialidades locales de acceso.

. **Zona Arqueológica**, existen testimonios de pobladores prehispánicos en la zona de estudio en una área muy amplia con restos de plataformas, paramentos y estructuras (La Venta, El Recreativo, La Sabana, La Picuda, Puerto Marqués, etc.) que han sido ocupadas por asentamientos con la consiguiente destrucción y saqueo. La valoración de la zona arqueológica, puede constituirse como parte de los atractivos culturales y recreativos para la población local y el turismo. En términos generales los aspectos patrimoniales y arqueológicos, presentan escasa difusión, adicionalmente se carece de :

1. El reconocimiento y el inventario del patrimonio arqueológico de la zona.
2. La delimitación de zonas arqueológicas y patrimoniales.
3. Acciones de seguridad en la zonas con restos arqueológicos, para impedir el saqueo y la destrucción.
4. Acciones de protección para las estructuras y elementos deteriorados.



#### 2.5.4 Vivienda<sup>17</sup>

La problemática de la vivienda en Acapulco presenta características particulares, por su ubicación, clima y otros aspectos, entre los que destacan:

- La ubicación del centro de población entre los límites naturales del mar y la montaña, cuyas pendientes pronunciadas han propiciado la saturación de las zonas interiores del Anfiteatro y de los cerros; la invasión de las zonas de reserva ecológica y nuevos asentamientos fuera del mismo.
- La actividad turística ha generado expectativas de ingresos para una población que se ha asentado, ocupando suelo frecuentemente irregular e improvisando vivienda con diversos materiales, para habitarlas casi a la intemperie favorecidos por el clima de la región.
- La escasez de reserva territorial y la especulación del suelo urbano son elementos determinantes en la expansión urbana y generadores del alto costo del suelo, sobre todo en las zonas costeras de las bahías de Acapulco y Puerto Marqués.
- La irregularidad en la tenencia del suelo es uno de los problemas más importantes en cuanto a la ilegalidad de la posesión y a la propiedad de la tierra.
- Existe un alto porcentaje de sub-ocupación de viviendas en la zona residencial turística, por ser casas veraniegas de población que no reside en la ciudad y en viviendas de interés social como en El Coloso, Vicente Guerrero 2000 e Infonavit Alta Progreso.

Para definir la situación actual de la vivienda, se ha tomado como base, la división por sectores propuesta en el presente Plan Director Urbano.

El Centro de Población de Acapulco contaba para 1997 con un total de 170, 471 viviendas para una población de 749,482 habitantes con un promedio de 4.40 habitantes por vivienda.

Con respecto a la propiedad, dentro de los sectores que conforman mayoritariamente la zona urbana, se observa que el 65% de la vivienda es propia, (111,031 viviendas estimadas) por lo que se considera que existe un alto porcentaje de vivienda en renta, sobre todo en la zona urbana de Acapulco.

- **Calidad de la vivienda**

Por lo que se refiere a los datos globales del área de estudio, se señalan los siguientes aspectos: sólo el 37% de las viviendas tienen techos de losa de concreto, el 54% presenta tabique en muros y el 53% pisos de concreto. Las mejores condiciones de la vivienda se encuentran en el sector Anfiteatro.

De acuerdo con los datos del cuadro resumen, en el Sector 1. Anfiteatro radica una población de 265,840 habitantes, en 64,839 viviendas en donde se registran los más altos porcentajes con mejor calidad en materiales de construcción, el 56% de las

<sup>17</sup> Consultar documentos técnicos de Vivienda.

viviendas tienen losa de concreto, el 73% paredes de tabique y el 62% piso de cemento.

**CUADRO No. 12. VIVIENDA, CALIDAD DE MATERIALES Y PROPIEDAD<sup>18</sup>**

clave	SECTOR	POBLAC 1997	hab/ viv	viviendas 1997	techos losa concreto		paredes tabique		pisos cemento		vivienda particular	
		habitantes			%		%		%		%	propia
1	ANFITEATRO	265,840	4.1	64,839	55.8	36,180	72.7	47,157	61.9	40,135	62.0	40,200
2	PIE DE LA CUESTA	89,338	4.78	18,994	22.5	4,274	43.3	8,234	52.0	9,878	74.8	14,215
3	VALLE DE LA SABANA	297,470	4.54	65,522	25.8	16,905	42.9	28,076	48.6	31,844	64.1	42,000
4	DIAMANTE	23,310	4.02	5,798	27.2	1,577	43.2	2,506	44.9	2,603	41.8	2,424
5	TRES PALOS - RIO PAPAGAYO <sup>a</sup>	73,524	4.8	15,318	27.4	4,197	42.9	6,571	44.9	6,878	79.6	12,193
6	VELADERO RESERVA ECOLOGICA	DATOS INCLUIDOS EN SECTOR ANFITEATRO POR LAS AGEBS										
	suma	749,482	4.40	170,471	37%	63,133	54%	92,544	53%	91,388	65%	111,031

<sup>a</sup> Se tomo el valor más bajo de los otros Sectores.

El Sector 2. Pie de la Cuesta está ocupado por una población de 53,888 habitantes en 12,002 viviendas, de la que sólo el 27% tiene losa de concreto y el 67% son viviendas propias.

En el Sector 3. Valle de la Sabana, se aloja el mayor porcentaje de la población del área de estudio, 297,470 habitantes con 65,522 viviendas, sólo el 25.8% tiene losa de concreto, y el 64% es vivienda propia.

El Sector 4. Diamante es ocupado por 23,310 habitantes en 5,798 viviendas, sólo 2,424 (41.8%) de éstas es propia y el 27.2% tiene losa de concreto.

De acuerdo con las estimaciones realizadas para el Sectores 5 Tres Palos: de las 15,318 viviendas, 4,197 tienen losa de concreto, en tanto que 12,193 son propias.

### • Inventario habitacional

Con respecto al tipo de vivienda, el 73% que representa 124,677 viviendas, se considera vivienda popular, la mayor parte desarrollada en autoconstrucción; el 13% se ha desarrollado como vivienda de interés social y el 2% se considera vivienda precaria, no obstante ser un bajo porcentaje, representa 4,067 viviendas, la mayor parte situadas en las partes altas del Anfiteatro.

Dentro de la vivienda de mejor calidad, se identifica el 6% como vivienda residencial alta, concentrada en el sector Anfiteatro; el 4% corresponde a vivienda residencial media situada en los sectores Anfiteatro y Diamante, adicionalmente se identifica un 1% correspondiente a vivienda residencial turística ocupada de manera permanente.

<sup>18</sup> Elaborado con base en el cuadro 3 del anexo de Vivienda que presenta indicadores de 1995.

**CUADRO No. 13. INVENTARIO HABITACIONAL POR TIPO DE VIVIENDA Y SECTOR**<sup>19</sup>

TIPO DE VIVIENDA	ANFITEATRO	PIE DE LA CUESTA-COYUCA	VALLE DE LA SABANA	DIAMANTE	TRES PALOS-RIO PAPAGAYO	VELADERO	total de viviendas
residencial alta	9,785	-----	-----	-----	-----	-----	9,785
%	15.09	-----	-----	-----	-----	-----	5.74
Residencial media	6,137	-----	-----	972	-----	-----	7,109
%	9.46	-----	-----	16.76	-----	-----	4.17
Residencial turística	273	-----	-----	1,841	-----	-----	2,114
%	0.42	-----	-----	31.75	-----	-----	1.24
Popular	38,509	18,601	50,272	1,977	15,318	-----	124,677
%	59.39	97.93	76.73	34.10	100.0	-----	73.14
Interés social	6,717	-----	15,045	957	-----	-----	22,719
%	10.36	-----	22.96	16.51	-----	-----	13.33
precaria o no especific	3,418	393	205	51	-----	-----	4,067
%	5.27	2.07	0.31	0.88	-----	-----	2.38
<b>suma</b>	<b>64,839</b>	<b>18,994</b>	<b>65,522</b>	<b>5,798</b>	<b>15,318</b>	<b>0</b>	<b>170,471</b>

En el *Sector 1. Anfiteatro*, se encuentran los diferentes tipos de vivienda, el mayor porcentaje 60% que equivale a 38,509 viviendas son del tipo popular; 9,785, el 15% son tipo residencial alta; y sólo un pequeño porcentaje 273 viviendas son de tipo residencial turística.

En el *Sector 2. Pie de la Cuesta* el 96.7%, de las viviendas son de tipo popular.

Destaca el *Sector 3. Valle de la Sabana*, en donde el 76% del total de viviendas del área de estudio es decir 50,272 viviendas son de tipo popular y 15,045 viviendas 23%, son de interés social.

En el *Sector 4. Diamante*, se presentan porcentajes similares de vivienda popular (34%) y de tipo residencial turística (32%).

En el *Sector 5. Tres Palos*, toda la vivienda es popular.

En el *Sector 6. Veladero*, se estima que existen 2,500 viviendas, en las colonias Militar, Cumbres de Llano Largo, Alta Bella Vista y Naval, y crecimientos irregulares de vivienda precaria de las partes altas de colonias como: Alta Costa Azul, Alta Icacos, Palma Sola, Loma Bonita, Alta Laja, Panorámica, Independencia, Mirador Sta. Cecilia y Alta Cuauhtémoc.<sup>20</sup>

Como se observa el mayor porcentaje (88.85) corresponde a vivienda de precaria a popular con requerimientos importantes de programas de mejoramiento.

<sup>19</sup> Elaborado con base en cuadro 4 del Anexo de Vivienda.

<sup>20</sup> Población que por sus AGEBS se incluye en el sector Anfiteatro.

### 2.5.5 Infraestructura Urbana

#### Agua Potable<sup>21</sup>

La Comisión de Agua Potable y Alcantarillado del Municipio de Acapulco, CAPAMA, es la empresa paramunicipal operadora y administradora de la infraestructura de agua potable y alcantarillado de Acapulco

Los recursos hidráulicos que abastecen la zona de estudio, provienen de las cuencas de captación de los ríos: Coyuca - Conchero con una cuenca de 2,430 km<sup>2</sup>. que tiene un escurrimiento medio anual de 979,910.6 m<sup>3</sup> y del denominado La Sabana - Papagayo cuya cuenca tiene 7,410 Km<sup>2</sup>., con un escurrimiento de 4'487,210.8 m<sup>3</sup>. Por lo que se refiere a fuentes de abasto, no existen problemas, sin embargo la construcción de tomas y la distancia de 40 km a la zona urbana encarecen la infraestructura.

El sistema principal se abastece por 4 fuentes: Papagayo I, Papagayo II, localizadas en el Río Papagayo a 22 Km. de la planta potabilizadora; además de los pozos de La Sabana y el manantial de El Chorro.

El sistema Papagayo I, cuenta con una capacidad de 830 lps., el agua sólo requiere de cloración para su distribución, la cual se realiza en la planta de rebombeo de las Cruces.

El sistema Papagayo II, que abastece al tanque Renacimiento, se constituye por la toma directa al río con una capacidad de 1,520 lps. con problemas de azolvamiento, por lo que es necesario tratar las aguas en la planta potabilizadora del Cayaco y destapar su equipo dos veces al año.

La captación de la Sabana, se localiza en la margen derecha del río del mismo nombre, con una capacidad de 80 lps. que abastecen a la zona 3L Llano Largo y 3K El Coloso, este sistema tiene serios problemas debido a que los 16 pozos con que cuenta, no funcionan por problemas con los ejidatarios y además por la infiltración de aguas de la Laguna de Tres Palos y de las aguas contaminadas que provienen de los rastros, industrias y de zonas habitacionales cercanas, que descargan sin tratamiento en el Río La Sabana.

El sistema El Chorro<sup>22</sup> se localiza en el municipio de Coyuca de Benítez a 38 Km. de Acapulco y cuenta con una capacidad de 200 lps, sin embargo por problemas de deforestación en las partes altas de la sierra ha disminuido hasta 60 lps. en el estiaje y a 80 lps. durante las avenidas, tiene una antigüedad de 50 años, por lo que presenta constantemente problemas de fugas y por consecuencia la capacidad se reduce hasta los 50 lps. Esta es la única fuente de abastecimiento para las colonias populares de las zonas altas del Sector Anfiteatro, en donde, se ha realizado la conexión de la red con el sistema del Papagayo para subsanar la capacidad, mismo que se utiliza para el Sector Pie de la Cuesta.

Las zonas 4E Puerto Marqués y 4C Las Brisas se abastecen por la estación de rebombeo de Las Cruces, a partir de la cual, se alimenta al tanque La Bandera, con tres rebombes para distribuir el servicio en Las Brisas y hasta Icacos en la zona oriente del Anfiteatro.

<sup>21</sup> Fuentes: Anexo de Infraestructura Urbana y Anexo de Prevención de Riegos.

<sup>22</sup> Actualmente en trabajos de rehabilitación.

Considerando la capacidad actual total de 2,350 lps. y una dotación promedio de 300 litros/habitante/día, se podrá contar con 203,400 m<sup>3</sup>/día, lo que permite atender una población de 677,000 habitantes <sup>23</sup> con esta norma.

Si consideramos las demandas actuales de la zona tendremos una demanda diaria de 238,500 m<sup>3</sup> en temporada baja y hasta de 292,500 m<sup>3</sup>. en temporada alta, de acuerdo a los siguientes indicadores :

**CUADRO No. 14. DEMANDA DE AGUA POTABLE**

tipo de población	habitantes	lts. Hab. día	demanda m <sup>3</sup> .día	porcentaje del deficit
residente en 1997	750,000	300	225,000	
turística temporada baja	30,000	450	13,500	
turística temporada alta	150,000	450	67,500	
		<b>demanda normal</b>	<b>238,500 m<sup>3</sup></b>	<b>15%</b>
		<b>demanda máxima</b>	<b>292,500 M<sup>3</sup></b>	<b>30%</b>
		<b>captación</b>	<b>203,400 m<sup>3</sup></b>	
		<b>dotacion real sin el 40% por fugas</b>	<b>122,040 m<sup>3</sup>.</b>	

Considerando que el 40% de agua se pierde por fugas, se puede estimar que el déficit en el suministro puede ser del 50% en temporada baja, al 57% en temporada alta, situación que se refleja directamente en la dotación diaria, reduciéndola a sólo 150 lts. hab. día.

Para cubrir el déficit actual y el generado también, por la población flotante y turística, se ha planteado un proyecto que ampliará la capacidad a 4,000 lps. lo que permitirá contar con 345,600 m<sup>3</sup> y atender a 1'150,000 habitantes.

La capacidad de almacenamiento de la zona asciende a 140,180 m<sup>3</sup>. en 85 tanques de diversas capacidades, los más altos en las zonas de El Veladero, abastecen normalmente hasta la cota 260 msnm. <sup>24</sup>

Algunas zonas en los sectores Diamante y Tres Palos son atendidas por pozos artesianos sin control alguno que pueden tener contaminación.

### Problemática del Sistema de Agua Potable

Los principales problemas en el servicio de agua potable radican en la insuficiencia de la red para abastecer a la población y en que las fugas de agua ascienden hasta en un 40% en la ciudad.

El Sector 1. Anfiteatro, en las colonias altas como son Plan de Ayala en la zona 1F; Palma Sola, Panorámica y Buena Vista en la zona 1I; Quebradora y Solidaridad en la zona 1K; Providencia, en la colonia 20 de Noviembre de la zona 1N; y en Balcones de Costa Azul y Alta Icacos, en la zona 1O; no existe servicio de agua potable, ni proyectos para la realización del mismo y por lo tanto sólo cuentan con agua por medio de hidrantes públicos o por pipas.

En el Sector 2. Pie de la Cuesta-Coyuca, en la zona 2A Marbella, una pequeña área colindante a la Col. Jardín, cuenta con red de agua potable pero sin servicio, el resto

<sup>23</sup> Norma ideal de dotación.

<sup>24</sup> Existen el tanque del Mirador en la cota 333 y el Isobárica en Mozimba en la cota 280

se abastece por pozos; la zona 2B Jardín cuenta con red, sin embargo por la lejanía de esta zona con la fuente de suministro tiene serias carencias en el servicio; en las zonas 2C San Isidro y 2D Laguna, sólo un 50% del área cuenta con red de agua potable.

En el Sector 3. Valle de la Sabana, la zona 3A Central de Abastos no cuenta con servicio, aún cuando tiene red de agua; la zona 3B Paso Limonero está cubierta en un 50%, el resto no tiene servicio; la zona 3C La Venta cuenta con red de agua en un 40% aproximadamente, un 25% no tiene servicio y el resto se abastece por pozos; la zona 3D Zapata está cubierta en un 50%, las colonias de la periferia no cuentan con servicio y las colonias San José y José L. Portillo no tienen servicio ni proyecto de red; en la zonas 3G Obrera, 3H Libertad y 3I Tecnológico las colonias de la periferia colindantes en el cerro del Veladero no tienen servicio de agua potable.

En el Sector 4. Diamante, sólo las zonas 4A Brisamar, 4C Las Brisas y 4E Puerto Marqués cuentan con servicio, el resto se abastece por pozos. El corredor Boulevard de las Naciones y la zona colindante al área rural se suministran por pozos artesianos sin ningún control sanitario.

### **Drenaje Sanitario**

El sistema de alcantarillado sanitario está formado por tres colectores principales, colectores auxiliares, red de atarjeas, estaciones de bombeo, un túnel y emisores.

El colector occidental capta las aguas que provienen de los antiguos colectores I, II y de su área de influencia, que con el apoyo de la estación de bombeo Malaspina se envían a la planta de tratamiento y posteriormente al emisor que se ubica en Playa Olvidada, por un túnel.

La planta Malaspina funciona como separadora de sólidos y como cárcamo de bombeo, sin embargo el uso constante durante 35 años y la falta de una planta de energía eléctrica propia, provoca serias deficiencias en su funcionamiento.

El colector marginal de la Costera Miguel Alemán, se inicia en La Concha y baja al cárcamo de Costa Azul, que eleva el agua servida, hasta la parte alta de la Condesa, para conducirse a la planta de tratamiento primario con una capacidad de 1,340 litros por segundo, a donde confluyen todos los colectores, para enviar finalmente el agua fuera de la Bahía a Playa Olvidada.

### **• Problemática del Sistema de Drenaje Sanitario**

La insuficiente capacidad de la infraestructura, los problemas provocados por las zonas altas sin alcantarillado, las descargas clandestinas en los escurrimientos, así como la destrucción de algunas redes de drenaje provocada por el huracán Paulina, son las principales causas por las que la red de drenaje sanitario sólo cubre el servicio en un 55%.

Las plantas de tratamiento que maneja CAPAMA en la zona son 8, con una capacidad instalada para 2,060 lps.,<sup>25</sup> no trabajan a su capacidad total ya que tratan actualmente un total de 1,159 lps. sólo el 49% del agua servida y las plantas de

<sup>25</sup> Se considera que tiene posibilidad de atender la demanda actual considerada en el 80% de toda el agua servida, 1880 lps.

tratamiento privadas de zonas hoteleras que tratan 73 lps. adicionales, esto es el 3% más.

Las carencias del servicio de drenaje, se manifiestan principalmente en las colonias populares ubicadas en las partes altas del Sector 1. Anfiteatro, en donde el agua corre con fuertes presiones debido a la pendiente ; en la zona 1A Península, (el 25% de su área) en la colonia Península de las Playas tiene aún obras en proceso de construcción; la zona 1C La Quebrada, en la Colonia Maranona existe inversión para 1998; en la zona 1F Constituyentes más de la mitad del área tiene obras en proceso de construcción; la zona 1I Panorámica se encuentra en la misma situación en un 80%; las zonas 1J Insurgentes, 1K Vista Hermosa, 1L La Garita, 1N Farallón y 1O Costa Azul, concretamente en las colonias de la periferia tiene obras en proceso de construcción; en tanto que, parte de las zonas 1K Vista Hermosa y 1N Farallón cuentan con inversión para 1998.

Sector 2. Pie de la Cuesta-Coyuca, la zona 2A Marbella, en las colonias colindantes a la zona 2B Jardín, cuenta con inversión para este año; la zona 2B Jardín está cubierta en un 70% con servicio de drenaje, el área norte tiene obras en proceso de construcción y en el oriente cuenta con inversión; la zona 2C San Isidro cuenta con obras en proceso de construcción, al igual que la parte sur de la zona 2D Laguna.

En el Sector 3. Valle de la Sabana, se construyó una planta de tratamiento de aguas residuales a base de lodos activados, con capacidad para tratar 500 lps, sin embargo sólo se tratan 100 lps. debido a que gran parte de los asentamientos de esta zona, carecen de red de alcantarillado sanitario.

Las zonas 3B Paso Limonero, 3C La Venta, 3G Obrera, 3H Libertad y 3I Tecnológico tienen inversión para este año; las zonas 3D Zapata y 3E Renacimiento están cubiertas casi en su totalidad; la zona 3F Cereso y 3K Coloso están cubiertas en un 50% aproximadamente, dentro de ésta zona se ubica el Infonavit U. H. El Coloso que cuenta con servicio de drenaje y tres plantas de tratamiento en operación, con una capacidad de 120 lps, sólo que carece de un sistema adecuado para la disposición final de las aguas, lo cual ocasiona serios problemas a los asentamientos colindantes ubicados en el Cayaco.

En el Sector 4 Diamante, uno de los problemas más importantes se ubica en Puerto Marqués debido a que los colectores que van hacia la planta de tratamiento tienen inclinación contraria. Sólo las zonas 4A Brisamar, 4B Cumbres de Llano Largo y 4C Las Brisas cuentan con servicio de drenaje.

#### • Evaluación de los Servicios por Sector

Los resultados agregados con respecto a los niveles de servicios dentro del área de estudio señalan que: el 29% de las viviendas, (50,000 viviendas o 220,000 habitantes), no cuentan con servicios de red de agua potable y red de drenaje. Si bien el agua potable se abastece mediante hidrantes, pipas, tomas clandestinas o comunitarias, el drenaje de estas aguas servidas se vacía directamente a arroyos y escurrimientos que contaminan los cuerpos de agua de las partes bajas, como son la bahía, las lagunas y el Río de la Sabana.

**CUADRO No. 15. VIVIENDA Y SERVICIOS<sup>26</sup>**

clave	SECTOR	POBLACION	VIVIENDA	sin servicio de agua potable		sin servicio de drenaje		con agua en el predio	
				%	no. de viv.	%	no. de viv.	%	no. de viv.
1	ANFITEATRO	265,840	64,839	11.6	7,521	9.9	6,419	14.69	9,526
2	PIE DE LA CUESTA-COYUCA	89,338	18,994	44.2	8,399	35.66	6,775	30.60	5,813
3	VALLE DE LA SABANA	297,470	65,522	33.9	22,212	35.99	23,581	32.95	21,588
4	DIAMANTE	23,310	5,798	25.6	1,484	30.2	1,751	27.87	1,616
5	TRES PALOS - RIO PAPAGAYO	73,524	15,318	66.5	10,186	78.8	12,070	25.87	3,962
6	VELADERO	0	0	0	0	0	0	0	0
suma		749,482	170,471	29.2	49,803	29.6	50,597	24.93	42,505

Con respecto a los servicios de agua potable y de drenaje dentro de la vivienda, en el Sector 1. Anfiteatro 7,521 viviendas, el 11.6% no tienen agua y el 14.69% 9,526 sólo tienen agua en el predio, se incluyen en éstas las viviendas asentadas en las partes altas del Cerro de El Veladero.

El Sector 2. Pie de la Cuesta-Coyuca con 18,994 viviendas, de las cuales el 44% de ellas 8,399 viviendas no cuentan con el servicio de agua potable y 6,775 viviendas no tienen drenaje; presenta los porcentajes de carencias más altos de la zona urbana, que se atenderán con las obras programadas para 2000.

En el Sector 3. Valle de la Sabana, con 65,522 viviendas, en donde el 36%, es decir 23,581 viviendas no cuentan con el servicio de drenaje y un porcentaje del 34% no tienen agua potable. Esta zona que concentra casi el 50% de las carencias de servicios en el área de estudio, tiene obras programadas para 1998, quedando sin atender las áreas colindantes con el CERESO, la Central de Abastos y Paso Limonero.

En el Sector 4. Diamante, ocupado por 5,798 viviendas, el 30%, 1,751 viviendas no tienen servicio de drenaje y el 25%, 1,484 no tienen agua potable.

El Sector 5. Tres Palos-Río Papagayo, conformada por asentamientos dispersos, es la zona con mayores deficiencias, ya que el 66.5%, 10,186 viviendas de las 15,318 que se ubican en este sector, no cuentan con agua potable y el 78.8%, 12,070 viviendas no tienen servicio de drenaje.

### Alcantarillado Pluvial

El drenaje pluvial está resuelto por dos sistemas de interceptores, el sistema Mozimba, compuesto por una red de colectores de 0.61m a 2.44m de diámetro, que descarga sus aguas en la playa El Garrobo por medio de un túnel y el Sistema Costa Azul, con colectores de 0.61m a 2.13m de diámetro.

<sup>26</sup> Elaborado con base en cuadro 3 del Anexo de Vivienda.



El sistema de alcantarillado pluvial se encuentra azolvado y se considera que en gran parte de la ciudad es nulo su funcionamiento. Los cauces y arroyos del sector Anfiteatro se encuentran obstruidos por construcciones y las presas gavión están azolvadas por la falta de mantenimiento.

Por lo que se refiere a la cuenca de La Sabana, los escurrimientos del Cerro del Vigía, requieren de vigilancia para evitar asentamientos en los mismos y de canalizaciones adecuadas a través de la Carretera Cayaco-Puerto Marqués, que permitan su comunicación con el río.

### **Energía Eléctrica**

La distribución se realiza por medio de 30 circuitos de 13.2 kva con 380 Km de longitud y 2,680 transformadores. La mayor parte de la red es aérea, con 64 redes subterráneas, la más importante es la de la Costera que va de Costa Azul al Paraíso Radisson y se proyecta ampliar hacia Puerto Marqués. La cobertura de la red llega a la cota 230 msnm.

Se estima que un 99% de las viviendas cuentan con el servicio de energía eléctrica, sin embargo, datos referentes a los usuarios de servicio doméstico implican una cobertura de sólo 435,000 habitantes por lo que se considera que existe un gran número de conexiones clandestinas, de consumidores que no pagan por este servicio.

Se han identificado asentamientos irregulares ubicados en áreas de derechos de vía, destinados a líneas de alta tensión. Por lo que se refiere a la ampliación de redes y la atención de CFE a asentamientos irregulares, se requiere de coordinación con las autoridades de desarrollo urbano para evitar la convalidación de lotificaciones irregulares.

### **Alumbrado Público**

El servicio de alumbrado público utiliza postes de la red de distribución de energía eléctrica, el 35% de las 18,000 luminarias inventariadas no funcionan adecuadamente, en algunas zonas los postes están colocados a distancias mayores a las convenientes, además de que no existe un control para el encendido y apagado de lámparas lo cual provoca un gran desperdicio.

Se considera que sólo el Centro y la Costera Miguel Alemán cuentan con el servicio adecuado, en el resto de las colonias del Sector 1. Anfiteatro es insuficiente y prácticamente nulo en las partes altas y en los poblados rurales, a lo que se agrega un mantenimiento deficiente y falta de vigilancia en el funcionamiento.

Según datos de la Dirección de Alumbrado Público municipal, existe un déficit del 27% de alumbrado en las colonias Zapata y Las Cruces dentro de la zona 3F, Ciudad Renacimiento de la zona 3E y Vacacional en el Sector 3. En algunas colonias el servicio es mediante focos incandescentes de 150 watts que consumen mayor energía.

## **Desechos Sólidos**

La zona de estudio presenta una generación de basura de 866.40 ton./día por parte de la población residente y de 60 a 150 ton. por parte del turismo según la temporada, por lo que la generación total, es de 1,016 ton/día.

El equipo de recolección de basura no cuenta con la capacidad suficiente para cubrir este servicio, ya que normalmente se recolectan 707 toneladas por día, por lo que sólo se cubre el 65% de la demanda. El servicio se realiza de forma mixta por el ayuntamiento con 96 unidades<sup>27</sup> que recolectan 418 ton. y 16 camiones compactadores de servicio privado que recolectan 290 ton. en la zona turística principalmente. Los contenedores de desecho tienen capacidad para 830 toneladas pero las unidades de traslado son insuficientes.

Existe especial cuidado para la limpieza de la zona turística, sin embargo, las colonias ubicadas en la periferia del Parque Nacional El Veladero, al norte del Anfiteatro y al poniente del Sector 3. Valle de la Sabana, no cuentan con el servicio de recolección.

El basurero municipal se ubica en Paso de Texca a 30 Kms. del centro de la ciudad, es solamente un tiradero a cielo abierto, adicionalmente se han detectado aproximadamente 16 tiraderos clandestinos en la zona de Llano Largo y el Coloso 3L, Ciudad Luis Donald Colosio en la zona 2A, Pie de la Cuesta y Bajos del Ejido Sector 2, todos ellos a cielo abierto.

Los hospitales y laboratorios clínicos generan además, desechos biológicos, para los que no existe un lugar con las condiciones necesarias para su destrucción, ya que este tipo de desechos deben ser incinerados a temperaturas mayores de 1,200°C con equipos especiales.

La infraestructura y los servicios, como se puede resumir, sumados a casi todos los rubros de la inversión urbana, ha sido enormemente deficitaria en Acapulco, con excepción de las zonas residenciales y turísticas.

### **2.5.6 Equipamiento Urbano** <sup>28</sup>

Para elaborar el análisis y diagnóstico del equipamiento urbano, de la Zona Metropolitana de Acapulco, se consideró necesario definir el nivel de servicio de los diferentes elementos que conforman cada subsistema, de esta manera se han identificado 4 niveles :

1. el nivel regional, elementos cuya atención rebasa a la zona metropolitana.
2. el nivel medio, que comprende los elementos de atención a la zona urbana.
3. el nivel básico, que agrupa elementos de atención a nivel de colonia o barrio.
4. el equipamiento urbano-turístico, que agrupa los servicios complementarios que permiten generar atractivos adicionales al desarrollo turístico.

<sup>27</sup> 64 camiones de volteo y 32 camiones compactadores.

<sup>28</sup> Ver anexo de Equipamiento Urbano para el detalle por elemento

## Equipamiento a Nivel Regional

subsistema	elementos en la zona de estudio	evaluación general de la demanda
<b>educación- cultura</b>	tecnológico del mar instituto tecnológico universidad estatal	La planta instalada en la ciudad presenta 275 aulas en total, lo que presenta un superavit de 74 aulas para la demanda local.
profesional media superior	universidad pedagógica preparatoria colegio de bachilleres CONALEP CEBTIS	En este nivel de manera agregada se cuenta con 332 aulas y un superavit de 137 aulas contra la demanda local.
<b>salud asistencia social</b>	hospital general SSA hospital general IMSS clínica hospital ISSSTE	La capacidad en la localidad de 241 camas, no cubre la demanda hospitalaria y presenta un déficit importante de 1,119 camas sin considerar la oferta de hospitales privados.
<b>comercio abasto</b>	central de abastos almacén conasupo rastro bovinos rastro porcinos	La actual central de abasto con 10,100 m2 de bodegas, presenta un déficit de 2,600 m2.
<b>comunicaciones</b>	central de correos central de teléfonos	A nivel regional estas instalaciones cubren la demanda
<b>transporte</b>	central de autobuses central de carga	la central de autobuses con 47 cajones, demanda un crecimiento similar. Es necesario desarrollar una central de carga con 300 cajones.
	aeropuerto puerto marítimo	En cuanto a los servicios de comunicación regional es importante considerar su impacto en las zonas colindantes.
<b>recreación y deporte</b>	área de ferias y exposiciones centro de espectáculos estadio y plaza de toros	El área de exposiciones requiere de ampliar su actual capacidad en 15,000m2.
<b>admón. pública y servicios urbanos</b>	CERESO Oficinas federal Oficinas estatal	Las instalaciones del Cereso con 180 espacios para internos demanda una ampliación de 569 espacios adicionales.

## Evaluación del equipamiento regional

Los aspectos más relevantes de este nivel de servicio, se refieren a la ubicación de los mismos y a los impactos que han generado.

Servicios como la zona de hospitales, la Central de Abastos, las centrales camioneras, zona de ferias y exposiciones y el CERESO, todas estas instalaciones presentan déficits y requieren ampliaciones en sus instalaciones, por lo que se deben considerar para su nueva ubicación, sitios que permitan su mejor funcionamiento en la región.

Destaca el nivel de atención educativa que presta la ciudad a la región, el cual puede reforzarse y ofrecer alternativas importantes de desarrollo en un futuro.

## Equipamiento de nivel medio

subsistema	elementos en la zona de estudio	evaluación general de la demanda
<b>educación</b>	secundaria general	Se cuenta con una oferta de 572 aulas en este nivel y un déficit de 94 aulas.
educación media	secundaria técnica centro de capacitación	
<b>cultura</b>	biblioteca casa de la cultura teatro - auditorio	Este aspecto puede considerarse adecuadamente cubierto a nivel de la ciudad.
<b>salud</b>	centro de salud SSA Unidad medica familiar IMSS - ISSSTE clínica medica familiar ISSSTE Cruz Roja	En este rubro los aspectos deficitarios se concentran en las emergencias urbanas, cubiertas por la Cruz Roja que demanda carros con camillas y camas.
<b>asistencia social</b>	casa cuna - estancia casa hogar centro de des. Comunit. Guardería IMSS	Se destaca la necesidad de más espacios a nivel guardería que cuenta con 206 cunas y requiere 164 adicionales.
<b>comercio abasto</b>	Mercado Centro Comercial	En este aspecto, la comunidad se abastece de diversos centros comerciales de autoservicio que con diferentes modalidades atiende la zona urbana
<b>comunicaciones</b>	agencia y sucursal de correos	Este nivel de servicio presenta carencias importantes, algunas de las cuales son cubiertas por la central de servicios.
<b>transporte</b>	terminal de autobuses urbanos	Los aspectos recreativos de espacios abiertos cubren solo el 24% de la demanda urbana, se requieren 161 Has. para cubrir estos conceptos, 4 Has. para unidades deportivas así como la ampliación de gimnasios y albercas públicas.
<b>recreación y deporte</b>	plaza cívica parque urbano salas de cine unidad deportiva gimnasio alberca	
<b>Servicios urbanos</b>	basurero municipal cementerio central de bomberos	

## Evaluación del equipamiento a nivel medio

Los rezagos de mayor importancia a nivel medio, se presentan en el sector Valle de la Sabana, que presenta una tendencia acelerada de crecimiento.

Los aspectos educativos de nivel medio presentan un déficit importante que representa el 14% de la demanda.

Los servicios de Abasto requieren de espacios abiertos para la conformación de un sistema de tianguis que atienda al sector Valle de la Sabana en donde se manifiestan ya ocupaciones de la lateral de la Av. López Portillo.

En este nivel de destacan carencias importantes en lo referente a recreación y deporte, el déficit es alarmante ya que se cuenta con menos de 1m2. de área verde por habitante dentro del área urbana, considerando que el 45% de la población es menor de 20 años, es importante desarrollar un programa de rescate de predios

para estos fines, los cuales son subsanados por la oferta de playas populares y zonas de mar tranquilo en Caleta y Hornos.

### Equipamiento de nivel básico

subsistema	elementos en la zona de estudio	evaluación general de la demanda
educación cultura	primaria jardín de niños	Las instalaciones existentes cubren la demanda, sin embargo se requiere de mantenimiento y mejoramiento general
salud	centro de salud urbano	Cubre la demanda actual
asistencia social	SSA	
comercio abasto	Tianguis	
Recreación y deporte	juegos infantiles jardín vecinal parque de barrio módulo deportivo	Es mínima la oferta de estos espacios en la zona urbana

### Evaluación del equipamiento a nivel básico

La principales problemas del equipamiento a nivel básico se refiere a la inadecuada distribución de los elementos, considerando un adecuado radio de servicio. La carencia de espacios recreativos de barrio es notable, en los sectores Anfiteatro y Valle de la Sabana.

La falta de previsión de áreas para equipamiento, en los asentamientos irregulares y ejidales que han ido conformando el desarrollo de Acapulco, ha propiciado la ubicación de equipamiento básico incluso en zonas de riesgo.

### Equipamiento urbano turístico

Considerando que la zona presenta una oferta importante a nivel turístico en el país, el sistema de equipamiento complementario para estos fines requiere especial atención.

En términos generales, la oferta se considera escasa de acuerdo al tipo de turismo que accede a Acapulco normalmente, 70% de los hospedados anualmente son nacionales y por ende un gran porcentaje de jóvenes e infantes. Adicionalmente contrasta el escaso aprovechamiento del entorno natural de la zona, concentrado en las zonas de lagunas, ríos y manglares.

Actualmente la zona cuenta con los siguientes elementos que pueden incluirse dentro de este concepto:

Elemento	características y evaluación
clubes de golf,	Acapulco, Princess, Mayan Palace, Tres vidas (63 hoyos)
club de yates	Situado en el Acapulco náutico, con escasas posibilidades de ampliación
Museos	Dentro del Fuerte de San Diego, con escasa difusión y poco aprovechamiento de su potencial
acuario,	Mundo mágico marino en Caleta, con serias limitaciones y de dimensiones reducidas.

<b>Elemento</b>	<b>características y evaluación</b>
zoológico,	En la Roqueta con 8 Has. aproximadamente, con escasa difusión y problemas de mantenimiento, su ubicación encarece su acceso para la población urbana en general.
parque acuático CICI	Con escasa área, presenta problemas de saturación
parque nacional El Veladero	Se puede considerar desaprovechado para actividades recreativas y ecoturísticas
Pista de go karts	Situada en el sector diamante, tiene poca difusión y promoción.
tianguis turísticos	Existen 5 conjuntos con 3,000 puestos aproximadamente
jai-alai y bingo	situados en la zona hotelera de Icacos

### 2.5.7 Vialidad<sup>29</sup>

La estructura vial de la ciudad de Acapulco, se apoya en un sistema regional y un sistema urbano, el primero se compone por carreteras federales libres y de cuota y el segundo por vialidades primarias, secundarias y locales.

#### **Sistema Regional**

Este sistema se conforma por vialidades de tipo regional, carreteras que vinculan a la ciudad con el resto del país y con las localidades vecinas como Zihuatanejo y Chilpancingo, sus puntos de acceso se ubican en el Sector 3. Renacimiento hacia el norte, y en el Sector 2. Pie de la Cuesta, al poniente, estas son:

Carreteras Federales Libres:

- Mex-95 México - Chilpancingo - Acapulco
- Mex-200 Acapulco - Zihuatanejo
- Mex-200 Las Cruces - Pinotepa Nacional
- Libramiento Norte de Acapulco

Carreteras Federales de Cuota:

- México - Cuernavaca - Acapulco
- Libramiento a Punta Diamante

#### **♦ Problemática de la Vialidad Regional**

Estas vialidades presentan una serie de conflictos, en el tramo de la carretera federal Chilpancingo - Acapulco, en la sección Boulevard José López Portillo se establecieron las colonias Emiliano Zapata y El Renacimiento parte del sector 3, que hoy se encuentran en proceso de consolidación pero que por falta de reglamentación en los usos y de un ordenamiento vial, presentan en la mayoría de sus intersecciones conflictos por falta de señalización y semaforización.

En el tramo de la carretera Las Cruces - Pinotepa Nacional y su continuidad con la Av. Universidad, se presentan problemas por los vehículos pesados que provocan una lenta circulación.

#### **Sistema Urbano**

<sup>29</sup> Ver anexo de Vialidad y Transporte, Colegio de Ingenieros Civiles de Guerrero.

Se compone de vialidades primarias, secundarias y locales que vinculan las zonas urbanas de Renacimiento, Diamante, Anfiteatro y Pie de la Cuesta, este sistema se ha adecuado a la topografía de la ciudad encontrando en algunos sectores pendientes mayores del 45% que presentan problemas de flujo vehicular, principalmente en la zona centro de la ciudad, la vialidad primaria tiene aproximadamente 71.37 Km. de longitud.

La ciudad concentra movimientos principalmente de la zona de Renacimiento hacia el Anfiteatro, debido a que la población acude a la zona centro en busca de empleo, escuelas y servicios, ya que es aquí donde se tiene la mayor concentración de los mismos, estos movimientos de población ocasionan sobrecargas en las vialidades principales.

En el sector 3 Valle de la Sabana, se ubica a manera de espina central la continuación de la Autopista México - Acapulco, denominada Boulevard J. López Portillo a la que confluyen vialidades secundarias por las que se mueve el transporte urbano y que permiten el acceso a servicios como la Central de Abastos y a las colonias colindantes como El Quemado, el Km. 30, Los Organos, La Venta, La Mira, Benito Juárez, Miguel Hidalgo, Lázaro Cárdenas, Loma Bonita, Vicente Guerrero, Los Lirios, las principales calles secundarias son: Av. El Quemado - Av. Juan N. Alvarez, Arroyo Seco, Juan R. Escudero, Emiliano Zapata y Eje Central Vicente Guerrero; el Boulevard se divide en dos a partir del Panteón Las Cruces, una sección continua hacia la zona del Anfiteatro y la otra se convierte en la carretera a Pinotepa Nacional que a su vez entronca con la carretera Cayaco - Puerto Marqués, accediendo al sector 4 Diamante. Los traslados al Anfiteatro por las vialidades actuales podrían reducirse si la población residente de la zona Renacimiento utilizara la alternativa del Maxitúnel pero debido a los altos costos que esto representa, no es utilizado.

Como se ha mencionado el Anfiteatro concentra equipamiento, servicios urbanos y fuentes de trabajo, convirtiéndose en el mayor polo de atracción de población, por lo que su liga con otras zonas de la ciudad resulta deficiente, las principales vías de acceso a esta zona en sentido oriente - poniente son: la Av. Ruiz Cortines - Constituyentes - Aquiles Serdán, que va desde el Panteón de Las Cruces hasta la Costera M. Alemán; la Av. Cuauhtémoc desde la Av. Farallón a Aquiles Serdán, y la Costera M. Alemán desde la Base Naval de Icacos hasta la Playa de Tlacopanocha, sobre las cuales se concentra el mayor flujo vehicular tanto de particulares como de transporte público y de carga; en sentido norte - sur, la circulación se vuelve más conflictiva, la única vialidad que va desde la Av. Ruiz Cortines a la Costera es la Av. Farallón que desemboca en la Glorieta de la Diana, las otras vialidades en este sentido son la Av. Solidaridad, Insurgentes, Niños Héroes y Bernal Díaz del Castillo que vinculan la Av. Ruiz Cortines con la Av. Cuauhtémoc.

El sector 2 Pie de la Cuesta-Coyuca, se vincula con el Anfiteatro a través de la Av. López Mateos y la Calz. Pie de la Cuesta, estas vialidades presentan conflictos principalmente por la cantidad de movimientos vehiculares y la reducida sección que tienen, actualmente se encuentra en proceso de construcción el proyecto de vialidad de cuota que vinculará estas zonas .

En el siguiente cuadro se observan las vialidades primarias, los tramos que comprende, su longitud, sección, número de carriles y sentido de circulación.

**CUADRO No. 16. VIALIDADES PRIMARIAS**

VIALIDAD	TRAMO	LONGITUD Km.	SECCION M.	No. DE CARRILES/ SENTIDO	SENTIDO DE CIRCULACION
Boulevard J. López Portillo	Autopista México - Acapulco	2.25	38	5	N - S
Ruiz Cortines	Las Cruces - Constituyentes	8.01	9	2	O - P
Av. Insurgentes y Av. Solidaridad	Ruiz Cortines - Cuauhtémoc.	1.43	10	2	N - S
Diego Hurtado de Mendoza	A. Serdán - Costera M. Alemán	1.08	12	3	O-P
Pie de la Cuesta	Constituyentes - Pie de la Cuesta	10.11	9	1	O-P
Ejido	Constituyentes - Pie de la Cuesta	1.44	8	2	O-P
Cuauhtémoc	"Y" de la Laja - A. Serdán	5.82	22	4	O-P
Farallón	Av. Cuauhtémoc - Costera	1.92	20	4	N-S
Costera Miguel Alemán	Base Naval ICACOS - Caleta	8.46	20	4	O - P
Carretera Escénica	Base Naval - Glorieta Pto. Marques	8.25	9	1	P - O
Carretera Pinotepa Nacional	Las Cruces a Crucero El Cayaco	4.53	6	1	O - P
Av. Inst. Tecnológico o Carret. Cayaco - Pto. Marques	Crucero Cayaco a Puerto Marques	6.96	6	1	O - P
Av. A. López Mateos	Av. Garzas en Caleta - La Quebrada	7.11	9	2	O - P
Túnel Acapulco	Panteón Las Cruces - Av. Farallón	4.00		1	O - P
<b>SUMA</b>		<b>71.37</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

**La problemática de la vialidad primaria es la siguiente:**

- concentración de movimientos vehiculares
- falta de semaforización y señalización horizontal y vertical
- falta de bahías para ascenso y descenso de pasaje y de puentes peatonales
- falta de continuidad en el flujo vehicular y mantenimiento en los pavimentos
- vialidades con pendientes mayores a las permitidas.
- falta de adecuación en los radios de giro en accesos a zonas comerciales y a las terminales de autobuses foráneos y urbanos
- estacionamiento del transporte de carga alrededor de la central de abastos sobre carriles de circulación.
- invasión de banquetas por comercio semifijo
- carencia de alcantarillado y drenaje pluvial
- falta canalización de escurrimientos, así como amarre de suelos para evitar deslaves sobre las vialidades de las zonas bajas
- carencia de estacionamientos públicos en zonas comerciales



### 2.5.8 Transporte

El transporte en la ciudad de Acapulco está directamente vinculado con la problemática de la vialidad, que tiene graves conflictos debido a la cantidad de viajes que se presentan principalmente en la zona del Anfiteatro y en la Costera Miguel Alemán que contienen además el mayor porcentaje de las fuentes de trabajo y equipamiento, así como puntos de interés para el turismo, que en sólo una vialidad confluyen más de cinco rutas de transporte.

Del total de viajes que se generan en la zona metropolitana el 52% son con propósitos de trabajo, en la mayoría de los casos provienen de la zona de Renacimiento, el 20% de los viajes son por razones escolares y el 2% por otras causas, el resto se mueve a otras partes de la ciudad. Casi la totalidad de las rutas de Transporte Público hacen su recorrido por las vialidades primarias, lo que contribuye al incremento de los problemas de tráfico, existen 31 rutas de transporte, cuya confluencia se da principalmente hacia la zona del Anfiteatro.

El transporte público se compone de taxis, autobuses urbanos y suburbanos, microbuses, calandrias, autobuses turísticos, además del transporte de carga, en los últimos años el servicio de microbuses se ha incrementado debido principalmente a la carencia de autobuses, que además no cuentan con una vialidad que permita una circulación adecuada, esto ocurre principalmente en las Colonias Emiliano Zapata y Renacimiento.

El transporte público está representado por tres agrupaciones, Alianza del Transporte Urbano y Suburbano del Estado de Guerrero, A.C., Autotransportes Coordinados de Acapulco, S.A. de C.V. y el grupo independiente “Mi Patria es Primero”, que en total contienen 815 unidades de transporte.

El transporte de pasajeros foráneo cuenta con tres terminales ubicadas en las calles de: Cuauhtémoc y Wilfrido Massieu la terminal Estrella de Oro que ofrece servicio de primera clase; en Cuauhtémoc y Diego Hurtado se ubica la terminal Flecha Roja que cuenta con servicio de segunda clase y de tipo suburbano comunicando al puerto con localidades del mismo estado; y en la Av. Ejido se localiza la terminal Estrella Blanca, estas líneas de transporte movilizan aproximadamente entre 15,000 y 20,000 personas al día, las vialidades de acceso por las que circulan estas unidades de transporte son primarias.

### 2.5.9 Transporte Marítimo

Esta ciudad portuaria cuenta con un muelle turístico y de carga ubicado en la Costera Miguel Alemán frente al Fuerte de San Diego, en el Anfiteatro y cuyas instalaciones se han concesionado a la empresa Administradora Portuaria Integral de Acapulco, S.A. de C.V., que capta el 6% de los cruceros que visitan la República Mexicana; los principales problemas en esta terminal, en términos turísticos, son los pocos servicios que se ofrecen al turista y el congestionamiento vehicular fuera de la terminal por el estacionamiento de autobuses que trasladan a los turistas a la zona hotelera o al aeropuerto.

Las obras portuarias que se realizan en este recinto son de protección, atraque y almacenamiento, las primeras cuentan con una extensión de 571 m. lineales, las segundas con 733 m lineales y el almacenaje tiene 15,687m2. En los últimos años

el volumen de carga marítima ha disminuido, principalmente por altos costos en comparación con los Puertos de Lázaro Cárdenas y Manzanillo, incrementándose la llegada de cruceros turísticos, por lo que habrá que impulsar esta vocación complementaria de las actividades de la ciudad.

En relación con el movimiento de carga dentro de la terminal, los problemas detectados son: riesgo en el suministro de combustible, insuficiente profundidad para recibir barcos de gran tonelaje, enlace terrestre deficiente, bodegas sin utilizar, tarifas altas en relación con el puerto de Lázaro Cárdenas y circulación restringida para el transporte de carga sobre la Costera.<sup>30</sup>

### **2.5.10 Riesgos y Medio Ambiente**

Existen tres sistemas interrelacionados que actúan en la problemática que da lugar a los desastres, estos son:

El Sistema Perturbador (SP) integrado por los fenómenos destructivos capaces de incidir sobre un asentamiento humano y de provocar desastres, estos fenómenos se clasifican en tres tipos:

- Hidrometeorológicos: Huracán, Inundación.
- Geológicos: Sismos, Maremoto, Deslizamiento del suelo
- Químicos: Incendio y explosión de fuente fija, de fuente móvil, fuga tóxica

El Sistema Afectable (SA) está integrado por la población y diversos componentes del desarrollo urbano, entre los que destacan el suelo, la vivienda, el equipamiento urbano, la infraestructura y servicios. La vulnerabilidad depende de las condiciones y características del sistema, como la densidad de deterioro y mantenimiento, el riesgo se determina a partir de la conjunción peligro-vulnerabilidad, esto es la medida de los daños esperados a que está sujeto el SA ante los impactos de un fenómeno destructivo.

El Sistema Regulador (SR), está compuesto por las diferentes medidas, acciones, obras, lineamientos, mecanismos, leyes, reglamentos, etc. destinados a controlar la ocurrencia de un desastre interviniendo ya sea, en el SP para neutralizar las causas que dan origen a los fenómenos naturales o en el SA para disminuir el efecto de los daños que éstos producen.

- El Huracán es un fenómeno natural que se origina sobre el océano en una masa de aire caliente con gran contenido de humedad, se presenta con un promedio de 2.4 años y de acuerdo con datos estadísticos el riesgo mayor ocurre entre los meses de mayo y noviembre.
- Las Inundaciones se consideran como el flujo o encubrimiento de agua producto de los escurrimientos superficiales pluviales, desbordamientos de ríos, incremento del nivel de lagos, penetración de agua del mar a zonas costeras, así como de fallas de tipo pluvial, fluvial y costera.

---

<sup>30</sup> Ver Anexo: Programa Maestro de Desarrollo del Puerto de Acapulco

Las áreas vulnerables a inundación por desborde fluvial se ubican en torno al Río La Sabana y por desborde lagunar en la parte norte de la zona 4F Punta Diamante.

Como áreas vulnerables a remoción de materiales e inundación están los escurrimientos en las partes altas con vulnerabilidad alta y las partes bajas con vulnerabilidad media; así mismo todas las partes altas de Acapulco se clasifican como áreas vulnerables a remoción de tierras y en algunos lugares a caída en bloque o derrumbe.

La insuficiencia de infraestructura en las zonas altas y el azolvamiento en las partes bajas provocan frecuentes inundaciones en las partes bajas y en las áreas cercanas a la Laguna de Tres Palos y Bajos del Ejido por la deficiencia del drenaje natural.

- El Sismo es un conjunto de movimientos de tierra causados por el desacomodamiento o reacomodamiento de las placas de la corteza terrestre. La Costa de Guerrero está considerada como una zona con alto potencial sísmico.
- El Maremoto es una secuencia de olas que se genera cuando ocurre un terremoto en el fondo del océano, la mayoría se originan en el contorno costero del Océano Pacífico, en el estado de Guerrero se generan principalmente por la Placa de Cocos y la Placa de Rivera bajo la Placa de Norteamérica.
- Deslizamiento del suelo, este término significa cambio de posición vertical, horizontal u oblicua de ciertas secciones de la corteza terrestre, los desprendimientos, caída o reptación de grandes volúmenes de tierra y rocas representan un fenómeno de la naturaleza que se presenta al paso del tiempo, estos desprendimientos de tierra ocurren en terrenos inclinados, de cualquier clase de material, generalmente la magnitud es tal que quedan fuera del control humano.

De acuerdo con lo anterior se enlistan las colonias en donde se estima que existen áreas con vulnerabilidad por deslizamiento en mayor o menor grado:

- la Unidad Obrera, Alto Progreso 2da. y 4a. etapa, en la zona 3G Obrera;
- la parte alta de la Colonia Guadalupe Victoria, las colonias Constituyentes, Santa Cecilia y Morelos, dentro de la zona 1F Constituyentes;
- la colonia Antorcha Campesina, en la zona 5A Coyuca;
- la parte Alta de la Colonia 6 de enero, en la zona 1I Panorámica;
- la colonia Solidaridad, en la zona 3K Coloso;
- las colonias Providencia, La Quebrada y Vista Hermosa, en la zona 1K Vista Hermosa;
- el Fraccionamiento Brisamar, en la zona 4A;
- la Colonia Primero de Mayo;
- la parte alta del Club Deportivo; y
- la parte alta a lo largo de la carretera escénica.

Los deslaves y derrumbes ocurren principalmente durante fuertes lluvias o huracán, por la degradación de la cubierta vegetal de las laderas y en las pendientes del Anfiteatro, así como del Cerro del Veladero; todo esto provocado por los asentamientos humanos hacinados en las zonas altas. Consecuentemente estos deslaves provocan el azolve de la red de drenaje, la obstrucción de vialidades y la contaminación de la Bahía.

- Fenómenos Químicos

El peligro de estos depende del tipo y cantidad de sustancias peligrosas que se manejen, la vulnerabilidad de los componentes urbanos se representa principalmente por la cercanía a este tipo de instalaciones y a sus características constructivas, estos fenómenos se clasifican en fuentes fijas y fuentes móviles.

Se identifican como fuentes fijas las gasolineras y depósitos, gaseras, industrias, plantas de tratamiento, clínicas, hospitales y laboratorios fotográficos.

Las gasolineras y depósitos son 25 y se encuentran distribuidos en toda la ciudad; 4 Gaseras ubicadas en el Libramiento Texca; 18 Industrias consideradas como riesgosas, entre las que destacan las fábricas de pinturas, refresqueras, láminas de cartón, de acetileno, oxígeno e hidrógeno; así como la cementera y los concretos premezclados.

Las plantas de tratamiento que por el tipo de instalación se consideran riesgosas son 13 de tratamiento de aguas negras; las clínicas y hospitales (21) se consideran de riesgo básicamente por los desechos que generan; se registran también en este concepto 13 laboratorios fotográficos.

La instalación de PEMEX es un punto importante de riesgo por peligro químico, se ubica en la zona de Icacos y se abastece por medio de buques-tanque; los tanques que se encuentran en funcionamiento son:

<b>tanques</b>	<b>contenido</b>	<b>capacidad</b>	<b>medida</b>
tres	turbosina	10,000	barriles
uno	nova	20,000	barriles
uno	magna sin	30,000	barriles
dos	diesel	20, 000 y 10,000	barriles

Cada tanque de combustible, así como las instalaciones en torno a las tuberías y a la red de carga y descarga de combustible cuenta con un sofisticado sistema de seguridad.

Como fuentes móviles se clasifica la distribución de gasolina, y de otros combustibles que realiza PEMEX por medio de pipas, el horario de reparto es de las 23:00 hrs. a las 5:00 hrs.

## **2.6 DIAGNOSTICO PRONOSTICO INTEGRADO**

### **2.6.1 Evaluación de la Función Regional**

Para la actualización del Plan Director, se considera importante señalar la función regional de la zona de estudio, ya que la concentración de una serie de actividades regionales, genera impactos importantes en la ciudad que se suman a la problemática urbana interna.

La población en la zona, representa casi el 25% de la población del estado, con una tasa de crecimiento del 2.63% que si bien ha reducido su acelerado crecimiento, todavía es superior a la media nacional del 2.34% y a la media del Estado del 2.14%.

En términos demográficos, el crecimiento natural de la zona, con una tasa anual (96-97) del 2.05%, es ya un problema importante debido a que actualmente éste representa el 78% del crecimiento total de la zona. El 21% restante, corresponde a la tasa migratoria estimada en el 0.58% anual; que ante la falta de empleo en zonas rurales, son atraídas por la concentración de servicios, de equipamiento urbano y por posibles expectativas de empleo que genera la zona urbana de Acapulco.

Este crecimiento total, se traduce en cerca de 20,000 habitantes adicionales cada año y por lo tanto en demandas importantes de suelo, vivienda, infraestructura y equipamiento urbano, que aumenta los déficits ya señalados.

El atractivo turístico de la región concentra el 72.4% de los visitantes al Estado. Una planta hotelera de 15,600 cuartos, distribuido por categorías en sigue: 38% de 5 estrellas, 29% 4 estrellas y 33% de tres estrellas o menos, los cuales tienen una estancia promedio anual del 43%, menor al promedio de la estancia en los centros de playa nacionales del 55.3% y desde luego muy por debajo de Cancún que presentó en 1995 el 75.8% de ocupación.<sup>31</sup>

Esta situación implica una revisión detallada de esta actividad y del tipo de oferta que la región ofrece a los visitantes, donde la Bahía de Acapulco ha sido el único atractivo aprovechado a la fecha.

El crecimiento esperado de la ciudad, implica la solución de una serie de demandas locales, (servicios en general, abasto, vestido, alimentos procesados, mobiliario), a los que se agregan las necesidades derivadas de su función regional.

## **2.6.2 Problemática Emergente a partir del Huracán Paulina.**

Las consecuencias de los graves efectos generados por el Huracán Paulina, en octubre de 1997, pusieron de manifiesto, como se ha mencionado, una serie de irregularidades en la ocupación del suelo, en la falta de seguimiento de los planes de desarrollo urbano y en lo relativo a la administración urbana la carencia de un control del uso del suelo adecuado, ya que existe un traslape de funciones en este aspecto.

Se destacan, como problemas que requieren atención emergente, los siguientes aspectos por sector:

### **En los sectores 1. Anfiteatro y 2. Pie de La Cuesta-Coyuca**

- la falta de definición de las zonas de riesgo y de sus derechos federales
- la necesidad de reubicar construcciones en zonas de riesgo,

<sup>31</sup> Fuente SECTUR Actividad hotelera en centros turísticos, para 1995 señala 15,574 cuartos,.

- el control del crecimiento en zonas altas y en zonas federales, con carencias de servicios
- la falta de cumplimiento de ordenamientos y reglamentos, tanto en zonas urbanas y turísticas, como en la zona del Parque Nacional El Veladero.
- la escasez de reservas territoriales para vivienda de bajos recursos
- la falta de un servicio eficiente de recolección de basura en toda la ciudad y
- la falta de educación de la comunidad para llevar a cabo una adecuada limpieza y protección de escurrimientos.

**En los sectores 3. Valle de la Sabana y 4. Diamante :**

- la fragilidad de las zonas bajas, con respecto a las inundaciones
- la falta de canalización adecuada de escurrimientos y del Río de la Sabana
- la disposición inadecuada de tiraderos de basura
- la contaminación de los cuerpos de agua de la zona por las carencias del alcantarillado sanitario en toda la cuenca

**En el sector rural 5. Tres Palos :**

- el control de asentamientos en zonas bajas, en cauces y escurrimientos.
- El control de fraccionamientos irregulares de suelo ejidal.
- la carencia de centros de equipamiento básico en el sistema de poblados.
- la fragilidad del sistema carretero rural.

**2.6.3 Síntesis de la Problemática Urbana <sup>32</sup>**

La problemática de la zona urbana se resume en los siguientes aspectos :

**SUELO URBANO**

**Tendencias de crecimiento inadecuado**

- en las zonas altas de los sectores 1, Anfiteatro; 2, Pie de la Cuesta-Coyuca y 3, Valle de la Sabana. En los terrenos de pendientes pronunciadas que se localizan en los Cerros de Carabalí y del Vigía afectando de manera importante al Parque Nacional del Veladero.

**Incompatibilidad de usos**

Existe la presencia de usos del suelo incompatibles o de impacto urbano, que demandan estudios de valoración específicos y eventual reacomodo.

- El CERESO en la Col. Zapata;
- La fábrica de cemento; y
- Las instalaciones de PEMEX en la zona de Icacos.

**Usos que generan impacto urbano**

- El Mercado Central, rebasado en su capacidad
- La zona de Hospitales sobre la Avenida Adolfo Ruiz Cortines.
- la central de Abasto en el sector Valle de la Sabana.

<sup>32</sup> Ver Plano D-3 Síntesis de la Problemática Urbana

### **Zonas ocupadas en áreas de riesgo**

- por asentamientos en los cauces y escurrimientos del Anfiteatro
- por pendientes pronunciadas y de deslaves en Las Cruces y Llano Largo
- por riegos de inundación en la colindancia con el Río de la Sabana, su comunicación con las Lagunas de Tres Palos y Negra y en el Ejido La Zanja.

### **Tenencia de la tierra**

Las posibilidades de crecimiento de la zona urbana de Acapulco, se localizan en terrenos ejidales.

### **VIVIENDA**

Se estiman 4,067 viviendas precarias, que se localizan :

- en toda la zona alta del Anfiteatro, al norte de las colonias: Santa Cruz y el FOVISSTE, Francisco Villa, Alta Progreso .
- en las zonas altas del Cerro del Vigía en el tramo Coloso a Llano Largo y del fraccionamiento Balcones de Costa Azul.
- Al noreste de la mancha urbana en el sector Valle de la Sabana.

### **INFRAESTRUCTURA**

#### **agua potable**

Las zonas sin servicio de agua suman 36,330 viviendas en los sectores urbanos, de las cuales 22,212 (61%) se ubican en el sector Valle de la Sabana, la ubicación de estas zonas corresponde a:

- parte de los asentamientos irregulares del Parque Nacional El Veladero
- Partes altas de la colonia Zapata y zona del Quemado
- Parte alta del Sector Pie de la Cuesta hacia el Parque Nacional El Veladero desde el fraccionamiento Balcones al Mar hasta la colonia Jardín.

#### **Drenaje sanitario**

Las zonas sin servicio de drenaje suman 36,072 viviendas en la zona urbana, 23,581 (64%), se ubican en el sector Valle de la Sabana, algunas cuentan con proyectos de inversión para 1998, como son:

- La Venta, la parte intermedia del Parque Nacional El Veladero (las Cruces), Balcones al Mar, la parte alta de la colonia Jardín en Pie de la Cuesta
- Las zonas de Llano Largo al sur del Coloso, la Zanja, Tres Palos y Tuncingo

### **VIALIDAD Y TRANSPORTE**

#### **concentración vehicular**

Destaca la concentración de vehículos en la escasa vialidad primaria por falta de alternativas viales en la zona urbana, las partes más críticas son:

- la zona del Centro tradicional de la ciudad
- la Costera Miguel Alemán en el tramo Centro - la Diana
- la Av. Cuauhtémoc tramo Central
- Av. Ejido tramo Mozimba - Constituyentes
- la carretera Acapulco-Pinotepa Nacional, Las Cruces-Cayaco-Pto. Marqués.

#### **Secciones viales reducidas**

- en las carreteras a Pie de la Cuesta y la Escénica a Puerto Marqués
- en la Costera Miguel Alemán, del Centro a Caleta.

#### **Falta de continuidad en la estructura vial**

- De las instalaciones de PEMEX a la Avenida Farallón
- De Mozimba a Pie de la Cuesta
- en las partes altas Col. Cuauhtémoc y Constituyentes
- en la zona de Marroquín como la liga de Av. Cuauhtémoc y Ruiz Cortines.
- En el sector Zapata Renacimiento para comunicar la zona norte-sur en la zona CERESO-Central de Abastos y CERESO-El Quemado.
- En la parte alta de la Libertad como paralela a la carretera a Pinotepa.

#### **Intersecciones conflictivas**

Entre las intersecciones que requieren estudios específicos, se encuentran:

- Costera Miguel Alemán, Juan Escudero y 5 de Mayo
- Aquiles Serdán y Cuauhtémoc
- Niños Héroes y Av. Cuauhtémoc
- Av. Cuauhtémoc- Ruiz Cortines
- Ruiz Cortines - Solidaridad
- Calzada Pie de la Cuesta y Ejido.
- Ejido - Constituyentes - Baja California
- Ejido- Calle Diez
- Blvd. López Portillo con Zapata, Guerrero, Escudero y Circuito Interior Renacimiento,
- Carretera Cayaco - Puerto Marqués y Carretera Acapulco - Pinotepa Nacional
- Carretera Escénica, Blvd. de la Naciones, Carretera Cayaco-Puerto Marqués.

#### **Zonas sin pavimentación**

Las colonias con escasa pavimentación, destacan :

- La parte alta del Anfiteatro
- la zona alta de la Col. Jardín
- la Col. Zapata y en general toda el área norte del sector Valle de la Sabana.
- La zona de La Venta y Paso Limonero
- La zona de las colonias Libertad y 5 de Mayo

### **EQUIPAMIENTO URBANO**

#### **Equipamiento Regional que genera impacto urbano**

- El Aeropuerto y su cono de aproximación
- las zonas habitacionales Militar y Naval en el Parque Nacional.
- el depósito de Pemex y CFE
- El CERESO en la col. Zapata
- La zona de hospitales sobre la avenida Adolfo López Mateos
- las Terminales de Autobuses en Av. Ejido y en Av. Cuauhtémoc.
- Centro de Acapulco

### **MEDIO AMBIENTE**

#### **Plantas de tratamiento**

Las plantas de tratamiento urbanas presentan descargas en las zonas de:



- Pie de la Cuesta - La Quebrada
- el Río de la Sabana y Laguna de Tres Palos.

Existen plantas de tratamiento de zonas hoteleras, que descargan a:

- Bahía de Acapulco
- Bahía de Puerto Marqués y Revolcadero

### **Manglares amenazados por la mancha urbana**

- La zona localizada al sur de la Laguna de Tres Palos
- El área de la Laguna Negra y la que comunica con la Laguna de Tres Palos.

### **Basureros clandestinos**

Se han identificado 14 zonas de tiraderos clandestinos en:

- la ribera del Río La Sabana al suroeste de Tres Palos
- la zona de Llano Largo - La Zanja,
- cercano a la Av. Farallón y en la Col. Progreso
- la Calzada Pie de la Cuesta
- Sobre Avenida Cuauhtémoc al oriente del Mercado
- Al sur del Pedregoso en la zona de Pie de la Cuesta

## **IMAGEN URBANA**

Los aspectos con mayor problemática se refieren a:

- falta de control de señalización en zonas comerciales y corredores urbanos
- la falta de arbolamiento en vías primarias y en zonas habitacionales
- necesidad de rescate y mejoramiento de los barrios tradicionales
- revaloración del Fuerte de San Diego
- Programas de mejoramiento y rescate de inmuebles en el Fracc. Las Playas

Se destaca el deterioro de la imagen del entorno natural en:

- El Parque Nacional El Veladero
- las zonas de Punta Bruja-Las Brisas y Punta Diamante
- la Isla la Roqueta y La Quebrada

## **RIESGOS**

### **Zonas inundables y cauces de arroyos**

Los escurrimientos y arroyos que pueden ser riesgosos y requieren de la definición de su zona de protección, se ubican en :

- Cauces en Pie de la Cuesta - Ejido Jardín
- Cauces de arroyos en el Anfiteatro: Aguas Blancas, Palma Sola - Camarón, Magallanes, La Garita , Costa Azul, Las Brisas
- Cauce del Río de la Sabana y zona sur de Tres Palos y de la Laguna de Tres Palos
- El área entre la Laguna de Tres Palos y el Boulevard de Las Naciones

### **Zonas con pendientes altas y presiones de ocupación**

Localizadas en :

- el sur, oriente y poniente del Parque Nacional El Veladero,

- la parte oriente del Cerro del Vigía

#### **Líneas de transmisión eléctrica invadidas en su derecho de vía**

- A lo largo de la línea de 115 Kv que se localiza en los límites del Parque Nacional el Veladero y el Anfiteatro
- A lo largo de la línea de 115 Kv que va de Valle de la Sabana hacia el Anfiteatro por un lado y por el otro hacia el Coloso y el Cayaco.

En conclusión, como se puede observar existe un enorme desequilibrio entre la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios de las diversas zonas de Acapulco. Ha habido una concentración de la inversión en este rubro en las zonas turísticas y residenciales dejando grandes déficits en las zonas habitacionales populares. Un criterio básico de equidad urbana deberá proporcionar los servicios básicos para los empleados, trabajadores y personal que hace posible la operación del turismo en el Puerto.

Todo esto reviste gran importancia, ya que además el huracán Paulina demostró que las carencias de las zonas altas repercuten muy negativamente en las zonas bajas donde se concentran los usos residenciales y turísticos.

### **III NIVEL NORMATIVO**

#### **3.1 NIVELES SUPERIORES DE PLANEACION**

La actualización del Plan Director de la Zona Metropolitana de Acapulco, se apoya en los lineamientos generales señalados en los niveles superiores de planeación,

destacando el Plan Nacional de Desarrollo 1995-2000 y el Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1995 - 2000.

### 3.1.1 Plan Nacional de Desarrollo 1995 - 2000

El Plan Nacional de Desarrollo, establece los lineamientos generales para el desarrollo del país, dentro de éstos, destacan como aplicables para la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, los siguientes conceptos :

Con respecto al *Desarrollo Social*, señala en el punto de *Desafío Demográfico* : "...el fenómeno de la migración se ha visto acompañado por un intenso crecimiento en un número considerable de ciudades de tamaño intermedio" "...las tendencias descritas sugieren que, en los años venideros, las ciudades intermedias pueden desempeñar un papel económico y demográfico cada vez más prominente..."

"Para que las ciudades pequeñas e intermedias puedan responder a las demandas prioritarias que conllevan a la reorientación de los flujos migratorios hacia ellas, es de importancia fundamental cubrir los rezagos existentes y anticipar la oferta en materia de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos,... y un medio ambiente sano."

La estrategia y sus líneas de acción establecen :

"Ampliar la cobertura y mejorar la calidad de los servicios básicos, destacando: educación y cultura, salud, seguridad social, vivienda y armonizar el crecimiento y la distribución territorial de la población".

De lo anterior se deriva :

- atacar la pobreza y el rezago económico
- reducir el crecimiento demográfico
- fortalecer la familia y mejorar la condición de la mujer, distribuir la población, migración y desarrollo sustentable, destacando: fortalecer las ciudades intermedias y modernizar las estructuras administrativas locales.
- Promover el desarrollo equilibrado de las regiones"

En lo correspondiente al *Desarrollo Regional* y con respecto a las regiones costeras del Pacífico y del Golfo de México, se menciona que: "es necesario consolidar su infraestructura vial y portuaria, turística e industrial, en especial la dedicada a la explotación y comercialización de hidrocarburos y productos de pesca, ...e Impulsar una mayor infraestructura económica de apoyo interregional y de desarrollo social,..."

En lo relativo al *Desarrollo Urbano*, se destaca que "la falta de suelo urbano ha provocado una invasión desordenada en terrenos ejidales o comunales inapropiados", para lo cual plantea ...inducir el crecimiento de las ciudades en forma ordenada y bajo principios sustentados en el equilibrio ambiental de los centros de población, apoyados en 4 estrategias nacionales :

- Desarrollo urbano de las 100 ciudades medias
- Consolidación del papel de las principales metrópolis
- Reordenamiento territorial y promoción del desarrollo urbano e

- Impulso a la participación ciudadana

Estos señalamientos, se reflejan en el esquema de participación para la planeación de la zona metropolitana de Acapulco y en la coparticipación de las obras de mejoramiento de la zona.

En cuanto al *Desarrollo Económico* el Plan señala :

“Se impulsará la participación privada en la actividad portuaria, para fomentar la libre competencia y fomentar el desarrollo industrial, comercial y turístico...”

“Junto con las acciones para frenar las tendencias del deterioro ecológico ... se realizarán programas específicos para sanear las principales cuencas hidrológicas y restaurar áreas críticas para la protección de la biodiversidad.”

El Programa de Desarrollo del Sector Turismo reconocerá que el empleo turístico es de generación rápida,... que definirá una estrategia precisa para atraer a mayor número de visitantes durante todo el año, ...y revalorará la importancia de los recursos ecológicos y culturales.

Circunstancias todas, que condicionan el modelo de ocupación del suelo, que debe proponerse para la zona de estudio, así como el especial énfasis en el control de asentamientos en las zonas altas, en la protección de cauces y en el rescate y revaloración de las lagunas de Coyuca y de Tres Palos.

### **3.1.2 Programa Nacional de Desarrollo Urbano 1995 - 2000**

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano, elaborado por la SEDESOL, señala dentro de los objetivos relativos al *Ordenamiento Territorial de los Asentamientos Humanos* :

- “Promover la localización de las actividades económicas en aquellas ciudades y regiones que tienen condiciones propicias para su desarrollo,
- Consolidar las ciudades medias y pequeñas de relevancia nacional, ...y apoyar el desarrollo autosostenido de las ciudades...”

En este sentido, la zona metropolitana de Acapulco, por la función regional que presenta dentro del estado, debe retomar estos objetivos.

Con respecto al *Desarrollo Urbano Ordenado y Sustentable* se señalan los lineamientos siguientes :

- Consolidar el proceso de elaboración y operación de planes o programas de desarrollo urbano consensados con la sociedad...
- Promover la ampliación de la oferta de suelo en las ciudades, combatir la especulación y alentar la concertación con los sectores social y privado...
- Estructurar sistemas viales y de transporte público eficiente que eleven la productividad, ...reduzcan los niveles de contaminación ...y refuercen la estructura de las ciudades...
- Incorporar criterios técnicos de carácter ambiental... en lo referente al aprovechamiento racional del agua...

Estas acciones se ponen en práctica en la elaboración del presente Plan y con la coparticipación federal, estatal y local.

En los Aspectos Prioritarios para la Planeación del Desarrollo Urbano señala:

- ...es necesario que el gobierno federal continúe ofreciendo asistencia técnica a las autoridades municipales para operar y mantener actualizados y vigentes los planes o programas de desarrollo urbano,
- Se requiere fortalecer, ...las acciones de prevención de desastres a través de la regulación del uso del suelo para reducir la vulnerabilidad de las ciudades ante peligros derivados de fenómenos geológicos, hidrometeorológicos, químicos y sanitarios...

Dentro de las Estrategias Específicas señala cuatro:

1. *Desarrollo Urbano de 100 ciudades*, dentro de las que se ubica Acapulco
2. *el Ordenamiento Territorial*
3. *la Promoción del Desarrollo Urbano, así como*
4. *el Impulso a la Participación Social en el Desarrollo Urbano.*

Como Metas e instrumentos se plantea : “Impulsar la incorporación al desarrollo urbano de predios de origen ejidal,... otorgando las facilidades necesarias para abrir al desarrollo las áreas y predios definidos como aptos...”

En este sentido cabe resaltar que en el caso de Acapulco, gran parte de su desarrollo urbano futuro será en suelo de origen ejidal.

“Rehabilitar y complementar la infraestructura de alcantarillado, recolección y tratamiento, en proceso gradual; ...tomando en cuenta las ciudades turísticas y las ubicadas en cuencas críticas.”

“Atender al saneamiento, desazolve y rectificación de los cauces, con el fin de evitar riesgos a la población...”

“Apoyar programas de alta rentabilidad económica ...a fin de crear las condiciones adecuadas para facilitar la participación de la iniciativa privada, ...en el orden urbano, la generación de empleo y una mejor prestación de servicios públicos.”

Las referencias específicas para la ciudad de Acapulco la sitúan dentro de dos corredores prioritarios a nivel nacional, para la integración urbano regional : el corredor Veracruz - Acapulco y el corredor portuario del Pacífico Manzanillo - Tapachula.

Le establece como ventajas comparativas de actividades económicas a nivel nacional, las ramas de : comercio, restaurantes y hoteles, construcción, servicios financieros, transporte y comunicaciones.

Plantea como objetivo para la ciudad, la cobertura del 95% del servicio de agua potable y el 90% en servicio de alcantarillado sanitario en el período 1995-2000.

### 3.2 PROGRAMAS COMPLEMENTARIOS

La problemática de la Zona Metropolitana de Acapulco, agravada por los impactos del huracán Paulina, ha generado la elaboración de estudios específicos, con diversos enfoques, los cuales alimentan al Plan Director presente; entre éstos se encuentran: los relativos al ordenamiento ecológico, a la evaluación de cuencas y cauces de la zona afectada, así como trabajos de planeación previos para áreas específicas de la zona de estudio.

### **3.2.1 Ordenamiento Ecológico SEMARNAP <sup>33</sup>**

La Secretaría del Medio Ambiente Recursos Naturales y Pesca, a través de la Dirección General de Ordenamiento Ecológico e Impacto Ambiental, realizó el anteproyecto de Ordenamiento Ecológico de la Región de Acapulco, actualizando trabajos iniciales del Instituto de Ecología de la UNAM en el cual se establecen las condiciones a que debe sujetarse el posible aprovechamiento del suelo en la zona de estudio con base en un diagnóstico ambiental.

Del diagnóstico se destaca :

- La superficie cosechada en el municipio de Acapulco representa el 5% de la estatal.
- Los principales cultivos son maíz y frutales (limón, mango, tamarindo, copra )
- La actividad pesquera representa el 33% del volumen capturado estatal, la Laguna de Tres Palos y sus áreas aledañas de inundación, representan un importante potencial para el desarrollo de la acuacultura.

La propuesta, plantea impulsar las actividades productivas con el uso racional de los recursos naturales, mantener la productividad agrícola, la restauración de los cuerpos de agua y el control de las zonas con aptitud urbana o turística.

Propone el ordenamiento ecológico, con base en políticas de Protección, Conservación Restauración y Aprovechamiento, cuyos aspectos relevantes se resumen a continuación.

#### **Política de Protección**

- para el área natural protegida propuesta en el Veladero, se incluyen además los asentamientos de las partes altas.
- la zona sur de la localidad de San Isidro Gallinero
- la zona de manglares de las Lagunas de Tres Palos y de Coyuca

#### **Política de Conservación**

Para la flora y fauna de:

- la franja de amortiguamiento oriente del Parque Nacional del Veladero y los terrenos aledaños a la Bahía de Puerto Marqués.
- las márgenes del Río de la Sabana, su desembocadura en la Laguna de Tres Palos y su comunicación con la Laguna Negra

<sup>33</sup> Ver anteproyecto "Ordenamiento Ecológico de la Región Acapulco - Punta Diamante - Laguna de Tres Palos" y su ampliación a zona de Coyuca, SEMARNAP.

- la zona norte de lomeríos, correspondiente a la cuenca del Río de la Sabana.
- la zona norte de la Laguna de Coyuca.

Para las zonas agrícolas del oriente y sur de la ciudad de Coyuca de Benitez

Para la áreas naturales de:

- la zona inundable de las Lagunas de Tres Palos y Coyuca (manglares)
- la Isla de la Roqueta

Para zonas de pesca en:

- las Lagunas de Tres Palos y Coyuca

Para la zona de posible desarrollo turístico en Punta Diamante.

### **Política de Restauración**

Para agricultura en la zona de selva baja, erosionada cercana al Km. 21

Para pesca en la Laguna Negra, que presenta un alto grado de deterioro.

### **Política de Aprovechamiento**

Para uso Agrícola en:

- la planicie aluvial asociada con el río de la Sabana
- la barra interior de la Laguna de Tres Palos del aeropuerto a la Barra Vieja
- la zona norte de la Laguna de Tres Palos desde San Pedro las Playas hasta La Venta, y
- la zona nororiente y norponiente de la Laguna de Coyuca

Para uso pecuario define pequeñas extensiones al sur de Amatillo

Para posible uso turístico, señala la zona costera de la barra de la Laguna de Tres Palos y parte de la Barra de Coyuca.

Para uso industrial: el área de influencia de las fábricas embotelladoras y recomienda la promoción de agroindustrias.

Para ampliación del uso urbano señala: la zona de La Venta y El Quemado, parte de Llano Largo y de La Zanja.

Estas propuestas de usos predominantes, se complementan con las políticas ambientales por *unidades de gestión*, que corresponden a análisis de mayor precisión, para las cuales se establecen criterios ecológicos particulares.

### **3.2.2 Evaluación de Cuencas y Cauces CNA**

La Comisión Nacional del Agua ha realizado estudios detallados para definir las características de cada uno de los escurrimientos de la zona del Anfiteatro, con el objeto de dimensionar las obras de canalización de cauces y de identificar las

construcciones que se encuentran en zonas de riesgo, que deben someterse a programas de reubicación o de protección.

Los estudios en la primera etapa, corresponden a levantamientos de los cauces de los arroyos: Aguas Blancas, Palma Sola, Camarón, Magallanes, La Garita, Costa Azul, Icacos, Las Brisas y Guitarrón, donde se definirá su área de protección y las restricciones que deben aplicarse en cada zona.

En etapas posteriores se analizarán los escurrimientos que reconocen la cuenca del Río de La Sabana, para definir las restricciones y obras necesarias en esta zona que presenta fuertes presiones de ocupación urbana.

### 3.2.3 Programas Parciales Existentes para la Zona de Estudio.

Adicionalmente la zona cuenta con otros Planes o Programas relativos al desarrollo urbano que se han realizado en diversas fechas, algunos de los cuales requieren de su actualización y revisión, a partir de los lineamientos del presente Plan Director, entre éstos se señalan los siguientes:

- Plan Parcial del Veladero, sin fecha\*
- Plan Parcial del Anfiteatro, de 1982\*
- Programa Sectorial de Vialidad y Transporte, de 1986\*
- Plan Parcial Sabana - Puerto Marqués, de 1986\*
- Plan Parcial Bajos del Ejido, de 1988\*
- Declaratoria de Usos y Destinos del Acapulco Tradicional, de 1985
- Plan Parcial del Acapulco Dorado, de 1988
- Plan de Mejoramiento Urbano de las Zonas Altas del Anfiteatro, de 1990
- Plan Parcial del Acapulco Diamante, de 1990

\* Sin fecha de vigencia

## 3.3 EXPECTATIVAS DE CRECIMIENTO

### 3.3.1 Proyecciones de población<sup>34</sup>

Con base en la información generada por INEGI para el censo de 1990 y el conteo de población y vivienda de 1995, se han elaborado proyecciones de población que plantean posibles alternativas de crecimiento demográfico de la zona de estudio, las cuales comprenden:

a) *crecimiento natural* de la población en la zona de estudio, de acuerdo a su relación con las políticas demográficas nacionales, en este sentido el crecimiento natural se propone que disminuirá del 2.05% actual al 1,58% como promedio del período 1997 - 2025.

<sup>34</sup> Ver Anexo: Proyecciones de Población por sexo y edad 1995 - 2025. COLEGIO DE MEXICO



Se desarrollan la hipótesis de crecimiento para determinar al crecimiento social, producto de la migración a la ciudad, bajo las siguientes condiciones:

b) *hipótesis 1*: considera una atracción baja en la zona de estudio, similar a la generada en el período 1990 - 1997, lo que representará una tasa total de crecimiento promedio del 1.88% para el período 1997 - 2025.

c) *hipótesis 2*: considera una fuerte atracción de flujos migratorios que pueda desarrollarse por inversiones extraordinarias o desequilibrios regionales y que concentren población adicional a la zona, estas circunstancias tendrán como resultante una tasa de crecimiento promedio del 2.39% para el mismo período de 1997 - 2025.

Los resultados absolutos de población esperada, en el cuadro siguiente:

**CUADRO No. 16. PROYECCIONES DE POBLACION crecimiento natural y alternativas.**

alternativa:	habitantes						
	1997	2000	2005	2010	2015	2020	2025
a) crecimiento natural	749,482	788,823	868,971	948,741	1'024,886	1'097,291	1'163,944
b) hipótesis 1	749,482	809,716	907,394	1'004,368	1'096,232	1'183,450	1'263,354
c) hipótesis 2	749,482	820,163	937,566	1'061,331	1'188,724	1'320,742	1'453,765

Nota: Las hipótesis 1 y 2 incluyen el crecimiento natural.

### 3.3.2 Selección de Alternativa Demográfica

Considerando :

- que en las actuales condiciones del país, las inversiones del sector público y privado pueden definirse como conservadoras.
- que en el mediano y largo plazo se deben consolidar otras ciudades medias como alternativas de desarrollo equilibrado en el estado.
- que si bien la Zona Metropolitana de Acapulco presenta serios rezagos en materia de infraestructura urbana, es de cualquier modo, la ciudad con mayores perspectivas del estado.
- que las posibilidades de desarrollo generadas por la relativamente nueva autopista, ya manifestaron su impacto en la zona y
- que estas tendencias de crecimiento tienen ya manifestaciones en el período 1990-1995.

El presente Plan Director considera que la propuesta de crecimiento demográfico señalada en la hipótesis 1, relativa a un crecimiento natural y una moderada atracción social es la que presenta mayor factibilidad de llevarse a cabo, para con esta base orientar el crecimiento futuro de la zona de estudio.

De esta manera la distribución de población en la zona de estudio podrá tener los resultado señalados en el cuadro siguiente:<sup>35</sup>

**CUADRO No. 17. POBLACION EN SECTORES URBANOS Y RURALES POR ETAPAS**

<sup>35</sup> Tomando como constantes los porcentajes de 1997.

año	TOTAL DE HABITANTES	SECTORES URBANOS	SECTORES RURALES
	constante	85.46 %	14.54 %
1997	749,482	640,508	108,974
2000	809,716	691,983	117,733
2005	907,394	775,459	131,935
2010	1,004,368	858,333	146,035
2015	1,096,232	936,840	159,392
2020	1,183,450	1,011,376	172,074
2025	1,263,354	1,079,662	183,692

### 3.3.3 Recomendaciones de Desarrollo Económico

Con las proyecciones de población relativas a la hipótesis 1 y tomando como constantes el 29.56% de la población total para la PEA total y el 27.94% para la PEA ocupada, la demanda de creación de nuevos empleos por etapas será:

**CUADRO No. 18. PROYECCION DE LA PEA POR ETAPAS**

Año	población total	PEA total	PEA ocupada	n.r.i.	menos de 1 sm	de 1 a 2 vsm	de 2 a 5 vsm	más de 5 vsm
2000	809,716	<b>239,357</b>	226,222	13,135	58,318	93,996	61,544	12,364
2005	907,394	<b>268,232</b>	253,512	14,720	65,353	105,335	68,969	13,855
2010	1'004,368	<b>296,898</b>	280,605	16,293	72,338	116,592	76,339	15,336
2015	1'096,232	<b>324,054</b>	306,271	17,783	78,954	127,256	83,322	16,739
2020	1'183,450	<b>349,837</b>	330,639	19,198	85,236	137,381	89,951	18,071
2025	1'263,354	<b>373,456</b>	352,962	20,494	90,991	146,656	96,024	19,291

n.r.i. no recibe ingresos / s.m. salario mínimo / v.s.m. vecese salario mínimo.

Esto implica la creación de aproximadamente 144,000 <sup>36</sup> nuevos empleos en el período de 1997-2025.

Considerando que para 1997 la distribución por sectores presenta el 9% para el primario, el 18% para el secundario y el 73% para terciario y no especificado, el desarrollo económico de la zona de estudio deberá considerar una distribución más equilibrada de las ramas productivas, reorientando las perspectivas de la ciudad en base a :

1. su función regional y estatal
2. su rango de población mayor a 1'200,000 habitantes, la cual en si genera una serie de demandas que actualmente no son cubiertas localmente, (alimentos, vestido, mobiliario) etc.
3. la revaloración de su carácter turístico en el panorama nacional.

<sup>36</sup> Considerando la estimación para 1997 de 229,503 empleos en la zona, la diferencia serán 143,953 empleos.

Para lo cual se plantea:

Impulsar la productividad del sector primario, en lo agropecuario y en la pesca, así como aumentar la oferta en el sector secundario para reforzar la función regional de la ciudad, buscar su autosuficiencia e introducir nuevas ramas productivas de actividad.

Algunas de estas posibilidades pueden ser: campos de tortuga, cervecerías, agroindustrias, elaboración de alimentos, fábricas de hielo, fabricación de prendas de vestir, impresos y folletos, herrerías, textiles, carpinterías, cerámica, manufacturas para hotelería, maquilas, mobiliario, etc.<sup>37</sup>

En lo referente al sector terciario, el turismo debe buscar elevar la ocupación hotelera promedio anual, reforzando la creación de actividades asociadas con el turismo, principalmente en la generación de atractivos ligados con los enormes atractivos naturales de Acapulco.

En este sentido debe estimularse la oferta de actividades para mercados potenciales turísticos tales como :

#### CUADRO No. 19. ACTIVIDADES ASOCIADAS CON EL SECTOR TURISMO

mercado potencial	características y posibles proyectos
cultural y de convenciones	museos, sitios históricos, actividades cinematográficas, conciertos diversos, semanas culturales, centros de exposiciones y ferias
naturistas y ecológicos	Zonas de caza, pesca, caza fotográfica, parques nacionales, aprovechamiento de las lagunas y ríos
turismo de confort y sofisticado	paseos en crucero, viaje de bodas, actividades de playa, club de golf, hoteles y restaurantes de primera clase, vida nocturna, marinas y club de yates
familiar - infantil	Zonas recreativas, acuario, zoológico, parques infantiles y de campamento de verano.
Juvenil - deportivo	tenis, deportes náuticos, instalaciones deportivas, discotecas y centros nocturnos, torneos periódicos, regata San Diego - Acapulco, clavados en La Quebrada
jubilados	Zonas habitacionales de descanso con servicios completos, sitios de diversión y entretenimiento, juegos de salón, hospitales para ancianos y centros de retiro.

Con referencia al desarrollo portuario, el Programa Maestro para el Puerto de Acapulco, propone reforzar la función turística del mismo, en base a<sup>38</sup> :

- Construir dos atracaderos adicionales y la infraestructura comercial para pasajeros; ampliar la terminal de vehículos de servicio a los turistas.
- Construir un puente peatonal entre la terminal marítima de cruceros y el museo del Fuerte de San Diego.
- Emplear parte de los patios y bodegas para fines turísticos y el resto para servicio de carga.
- El muelle de pesca industrial, el patio de contenedores y parte del muelle de pesca deportiva, destinarlos a marina turística, con oficinas y zona comercial.

<sup>37</sup> Ver oportunidades de inversión en Anexo "Orientaciones Estratégicas para el Desarrollo Económico de Acapulco".

<sup>38</sup> Ver Programa Maestro de Desarrollo del Puerto de Acapulco" API Acapulco 1994

- La zona de atraque restante, destinarla para servicio de embarcaciones menores de turismo.

Será fundamental, además de lo anterior, el impulso a actividades portuarias comerciales a partir de su histórica vinculación con países productores asiáticos, a través del Océano Pacífico.

### 3.3.4 Demandas de Suelo

La estimación inicial de demanda de suelo para el desarrollo urbano de la zona de estudio, se realiza considerando :

- la reubicación de población asentada en zonas de riesgo y suelos no aptos;
- los incrementos de población de acuerdo a la proyección seleccionada; y
- diversas alternativas de densidad para estos nuevos desarrollos que incluyen la población urbana y la población urbano rural.

Los resultados de estas condiciones se resumen en el cuadro anexo:

**CUADRO No. 20. DEMANDAS DE SUELO POR ETAPAS**

ALTERNATIVAS DE DENSIDAD PROMEDIO								
PERÍODO	AÑO	habitantes	incremento habitantes	100 hab/Ha	150 hab/Ha	200 hab/Ha	250 hab/Ha	
corto plazo	emergente	15,000 <sup>39</sup>		150	100	75	60	Has.
	2000	809,716	60,234	602	402	301	241	Has.
Mediano plazo	2005	907,394	97,678	976	652	488	391	Has.
	2010	1,004,368	96,974	970	646	485	388	Has.
largo plazo	2015	1,096,232	91,864	918	612	459	367	Has.
	2020	1,183,450	87,218	872	582	436	349	Has.
	2025	1,263,354	79,904	799	532	400	320	Has.
total de área por tipo densidad				5,287	3,526	2,644	2,116	Has.

Nota: Estimaciones con densidades brutas para el total de la población de la zona metropolitana

<sup>39</sup> Estimación preliminar sujeta a la definición de la evaluación de cauces.

## **IV NIVEL ESTRATEGICO**

### **4.1 PROYECTO DE CIUDAD.**

El proyecto de ciudad, consensado a través de todo el proceso de integración de este documento, orienta el futuro de la Zona Metropolitana de Acapulco, por una parte, en cuanto a su incuestionable vocación turística, como un gran CENTRO TURÍSTICO ECOLÓGICO, en el que se pretende aprovechar cabal y racionalmente los muy amplios recursos que el entorno natural de la zona ofrece y que son el soporte principal que sustenta las actividades turísticas eje central de la economía de la ciudad. Y por la otra en cuanto a su situación geopolítica como el más importante CENTRO REGIONAL DE SERVICIOS, ADMINISTRACION PUBLICA, COMERCIO Y ABASTO del Estado. Ambas funciones fundamentales a este centro de población, pueden ser compatibles, en la medida en que se logre un sano ordenamiento del territorio, que busque el adecuado equilibrio entre lo urbano y lo rural; la apropiada separación física de actividades no compatibles y el encauzamiento del crecimiento futuro hacia las zonas más aptas para cada actividad.

#### **4.1.1 Centro Turístico Ecológico**

Acapulco, ha sido, es y será un centro turístico de relevancia internacional por contar con un maravilloso entorno natural que se reconoce como LA BAHIA MAS HERMOSA DEL MUNDO, y sin embargo la realidad es que a todo lo largo de su litoral (70 Km.) con el Océano Pacífico, se encuentran múltiples bellezas paisajísticas, que lo hacen en verdad un lugar único en el mundo. Aunado a eso, sus cuerpos lagunares de Tres Palos, Coyuca y Laguna Negra, junto con el Parque Nacional El Veladero, complementan de manera extraordinaria, la oferta de puntos de interés, para los turistas nacionales y extranjeros; con condiciones de clima además muy favorables para el desarrollo de todo tipo de actividades recreativas. Es por eso que la premisa número uno de este Plan Director Urbano es la de PRESERVAR EL EQUILIBRIO ECOLÓGICO de toda la zona de estudio, encaminando las acciones necesarias para el saneamiento y rescate de las zonas que han sido afectadas por la contaminación de suelos y cuerpos de agua (especialmente el Río de la Sabana); y redefiniendo las áreas naturales que han de protegerse y conservarse como santuarios de la vida silvestre con un uso exclusivamente ecoturístico. Todo esto encaminado a lograr para sus habitantes y su visitantes un Acapulco limpio, transparente y respirable en todos sentidos.

#### **4.1.2 Centro Regional de Servicios, Comercio y Abasto**

Por su situación geográfica y política de ciudad costera, localizada en la zona centro del Estado, Acapulco cumple una función regional muy importante como ciudad que articula las costas Chica y Grande, ofreciéndoles servicios de carácter regional en

materia de Salud, Administración Pública, Educación Superior, Comercio Especializado y Abasto de productos de origen exterior al Estado. Asimismo, es necesario encauzar acciones principalmente en materia de equipamiento urbano, que le permitan a este centro de población cumplir mejor con esa función regional que deberá seguir desempeñando, proponiendo su exacta ubicación para que no interfiera o afecte a las actividades normales de los habitantes de la zona y a las zonas turísticas. Acorde a esto se plantea la construcción de un Centro Regional de Servicios Comercio y Abasto, en las inmediaciones del Kilómetro 21 y Paso de Texca, para la reubicación de la Central de Abasto de la ciudad y el asentamiento de todo tipo de empresas comerciales y de servicios de carácter regional. Así mismo se plantea el mejoramiento de la infraestructura vial de la ciudad, de tal suerte que el tránsito vehicular transregional, se pueda canalizar ágilmente y sin interferir con las vialidades primarias del Puerto.

## **4.2 IMAGEN OBJETIVO**

El planteamiento de la imagen objetivo para la zona de estudio, se apoya en las siguientes directrices derivadas de los objetivos generales y particulares:

### **4.2.1 Objetivos Generales**

#### *Población*

- Alojar una población de 1'263,354 habitantes en el largo plazo (año 2025) y conservar su distribución porcentual, el 85% de la población en sectores urbanos y el 15% restante en los sectores urbano rurales.

#### *Empleo*

- Determinar las áreas necesarias, para dar cabida a la demanda de empleo esperada, 373,456 empleos en total, buscando reforzar alternativas ligadas con los sectores primario y secundario.
- Distribuir la oferta de empleo buscando un equilibrio entre los sectores urbanos, reduciendo la concentración de viajes en el sector Anfiteatro.

#### *Funcionamiento urbano*

- Abrir alternativas para los movimientos regionales en la zona urbana.
- Reducir la movilidad cotidiana en la zona urbana, con una dosificación equilibrada de los servicios, el comercio y del equipamiento urbano.

#### *Ocupación del territorio*

- Orientar el crecimiento de la ciudad a las zonas con mayor posibilidad de dotación de infraestructura y procurando no afectar suelos productivos, proponiendo la creación de reserva territorial.
- Proponer el crecimiento de la zona urbana actual aprovechando la infraestructura instalada, estableciendo como prioridad la densificación de las zonas ocupadas, mediante la saturación de baldíos, el reciclamiento del suelo y el ordenamiento de

zonas en proceso de ocupación, para incrementar su densidad promedio a 120 hab/ha.<sup>40</sup>

- Incrementar la densidad actual promedio del sector Anfiteatro de 120 hab/ha a 150 hab/ha, mediante programas de saturación y reciclamiento del suelo, lo que permitirá una población máxima de 330,000 habitantes en el sector.
- Lograr una densidad promedio de 150 hab/ha en los desarrollos unifamiliares de las nuevas zonas urbanas.
- Establecer los estímulos para lograr el aprovechamiento racional de zonas con potencial de desarrollo, de reconversión turística y de mejoramiento urbano.
- Revisar la normatividad de las zonas de: Las Brisas, Pichilingue, Punta Diamante, que ofertan suelo para desarrollos residenciales y turísticos de acuerdo a los lineamientos que se desprenden del ordenamiento ecológico.
- Presentar opciones para desarrollos relacionados con el turismo en La Barra de Coyuca y la Barra Vieja, los cuales deben apoyar el mejoramiento integral de las colonias populares asentadas en las mismas.

#### *Desarrollo urbano rural*

- Consolidar la función de las localidades de Coyuca de Benítez, Tres Palos, San Pedro las Playas y El Treinta, como cabecera de sistema rural, mediante la dotación adecuada de infraestructura y equipamiento básico.
- Proponer un desarrollo urbano controlado, en las localidades urbano rurales, con una densidad promedio entre 75 y 100 hab/ha.

#### *Preservación Ecológica*

- Determinar los suelos que no deben urbanizarse y los programas a que deben sujetarse para lograr su conservación y aprovechamiento, de acuerdo a sus características naturales.
- Señalar usos del suelo que garanticen la adecuada conformación de los cuerpos de agua y manglares y el sistema lagunar.
- Proponer opciones de aprovechamiento sustentable, para zonas de potencial ecoturístico.

### **4.2.2 Objetivos Particulares<sup>41</sup>**

Dentro de los objetivos particulares, propuestos en el desarrollo de cada uno de los componentes del Plan, se destacan los siguientes:

<sup>40</sup> Actualmente la densidad bruta promedio en la zona urbana es de 87 hab/ha; la más alta se presenta en el sector Anfiteatro con 120 hab/ha.

<sup>41</sup> Ver objetivos detallados, en los anexos correspondientes a suelo, fisonomía, vivienda e infraestructura.

## SUELO

### *Zona urbana*

- Recuperar el patrimonio natural, en particular el Parque Nacional “El Veladero”.
- Recuperar la vocación turística de Acapulco, con un impulso de centro turístico ecológico, mediante la reconversión turística de las zonas deprimidas.
- Reordenar los usos de suelo actuales en congruencia con las funciones predominantes de la ciudad, con especial énfasis en la función habitacional.
- Mantener el nivel de la ciudad como centro regional de servicios y abasto.
- Articular las actividades productivas con la zonificación disponible.
- Señalar los lineamientos para las zonas de la ciudad que están fuera del Anfiteatro, para integrarlas, en un todo estructurado y organizado en funciones complementarias.
- Señalar las zonas prioritarias para la regularización de la tenencia del suelo.
- Indicar las tierras aptas, para formar parte de la reserva territorial urbanizable en el corto, mediano y largo plazo.
- Incrementar la dotación de los espacios públicos, para el uso cotidiano de la población residente.
- Mejorar el funcionamiento para el uso público, de los espacios abiertos actuales y futuros, sobre todo en la zona costera.
- Buscar el equilibrio entre áreas urbanas y áreas turísticas en las zonas costera y playas del Anfiteatro, Diamante y las lagunas de Tres Palos, Coyuca y Negra.
- Definir la incorporación de suelo urbano para vivienda, como parte del programa emergente de suelo, para la reubicación de las viviendas que invaden áreas de reserva ecológica del Parque Nacional el Veladero, así como de viviendas instaladas en los cauces de los ríos y arroyos.
- Establecer programas para la saturación de áreas susceptibles para el desarrollo urbano futuro de acuerdo con su infraestructura disponible, apoyando éstas acciones, mediante incentivos. Con respecto a la vivienda residencial, debe considerarse que se cuenta con terrenos baldíos en los fraccionamientos: Joyas de Brisamar, Residencial las Brisas, Pichilingue Diamante, Las Brisas, Brisas del Marqués, La Cima, El Guitarrón, Balcones al Mar, Las Playas, Punta Diamante y Playa Diamante.
- Establecer el Reglamento y las normas del Plan Director y simplificar la normatividad de los usos y destinos del suelo de la ciudad, evitando en lo posible interpretaciones diversas de los mismos.
- Apuntar los mecanismos adecuados para la previsión de suelo necesario, para los equipamientos urbanos.



#### *Zonas de Conservación.*

- Definir las zonas que requieren de elaboración de proyectos específicos de rescate y revitalización.

#### *Zona Urbano Rural*

- Elaboración de programas que influyan en el mejoramiento de la calidad de vida en las comunidades rurales, respetando los usos actuales y futuros de sus áreas de cultivo, para aprovechamiento y mejoramiento agropecuario y preservando las áreas cercanas a los cuerpos de agua, especialmente en la Lagunas de Coyuca y Tres Palos.

### **IMAGEN URBANA**

- Proponer las normas que permitan: la conservación del medio natural, la preservación de las zonas de valor urbano y paisajístico y el ordenamiento de la imagen en general.
- Conservar los espacios públicos existentes y determinar las normas para la previsión de suelo para espacios abiertos, en los futuros desarrollos.
- Reglamentar las alturas en toda la zona de estudio, teniendo especial cuidado en las zonas de potencial de desarrollo residencial y turístico de: Las Brisas, Playa Diamante, Punta Diamante, así como las vías escénicas a Puerto Marqués y Pie de la Cuesta.

### **VIVIENDA**

- Proponer la coordinación de los organismos que implementan la incorporación de suelo con los organismos de planeación y los organismos gestores de vivienda de acuerdo a las propuestas de desarrollo urbano.
- Determinar las reservas territoriales para el crecimiento de la ciudad y para la oferta de lotes con servicios para población de escasos recursos.
- Orientar las opciones de suelo, para que los diferentes sectores de construcción de vivienda, contribuyan en abatir el rezago habitacional.
- Determinar los rangos y dimensiones de los programas de vivienda acordes a los diferentes estratos de la población.
- Impulsar programas de autoconstrucción, retomando las experiencias acumuladas en programas de vivienda, incorporando la utilización de nuevas tecnologías, materiales acordes al medio, con asesoría técnica y viabilidad operativa a través de mecanismos financieros adecuados.
- Normar y dirigir las iniciativas para mejoramiento de la vivienda existente, con el propósito de mejorar la calidad de vida de sus ocupantes.

- Agilizar la gestión de trámites ante los organismos correspondientes como INFONAVIT, FOVISSSTE, INVISUR, CORETT, BANOBRAS y banca privada.
- Alentar la ocupación de la vivienda construida y desocupada, mediante acciones tendientes a lograr el arraigo e identidad de sus habitantes.

## **INFRAESTRUCTURA**

### *Agua potable*

- Determinar las zonas donde deben impulsarse los programas para cubrir la demanda de agua potable.
- Señalar las demandas futuras que permitan determinar la ampliación de los sistemas existentes, para cubrir las necesidades actuales y futuras.
- Incrementar la capacidad de los tanques de almacenamiento en las colonias con bajo volumen de abastecimiento, y rehabilitar los existentes.
- Localizar una nueva fuente de abastecimiento próxima a la zona de Pedregoso-Pie de la Cuesta o rehabilitar las existentes, para atender de manera más eficiente las colonias abastecidas por el sistema Papagayo II.

### *Drenaje sanitario y alcantarillado pluvial*

- Cubrir los déficits de drenaje sanitario de las colonias carentes del servicio y tratar y reusar el 100% del agua residual.
- Proponer en la normatividad para los nuevos proyectos habitacionales la separación de las aguas residuales de las aguas pluviales, para facilitar su tratamiento y mejorar su aprovechamiento.
- Prever el suelo que permita el mejoramiento y ampliación de las plantas de tratamiento, para la cobertura del 100% de las aguas servidas.
- Señalar los cauces que requieren la construcción de atarjeas marginales, para evitar el vertido de las aguas residuales en los arroyos y cauces pluviales, y regularizar descargas clandestinas de aguas negras.
- Establecer los derechos de vía que permitan liberar los cauces y arroyos, para conducir las aguas pluviales en forma más conveniente.

### *Electrificación y alumbrado público*

- Ampliar las instalaciones de infraestructura eléctrica en las colonias marginadas, asentadas en áreas aptas para el desarrollo urbano, regularizando el servicio en cuanto a cobro y consumo
- Revisar y mejorar la infraestructura eléctrica de tipo rural.
- Ampliar la capacidad de distribución de energía eléctrica, mediante la construcción de subestaciones eléctricas en los sectores Valle de la Sabana.
- Implementar el sistema de alumbrado público acorde a las características y necesidades de cada sector o zona de la ciudad.

### *Desechos sólidos*

- Lograr que la totalidad de la zona de estudio, cuente con posibilidades para la recolección de desechos sólidos.
- Proponer la ampliación de la red vial que permita rediseñar las rutas de servicio y la localización de los puntos de disposición final de los desechos.
- Señalar las zonas apropiadas para la creación de rellenos sanitarios, con la capacidad adecuada que satisfagan la producción actual y futura de desechos, cumpliendo además con la norma ambiental.
- Implementar un programa de limpieza de barrancas y arroyos, para evitar el arrastre de desechos sólidos hacia la bahía.

## **VIALIDAD**

### *Tránsito y Transporte público*

- Plantear el trazo preliminar del libramiento nororiente de Acapulco.
- Mejorar la infraestructura vial, estableciendo alternativas de comunicación vial para las zonas con mayor tránsito en la zona (pares viales, cruceros inteligentes, etc.).
- Promover el desarrollo armónico entre la vialidad y los espacios públicos del centro histórico, mediante la separación de movimientos peatonales y vehiculares. Así como la definición de las áreas de estacionamiento y los horarios de transferencia de carga.
- Señalar las zonas en las que se requieren programas de pavimentación, y las de mantenimiento y rehabilitación en vías primarias y secundarias.
- Aprovechar las nuevas alternativas viales para el mejoramiento del sistema de transporte público y el reordenamiento de rutas urbanas y regionales.
- Construir bahías de ascenso y descenso de pasajeros en vías primarias, para no afectar la circulación vial.
- Establecer un corredor de transporte público troncal semimasivo, del centro histórico hasta Paso Limonero, utilizando las vialidades avenida Cuauhtémoc, carretera Nacional México - Acapulco y Boulevard J. L. Portillo.

### *Estacionamiento*

- Restringir el estacionamiento en vialidades primarias y secundarias para mejorar su capacidad de servicio.
- Incrementar los niveles de utilización de los estacionamientos existentes, principalmente en la zona centro y a lo largo de la Costera Miguel Alemán.
- Definir las zonas con restricción de tiempo de estacionamiento en la vía pública.
- Exigir la dotación de espacios mínimos de estacionamiento en nuevas construcciones, particularmente las comerciales.
- Sincronizar los dispositivos de control de tránsito en vías primarias.

## EQUIPAMIENTO

- Plantear la ubicación de equipamiento regional en el entronque de la Carretera Federal con el acceso al Sector 3 Valle de la Sabana ( colonia Renacimiento).
- Ubicar zonas aptas para equipamiento en las zonas de nuevo crecimiento.
- Atender las demandas de los equipamientos deficitarios en el Sector 3 Valle de la Sabana.
- Restringir la ubicación de nuevos equipamientos de cobertura metropolitana en el Sector 1 Anfiteatro, para evitar la concentración de población.
- Exigir áreas de donación en desarrollos habitacionales y en nuevas lotificaciones ejidales.

### 4.3 ALTERNATIVAS DE DESARROLLO<sup>42</sup>

El territorio de la Zona Metropolitana de Acapulco, presenta particularidades en cada sector, que condicionan sus posibilidades de desarrollo, estas limitaciones actuales se han interpretado para generar las alternativas de desarrollo, las cuales se señalan a continuación.

#### 4.3.1 Del Area Urbana

Las principales limitantes para el desarrollo urbano en Acapulco son: en los sectores de Pie de la Cuesta y Anfiteatro, las pendientes altas que limitan las posibilidades de suelo urbanizable; en el sector Valle de la Sabana, los lomeríos encarecen los costos de infraestructura y en las partes bajas se presentan riesgos de desborde del río; el sector Diamante por su ubicación presenta ya fuertes presiones en el costo de suelo, ante esto, el Plan establece como alternativas para el desarrollo del área urbana las siguientes:

##### Sector Anfiteatro

- la saturación de baldíos en las colonias: Hornos, Magallanes, Marroquín, Farallón, Cumbres.
- el reciclamiento de suelo en zonas colindantes con las avenidas: Costera, Cuauhtémoc, Ruiz Cortínez, Constituyentes, Ejido.
- la renovación urbana en zonas deterioradas o en proceso de abandono: como lo es la zona Centro, Fracc. las Playas y la Quebrada.
- la reconversión turística con el objeto de diversificar la oferta hotelera en: Fracc. Las Playas, Península de Playas y Club Deportivo.

##### Sector Pie de la Cuesta

- densificación y saturación de baldíos, en el tramo Mozimba - Colonia Jardín, en los terrenos aptos para asentamientos humanos.

---

<sup>42</sup> Ver plano de Aptitud Territorial

- la reconversión turística en las colonias V. Lombardo Toledano, Rufo Figueroa y Puesta del Sol.

#### Sector Valle de la Sabana

- consolidación y densificación de las colonias ubicadas entre la cementera y el Instituto Tecnológico de Acapulco, 5 de Mayo, Rufo Figueroa y Nicolás Bravo.
- el mejoramiento urbano de las colonias: Obrera, Arroyo Seco y Paso El Limonero entre otras.
- nuevo desarrollo urbano como ampliaciones de la zona urbana en La Venta y El Quemado y al poniente del CERESO.
- la densificación y saturación de la zona de Llano Largo.

#### Sector Diamante

- nuevo desarrollo turístico con normatividad ecológica en la zona de la Zanja y a lo largo del Boulevard de las Naciones.
- nuevo desarrollo turístico en la zona de la Bahía de Puerto Marqués y parte de la Barra Vieja.

### 4.3.2 Del Area Urbano - Rural

En las zonas que contienen a las localidades rurales, el desarrollo y crecimiento está condicionado al mejoramiento de la infraestructura básica y productiva de cada sistema. Las alternativas de desarrollo son similares para los sectores Coyuca y Tres Palos:

- consolidación de los asentamientos actuales reforzando la función de las localidades de: Tres Palos, San Pedro de las Playas, El Treinta, Amatillo, Coyuca de Benítez y Bajos del Ejido.
- desarrollo sustentable en el entorno rural, mediante: el incremento del desarrollo agrícola, la protección de zonas de valor ecológico, las posibilidades de desarrollos ecoturísticos, en la colindancia con las Lagunas de Tres Palos y Coyuca, con la promoción de la acuacultura y de zonas recreativas de apoyo al turismo.
- desarrollo turístico controlado con normatividad ecológica en la Barra de Coyuca.

### 4.3.3 Del Desarrollo Turístico

Con referencia al desarrollo turístico dentro de la zona metropolitana de Acapulco, el cual a la fecha se encuentra en un período de estancamiento, de conservarse la relación existente entre la población y la oferta hotelera y los desarrollos de vivienda turística se pueden estimar las siguiente demandas:

**CUADRO NO. 21 DEMANDAS POR DESARROLLO TURISTICO**

<b>Año</b>	<b>Zona</b>	<b>unidades</b>	<b>Visitantes en ocupación completa 1</b>	<b>total de visitantes</b>	<b>incremento</b>	<b>demanda estimada de suelo 2</b>
<b>1997</b>	Hotelera	15,600 cuartos	46,800	<b>66,370</b>		
	Residencial turística	9,785 viviendas	19,570			
<b>2025 E</b>	Hotelera	<b>26,300 cuartos</b>	<b>78,900</b>	<b>111,900</b>	<b>10,700 cuartos</b>	<b>107 Has.</b>
	Residencial turística	<b>16,500 viviendas</b>	<b>33,000</b>		<b>6,715 viviendas</b>	<b>390 Has.</b>

1. Se estiman 3 personas por cuarto y 2 personas por vivienda, ya que algunas incluyen residentes permanentes.
2. Se calculan con 100 cuartos/ha promedio y 75 hab/ha en zonas residenciales, pudiendo desarrollarse condominios.

El planteamiento señalado anteriormente implica, la construcción de 400 cuartos de hotel al año, o la opción de incrementar la estancia promedio anual del 43% y considerar la reconversión de la planta hotelera en algunas zonas de la ciudad, tales como el centro de la ciudad, playa Caleta y Caletilla, La Condesa, Puerto Marqués, Punta Diamante y El Revolcadero.

En lo referente a los desarrollos residenciales, el crecimiento previsto, representa la construcción de 250 viviendas al año y la definición del mercado por atender, para establecer las características de la vivienda a desarrollar.

#### **4.3.4 Límite del Centro de Población<sup>43</sup>**

El límite del centro de población de la zona metropolitana de Acapulco, que define el área de aplicación del mismo, se apoya en la delimitación inicial del área de estudio y se define a partir de los siguientes vértices de oriente a poniente:

- 1 la ribera oriente del Río Papagayo en la desembocadura del mismo con el Océano Pacífico, continuando por el río aguas arriba hasta
- 2 el paso del río Papagayo al norte de la localidad de Aguas Calientes, con coordenadas 16°51'00" de latitud norte y 99°38'45" longitud oeste, del mismo por la línea virtual en dirección norponiente hasta
- 3 el cruce con el eje de la carretera federal No. 95, 2. Km al norte de la localidad de El Treinta, en las coordenadas 17°00'15' latitud norte y 99°47'15" longitud oeste, de éste punto, al poniente a
- 4 la cima del Cerro de la Lima, coordenadas 17°03'15" de latitud norte y 99°52'45" longitud oeste, siguiendo al surponiente al vértice 5
- 5 ubicado en la cima del Cerro Verde, coordenadas 17°01'30" de latitud norte y 99°58'15" longitud oeste, continuando al poniente hasta el vértice 6

<sup>43</sup> Ver Plano E-1 ESTRUCTURA URBANA Y POBLACION

- 6 en el cruce, con el río Coyuca y el escurrimiento de Las Compuertas, al norte de la localidad de Los Galeana, coordenadas 17°04'45" de latitud norte y 100°04'00" longitud oeste, continuando al sur por el eje del Río Coyuca aguas abajo, hasta
- 7 su desembocadura en el Océano Pacífico, el polígono se cierra por el límite costero desde el río Coyuca hasta su unión con el vértice 1 en la desembocadura del río Papagayo, incluyendo la Isla de La Roqueta y los Morros de la Bahía de Acapulco.

#### **4.4 POLITICAS**

Las políticas que nos permiten cumplir con los objetivos, de acuerdo con la Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley 211 de Desarrollo Urbano del Estado, corresponden a:

##### **Políticas de Conservación**

La inducción de acciones tendientes a mantener los valores históricos y culturales y el equilibrio ecológico, así como el buen estado de la vivienda, la infraestructura, el equipamiento y los servicios urbanos.

##### **Políticas de Mejoramiento y Consolidación**

La inducción de acciones tendientes a reordenar, renovar o afianzar las zonas en proceso de desarrollo o con deterioro físico o funcional.

##### **Políticas de Crecimiento**

La inducción de acciones tendientes a ordenar y regular la expansión física.

Estas Políticas se aplicarán en las zonas siguientes:

##### **4.4.1 Conservación**

- las zonas agrícolas situadas en la margen oriente del Río de La Sabana
- los terrenos correspondientes al Parque Nacional El Veladero.
- las zonas de pendientes pronunciadas en las laderas del Cerro del Vigía
- los cuerpos lagunares de Tres Palos, Coyuca y Laguna Negra, así como de sus correspondientes zonas de mangle
- la isla de la Roqueta
- la mayor parte del suelo con potencial turístico localizado en Punta Bruja y Punta Diamante.
- las vistas y remates visuales a lo largo de las carreteras escénicas a Puerto Marqués y Pie de la Cuesta.
- Los derechos de los cauces que descargan en la bahía y al Río de La Sabana, en Playa Manzanillo, Playa Honda, Playa Larga, Caletilla y acantilados de Balcones al Mar.

##### **4.4.2 Mejoramiento y Consolidación**

- el rescate de zonas patrimoniales como el Centro Histórico, los Barrios Tradicionales, El Fraccionamiento Las Playas, Barrio Manzanillo, Cerro de la

Inalámbrica (con los hoteles Casa Blanca y del Monte), Casa Diego Rivera, El Fortín Alvarez, mediante la elaboración de proyectos específicos.

- el rescate de las zonas arqueológicas, buscando su incorporación como atractivo turístico.
- las colonias populares situadas al norte de la avenida Ruiz Cortínez - Constituyentes, a través de la dotación de infraestructura, pavimentación e identificación de zonas para espacios abiertos.
- las colonias populares del sector Valle de la Sabana, mediante la ampliación de las redes de infraestructura, la pavimentación y la dotación de equipamientos básicos y medios.
- el sector Anfiteatro, incorporando suelo urbano de alto costo, situado entre la avenida Cuauhtémoc y la Costera, impulsando el aprovechamiento de predios baldíos y permitiendo una mayor intensidad de uso en predios subutilizados.
- las localidades de Coyuca de Benítez, Tres Palos, San Pedro Las Playas y El Treinta, reforzando su función en el sistema urbano rural de la zona de estudio, mediante la ampliación de infraestructura y la dotación de equipamiento básico.

#### **4.4.3 Crecimiento**

- La adquisición de suelo para reserva territorial en la zona norte del sector Valle de la Sabana, en los terrenos de la margen poniente del Río de La Sabana en el tramo Cayaco - La Zanja y en el sector Pie de La Cuesta en la parte norte de Pedregoso.
- La elaboración de los Planes Parciales de las áreas señaladas anteriormente para la construcción de vivienda popular y de interés social.
- Implementar programas de apoyo a la autoconstrucción de vivienda.
- La previsión de suelo para equipamiento urbano básico y medio en los sectores Pie de la Cuesta y Valle de la Sabana.
- La promoción de desarrollos de industria ligera no contaminante en la zona de Paso Limonero y Cayaco, así como Paso de Texca.
- Establecer la oferta de suelo para desarrollos turísticos y residenciales en Puerto Marqués, Playa Diamante, Barra Vieja y Barra de Coyuca.
- Orientar los desarrollos turísticos y ecoturísticos, de acuerdo con los lineamientos señalados en el ordenamiento ecológico para cada zona y considerando su posible impacto en las zonas populares colindantes.



## 4.5 ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### 4.5.1 Distribución de la Población

La expectativa de crecimiento demográfico, señala una población de 1,263,354 habitantes para el año 2025, los cuales en la propuesta se distribuyen en los sectores urbanos y los sectores rurales, de acuerdo a los porcentajes que actualmente presentan, esto implica el arraigo en las localidades rurales de su crecimiento futuro y la adecuada distribución de las inversiones.

**CUADRO No. 22 PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN**

año	1997	%	2000	2010	2025
<b>Población total</b>	<b>749,482</b>	<b>100</b>	<b>809,716</b>	<b>1,004,368</b>	<b>1,263,354</b>
Población en sectores urbanos	640,508	85	691,983	858,333	1,079,662
Población en sectores rurales	108,974	15	117,733	146,035	183,692

Por lo que se refiere a la zona urbana, esta presenta un incremento de 439,154 habitantes en los próximos 25 años, representando este, el 69% de la población actual, dadas las condiciones señaladas en la aptitud territorial, las posibilidades de incorporación de suelo para uso urbano, se encuentran fuera del sector Anfiteatro, por lo que se plantea el siguiente escenario para la distribución de la población urbana:

**CUADRO No. 23 PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE LA POBLACION URBANA**

	ANFITEATRO	PIE DE LA CUESTA	VALLE DE LA SABANA	DIAMANTE	TOTAL
<b>1997</b>	<b>265,840</b> habitantes	<b>53,890</b>	<b>297,470</b>	<b>23,310</b>	<b>640,510</b>
Porcentaje	42%	8%	46%	4%	100%
<b>2025</b>	<b>332,250</b> habitantes	<b>154,400</b>	<b>557,280</b>	<b>35,730</b>	<b>1,079,660</b>
Porcentaje	31%	14%	52%	3%	100 %
DENSIDAD promedio	<b>150</b> hab/ha	<b>100</b>	<b>120</b>	<b>75</b>	
Suelo urbanizable ha (1)	<b>2,202</b> (2)	<b>1,544</b>	<b>4,644</b>	<b>476</b> (3)	<b>8,866</b>
Suelo previsto ha(4)	<b>2,202</b>	<b>1,930</b>	<b>5,805</b>	<b>595</b>	<b>10,532</b>
Suelo actual ha(5)	<b>2,202</b>	<b>1,038</b>	<b>2,357</b>	<b>398</b> (6)	<b>5,995</b>

- (1) se refiere al suelo apto para el desarrollo urbano, incluye suelo ocupado  
 (2) en este sector no hay incremento de suelo, se propone saturación y densificación.  
 (3) se renfiere a la población residente en zonas urbanas y residenciales, el sector comprende suelo para desarrollos turísticos.  
 (4) se ha considerado un 25% de suelo adicional, para la previsión de reservas, debido a las condiciones topográficas y posibles zonas inundables.  
 (5) no se considera el suelo de conservación ecológica, campos de golf y viveros.  
 (6) adicionalmente no considera el suelo turístico ni aeropuerto.

Nota: Esta distribución incorpora área rural al suelo urbano.

Este planteamiento, reduce la participación porcentual en los sectores Anfiteatro y Diamante, permitiendo un mayor potencial para desarrollo turístico; en los sectores Pie de la Cuesta y Valle de la Sabana. El crecimiento urbano demandará incrementos importantes de suelo urbano, el refuerzo de inversiones para la generación de empleo, la ampliación de los sistemas de infraestructura y la previsión de espacios para equipamiento urbano, la zona de Llano Largo en su tramo Cayaco - Puerto Marqués, dará cabida a un importante rango de población, por lo que debe considerar la conformación de elementos de servicios y equipamiento urbano, para evitar depender de otros sectores.

#### **4.5.2 Estructura de la Zona Metropolitana <sup>44</sup>**

La estrategia de desarrollo urbano, se apoya en brindar a Acapulco los elementos necesarios que permitan la convivencia armónica entre las actividades turísticas, urbanas y ecológicas que se desenvuelven dentro del Area Metropolitana dentro de un marco jurídico que permita el desarrollo sustentable de los habitantes y los visitantes que disfrutan de este paraíso turístico. Estos elementos convergen entre sí para generar la imagen objetivo propuesta, mismos que a continuación se presentan:

##### ***Función Regional***

Con relación a los aspectos regionales que la zona de estudio seguirá teniendo, se propone:

- el libramiento de la zona metropolitana, sin interferir con el sistema vial urbano.
- suelo para la ubicación de equipamiento regional, en la zona de Paso de Texca.
- el encauzamiento del río de La Sabana en su tramo de la localidad del Veintiuno, hasta su liga con la Laguna de Tres Palos, Laguna Negra y Playa Revolcadero.
- la realización de estudios específicos para la creación de rellenos sanitarios en zonas cercanas a Texca, acorde a la normatividad ambiental y al Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial.

##### ***Sectores Urbanos***

La zona urbana se conforma por 4 sectores, los cuales debe lograr su autosuficiencia en lo relativo a servicios, equipamiento urbano básico y medio, y su equilibrio en la oferta de empleo, de acuerdo a su peso demográfico ya señalado, reduciendo de esta manera la movilidad urbana cotidiana, básicamente sobre el Anfiteatro y la Bahía de Acapulco.

La necesidad de diversificar el empleo en la zona, requiere de opciones de suelo para el desarrollo de conjuntos de abasto y de industria ligera no contaminante; se proponen dos nuevas áreas, una en la zona de Paso de Texca donde se encuentran ubicadas ya las gaseras y la segunda en la parte norte de Cayaco.

---

<sup>44</sup> Ver plano E-1 ESTRUCTURA URBANA Y POBLACION en el Anexo Gráfico.

**CUADRO No. 24 SECTORES URBANOS PROPUESTOS**

Sector	Población	uso predominante	POLITICAS
ANFITEATRO	332,250	HABITACIONAL, SERVICIOS, TURISMO	CONSOLIDACION SATURACION RENOVACION URBANA
PIE DE LA CUESTA COYUCA	154,400	HABITACIONAL	SATURACION CRECIMIENTO URBANO
VALLE DE LA SABANA	566,280	HABITACIONAL SERVICIOS, INDUSTRIAL	CONSOLIDACION Y NUEVO CRECIMIENTO URBANO
DIAMANTE	35,730	TURISTICO HABITACIONAL	CONSOLIDACION DESARROLLO TURISTICO

Mismos que a continuación se describen:

1 ANFITEATRO: las colonias de la zona urbana de Acapulco situadas con vista a la bahía, en el sector denominado Anfiteatro, desde el fraccionamiento Mozimba al poniente y la península de las Playas hasta la Col. Vista Hermosa al norte y la Zona Naval de Icacos al oriente.

2 PIE DE LA CUESTA-COYUCA: comprende la zona poniente del área urbana de Acapulco desde el fraccionamiento Marbella y la colonia Venustiano Carranza hasta Playa Hermosa en la Barra de Coyuca y las colonias Los Mangos y San Isidro en la colindancia con el municipio de Coyuca.

3 VALLE DE LA SABANA: integra las áreas al norte y poniente del parteaguas del Parque El Veladero, desde las colonias Lázaro Cárdenas y Vicente Guerrero hasta la salida a Paso Limonero, al poniente las colonias Libertad y la zona urbana desarrollada a lo largo de la carretera Cayaco-Puerto Marqués hasta el fraccionamiento Rinconada de Puerto Marqués.

4 DIAMANTE: abarca colonias de carácter residencial turístico desde Joyas de Brisamar y Playa Guitarrón hasta los desarrollos turísticos y habitacionales que se encuentran en la Barra Vieja, de la parte sur de la Laguna de Tres Palos, hasta la desembocadura del Río Papagayo.

**Centros Urbanos**

Se plantea la conformación de 5 centros urbanos, cuyas características son las siguientes:

1. Centro Histórico: se consolidará el centro histórico de Acapulco, aminorando su concentración de actividades administrativas y de comercio regional y revitalizando sus valores tradicionales, dando mayor importancia a su desarrollo turístico y a los movimientos peatonales internos su uso predominante será el habitacional mixto y habitacional comercial.
2. Renacimiento-Zapata: consolidará sus funciones locales comerciales y reforzará las actividades administrativas y de oficinas.
3. Pie de la Cuesta: creación de nuevo centro urbano concentrando actividades de servicios y administrativas, así como de equipamientos medios, para esta parte de la ciudad; la zonificación propuesta será habitacional mixto.
4. Llano Largo: al igual que el anterior se propone la creación del nuevo centro urbano concentrando actividades comerciales, de servicios y administrativas, así

como de equipamientos medios, para estos nuevos asentamientos, su localización corresponde a la zona de centro de Llano Largo y la zonificación propuesta es habitacional mixto.

5. Diamante: se plantea el desarrollo de un nuevo centro urbano, con giros comerciales y turísticos para atender demandas diversas de la población residente en la zona y de los desarrollos residenciales y turísticos previstos, en el acceso de la autopista México-Acapulco y cercana al fracc. Granjas del Marqués, su zonificación es habitacional mixto.

### **Áreas de Actuación**

Las áreas de actuación son zonas de la ciudad con objetivos y problemática específica, para ellas se establecerán Normas Particulares (ver Anexo Técnico), que incentiven o desalienten la construcción; modalidades a la construcción, mecanismos de fomento, incentivos y podrán ser modificadas por aprobación del Cabildo a petición de la Secretaría o de los particulares. Asimismo el Reglamento del Plan Director y estas normas permiten la flexibilidad de escoger entre las opciones de desarrollo que más favorezcan al desarrollador inmobiliario sin modificar el contexto urbano- turístico planteado para el realce de Acapulco.

Por su tipo y sin ser limitativas se establecen las siguientes áreas de actuación: (Ver plano de Áreas de Actuación).

**DE RECICLAMIENTO:** son aquellas áreas que cuentan con todos los servicios y que es necesario utilizar en forma más intensiva, especialmente para la vivienda. Estas áreas de actuación corresponden a las colonias Aguas Blancas, Progreso y Del Valle entre otras.

**DE POTENCIAL DE DESARROLLO:** son zonas que deben recibir impulso para la construcción de vivienda nueva y sus servicios básicos, así como para promover inversiones productivas generadoras de empleo. Entre estas zonas están: el fracc. Hornos, Las Cruces, Zapata y El Cayaco.

**DE MEJORAMIENTO URBANO:** son áreas que necesitan de la inversión en servicios públicos, equipamiento y/o vivienda y en algunos casos de la regularización de la tenencia de la tierra. Es el caso de las colonias ubicadas en la periferia como son: Agraria, Nueva Era, Cuauhtémoc, Praderas de Costa Azul y CNC.

**DE VALOR URBANO:** son áreas de la ciudad construidas con anterioridad, cuya imagen urbana representa características irrepetibles e individuales que es necesario conservar, siendo el caso particular la zona central de Acapulco.

**DE RECONVERSIÓN TURÍSTICA:** son áreas de la ciudad cuya infraestructura, ubicación e imagen urbana es necesario aprovechar en forma más intensiva para la actividad turística y necesitan de apoyo e incentivos. Se propone a lo largo de la Costera Miguel Alemán y sus prolongaciones hacia Pie de la Cuesta y Barra Vieja.

DE RESCATE ECOLÓGICO: son zonas cuyas características naturales se encuentran afectadas por el desarrollo urbano y deben ser rescatadas, tales como la Isla La Roqueta y el Parque Nacional El Veladero.

### ***Corredores Urbanos y Turísticos***

La dotación de servicios comerciales y la oferta de suelo, para desarrollos de usos mixtos como oficinas públicas y privadas o exclusivas de vivienda, se plantea a través de la consolidación de corredores que permiten la mezcla de usos y del impulso a nuevos corredores, apoyándose en la infraestructura vial primaria de la zona metropolitana, de acuerdo a su localización estos se identifican como:

*Corredores Urbanos*, los que atienden preferentemente a la población residente, los principales se desarrollan a lo largo de las avenidas: Cuauhtémoc, Ejido, Constituyentes, Ruiz Cortínez, López Portillo y Farallón.

*Nuevos Corredores Urbanos*, en el sector Anfiteatro en las avenidas: Baja California, Bernal Díaz del C., Niños Héroes, Durango; en sector Pie de la Cuesta: camino a Coyuca tramo Pedregoso; en el sector Valle de la Sabana: Central V. Guerrero, Juan Alvarez, Zapata, el Quemado y las avenidas Cayaco y Puerto Marqués.

*Corredores Turísticos*, aquellos que mantienen una diversidad de oferta de servicios para los visitantes y la población local, estos se localizan en las avenidas Costera Miguel Alemán, Boulevard de las Naciones, Costera Las Palmas y camino a Barra Vieja.

*Corredores Habitacionales*, con objeto de impulsar la vivienda de interés social y popular, se proponen este tipo de corredores con una densidad media y alta, exclusivos para uso de vivienda en el eje del nuevo Boulevard del Río de La Sabana desde Paso El Limonero hasta Villa Loama.

### ***Sistema Vial Urbano***

El sistema de la vialidad urbana, se reforzará en su nivel de servicio y se complementará en el mediano y largo plazo con propuestas encaminadas a lograr una mejor comunicación interna, estará conformado por:

**vías intersectoriales**, las que permiten la liga entre los sectores urbanos:

- a) eje López Portillo - Morelos - Ruiz Cortínez, túnel López Portillo-Farallón.
- b) eje carretera Pinotepa- Cayaco- Puerto Marqués, Eje Río de La Sábana.
- c) la vía escénica de Las Brisas - Puerto Marqués y
- d) la vía escénica Mozimba - Pie de la Cuesta complementada con el eje Mozimba - Pedregoso en el límite del Veladero.

**vialidad primaria:** las vías que permiten el movimiento interno de los sectores:

Sector Anfiteatro: en sentido oriente-poniente, Costera Miguel Alemán, Cuauhtémoc, Ruiz Cortínez, Constituyentes, Baja California, Ejido, Emiliano Zapata, Diego Hurtado de Mendoza-Pie de la Cuesta, Gran Vía Tropical, López Mateos, La Quebrada. Sentido norte-sur: Escudero, Serdán, Vallarta, Bernal Díaz, Niños

Héroes, Solidaridad, Universidad y Rancho Acapulco. En este sector se propone que funcionen como pares viales las calles de Constituyentes-Baja California, Ejido-Zapata, Bernal Díaz-Niños Héroes.

Sector Pie de la Cuesta: se propone el trazo preliminar de la vialidad, usando las calles de avenida las Palmas, Ciruelos, Almendro, Universidad, San Isidro y los trazos indicativos en las zonas de futuro desarrollo<sup>45</sup>, como es el caso de la autopista a Zihuatanejo.

Sector Valle de la Sabana: en la zona de Renacimiento las vías de El Quemado, Zapata, Futbol, Juan Alvarez, Arroyo Seco, V. Guerrero, La Venta y los nuevos trazos propuestos de las torres de alta tensión y de vías periféricas al norte; en Llano Largo: todas las vías son propuestas, en la parte alta del Cerro del Vigía se plantea el trazo de borde, ligando las calles de Av. La Sabana, María la O., Art. 123, Fidel Velázquez, Av. Jalisco, Av. Panteón, las avenidas Peña Blanca y 20 de Noviembre. En la parte baja en áreas de nuevo desarrollo se propone el trazo preliminar de las vías primarias. Asimismo, la construcción de la vía que limita el río de La Sabana, se requiere para funcionar como alterna a la Av. J. López Portillo, a la carretera a Pinotepa Nacional y Coyuca-Puerto Marqués.

Sector Diamante: se propone el trazo preliminar de la vialidad de la zona de La Zanja para su liga con el entronque a Barra Vieja. También se recomienda, estudiar la prolongación del Boulevard de Las Naciones hacia el oriente hasta Barra Vieja, con el fin de mantener la vialidad existente como boulevard turístico de baja velocidad y de tránsito lento, permitiendo que la zona conserve los servicios turísticos recreativos.

**vías secundarias:** adicionalmente se propone mejorar las condiciones de servicio de vías que permiten alternativas de comunicación interna. Entre las que se encuentran Independencia, Mal Paso y Río Grande, Tulipanes, avenida México y avenida Reforma.

Cabe señalar, que estas vías cuentan con Normas Particulares que coadyuvaran a homogenizar, resaltar y cuidar la imagen urbana en beneficio de contribuir a la reconversión turística de Acapulco.

### **Sectores Urbano Rurales**

Conformados por los siguientes sectores, cuyo objetivo principal es la conservación de los paisajes naturales que rodean la ciudad de Acapulco:

5 COYUCA - BAJOS DEL EJIDO: esta zona incluye los asentamientos y el territorio del municipio de Coyuca de Benítez, comprendido entre el límite norte del área de estudio y el cauce del Río Coyuca.

6 TRES PALOS - RIO PAPAGAYO: comprende los asentamientos del municipio de Acapulco no integrados a la zona urbana y su territorio dentro de los límites ya señalados al norte y oriente.

Estos sectores urbano rurales formarán el entorno natural de valor productivo y paisajístico de la zona metropolitana, teniendo especial interés en el impulso a la productividad agropecuaria, la revaloración de los cuerpos lagunares, mediante el

---

<sup>45</sup> Planteamiento sujeto a la elaboración de estudios detallados de factibilidad vial.

impulso a actividades como la acuacultura y el aprovechamiento para actividades recreativas.

La conservación de las características naturales de estos sectores, repercute directamente en la calidad de vida de la zona urbana, como zona de amortiguamiento del crecimiento urbano y en la posibilidad de abastecer de agua y alimentos a la misma, por lo que el control estricto de asentamientos es de gran importancia, así como evitar inversiones que generen desequilibrios en la estructura de los poblados.

Con respecto a la población debe considerarse la necesidad del crecimiento natural de las localidades, la reserva para equipamiento urbano y las posibilidades de proyectos ecoturísticos. En cualquier caso se establece como prioritario, la elaboración de los programas parciales correspondientes.

En este sector, es necesario prever la estructura vial que permita la integración de los poblados que bordean la Laguna de Tres Palos y la zona de Barra Vieja, para no hacerlos dependientes de la carretera federal y propiciar el intercambio de bienes y servicios. (ver plano Estructura Vial).

**7 EL VELADERO:** corresponde al Parque Nacional El Veladero, ubicado en las partes altas del Anfiteatro y la zona de conservación que se extiende hasta el límite norte del Centro de Población. En donde existe una mayor presión para su urbanización, ya sea por desarrollos de vivienda precaria, como de fuertes inversiones turísticas.

El Plan Director establece el control de su ocupación y el rescate del mismo, por lo que la definición precisa de los límites y la puesta en marcha de acciones concretas de control es urgente, para ello y hasta no tener plenamente identificado en campo los linderos definitivos, el Plan Director retoma íntegramente el polígono del decreto presidencial, publicado en el diario oficial de la federación el 17 de julio de 1980, por el que se declara Area Natural Protegida de interés de la federación el Parque Nacional El Veladero y propone como acciones inmediatas la delimitación física de sus límites con mojoneras permanentes y de muy fácil localización

Con respecto a los asentamientos debe evaluarse la posibilidad de reubicación y los acuerdos correspondientes, para aquellos asentamientos que permanezcan se propone el censo estricto de viviendas y su control y vigilancia como desarrollos sin posibilidad de crecimiento.

Adicionalmente, se requieren programas de actividades variadas para incorporarlas a los atractivos para el turismo y a las demandas de recreación de la población residente, por lo que sería conveniente establecer un Programa de Manejo del Area Natural Protegida y la reubicación de los asentamientos irregulares a las nuevas zonas de crecimiento como son Paso El Limonero y Llano Largo.

## 4.6 ZONIFICACION DEL SUELO<sup>46</sup>

### 4.6.1 Zonificación Primaria

El suelo del área metropolitana de Acapulco, se ha agrupado de manera inicial en 2 conceptos que conforman la zonificación primaria y que permiten la definición de las áreas de posible urbanización y aquellas que deben conservarse, de esta manera se señalan:

**AREA URBANA Y DE RESERVA:** la constituyen las zonas que cuentan con infraestructura, equipamiento, servicios y; por las que en un futuro podrán recibir estos servicios.

**AREA DE PRESERVACION ECOLOGICA:** comprende el suelo que lo amerite por su ubicación, extensión, vulnerabilidad y calidad; el que tenga impacto en el medio ambiente y en el ordenamiento territorial; los promontorios, los cerros, las zonas de recarga natural del acuífero; los ríos, arroyos, lagunas y cuerpos de agua; las colinas, elevaciones y depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio de la ciudad y aquel cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamiento de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para el establecimiento de los asentamientos humanos. Asimismo, comprende el suelo destinado a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial y poblados rurales.

### 4.6.2 Zonificación Secundaria

Comprende los usos y destinos del suelo, con la siguiente nomenclatura:

#### *USOS AREA URBANA Y DE RESERVA*

##### **H HABITACIONAL**

Las zonas donde la habitación sea predominante, unifamiliar o plurifamiliar; los usos permitidos serán además: guarderías, jardines de niños, templos e instalaciones religiosas, casetas de vigilancia, parques y canchas deportivas; esta zona podrá tener comercio o servicios no mayores de 50 M2 dentro del mismo predio de vivienda, siempre y cuando se respeten los usos permitidos en la Tabla de Compatibilidad de Usos.

##### **HC HABITACIONAL CON COMERCIO**

Las zonas que combinan habitación con comercio y servicios en planta baja. Los usos permitidos serán predominantemente la vivienda con comercios, oficinas privadas, galerías, bibliotecas, servicios compatibles, como cafés y centros deportivos.

##### **HM HABITACIONAL MIXTO**

Las zonas donde sea conveniente proponer o mantener el uso mixto como: habitación, comercio, servicios, oficinas, equipamiento, talleres domésticos y microindustria, dándose la combinación de estos usos o cualquiera de ellos en lo individual. En planta baja se permitirán estacionamientos, casetas de vigilancia y servicios internos. El uso permitido en microindustria será en ramas no

<sup>46</sup>Ver plano E-2 USOS Y DESTINOS DEL SUELO en el Anexo Gráfico.



contaminantes, con bajo consumo de agua y, ocupando lotes o manzanas con frente a vialidades primarias, así como para zonas que deben consolidarse como centros urbanos. Con respecto al estacionamiento deberá cumplir con los reglamentos establecidos de acuerdo a cada uso.

**T TURISTICO HOTELERO Y RESIDENCIAL**

Comprende los usos relativos con el alojamiento turístico, tales como hoteleros y desarrollos de condominios o residenciales.

**TS TURISTICO CON SERVICIOS**

Las zonas aptas para el desarrollo turístico, hotelero, condominial o residencial, mezclado con comercio, servicios y equipamiento recreativo.

**TNE TURISTICO CON NORMA ECOLOGICA**

Las áreas con posibilidad de desarrollo turístico en zonas de valor ecológico, las cuales estarán sujetas a normas específicas relativas al ordenamiento ecológico y a la dotación de infraestructura.

**I INDUSTRIA**

Corresponde a las áreas propuestas para instalaciones industriales que demandan condiciones específicas de comunicación, funcionamiento y servicios afines. Las instalaciones industriales en estas áreas deben cumplir con las normas ambientales y de seguridad determinadas por el municipio.

**DESTINOS**

**E EQUIPAMIENTO**

En esta zona se permitirá el equipamiento público o privado para la educación, cultura, salud, abasto, recreación, deporte y servicios. Además de las zonas aptas para los elementos de apoyo a la actividad turística y recreativa, tales como: acuarios, zoológicos, parques temáticos, club de tenis y de golf y otros complementarios.

**AV AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS**

Corresponde a los espacios recreativos abiertos, playas y áreas verdes de uso público como plazas, jardines, parques; en algunos casos se permitirán usos complementarios de tipo cultural, como museos y centros deportivos; así como los que se requieran para su conservación y servicio, como estacionamientos.

**USOS EN AREA DE PRESERVACION ECOLOGICA**

Para la protección del suelo no urbanizable, se requiere de usos, que permitan un desarrollo racional y rentable, de acuerdo a las características ecológicas de cada zona, con el fin de aprovechar el medio natural para una protección racional y ordenada a la zona urbana.

### **HRC HABITACIONAL URBANO RURAL CON COMERCIO Y SERVICIOS**

Esta zona se propone en los poblados de mayor desarrollo comercial, caracterizados como cabeceras de sistema; delimitándose generalmente en la zona centro y/o en las vialidades de mayor circulación. Se permitirá la combinación de habitación, con comercio, oficinas, equipamiento y servicios.

### **AA APROVECHAMIENTO AGRICOLA**

Este rubro considera las zonas aptas para el desarrollo de los cultivos más adecuados al medio natural, donde se permiten usos complementarios como centros de acopio y bodegas de insumos agrícolas y vivienda rural

### **AP APROVECHAMIENTO PECUARIO**

Esta zona contiene las zonas aptas para las actividades pecuarias, permitiéndose usos complementarios como centros de comercialización y almacenamiento de productos pecuarios y vivienda rural.

### **CP CONSERVACION PESQUERA**

Comprende las zonas lagunares del Area Metropolitana en las cuales puede impulsarse el desarrollo de la acuacultura, de acuerdo con los estudios de factibilidad técnica de la autoridad competente.

### **CFF CONSERVACION DE FLORA Y FAUNA**

Son retomadas del estudio de Ordenamiento Ecológico <sup>47</sup>, las cuales cumplen una función ecológica relevante o presentan usos del suelo que requieren una regulación por su fragilidad ambiental, por lo que también deben sujetarse a programas especiales para la conservación y mejoramiento de las condiciones naturales y permitir la reproducción de fauna y flora endémica de Acapulco.

### **PCAN PROTECCION Y CONSERVACION DE AREAS NATURALES**

Corresponde zonas que deben sujetarse a programas especiales para la conservación y mejoramiento de las condiciones naturales del suelo, como: áreas forestales manglares y suelos que deben protegerse de la erosión, como lo son los escurrimientos, arroyos y ríos. Estará sujeta a programas específicos de rescate, que planteen la evaluación y posible reubicación de asentamientos y la conservación del medio natural y que cuentan con Normas Particulares.

Se excluye la vivienda y se permiten usos como granjas, establos, criaderos de especies menores, estaciones meteorológicas, estaciones y centrales de control de incendios.



<sup>47</sup> Ordenamiento Ecológico de la Región de Coyuca de Benitez-Acapulco-Punta Diamante-Laguna de Tres Palos, Guerrero. Resumen Ejecutivo. Junio 1998. Secretaría del Medio Ambiente, Recursos Naturales y Pesca. Instituto de Ecología.

### 4.6.3 Dosificación de Usos del Suelo

Las dosificación de los usos del suelo propuestos, que permitirán el desarrollo futuro de la zona metropolitana, se señalan para cada sector; se destaca en la misma, la propuesta del SECTOR VALLE DE LA SABANA en el área urbana, como resultado de la población que esta zona deberá absorber, el resumen de las áreas se integra en la tabla anexa a continuación:

**CUADRO No. 25 AREAS DE USO DEL SUELO EN LOS SECTORES URBANOS**

USO	ANFITEATRO	PIE DE LA CUESTA	VALLE DE LA SABANA	DIAMANTE	TOTAL HA	%
<b>AREA URBANA Y DE RESERVA</b>	<b>3,703.71</b>	<b>3,059.37</b>	<b>7,008.71</b>	<b>6,279.73</b>	<b>20,051.52</b>	<b>18%</b>
HABITACIONAL	1,645.62	1,704.00	5,719.23	293.34	9,362.19	8.43%
HABITACIONAL CON COMERCIO	78.56	21.19	211.54	9.8	321.09	0.29%
HABITACIONAL MIXTO	462.79	48.42	147.61	125.42	784.24	0.71%
INDUSTRIAL	0.00	0.00	248.37	0.00	248.37	0.22%
TURISTICO HOTELERO Y RESIDENCIAL	897.40	41.29	0.00	2,921.32	3,860.01	3.48%
TURISTICO CON SERVICIO	40.54	494.66	0.00	61.99	597.19	0.54%
TURISTICO CON NORMA ECOLÓGICA	425.28	644.98	0.00	2,272.03	3,342.29	3.01%
EQUIPAMIENTO	115.69	87.72	135.36	454.79	793.56	0.71%
ESPACIOS ABIERTOS	37.83	17.11	546.60	141.04	742.58	0.67%
<b>HABITACIONAL RURAL Y DE PRESERVACION</b>	<b>3,297.56</b>	<b>29,608.63</b>	<b>43,008.08</b>	<b>15,071.06</b>	<b>90,985.33</b>	<b>82.00%</b>
AREA PRESERVACIÓN ECOLOGICA	3,297.56	28,880.71	41,712.81	14,682.81	88,573.89	79.77%
HAB. RURAL CON COMER. Y SERVICIO	0.00	727.92	1,295.27	388.25	2,411.44	2.17%
<b>TOTAL</b>	<b>7,001.27</b>	<b>32,668.00</b>	<b>50,016.79</b>	<b>21,350.79</b>	<b>111,036.85</b>	<b>100%</b>

#### **4.6.4 Normatividad**

La propuesta de normatividad con respecto a los usos del suelo se apoya en el Reglamento del Plan Director de la Zona Metropolitana y sus Normas Complementarias:

##### **Criterios para la Definición de la Normatividad**

Para la definición de las normas en cada sector se tomaron en cuenta las particularidades de cada uno, las cuales se resumen a continuación.

#### **SECTOR ANFITEATRO**

Se considera una zona consolidada en lo referente a su desarrollo habitacional en la cual se debe controlar la especulación urbana y el desplazamiento de población de bajos recursos, los desarrollos mixtos presentan posibilidades de incremento y de apoyo a la renovación urbana, a lo largo de los corredores urbanos y turísticos propuestos, los que pueden considerarse subutilizados.

La zona comprendida entre las avenidas Cuauhtémoc y la Costera, presenta una tendencia de transformación que puede convertirse en zonas deshabitadas en un mediano plazo, por lo que debe conservar en lo posible zonas de vivienda mezclada con otros usos.

Las zonas de valor urbano, requieren de la conservación de sus características y de aminorar el impacto de las altas densidades que las han deteriorado.

#### **SECTOR PIE DE LA CUESTA-COYUCA**

La zona representa una importante alternativa para el crecimiento de la ciudad, por lo que se propone ofrecer áreas de servicios, mediante la conformación de nuevos corredores urbanos. Con respecto a la vialidad escénica se plantea la revaloración y protección del paisaje muy alterado actualmente.

#### **SECTOR VALLE DE LA SABANA**

Este sector se subdivide en dos: la zona de Renacimiento Zapata, en donde se establece la posibilidad de crecimiento de las zonas habitacionales, actualmente de 1 nivel y en proceso de construcción, la oferta de servicios se plantea a través de la consolidación y creación de corredores urbanos a lo largo de las principales vías urbanas, para los futuros crecimientos se establece la posibilidad de desarrollos institucionales y de interés social en lotes con frente a vialidades primarias, que permitan la dotación de transporte público, adecuadamente y; la zona de Llano Largo, considera como la principal alternativa de crecimiento en el mediano y largo plazo, se plantea la consolidación de asentamientos en proceso, la saturación de suelo subocupado actualmente y la oferta de servicios mediante corredores urbanos a lo largo de la vialidad primaria propuesta, se propone el desarrollo de zonas de vivienda institucional y de interés social, en lotes con frente a vialidades primarias, que permitan alturas de hasta 4 niveles y la cercanía al sistema de transporte público.

## SECTOR DIAMANTE

Concentra la oferta de posibles desarrollos turísticos en zonas de alta vulnerabilidad ambiental, de riego sísmico para altas construcciones y de escasez de infraestructura, por lo cual se plantean desarrollos de bajas densidades con ocupación de suelo reducida y proyectos sujetos a la instalación de plantas de tratamiento y de conservación del suelo vegetal.

Barra Vieja, al sur de la Laguna de Tres Palos, se plantea en desarrollos turísticos que ayuden al mejoramiento de las condiciones de vida de los asentamientos urbano ejidales de la zona, en los cuales se debe controlar la subdivisión excesiva del suelo.

## SECTORES URBANO RURALES

La Barra de Coyuca, con consideraciones similares a Barra Vieja, presenta oportunidades de desarrollos turísticos de altura bajas y reducida ocupación del suelo, en donde el atractivo es el paisaje y las condiciones naturales de la zona.

Los asentamientos de los sistemas urbano rurales presentan fuertes presiones por la lotificación irregular del suelo, por lo cual se plantean lotes de dimensiones medias para desarrollos unifamiliares que permitan sólo el crecimiento natural de los mismos.

El entorno permite diversas opciones de desarrollo, acorde a las características naturales del mismo y al cumplimiento de la normatividad específica, señalada en el Programa de Ordenamiento Ecológico de la zona.

De esta manera, a continuación se presentan las normas generales aplicables para todo el centro de población y en situaciones especiales se cuenta con el manual de Normas Complementarias al Plan Director y su Reglamento correspondiente, mismos que son Anexos Técnicos de este instrumento de planeación.

### 4.6.5 Normas Generales

Estas normas tienen como objetivo principal establecer a mayor detalle la normatividad sobre uso del suelo, zonificación, incentivos, procedimientos y facultades principales: encauzándolo hacia la instrumentación correcta del Plan Director, remitirse al Reglamento y Normas Complementarias para su consulta.

### Tabla de Compatibilidad de Usos

En ella se establecen los usos permitidos y prohibidos de la zonificación correspondiente, remitirse a los planos de zonificación para su consulta.

## V PROGRAMAS<sup>48</sup>

Los programas que permiten el seguimiento del Plan Director de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, corresponden: corto plazo el período 2000-2003; mediano plazo para el 2004 al 2010, largo plazo 2011 en adelante; éstos se han agrupado de la siguiente forma :

### 5.1 RESERVA TERRITORIAL

#### RT - 1 ADQUISICION DE SUELO PARA VIVIENDA POPULAR E INTERES SOCIAL Y ELABORACION DE PROGRAMAS PARCIALES<sup>49</sup>

Zona ejidal	participantes	plazo
para reubicación de población en zona de riesgo LOS ORGANOS LA VENTA - BARRIO NUEVO PIE DE LA CUESTA	H. AYUNTAMIENTO, CORETT, GOB. DEL ESTADO	EMERGENTE 100 HAS
Para crecimiento urbano PIE DE LA CUESTA LOS ORGANOS LA VENTA - BARRIO NUEVO COL. ZAPATA	H. AYUNTAMIENTO, CORETT, GOB. DEL ESTADO	CORTO 343 HAS
LLANO LARGO CAYACO LA ZANJA EJIDO VIEJO-BAJOS DEL EJIDO	H. AYUNTAMIENTO, CORETT, GOB. DEL ESTADO	MEDIANO 1,109 HAS
LLANO LARGO CAYACO LA ZANJA BAJOS DEL EJIDO KM.21 LOS ORGANOS	H. AYUNTAMIENTO, CORETT, GOB. DEL ESTADO	LARGO 1,476 HAS

#### RT- 2 SATURACIÓN DE BALDÍOS PARA DESARROLLO URBANO

Zona	participantes	plazo
PENINSULA DE LAS PLAYAS INSURGENTES	MAGALLANES FARALLON INICIATIVA PRIVADA H. AYUNTAMIENTO	CORTO MEDIANO

#### RT- 3 SATURACIÓN DE BALDÍOS PARA DESARROLLO TURISTICO

Zona	participantes	plazo
JOYAS DE BRISAMAR LAS BRISAS PICHILINGUE BRISAS DEL MARQUES LA CIMA EL GUITARRON BALCONES AL MAR PUNTA DIAMANTE PLAYA DIAMANTE	H. AYUNTAMIENTO, INICIATIVA PRIVADA	CORTO MEDIANO

#### RT- 4 ELABORACION DE PROGRAMAS PARCIALES URBANOS.

Zona	participantes	plazo
ANFITEATRO DIAMANTE PIE DE LA CUESTA-COYUCA VALLE DE LA SABANA Reubicación de asentamientos irregulares y Programa de Manejo del Parque Nacional El VELADERO	H. AYUNTAMIENTO, GOB. DEL ESTADO SEDESOL	2000– 2003

<sup>48</sup> Ver plano E-3 PROGRAMAS PRIORITARIOS en el Anexo Gráfico.

<sup>49</sup> Ver tabla de DEMANDA DE SUELO EN SECTORES URBANOS Y RURALES anexa.

#### RT- 5 ELABORACION DE PROGRAMAS SECTORIALES.

Zona	participantes	plazo
VIALIDAD Y TRANSPORTE CATASTRO URBANO ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE SISTEMA METROPOLITANO DE SERVICIOS PUBLICOS	H. AYUNTAMIENTO, GOB. DEL ESTADO SEDESOL	2000 – 2003

#### RT- 6 ELABORACION DE PROGRAMAS PARCIALES PARA CABECERAS URBANO-RURALES

Zona	participantes	Plazo
COYUCA DE BENITEZ TRES PALOS SAN PEDRO LAS PLAYAS KM. 30	H. AYUNTAMIENTO, CORETT, GOB. DEL ESTADO	MEDIANO 747 HAS.

#### RT- 7 RESERVA TERRITORIAL PARA DESARROLLO DE INDUSTRIA LIGERA

Zona	participantes	Plazo
EL QUEMADO CAYACO	H. AYUNTAMIENTO, CORETT, GOB. DEL EDO. INICIATIVA PRIVADA	MEDIANO 158 HAS.

### 5.2 RESCATE PATRIMONIAL

#### RP- 1 RESCATE Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO

Zona	participantes o responsables	Plazo
CENTRO HISTORICO BARRIOS HISTORICOS BARRIO MANZANILLO CERRO DE LA INALAMBRICA (HOTEL CASA BLANCA Y DEL MONTE) CASA DIEGO RIVERA EL FORTIN ALVAREZ PLAYA MANZANILLO PLAYA HONDA Y PLAYA LARGA ACANTILADOS BALCONES AL MAR PARQUE NACIONAL EL VELADERO	H. AYUNTAMIENTO, INAH, GOB. DEL ESTADO SEDESOL SECTUR  H. AYUNTAMIENTO SEMARNAP	CORTO     CORTO

### 5.3 FISONOMIA URBANA

#### FU- 1 MEJORAMIENTO Y CONSERVACION DE ELEMENTOS REFERENCIALES

Zona	participantes	Plazo
LA QUEBRADA FUERTE DE SAN DIEGO LA DIANA LA CATEDRAL (ZOCALO) EL MALECON ESCULTURA DE LOS GUARDIANES DEL MUNDO ESCULTURA CHINA ESCULTURA DEL ALBAÑIL IGLESIA DE LA GARITA LA VIRGEN DEL MAR GLORIETA DE CRISTOBAL COLON TERMINAL MARITIMA ISLA LA ROQUETA	H. AYUNTAMIENTO, GOB. DEL ESTADO SEDESOL      H. AYUNTAMIENTO, GOB. DEL ESTADO SEMARNAP	CORTO        CORTO

**FU- 2 MEJORAMIENTO DE PLAYAS** MOBILIARIO URBANO Y REFORESTACION

Zona	participantes	plazo
PLAYA CALETA PLAYA PIE DE LA CUESTA	H. AYUNTAMIENTO, SEMARNAP, GOB. DEL ESTADO	CORTO

**FU- 3 PROMOCION DE ACTIVIDADES CULTURALES**

Zona	participantes	plazo
SINFONIA DEL MAR FUERTE DE SAN DIEGO	H. AYUNTAMIENTO, SEDESOL, INAH GOB. DEL ESTADO	CORTO

**FU- 4 CONTROL DE ANUNCIOS**

Zona	participantes	plazo
RESTRICCION DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS ESPECTACULARES, EN VIAS ESCENICAS, CORREDORES TURISTICOS Y VIAS PRIMARIAS.	H. AYUNTAMIENTO,	CORTO

**RP- 2 RESCATE ARQUEOLOGICO**

Zona	participantes	plazo
LA SABANA-RENACIMIENTO ZONA DE PALMA SOLA ZONA DE EL COLOSO INVENTARIO Y DELIMITACIÓN. CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO. DIFUSIÓN	INAH / H. AYUNTAMIENTO GOB. DEL EDO./SEDESOL	CORTO



## 5.4 VIVIENDA

### VIV- 1 CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Zona	participantes	plazo
2 B JARDÍN 2C SAN ISIDRO 3A CENTRAL DE ABASTOS 3B PASO LIMONERO 3K COLOSO 3L LLANO LARGO 4H LA ZANJA	INFONAVIT, FOVISSSTE, INVISUR EMPRESAS PRIVADAS GOBIERNO DEL ESTADO	CORTO MEDIANO LARGO

### VIV- 2 CONSTRUCCION DE VIVIENDA PROGRESIVA (autoconstrucción y pie de casa)

Zona	participantes	plazo
ZONA 3K COLOSO ZONA 2C SAN ISIDRO SECTORES 2 Y 3 (P. DE LA CUESTA Y VALLE DE LA SABANA)	INFONAVIT, INVISUR, EMPRESAS PRIVADAS SEDESOL	CORTO MEDIANO LARGO

### VIV- 3 DOTACION DE SUELO (lote con servicios)

Zona	participantes	plazo
SECTORES 2 Y 3 (P. DE LA CUESTA Y VALLE DE LA SABANA)	INVISUR	CORTO MEDIANO LARGO

### VIV- 4 CONSTRUCCION DE VIVIENDA NUEVA (turística y en condominio)

Zona	participantes	plazo
SECTOR 1 ANFITEATRO ZONA 4D PICHILINGUE	EMPRESAS PRIVADAS	CORTO MEDIANO LARGO

### VIV- 5 MEJORAMIENTO, REGULARIZACION Y FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDA

Zona	participantes	plazo
SECTORES URBANOS (ANFITEATRO, P. DE LA CUESTA-COYUCA, VALLE DE LA SABANA Y DIAMANTE)	SEDESOL, INVISUR, CORETT, INFONAVIT, FOVISSSTE, GOBIERNO DEL ESTADO Y BANCA PRIVADA	CORTO MEDIANO LARGO

### DEMANDA ESTIMADA DE VIVIENDA

#### DISTRIBUCION POR INGRESOS

AÑO	HABITANTES	VIVIENDAS	INCREMENTO	MENOS DE 1 SM 0.258	DE 1 A 2 SM 0.412	DE 2 A 5 SM 0.274	MAS DE 5 SM 0.056
<b>1997</b>	<b>749,482</b>	<b>170,471</b>					
REUBICACION	15,000	3,409	3,409		3,409		
2000	809,716	184,026	13,555	3,497	5,585	3,714	759
2010	1,004,368	228,265	44,239	11,414	18,227	12,122	2,477
2025	1,263,354	287,126	58,860	15,186	24,251	16,128	3,296
		<b>SUMA</b>	<b>120,064</b>	<b>30,097</b>	<b>51,471</b>	<b>31,963</b>	<b>6,533</b>

NOTA: la población a reubicar en programas emergentes, se ha estimado de manera preliminar.

## 5.5 INFRAESTRUCTURA

### 5.5.1 Agua Potable

#### IAP- 1 REHABILITACION DE SISTEMAS Y PLANTAS

Zona	corresponsables	plazo
- SISTEMAS "PAPAGAYO 1 Y 2", - PLANTAS Y ESTACIONES DE BOMBEO. - TANQUES DE ALMACENAMIENTO Y REGULACION. - RED DE CONDUCCION Y SUMINISTRO LOCAL.	CAPAMA, GOBIERNO DEL ESTADO	2000

#### IAP- 2 PROYECTO DE REHABILITACION

Zona	corresponsables	plazo
- SISTEMA "EL CHORRO"	CAPAMA, CNA	2000

#### IAP- 3 CONSTRUCCION DE SISTEMAS DE AGUA POTABLE

Zona	corresponsables	plazo
- 2 da. ETAPA, 11 COLONIAS "POLIGONO D " -2da. ETAPA DEL SISTEMA "EL MIRADOR" (para el abastecimiento en colonias de la parte alta del Anfiteatro) - EN LAS COMUNIDADES RURALES DE: BARRIO NUEVO Y LAS COLONIAS INSURGENTES, INDUSTRIAL, DOS ARROYOS, LAS PLAZUELAS, EL SALTO, AMATILLO, VILLA GUERRERO, TORTOLITAS, Km. 39, JOSE UZUETA, PAROTILLAS, LAS OLLITAS, LA CONCEPCION, EL CAMPANARIO	CAPAMA, CNA, GOBIERNO DEL ESTADO	2000

#### IAP- 4 CONSTRUCCION DE OBRA DE CAPTACION DE AGUA POTABLE

Zona	corresponsables	Plazo
- SISTEMA "PAPAGAYO 3", 1ra. Y 2da. ETAPAS, ZONA ACAPULCO DIAMANTE	CAPAMA, GOB. DEL ESTADO	2000

#### IAP- 5 PROYECTOS DE AGUA POTABLE

Zona	corresponsables	Plazo
REALIZACION DEL PLAN RECTOR DE AGUA POTABLE PARA LA ZONA METROPOLITANA DE ACAPULCO	CAPAMA, CNA GOB.DEL EDO.	CORTO

### 5.5.2 Drenaje Sanitario

#### IDS-1 CONSTRUCCION DE PLANTA DE BOMBEO

Zona	corresponsables	plazo
"LAS AMERICAS". SECTOR 1 ANFITEATRO	CAPAMA, CNA	2000

#### IDS-2 CONSTRUCCION DE REDES DE ALCANTARILLADO SANITARIO

Zona	corresponsables	plazo
- LA MIRA, RUFO FIGUEROA, LUCIA ALCOCER, SECTOR 1 ANFITEATRO - JARDIN MANGOS, JARDIN PALMAS, IGNACIO M. ALTAMIRANO, SUB-COLECTORES MARGINALES, NUEVA ERA Y GENERACION 2000. SECTOR 2 PIE DE LA CUESTA - NIÑOS HEROES, BENITO JUAREZ, LAZARO CARDENAS, 1° DE MAYO, VICENTE GUERRERO Y MIGUEL HIDALGO, LEYES DE REFORMA, PASO LIMONERO, SINAI, LLANO LARGO, NAVIDAD DE LLANO LARGO, MIRAMAR, POSTAL, LIBERTADORES, EMILIANO ZAPATA Y AMPLIACION E. ZAPATA. SECTOR 3 VALLE DE LA SABANA - POBLADO Km. 30. ZONA 6B QUEMADO - Km 30.	CAPAMA, CNA, GOBIERNO DEL ESTADO	2000

### IDS-3 CONSTRUCCION DE ESTACION DE BOMBEO

Zona	corresponsables	plazo
"NUEVA ERA". JARDIN. <i>SECTOR 2 PIE DE LA CUESTA.</i>	CAPAMA, GOB. DEL ESTADO	2000

### IDS-4 CONSTRUCCION DE CARCAMO DE BOMBEO

Zona	corresponsables	plazo
"EL CAYACO". ZONA 6B. <i>QUEMADO - Km 30. SECTOR 3 VALLE DE LA SABANA.</i>	CAPAMA, GOB. DEL ESTADO	2000

### IDS-5 REHABILITACION DE LAS REDES PRIMARIAS Y ALCANTARILLADO

Zona	corresponsables	plazo
CIUDAD RENACIMIENTO. <i>SECTOR 3 VALLE DE LA SABANA.</i>	CAPAMA, GOB. DEL ESTADO	2000

### IDS-6 CONSTRUCCION DE PLANTA DE TRATAMIENTO AGUAS NEGRAS

Zona	corresponsables	plazo
"POTRERILLO". <i>SECTOR 1 ANFITEATRO.</i> "PIE DE LA CUESTA" 1ra. Y 2da. ETAPA. <i>SECTOR 2 PIE DE LA CUESTA.</i> "PASO LIMONERO" 1ra. Y 2da. ETAPA. <i>SECTOR 3 VALLE DE LA SABANA.</i> "KILOMETRO 30". ZONA 6B.	CAPAMA, CNA	CORTO

### IDS-7 CONSTRUCCION DE PLANTAS DE TRATAMIENTO A.N. Y SISTEMA DE DRENAJE

Zona	corresponsables	Plazo
LAS OLLITAS - EL SALTO LOMAS DE SAN JUAN – LOS ORGANOS PLAN DE LOS AMATES – BARRA VIEJA AMATILLO - TENIENTE JOSE UZUETA TRES PALOS - AGUA CALIENTE APANHUAC - EL ZAPOTE. ZONA 6B. <i>QUEMADO.</i>	CAPAMA, CNA	CORTO

### IDS-8 ELABORACION DE PROYECTOS ESPECIALES PARA ZONAS DE DESARROLLO TURISTICO

Zona	corresponsables	plazo
PROYECTOS DE SISTEMA DE DRENAJE SANITARIO Y PLANTAS DE TRATAMIENTO EN TODOS LOS DESARROLLOS TURISTICOS PARA EVITAR LAS DESCARGAS DE AGUAS NEGRAS AL MAR. PUNTA BRUJA PICHILINGUE PUNTA DIAMANTE ACAPULCO DIAMANTE BARRA VIEJA BARRA DE COYUCA	CAPAMA, CNA INICIATIVA PRIVADA	CORTO

## 5.5.3 Electrificación

### IEL- 1 REUBICACION DE ASENTAMIENTOS IRREGULARES

Zona	corresponsables	plazo
- BAJO LAS ZONAS DE REDES DE ALTA TENSION	CFE, H.AYUNTAMIENTO	CORTO

#### IEL- 2 REGULARIZACION DE ACOMETIDAS ELECTRICAS

Zona	corresponsables	plazo
- SECTORES 1, 2, 3, 4, 5 Y 6 (ANFITEATRO, PIE DE LA CUESTA, VALLE DE LA SABANA, DIAMANTE, COYUCA Y TRES PALOS)	CFE, H.AYUNTAMIENTO	CORTO

#### IEL- 3 CONSTRUCCION DE SUBESTACION ELECTRICA Y LINEAS DE ALTA TENSION

Zona	corresponsables	plazo
PIE DE LA CUESTA PUNTA DIAMANTE LOMAS DEL MAR BRISAS PLAYA DIAMANTE	CFE, H.AYUNTAMIENTO	MEDIANO

### 5.5.4 Alumbrado Público

#### IAP-1 REHABILITACION DE LAMPARAS Y LUMINARIAS

Zona	corresponsables	plazo
COLONIAS POPULARES. SECTORES 2, 3 Y 4 (PIE DE LA CUESTA, VALLE DE LA SABANA Y DIAMANTE)	CFE, H. AYUNTAMIENTO	CORTO

#### IAP- 2 INSTALACION DE SISTEMAS DE ALUMBRADO PUBLICO

Zona	corresponsables	plazo
SECTOR 3. VALLE DE LA SABANA SECTOR 5 COYUCA SECTOR 6 TRES PALOS ZONA 6B QUEMADO – Km 30	CFE, H. AYUNTAMIENTO	CORTO

### 5.5.5 Desechos

#### ID- 1 CONSTRUCCION

Zona	corresponsables	plazo
- RELLENO SANITARIO DE PASO DE TEXCA. - INCINERADOR PARA DESECHOS BIOLOGICO – BACTERIOLOGICOS	H. AYUNTAMIENTO	CORTO

#### IEL-3 APLICACION DE LA NORMA DE DISTRIBUCION ELECTRICA, LINEAS TELEFONICAS Y SUBTERRANEA

Zona	corresponsables	plazo
CENTRO HISTORICO (PRIMER CUADRO) COSTERA MIGUEL ALEMAN AV. ESCENICA CLEMENTE MEJIA AV. CUAUHEMOC CORREDORES TURISTICOS ZONA DE PLAYA DE CALETILLA A LA BASE NAVAL Y PUERTO MARQUES.	C.F.E. H. AYUNTAMIENTO,	MEDIANO

## 5.6 EQUIPAMIENTO

### EQ- 1 AMPLIACION Y MEJORAMIENTO DE EQUIPAMIENTO

Zona	corresponsables	plazo
CENTROS DE BARRIO CON DEFICIT COLONIAS POPULARES. SECTORES 1, 2 Y 3 (ANFITEATRO, PIE DE LA CUESTA Y VALLE DE LA SABANA)	H. AYUNTAMIENTO, GOB. DEL ESTADO, SSA	MEDIANO

### EQ- 2 CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO POR INCREMENTO DE POBLACION

Zona	corresponsables	plazo
CENTROS DE BARRIO EN ZONAS DE CRECIMIENTO URBANO	H. AYUNTAMIENTO, GOB. DEL ESTADO FEDERACION	MEDIANO

### EQ- 3 RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO

Zona	corresponsables	plazo
SECTOR 3 VALLE DE LA SABANA	H. AYUNTAMIENTO, GOB. DEL ESTADO CORETT	MEDIANO

### EQ- 4 RESERVA PARA EQUIPAMIENTO RECREATIVO Y DEPORTIVO

Zona	corresponsables	plazo
ZONAS RESCATADAS EN EL ENCAUZAMIENTO DEL RIO DE LA SABANA SECTORES 3 Y 4 (VALLE DE LA SABANA Y DIAMANTE)	H. AYUNTAMIENTO, GOB. DEL ESTADO CORETT CNA	MEDIANO

### EQ- 5 RELOCALIZACION DE EQUIPAMIENTO REGIONAL

Zona	corresponsables	plazo
CERESO. SECTOR 3 VALLE DE LA SABANA PLANTA CEMENTERA. SECTOR 3 VALLE DE LA SABANA	GOB. DEL ESTADO EMPRESA PRIVADA	LARGO

## 5.7 VIALIDAD Y TRANSPORTE

### VLD- 1 PROGRAMA SECTORIAL

Zona	corresponsables	plazo
ELABORACION DEL PROGRAMA SECTORIAL DE VIALIDAD Y TRANSPORTE PARA LA ZONA METROPOLITANA	SEDESOL GOB. DEL ESTADO, H. AYUNTAMIENTO, SCT	CORTO

### VLD- 2 MANTENIMIENTO Y REHABILITACION DE PAVIMENTOS

Zona	corresponsables	plazo
PARTE ALTA DEL ANFITEATRO ZONA ALTA DE LA COLONIA JARDIN ZONA NORTE DEL SECTOR VALLE DE LA SABANA ZONA DE LA VENTA Y PASO LIMONERO COLONIAS LIBERTAD Y 5 DE MAYO	GOB. DEL ESTADO, H. AYUNTAMIENTO, SCT	CORTO

### VLD- 3 SEÑALIZACION Y SEMAFORIZACION

Zona	corresponsables	plazo
VIALIDADES PRIMARIAS VIALIDADES SECUNDARIAS	GOB. DEL ESTADO, H. AYUNTAMIENTO, SCT	CORTO

### VLD- 4 DISEÑO DE INTERSECCIONES CONFLICTIVAS

Zona	corresponsables	plazo
COSTERA MIGUEL ALEMAN - JUAN ESCUDERO - 5 DE MAYO AQUILES SERDAN – CUAUHEMOC NIÑOS HEROES – CUAUHEMOC CUAUHEMOC – RUIZ CORTINES RUIZ CORTINES – SOLIDARIDAD CALZDA. PIE DE LA CUESTA – EJIDO EJIDO – CONSTITUYENTES - BAJA CALIFORNIA EJIDO - CALLE DIEZ CARRETERA ACAPULCO - PINOTEPA NACIONAL BOULEVARD L. PORTILLO CON: ZAPATA, GUERRERO, ESCUDERO Y CIRCUITO INTERIOR. SECTOR 3 VALLE DE LA SABANA CARRETERA PUERTO MARQUES CON: CARRETERA CAYACO, ESCENICA Y BULEVARD DE LAS NACIONES	GOB. DEL ESTADO H. AYUNTAMIENTO SCT	CORTO

### VLD- 5 MANTENIMIENTO Y REHABILITACION DE ESTACIONAMIENTOS

Zona	corresponsables	plazo
ZONA CENTRO COSTERA MIGUEL ALEMAN	GOB. DEL ESTADO H. AYUNTAMIENTO	CORTO

### VTP- 1 REORDENAMIENTO DEL SISTEMA DE TRANSPORTE PUBLICO

Zona	corresponsables	plazo
RUTAS URBANAS Y REGIONALES	GOB. DEL ESTADO H. AYUNTAMIENTO, SCT	CORTO

## 5.8 TRANSPORTE MARITIMO

### TM- 1 FOMENTO Y REUTILIZACION

Zona	corresponsables	plazo
PUERTO DE ACAPULCO COMO TERMINAL DE CRUCEROS	SECRETARIA DE FOMENTO TURISTICO, H. AYUNTAMIENTO, GOB. DEL ESTADO	MEDIANO

## 5.9 RIESGOS Y MEDIO AMBIENTE

### RMA- 1 DEFINICION DE ZONAS DE PROTECCION

Zona	corresponsables	plazo
. CAUCES EN PIE DE LA CUESTA - EJIDO JARDIN . CAUCES DE ARROYOS EN SECTOR 1 ANFITEATRO: AGUAS BLANCAS, PALMA SOLA - CAMARON, MAGALLANES, LA GARITA, COSTA AZUL, LAS BRISAS. . CAUCE DEL RIO DE LA SABANA. <i>SECTOR 3, VALLE DE LA SABANA.</i> . LAGUNAS DE COYUCA Y TRES PALOS <i>SECTOR 5 Y 6 (COYUCA Y TRES PALOS)</i> . AREA ENTRE LAGUNA DE TRES PALOS, LAGUNA NEGRA Y DESEMBOCADURA EN PLAYA REVOLCADERO <i>SECTOR 6 TRES PALOS.</i>	GOB. DEL ESTADO H. AYUNTAMIENTO SEDESOL, SEMARNAP, CAPAMA, CNA	CORTO

### RMA- 2 REGULACION Y CONTROL DE USO DE SUELO EN DERECHOS DE VIA

Zona	corresponsables	plazo
. A LO LARGO DE LA LINEA DE 115 Kv, LIMITE DEL PARQUE NACIONAL DEL VELADERO Y EL ANFITEATRO . A LO LARGO DE LA LINEA 115 Kv, DE RENACIMIENTO A EL ANFITEATRO Y HACIA EL COLOSO	GOB. DEL ESTADO H. AYUNTAMIENTO SEDESOL, SEMARNAP, CFE	CORTO

### RMA- 3 CONTROL DE ASENTAMIENTOS EN ZONAS CON PENDIENTES ALTAS

Zona	corresponsables	plazo
ENTORNO DEL PARQUE EL VELADERO CERRO DEL VIGIA Y CERRO CARABALI . SECTOR 1 ANFITEATRO . SECTOR 2 PIE DE LA CUESTA . SECTOR 3 VALLE DE LA SABANA	GOB. DEL ESTADO H. AYUNTAMIENTO SEDESOL, SEMARNAP	CORTO

### RMA- 4 LIMPIEZA Y CONTROL DE DESCARGAS

Zona	corresponsables	plazo
PIE DE LA CUESTA - LA QUEBRADA RIO LA SABANA LAGUNA TRES PALOS BAHIA DE ACAPULCO BAHIA DE PUERTO MARQUES Y REVOLCADERO	GOB. DEL ESTADO H. AYUNTAMIENTO SEDESOL, CNA SEMARNAP, CAPAMA	CORTO

## 5.10 PRESERVACION ECOLOGICA

### PE- 1 PRESERVACION DE LA FLORA Y FAUNA

Zona	participantes	plazo
AREAS NATURALES ORIENTE, PONIENTE Y PARQUE EL VELADERO, LAGUNAS TRES PALOS Y COYUCA, RIOS PAPAGAYO Y COYUCA, ISLAS: ROQUETA, MONTOSA Y LA PELONA (isla de las gaviotas)	GOB. DEL ESTADO H.AYUNTAMIENTO SEDESOL, SEMARNAP	CORTO

### PE- 2 REVITALIZACION Y REFORESTACIÓN

Zona	participantes	plazo
PARQUE NACIONAL EL VELADERO SECTOR 7 EL VELADERO	GOB. DEL ESTADO H.AYUNTAMIENTO SEDESOL, SEMARNAP	CORTO

### PE- 3 PROYECTO DE PARQUE ECOLOGICO

Zona	participantes	plazo
ZONA ALTA DEL ANFITEATRO, SECTOR 1 ANFITEATRO ISLA DE LA ROQUETA	GOB. DEL ESTADO H.AYUNTAMIENTO SEDESOL, SEMARNAP	CORTO

### PE- 4 PRESERVACION Y MEJORAMIENTO DE POBLADOS

Zona	participantes	plazo
POBLADOS RURALES	GOB. DEL ESTADO H.AYUNTAMIENTO SEDESOL, SEMARNAP	CORTO

### PE- 5 APROVECHAMIENTO PARA EL USO AGROPECUARIO

Zona	participantes	plazo
ENTORNO DE LAS LAGUNAS COYUCA Y TRES PALOS. SECTOR 5 Y 6 (COYUCA Y TRES PALOS)	GOB. DEL ESTADO H.AYUNTAMIENTO SEDESOL, SRA SEMARNAP	CORTO

### PE- 6 PROYECTOS DETONADORES

Zona	participantes	plazo
PLAN INTEGRAL DE SANEAMIENTO DEL RIO DE LA SABANA SECTORES 3 Y 6 (VALLE DE LA SABANA Y TRES PALOS). PROGRAMA DE MANEJO DEL PARQUE EL VELADERO SECTOR 7 EL VELADERO. APROBACIÓN Y EJECUCION DEL REGLAMENTO DEL PLAN DIRECTOR URBANO Y SUS NORMAS	H. AYUNTAMIENTO GOB. DEL ESTADO SEMARNAP SEDESOL, SRA	CORTO



## **VI INSTRUMENTOS**

Los Programas señalados, requieren de instrumentos de apoyo y gestión que permitan canalizar los recursos necesarios al Municipio y proporcione estímulos económicos a particulares, para la realización de las acciones.

### **6.1 INSTRUMENTOS PARA CONTROL DEL DESARROLLO URBANO**

El Plan Director de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, Gro., será el instrumento rector para la planeación, en este se encuentran los elementos de análisis para la elaboración de propuestas, que permiten la programación de las acciones a desarrollar en el corto, mediano y largo plazos.

Los Instrumentos Jurídicos, constituyen el apoyo legal e incorporan al Plan Director dentro del marco legal municipal, estatal y federal ; a partir de lo cual es necesario desarrollar los siguientes instrumentos :

- La aprobación del Plan Director de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, Gro., su correspondiente publicación en el Estado y la inscripción en el Registro Público de la Propiedad.
- La elaboración y aprobación del Reglamento del Plan Director de la Zona Metropolitana de Acapulco,
- La actualización y simplificación del Reglamento de Construcción, para previsiones de riesgo estructural y para las acciones de mejoramiento de la vivienda popular.
- La revisión y actualización de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado.<sup>50</sup>
- La realización de los Planes y Programas Parciales, que permiten el ordenamiento de las zonas de nuevo desarrollo y el mejoramiento de zonas existentes deterioradas.
- La elaboración de Reglamentos de Imagen Urbana para zonas patrimoniales y de valor paisajístico, así como la Reglamentación específica para anuncios comerciales en general y publicitarios de tipo espectacular.

Adicionalmente, se considera necesario ampliar la estructura municipal en lo correspondiente al Desarrollo Urbano y su operación administrativa, para atender las demandas futuras y orientar el desarrollo de la zona metropolitana.

---

<sup>50</sup> Ley 64 para la cual existe ya una propuesta, por parte del Comité de Desarrollo Urbano.

## 6.2 INSTRUMENTOS PARA LA INCORPORACION DE SUELO

. **Programa de Incorporación de Suelo (PISO)**, para el desarrollo urbano y la vivienda. El PISO es un programa creado para inducir, de manera planificada y preventiva, la incorporación ágil y concertada de Suelo Ejidal y Comunal para ser considerado en oferta legal al servicio de las Instituciones públicas, sociales y privadas de vivienda y desarrollo inmobiliario, así como para otros accesibles de tierra apta para promoción, construcción y venta de: vivienda de interés social, equipamiento urbano y desarrollo regional.

Los principales objetivos de este programa son:

- . Contar con la disponibilidad legal y suficiente de suelo, para satisfacer a costos razonables, las necesidades de vivienda, equipamiento urbano y desarrollo regional.
- . Abatir la necesidad de incorporación de suelo al desarrollo urbano de forma irregular, mediante el rompimiento del ciclo invasión - regularización.
- . Garantizar las mejores condiciones de participación de los núcleos agrarios en las operaciones de incorporación de suelo.
- . Propiciar y garantizar oferta de suelo a precios accesibles para la población de bajos ingresos.
- . Promover la densificación de los predios baldíos de propiedad pública o social y propiciar la utilización de aquellos de origen privado, que contando con infraestructura y servicios, son objeto de la especulación inmobiliaria.

Se proponen como acciones prioritarias:

- . Promover el Programa de Incorporación de Suelo Social ante el Gobernador, Presidentes Municipales y núcleos agrarios respectivos.
- . El Gobierno Estatal y la Federación suscribirán un acuerdo que comprometa la incorporación de suelo para el desarrollo urbano.
- . Se integrará un comité local de PISO, integrado por el C. Gobernador como Presidente; el Delegado de CORETT como Secretario Técnico; los delegados de SEDESOL, SRA, Procuraduría Agraria PA y el Registro Agrario Nacional RAN, como Vocales Ejecutivos; así como por otras dependencias Federales, estatales y municipales como Vocales.
- . Llevar a cabo la elaboración de los Programas Parciales de las áreas de crecimiento urbano, en consenso con los núcleos agrarios.

Una vez terminados los Programas Parciales e inscritos en el Registro Público de la Propiedad, es importante detonar obras que generen el crecimiento ordenado de las ciudades, como son programas de lotes con servicios, vialidades primarias, servicios y equipamientos básicos.

Las líneas de acción para promover la incorporación de suelo conforme al Plan Director de desarrollo urbano, serán:

- Expropiación de bienes ejidales y comunales.
- Constitución de Sociedades Civiles o Mercantiles de ejidatarios y comuneros, con el gobierno y/o con los particulares.
- Adopción del Dominio Pleno de terrenos de origen ejidal o comunal.
- Compra - venta de predios de origen privado.
- Enajenación de predios del patrimonio inmobiliario federal.

### 6.3 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Para la realización de las acciones y programas señalados en el presente Plan Director de la zona metropolitana

La ciudad de Acapulco, se encuentra dentro de la ciudades prioritarias a nivel nacional y requiere atender las demandas que genera el desarrollo urbano ordenado y sustentable.

Los apoyos financieros que se demandan se orientan a :

- la regulación del uso del suelo y el apoyo a la administración urbana, del cual se deriva la actualización del presente Plan. Lograr la autosuficiencia de gobiernos locales en la administración de sus ciudades. Se plantea ampliar la base tributaria y dar continuidad a las acciones señaladas en los planes o programas.
- Incorporación de suelo para el desarrollo urbano. Que busca promover asociaciones con ejidos y comuneros para facilitar el desarrollo ordenado de suelos previstos en los Planes.
- en vialidad y transporte apoya las acciones de mejoramiento y ampliación de la estructura urbana así como el reordenamiento de los sistemas de transporte además de asesorar a las autoridades locales en lo relativo a estos programas.
- para los aspectos ambientales, tiene previsto el apoyo al mejoramiento de las redes de infraestructura, del mejoramiento del sistema de residuos sólidos y saneamiento de cauces.
- en lo relativo al centro histórico de Acapulco, el programa cuenta con los apoyos para la Reactivación económica y social de los Centros de Ciudad, que busca generar proyectos integrales de apoyo a los centros históricos, apoyar proyectos de alta rentabilidad, y promover proyectos de mejoramiento de espacios abiertos y de la infraestructura de la zona.

#### Fideicomiso de Apoyo

*El Fideicomiso de apoyo para rehabilitar la zona afectada por el huracán Paulina en Acapulco*, de reciente creación, que cuenta con un fondo especial para la realización de los programas emergentes de la zona afectada y que tiene como objetivos la realización de obras como :

- encauzamientos, canalizaciones y puentes en los escurrimientos del anfiteatro principalmente.
- apoyos al sistema de agua potable afectado y mejoramiento de vialidades
- adquisición de reserva territorial y apoyo al construcción de vivienda.

## **BANOBRAS**

El Banco Nacional de Obras y Servicios, apoya a municipios para diversas acciones urbanas, siempre y cuando cuenten con una estructura administrativa para cada proyecto, que permita dar seguimiento a la recuperación financiera del mismo o que evalúe el beneficio social de los proyectos, dentro de los apoyos destacan :

- la actualización del catastro urbano, el cual permite de manera inmediata mejorar las finanzas municipales, impulsar programas de regularización territorial, ampliar la base de recaudación predial y actualizar las cuotas correspondientes a zonas comerciales y turísticas.
- la realización de obras públicas de equipamiento urbano municipal, como: mercados, rastros, espacios abiertos, reserva territorial o ecológica.
- proyectos y redes de agua potable, alcantarillado y plantas de tratamiento.

## **SECTUR**

Para programas asociados con el sector turismo, la Secretaría de Turismo y FONATUR, apoyan la realización de proyectos encaminados al mejoramiento de la imagen urbana, de mobiliario en zonas turísticas, de difusión de la zona y de la orientación de inversiones que generen impactos inmediatos, benéficos para el sector y la ciudad.

#### **6.4 INSTRUMENTOS DE GESTION Y PARTICIPACION CIUDADANA**

Estos instrumentos están encaminados a promover la participación ciudadana en los programas de desarrollo urbano que la zona metropolitana requiera.

A partir de las circunstancias de emergencia que se generaron por el huracán Paulina y dadas las condiciones actuales de Acapulco, la comunidad ha participado en diversos grupos de trabajo, los cuales deberán seguir participando y colaborando en el mejoramiento de la zona.

En este sentido, la sociedad civil ha propuesto, una estructura de organización que permita, dar curso a las acciones del Gobierno Municipal, Estatal y Federal con el apoyo y consenso de la ciudadanía.

La participación de la sociedad civil tendrá como finalidad los siguientes objetivos:

- . Promover el desarrollo ordenado y planificado de Acapulco vigilando el aprovechamiento de los recursos.
- . Establecer relaciones de corresponsabilidad con el Gobierno Municipal en los Planes y Programas de Desarrollo.
- . Participar en la planificación Municipal y opinar sobre los planes y programas estatales, regionales y nacionales que incidan en el desarrollo de Acapulco y su área de influencia.

## 6.5 INSTRUMENTOS DE DIFUSION

El concepto de *desarrollo sustentable*, implica dar un trato simultáneo a las necesidades de desarrollo y crecimiento, con las políticas de conservación del medio ambiente.

En este sentido es indispensable crear, mecanismos de difusión del Plan Director y de sus propuestas, ante los diferentes grupos sociales, como Cartas Urbanas, Folletos de Información y otros, que permitan:

- Elevar el nivel de interés y la participación de toda la comunidad, en el ordenamiento urbano, el mejoramiento de barrios y colonias, el cuidado del agua potable y mejoramiento de la calidad del aire. Y en lo referente al entorno urbano: el mantenimiento y conservación de suelos, zonas productivas, cuerpos de agua.
- Orientar las inversiones necesarias en equipamiento urbano y fuentes de empleo, para el desarrollo equilibrado planteado.

Se considera, que la comunidad es capaz de participar con las autoridades con competencia en la zona, para crear proyectos de desarrollo sustentable, en donde se consulte y se respeten las propuestas de la comunidad, lo cual canalizará el interés de participar en el avance de los diversos programas de desarrollo social.



REGLAMENTO DEL PLAN DIRECTOR DE LA  
ZONA METROPOLITANA  
DE ACAPULCO DE JUAREZ,  
GUERRERO



El Ciudadano Contador Publico Zeferino Torreblanca Galindo, Presidente Municipal Constitucional de Acapulco de Juárez, Estado de Guerrero, con base en los artículos 72 y 73 fracción V de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero No. 364; a sus habitantes

## HACE SABER

Que habiéndose aprobado el dictamen emitido por la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Publicas y Ecología, relativo al Reglamento de Operación y Normas Complementarias del Plan de Director de la zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, Guerrero, y dada la imperiosa necesidad de reglamentar de manera equilibrada y sustentable el crecimiento de nuestra ciudad, y;

## CONSIDERANDO

**Primero.-** que en concordancia con el Plan Municipal de Desarrollo 1999-2002, esta Administración Municipal se ha propuesto planear y administrar el desarrollo urbano del Municipio de manera adecuada, profesional, equilibrada y sustentable, además de comprometida con un modelo que sea diseñado por la ciudadanía.

**Segundo.-** Que a partir del mes de octubre de 1997, el huracán “Pauline”, puso al descubierto la fragilidad de nuestro territorio municipal, por el crecimiento anárquico de la ciudad, tomándose la decisión de convocar a todos los actores que incidan en el modelado de nuestra ciudad; con el fin de establecer las bases de un nuevo acuerdo social que comprometiera y fomentara la participación ciudadana en un nuevo proyecto de ciudad.

**Tercero.-** Que esta participación ciudadana trajo como consecuencia la creación del comité de Desarrollo Urbano de Acapulco con el fin de gestionar, escuchar propuestas y planteamientos de la ciudadanía organizada y de las instancias de gobierno involucradas en el desarrollo urbano.

**Cuarto.-** Que del Comité de Desarrollo Urbano de Acapulco se formaron nueve subcomités especializados, en los cuales se analizaron a detalle los usos de suelo, vialidad, transporte, medio ambiente, protección civil, legislación urbana, etc. Como corolario de esta amplia consulta ciudadana se produjeron los insumos necesarios para la actualización del plan director Urbano de la Zona Metropolitana.

**Quinto.-** Que posteriormente la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Publicas y Ecología del H. Cabildo, se avoco a realizar reuniones de trabajo y foros de consulta con los agentes involucrados en la gestación del Proyecto de reglamento, el cual dio como resultado un proyecto para construir un Acapulco a la altura de las expectativas que la población depositó en este gobierno plural y democrático.

**Sexto.-** que el Reglamento de Operación y Normas Complementarias del Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, Guerrero, fue parte del proceso de renovación de la administración, mismo que incluye la revisión y actualización de los ordenamientos jurídicos vigentes y la reordenación de las disposiciones reglamentarias, necesarias para imprimir mayor agilidad y transparencia a los procesos y tramites previstos en ellos.

**Séptimo.-** que la Sesión Ordinaria de Cabildo celebrada el 23 de abril del año en curso, se discutió ampliamente sobre el Reglamento de Operación de Normas Complementarias del Plan Director Urbano de la zona Metropolitana de la ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero, que normaría la actualización del Plan Director Urbano, que fue aprobado por unanimidad de los integrantes del Cabildo en Sesión Ordinaria, llevada a cabo el 20 de enero de 1999, cuyo acuerdo se publico el Periódico Oficial del Gobierno del Estado numero 97, de fecha 26 de noviembre de 1999.

**Octavo.-** Que siendo Cabildo Plural y democrático, los Ediles en la Sesión Ordinaria de Cabildo del 23 de abril de este año, vertieron diversas opiniones sobre el particular, señalando unos, que se debería aprobar el Reglamento que se había turnado a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Publicas y Ecología, en la cuarta Sesión Ordinaria de Cabildo Abierto, correspondiente al bimestre junio-julio, celebrada el 4 de agosto del año 2000, mientras que otros refirieron sobre la necesidad de actualizar el Plan de Desarrollo Urbano aprobado en la sesión del 20 de enero de 1999, mismo que iría acorde con el proyecto de reglamento que ahí se presentaba, en razón que el citado Plan de Desarrollo se encontraba desfasado abundando que no podían aprobar un reglamento que en un futuro inmediato, por necesidad se reformaría o en su defecto se le hicieran correcciones al plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero.

**Noveno.-** En virtud de lo anterior y con la finalidad de tener mayor ilustración e información técnica sobre el tema tratado, los munícipes por unanimidad de votos acordaron que el análisis y aprobación del Reglamento de operación y Normas complementarias del Plan Director de Desarrollo Urbano de la zona Metropolitana del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, se llevara a cabo en una reunión ex profeso, en donde estuvieran presentes para la exposición del reglamento y disipar dudas, el arquitecto Guillermo Torres Madrid, secretario de Desarrollo Urbano, Obras Publicas y Ecología del Municipio e invitados que estuvieran involucrados en la elaboración del reglamento.

**Décimo.-** que con fecha 3 de mayo del año en curso, tuvo verificativo la reunión a que se hace referencia en el considerando que antecede, en donde el grupo Edificio dispó las dudas e hizo las observaciones correspondientes al reglamento de Operación y Normas Complementarias del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en las facultades que le confieren los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 61 fracción III y XXV, 63 fracciones I y XIX de la Ley Orgánica del Municipio Libre numero 364, el Honorable Cabildo del Ayuntamiento constitucional de Acapulco de Juárez, guerrero, han tenido a bien proponer, aprobar y expedir el siguiente:

## **REGLAMENTO DEL PLAN DIRECTOR URBANO DE LA ZONA METROPOLITANA DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO.**

## **CONTENIDO**

### **PRESENTACIÓN**

I.	DISPOSICIONES GENERALES	I-5
II.	CONTENIDO DEL PLAN DIRECTOR.	II-11
III	DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.	III-17
IV.	DE LOS LINEAMIENTOS EN MATERIA DE PUBLICIDAD, IMAGEN URBANA Y VÍA PÚBLICA.	IV-25
V.	DE LOS TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS.	V-30
VI	TRANSITORIOS.	VI-44



---

## DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1º.** El Reglamento es de orden público e interés social y tiene por objeto:

- I. Fijar las normas básicas para planear, programar y regular el Ordenamiento Territorial y el mejoramiento, conservación y crecimiento de la Zona Metropolitana de Acapulco.
- II. Determinar usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación.
- III. Establecer las normas mediante las cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano.

**Artículo 2º.** La determinación de las acciones de la Administración Pública las obras que se programen y sobre las que se establezcan los presupuestos, observarán las disposiciones que establece el Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco, este Reglamento y sus Normas.

**Artículo 3º.** La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de la Zona Metropolitana, están determinados por su unidad geográfica que se representa en el Plano Anexo A1, su estructura y su participación en la zona conurbada, se establece en los términos de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

La unidad geográfica se define por los siguientes puntos:

- I. La ribera oriente del Río Papagayo en la desembocadura del mismo con el Océano Pacífico, continuando por el río aguas arriba hasta
- II. el paso del Río Papagayo al norte de la localidad de Aguas Calientes, con coordenadas  $16^{\circ}51'00''$  de latitud norte y  $99^{\circ}38'45''$  longitud oeste, del mismo por una línea virtual en dirección noroeste hasta
- III. el cruce con el eje de la Carretera Federal No. 95, 2 Km al norte de la localidad del Treinta, en las coordenadas  $17^{\circ}00'15''$  latitud norte y  $99^{\circ}47'15''$  longitud oeste, de este punto, continúa al oeste a.
- IV. la cima del Cerro de la Lima, coordenadas  $17^{\circ}03'15''$  de latitud norte y  $99^{\circ}52'45''$  longitud oeste, siguiendo al suroeste al vértice 5
- V. ubicado en la Cima del Cerro Verde, coordenadas  $17^{\circ}01'30''$  de latitud norte y  $99^{\circ}58'15''$  de latitud oeste, continuando al oeste hasta
- VI. el cruce, con el Río Coyuca y el escurrimiento de las Compuertas, al norte de la localidad de Los Galeana, coordenadas  $17^{\circ}04'45''$  de latitud norte y  $100^{\circ}04'00''$  longitud oeste, continuando al sur por el eje del Río Coyuca aguas abajo, hasta
- VII. su desembocadura en el Océano Pacífico; el polígono se cierra por el límite costero desde el Río Coyuca hasta su unión con el vértice 1 en la desembocadura del Río Papagayo, incluyendo la Isla de La Roqueta y los Morros de la Bahía de Acapulco.

**Figura 1**  
**Area de aplicación del Reglamento**



**Artículo 4º.** Los fomentos que otorguen las dependencias y entidades de la Federación, del Estado y del Ayuntamiento, se otorgarán en caso de que las áreas y predios se dediquen a los usos permitidos determinados en el Plan y este Reglamento.

**Artículo 5º.** El Municipio vigilará que se cumpla con lo que dispone este Reglamento. Las dependencias y entidades de la Federación y del Estado y los promotores auxiliarán al Ayuntamiento en el desempeño de dicha función. Las autoridades Municipales tomarán en cuenta la concurrencia de otras disposiciones legales y reglamentarias de carácter Federal o Estatal en particular en lo referente a Protección al Ambiente, Zonas de alto riesgo, Monumentos y Zonas Arqueológicas, Históricas y Artísticas, Bienes Nacionales, Producción Agrícola de alto rendimiento, Comunicaciones y Transportes, Instalaciones Eléctrica y de Gas, y otras aplicables; asimismo, concertarán convenios con las demás autoridades responsables de su aplicación, para coadyuvar con la normatividad en las áreas de su concurrencia y coordinar con ellas la simplificación y posible unificación de trámites, permisos y licencias necesarios.

**Artículo 6º.** Para efectos del presente Reglamento, se entenderá por:

- I. Ayuntamiento: al H. Ayuntamiento de Acapulco de Juárez.
- II. Consejo: al Consejo de Urbanismo del Municipio de Acapulco.
- III. Consejo Ciudadano: al Consejo Ciudadano del Municipio de Acapulco.
- IV. Constancia de Uso del Suelo: es el documento oficial donde se especifica la zona, uso del suelo, altura y porcentaje de área libre en razón de su ubicación conforme al Plan.
- V. Constancia de Zonificación de Uso del Suelo (Factibilidad de Uso) es el documento por medio del cuál la autoridad hace constar los usos permitidos y prohibidos en un predio determinado.
- VI. Fraccionamiento: áreas construidas en apego al Reglamento de Fraccionamiento de Terrenos para el Municipio de Acapulco de Juárez.
- VII. Corresponsable en Desarrollo Urbano: es el profesionista que identifica y evalúa los impactos que generará una actividad y propone las medidas de mitigación para minimizar sus efectos.
- VIII. Plan: al Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, Municipio del mismo nombre, Estado de Guerrero, aprobado por el H. Cabildo Municipal.
- IX. Areas de Actuación: a la superficie delimitada del suelo que se determina en el Plan, a solicitud del Municipio o de los particulares para llevar a cabo acciones urbanas.
- X. Porcentaje de área libre: es un factor de la superficie total del predio, que establece el área que debe conservarse libre de edificaciones.
- XI. Reglamento: el presente ordenamiento.
- XII. Secretaría: la Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del Municipio de Acapulco de Juárez.



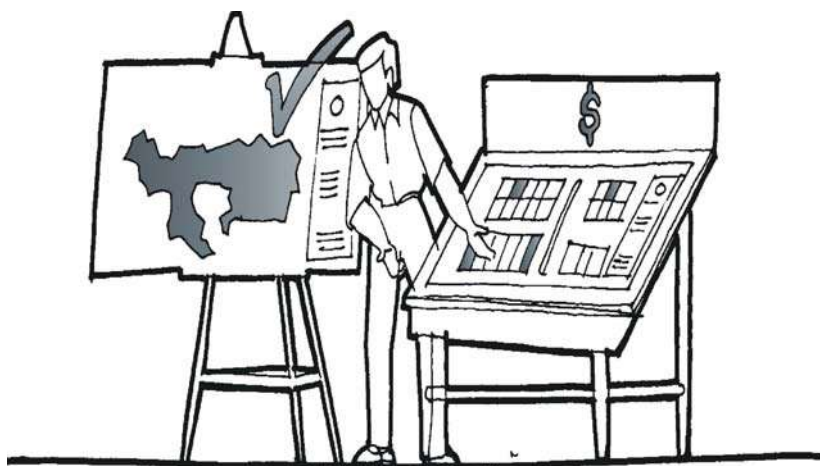
- XIII. Tabla de Compatibilidad de Usos: es la matriz en donde se especifican los usos permitidos o prohibidos de todas las zonificaciones que integran el Plan Director.
- XIV. Uso: las actividades a realizarse en determinada área o predio a partir de un plan o programa.
- XV. Uso Permitido: son todas las actividades que pueden llevarse a cabo dentro de un predio, de conformidad con lo dispuesto por el Plan.
- XVI. Uso Prohibido: son todas las actividades que no pueden llevarse a cabo dentro de un predio, de conformidad con lo dispuesto por el Plan.
- XVII. Intensidad de Construcción: es la superficie máxima de construcción que puede llevarse a cabo en un predio y se expresa en veces el área del terreno VAT, coeficiente de utilización del suelo CUS o número de niveles y porcentaje de área libre.
- XVIII. Lote tipo: es la unidad que representa la superficie de suelo por vivienda a construirse en un predio. Es la simplificación de la Densidad Bruta o Neta establecida.
- XIX. Vivienda con apoyo Institucional también llamada de Interés Social y Popular: son todas las acciones de vivienda que reciben subsidios vía Infonavit, Fovi y de los organismos estatales y municipales.
- XX. Zonificación: se refiere a la división del suelo en áreas en las cuales están definidos los usos de suelo permitidos y prohibidos.

XXI. Normas: las Normas Complementarias que se derivan de este Reglamento y que son aplicables al Plan.

XXII. Reglamento de Construcción: al Reglamento de Construcción del Municipio de Acapulco, Gro.

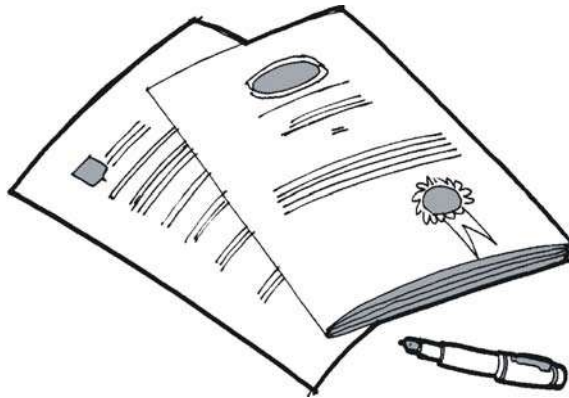
**Artículo 7º.** El Plan, el Reglamento y sus Normas, son de observancia obligatoria para todos los habitantes, por lo tanto el Municipio debe exhibir los planos en lugar público, expedir a costa de los particulares el número de copias que le sean solicitadas, impartir cursos con la ayuda de los Colegios de Profesionistas sobre la aplicación, administración y efectos legales.

**Figura 2**  
**Difusión del Reglamento**



**Artículo 8º.** Todos los actos jurídicos sobre inmuebles dentro del ámbito de aplicación del Plan, relacionados con la transmisión de propiedad o con su uso, aprovechamiento, comercialización, etc., deberán realizarse de conformidad con el Plan y quedar inscritos en escritura pública con su correspondiente gravamen.

**Figura 3**  
**Actos Jurídicos**



Los fedatarios públicos, en su caso, deberán acompañar al apéndice en las escrituras, la Constancia de Zonificación en donde se estipulen los usos permitidos.

**Artículo 9º.** Son de aplicación supletoria a este ordenamiento, el Reglamento de Construcción, el Reglamento de Fraccionamiento de Terrenos y la Ley de Régimen de Propiedad y Condominio; las Normas Complementarias especificarán en su caso las particularidades de su aplicación.

**Figura 4**

**Ordenamientos supletorios**





---

## CONTENIDO DEL PLAN DIRECTOR.

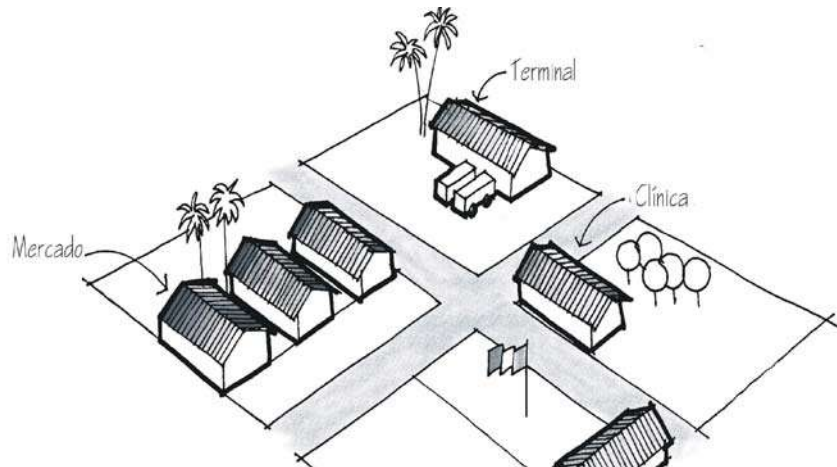
**Artículo 10º.** La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial se concretará a través del Plan, los Planes Parciales, lo que establece este Reglamento y sus normas complementarias.

**Artículo 11º.** En apego a lo que señala la Ley, el Plan establecerá los usos, destinos en el Area Urbana; en el Area de Reserva para el crecimiento y en el Area de Preservación Ecológica, como base del ordenamiento territorial.

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

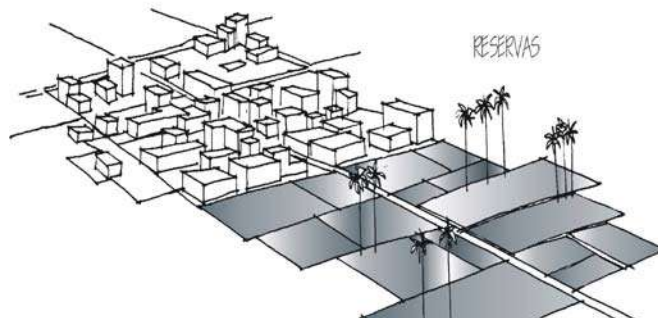
**Artículo 13º.** Los Destinos son aquellas áreas en las que se ubican servicios públicos, tales como equipamiento, instalaciones especiales, las vías públicas y casi siempre señaladas en la zonificación como Equipamiento.

**Figura 5**  
**Destinos del suelo**



**Artículo 14º.** Las Reservas son áreas actualmente baldías susceptibles a ser ocupadas a futuro para el desarrollo urbano.

**Figura 6**  
**Reservas del suelo**



**Artículo 15°** . Para la definición de los elementos antes señalados, el Plan estará integrado por:

- I. Antecedentes, en los cuales se fundamentará la importancia de su revisión y elaboración, objetivos, alcances, bases jurídicas y antecedentes históricos de la ciudad.
- II. Diagnóstico: el cual será el análisis de la situación actual, en él se establecerán los sectores en que se ha subdividido la ciudad para su mejor estudio; sus aspectos físicos, demográficos, urbanos y la síntesis de su situación actual.
- III. Nivel normativo: en donde se señalarán las condicionantes y directrices legales y reglamentarias con que deberá cumplir la estrategia de desarrollo urbano.
- IV. Estrategia: en donde se determinará la imagen objetivo, las políticas de conservación, mejoramiento y crecimiento, los elementos de su estructura urbana y la zonificación primaria y secundaria.
- V. Programas: establecerán las acciones, metas, ubicación y unidades, así como las prioridades de inversión y presupuestación y que serán la base para la aprobación del presupuesto anual de la ciudad.
- VI. Instrumentos: establecerán la vigencia, mecanismos de seguimiento, control y evaluación y los tipos de apoyo financieros, jurídicos, técnicos y administrativos necesarios para alcanzar los objetivos del Plan.

**Artículo 16°.** El capítulo de Programas del Plan, deberá tomarse como la base de la programación-presupuestación anual, que deberá ser aprobada por el Cabildo, por lo que cualquier obra pública deberá ser realizada en apego a lo que señala el Plan.

**Artículo 17º.** Como parte de los instrumentos del Plan se establece el Sistema de Transferencia de Potencialidad a través del cual se podrán vender derechos de desarrollo de áreas emisoras a áreas receptoras. Dichas áreas deberán establecerse previa aprobación del Cabildo y formarán parte integrante del Plan y su autorización deberá registrarse y quedar inscrita en escritura pública y pagar el gravamen correspondiente.

Los mecanismos de aplicación, pago de derechos e inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Plan deberán establecerse en un manual que para el efecto apruebe el Cabildo.

**Artículo 18º.** Los Programas Parciales son un nivel de planeación a mayor detalle que cubren áreas específicas en la ciudad; la necesidad de elaboración de estos Programas Parciales, se encuentran determinadas en el Plan, así como por los eventos extraordinarios que surgieran en la ciudad, el H. Cabildo podrá establecer la necesidad de elaborarlos.

La elaboración de estos Programas Parciales podrá realizarse tanto por el sector público, como por el privado o social y su aprobación corresponde al Cabildo.

Para iniciar la elaboración de un Programa Parcial, se establecerán el tiempo y forma en que deberá concluirse para ser presentado a la aprobación de Cabildo. Si agotado el término no se concluyese, se da por cancelado el Programa.

En las áreas propuestas para elaborar Programas Parciales en tanto no se aprueben éstos, dichas áreas tendrán la zonificación y las normas de ordenación que les asigne el Plan.

**Artículo 19º.** Los Programas Parciales al ser estudios de mayor detalle, establecerán la zonificación, sus normas, instrumentos y proyectos ejecutivos a llevarse a cabo.



**Artículo 20º.** Las áreas de actuación son zonas de la ciudad con objetivos y problemática específica, para ellas se establecerán normas que incentiven o desalienten la construcción; modalidades a la construcción, mecanismos de fomento, incentivos fiscales y podrán ser modificadas por aprobación del Cabildo a petición de la Secretaría o los particulares.

**Artículo 21º.** Por su tipo y sin ser limitativas se establecen las siguientes áreas de actuación:

- I. De Reciclamiento: son aquellas áreas que cuentan con todos los servicios y que es necesario utilizar en forma más intensiva, especialmente por la vivienda.
- II. De Potencial de Desarrollo: son zonas que deben recibir impulso para la construcción de vivienda nueva y sus servicios básicos, así como para promover inversiones productivas generadoras de empleo.
- III. De Mejoramiento Urbano: son áreas que necesitan de la inversión en servicios públicos, equipamiento y/o vivienda y en algunos casos de la regularización de la tenencia de la tierra.
- IV. De Valor Urbano: son áreas de la ciudad construidas con anterioridad, cuya imagen urbana representa características irrepetibles e individuales que es necesario conservar.
- V. De Reconversión Turística: son áreas de la ciudad cuya infraestructura, ubicación e imagen urbana es necesario aprovechar en forma más intensiva para la actividad turística y necesitan de apoyo e incentivos.
- VI. De Rescate Ecológico: son zonas cuyas características naturales se encuentran afectadas por el desarrollo urbano y deben ser rescatadas.

**Artículo 22º.** Los Planos de Alineamiento y Números Oficiales, son documentos complementarios al Plan. En ellos deberán inscribirse las afectaciones y restricciones, tanto por ampliación o futura construcción de vías públicas; las de imagen urbana que establezca el Plan y sus Normas Complementarias y todos aquellos derechos de vía y restricciones especiales por escurrimientos, arroyos, infraestructura especial o peligrosa de acuerdo a las Normas que establecen los organismos responsables en la materia y/o los Manuales de Protección Civil.

**Artículo 23º.** Los Poblados Rurales que forman parte de la Zona Metropolitana y se encuentran señalados por el Plan, serán sujetos a Programas Parciales para determinar sus tendencias de crecimiento, las relaciones socioeconómicas con su entorno y su mejor estrategia territorial.



---

## DE LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

**Artículo 24º.** El Plan Director de Desarrollo Urbano clasifica el territorio en:

- I. Area Urbana y de Reserva: lo constituyen las zonas que cuentan con infraestructura, equipamiento, servicios; y por las que en un futuro podrán recibir estos servicios.
- II. Area de Preservación Ecológica: comprende el suelo que lo amerite por su ubicación, extensión, vulnerabilidad y calidad; el que tenga impacto en el medio ambiente y en el ordenamiento territorial; los promontorios, los cerros, las zonas de recarga natural del acuífero; los ríos, arroyos, lagunas y cuerpos de agua; las colinas, elevaciones y depresiones orográficas que constituyan elementos naturales del territorio de la ciudad y aquel cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones o aprovechamiento de cualquier género, que representen peligros permanentes o accidentales para el establecimiento de los asentamientos humanos. Asimismo, comprende el suelo destinado a la producción agropecuaria, piscícola, forestal, agroindustrial, actividades turísticas y poblados rurales.

Estas características tendrán que ser tomadas en cuenta en la zonificación.

**Artículo 25º.** La Zonificación en la que está dividida la ciudad, establecerá las condiciones de uso, alturas, áreas libres, y en su caso, densidades, intensidades de construcción, lotes mínimos, COS, CUS.

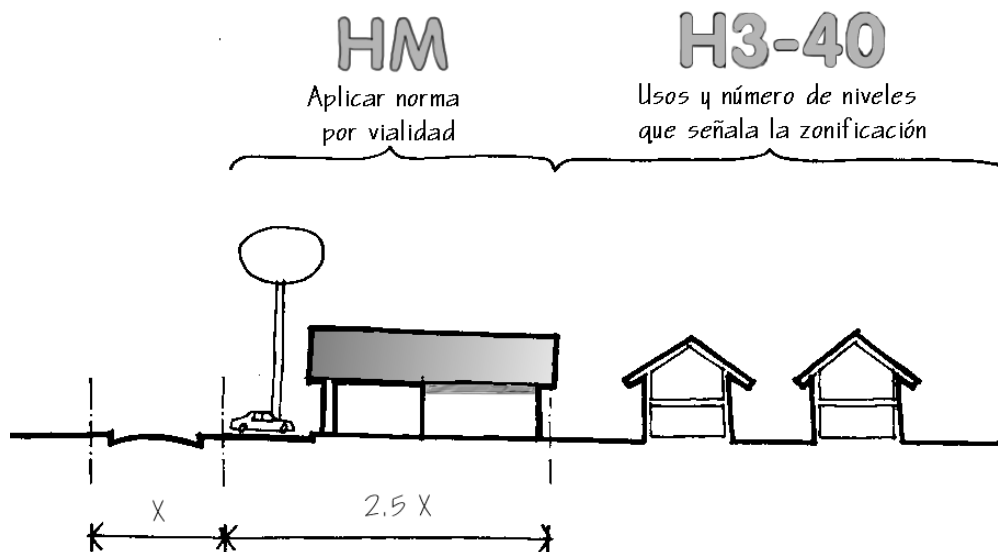
Todos ellos son en conjunto o en forma complementaria, los elementos que condicionarán a las construcciones nuevas y las ampliaciones en su caso, de las ya existentes.

La Zonificación y/o las Normas Complementarias también podrán establecer el lote tipo, el cual se utilizará para calcular el número de viviendas que pueden construirse en un predio.

También podrá establecer usos por vialidad y normará a los lotes que tengan frente a estas vialidades, mencionadas en el Capítulo de las Normas Particulares. Con el fin de no afectar a las zonas colindantes, esta zonificación sólo se aplicará en una profundidad del lote, igual a 2.5 veces la sección de la calle; asimismo, los accesos y salidas se deberán ubicar sobre esta vialidad.

**Figura 7**

**Proporción de ocupación del predio en vialidades con norma particular**



**Artículo 26º.** La zonificación a través de la Tabla de Compatibilidad de Usos de suelo, señalará los usos permitidos y prohibidos y las Normas Complementarias aplicables tanto por su ubicación, como por tipo de giro, establecerán condiciones particulares de desarrollo.

**Artículo 27º.** En la Tabla de Compatibilidad de Usos, se encuentran señalados los giros; en caso de que alguna actividad o uso no se encuentre señalada, específicamente la Secretaría fuere la encargada de definir a cuál giro se asimila y por lo tanto, si está permitido o prohibido en la zonificación que le corresponde.

**Artículo 28º.** Para el cálculo del número de viviendas, el Plan establece densidades máximas, a través de lotes tipo o volumen de construcción, según sea el tipo de zona y tipo de vivienda que se quiera favorecer.

En zonificación establecida con “lote tipo”, el número de viviendas máximo a construir es el resultado de dividir la superficie del terreno entre el lote tipo. El área libre y la altura, serán las que le establece el Reglamento de Construcción.

Cuando la zonificación establezca el volumen de la construcción a través de alturas y área libre, el número de viviendas será aquel que resulte de dividir el número total de m<sup>2</sup> construidos que estos dos elementos permiten, entre el área del tipo de vivienda que se desea construir.

En Áreas de Potencial de Desarrollo y de Reciclamiento, las Normas Complementarias establecerán apoyos e incentivos adicionales para la vivienda.

**Artículo 29º.** Un propietario o poseedor podrá solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda ante la Secretaría, presentando el estudio de Impacto Urbano que establecen los Artículos 66 y 67 y demuestre el beneficio de la misma para la Zona Metropolitana. Se podrá solicitar para el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre, COS, CUS y demás disposiciones que afecten su propiedad, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Reglamento.

**Artículo 30°.** Cuando por medio de la zonificación se divida un predio, el propietario podrá optar por su correspondiente zonificación o las siguientes opciones:

- I. Asimilar la zonificación de la fracción menor a la fracción mayor.
- II. Asimilar una franja que no exceda de 15.00 metros de ancho a cualquier fracción, según lo elija el interesado.

**Artículo 31°.** Lote mínimo es el área mínima en la cual un lote puede ser subdividido dependiendo de la zonificación en la que se ubique.

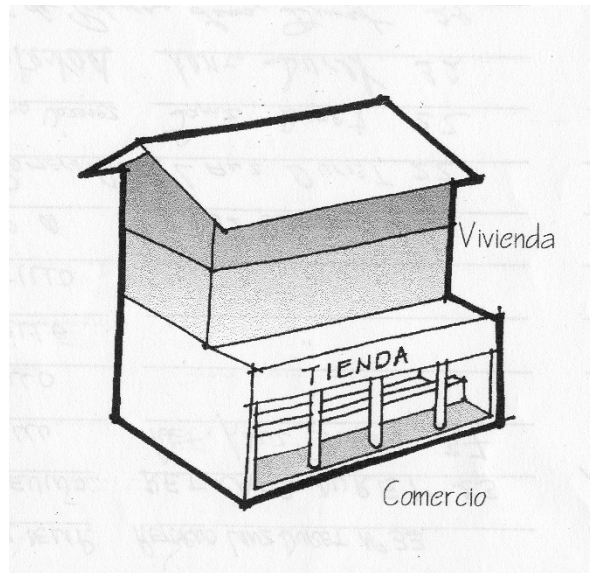
**Figura 8**  
**Lote Mínimo**

Zonificación	Lote Mínimo m <sup>2</sup>
HM	500
HC	250
H	120
T	10,000 ó lo que la norma específica señala
TS	2,500
TNE	5,000

El número de viviendas, y giros que la zonificación permite, se pueden llevar a cabo dentro de estas áreas bajo el régimen de condominio.

**Figura 9**

**Giros permitidos bajo régimen de condominio**



**Artículo 32º.** Todas las maniobras necesarias para estacionamiento y circulación de vehículos, ascenso y descenso de pasajeros y de los mismos, carga y descarga de mercancías y operación de todos los vehículos de servicio o suministro relacionadas con las actividades que impliquen la utilización del predio, deberán realizarse dentro de los predios.

**Artículo 33º.** Los terrenos mayores a 10,000 m<sup>2</sup> para su desarrollo, deberán apegarse a lo que señala el Reglamento de Fraccionamiento de Terrenos y en lo relativo a usos; altura y área libre a lo que señala la zonificación que le establece el Plan o el Reglamento de Construcciones en su caso.

**Figura 10**  
**Normatividad complementaria**



Por la subdivisión de un lote mayor a 10,000m<sup>2</sup> deberá entregarse el porcentaje de área de donación que establece el Reglamento de Fraccionamientos del Municipio de Acapulco. Esta donación podrá pagarse previo avalúo o entregarse otro predio con el mismo valor en el lugar donde el Municipio lo determine.



**Artículo 34º.** Terrenos menores a 10,000 m<sup>2</sup>, se deberán desarrollar atendiendo a lo que la zonificación le establece en cuanto a lote tipo o usos, alturas, áreas libres y demás disposiciones que le señale este Reglamento y sus Normas.

**Artículo 35º.** El Plan podrá establecer áreas de la ciudad, en las cuales la normatividad que les establecen los Convenios con las Asociaciones de Colonos, se seguirán respetando y se mencionan en las Normas.

**Artículo 36º.** Dentro de un desarrollo condominial, el número máximo de áreas privativas de vivienda de una unidad condominial, será de 60 viviendas y deberá cumplir con lo que la zonificación y sus normas establecen; en caso de que se quiera modificar el uso o ampliar las áreas construidas, será en apego a la normatividad y a la autorización que la organización en condominio establezca y apegado a la Ley sobre el Régimen de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero.

Cuando la superficie de los condominios sea mayor a 10,000 m<sup>2</sup>, se deberá contemplar lo que señala el Reglamento de Fraccionamiento de Terrenos para donación y áreas libres.

**Artículo 37º.** Las áreas señaladas con la clasificación de Equipamiento, podrán ampliar sus construcciones, modificar el área libre y su porcentaje de área jardinada de acuerdo con lo señalado en el Plan y sus Normas; en cuanto altura máxima, será la que el Reglamento de Construcción permita.

**Artículo 38º.** Las áreas de donación de los fraccionamientos, para efectos de uso de suelo, se considerarán con Zonificación HM Habitacional Mixto, con las alturas, áreas libres o intensidad que señale la zonificación donde se ubica.

**Artículo 39º.** Para llevar a cabo la construcción de los usos permitidos en las zonificaciones de Conservación Ecológica, deberá además cumplir con lo que señala el Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial (POET).

**Artículo 40º.** Dentro de los límites de los Poblados Rurales señalados en el Plan, se considera permitida la construcción de vivienda de densidad baja y rural, el apoyo a las actividades primarias y la dotación de equipamiento medio y básico.

**Artículo 41º.** Se consideran zonas de reserva, las áreas baldías o dedicadas al cultivo a las que se les ha establecido una zonificación urbana; su crecimiento y desarrollo se basa en la definición de su estructura vial y la introducción de los servicios.

**Artículo 42º.** Las Normas detallan y toman en cuenta características particulares, tanto de áreas de la ciudad, como de los usos del suelo; su modificación debe ser ágil y oportuna, a fin de mantenerlas actualizadas a la par de la dinámica urbana.

**Artículo 43º.** El Ayuntamiento tendrá la facultad de expedir las Normas Técnicas Complementarias que se consideren necesarias.

**Artículo 44º.** La propuesta de las Normas Técnicas Complementarias, estará a cargo de la Secretaría; dichas normas se someterán a la consideración del Consejo para sus observaciones y al H. Cabildo para su aprobación.

# IV.

---

## DE LOS LINEAMIENTOS EN MATERIA DE PUBLICIDAD, IMAGEN URBANA Y VÍA PÚBLICA.

**Artículo 45º.** La Secretaría establecerá normas para la publicidad en vía pública y en inmuebles privados, en atención a la zonificación y al tipo de vía. Para ello se establece como anuncio, todo medio de comunicación que indique, señale, exprese, muestre, o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta de bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, políticas, cívicas, culturales, industriales, mercantiles y técnicas.

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

Se clasifican por su ubicación:

- I. De fachadas, muros, paredes, bardas o tapiales.
- II. De vidrieras, escaparates y cortinas metálicas.
- III. De marquesinas y toldos

- IV. De piso de predios no edificadas o espacios libres de predios parcialmente edificadas.
- V. Vía Pública.

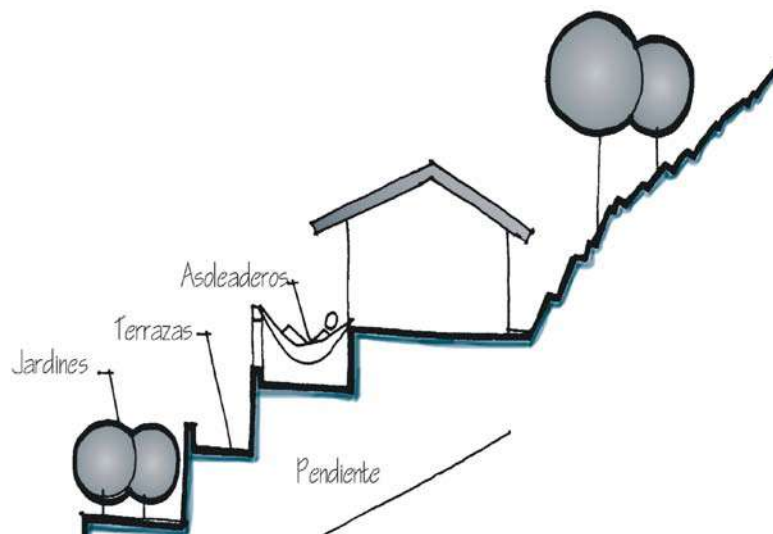
En la vía pública, se podrán establecer en donde las Normas y el Reglamento de Anuncios lo estipulen, atendiendo al tipo de vía y sus condiciones físicas.

Todos los anuncios a que se refieren los incisos IV y V, requieren de Licencia y de responsiva del Director Responsable de Obra, D. R. O.

**Artículo 46°.** El paisaje se considerará recurso natural de alto valor, principalmente las vistas hacia el mar, por lo que se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Tinacos, tanques de gas, calentadores, antenas parabólicas, deberán estar siempre ocultos y no podrán localizarse sobre marquesinas.
- II. En zonas con pendientes, se establecerá la obligación de diseñar las azoteas como quinta fachada.

**Figura 11**  
**Construcción en pendiente**



Los árboles y piedras que se ubican en los terrenos y que deban ser removidos o cortados, necesitan autorización por parte de la Secretaría, en forma previa a la Licencia de Construcción.

- III. Los cauces y arroyos que cruzan los terrenos, deberán de protegerse y ser conservados y formar parte del diseño del conjunto, de forma que no se cambie el sentido natural de los drenes pluviales y atendiendo a los ordenamientos de la Comisión Nacional del Agua (C.N.A.)
- IV. Cualquier giro turístico mayor a 10,000 m<sup>2</sup> de terreno y los conjuntos con viviendas mayores a 60 m<sup>2</sup>, deberán contar con un sistema de tratamiento de aguas residuales que garantice que el agua tratada se devuelve al terreno incolora, inodora y sin bacteria, o bien, para el riego de parques y jardines, contar con almacenamiento, y en su caso pozo de absorción, cuando sea necesario, previa autorización de la autoridad correspondiente.

**Artículo 47º.** Los proyectos de vialidades a futuro, señalados en el Plan, necesitarán de proyectos ejecutivos que requieren análisis topográficos a detalle, por lo que podrán sufrir modificaciones con respecto a su ubicación en el Plan; una vez elaborados estos proyectos, se inscribirán en los Planos de Alineamiento y Números Oficiales.

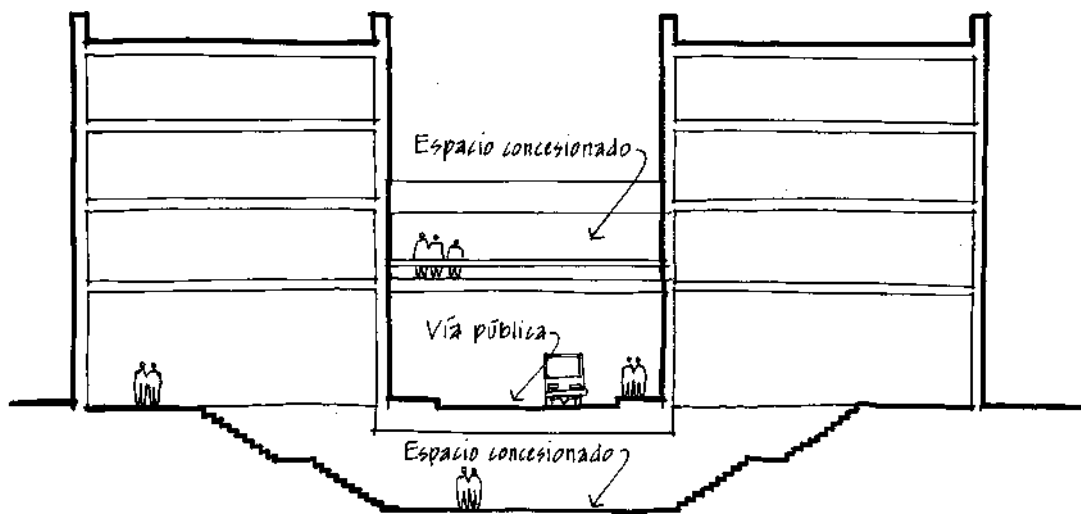
**Artículo 48º.** En zonas de Reserva urbana, las futuras vialidades secundarias y primarias que se aprueben, podrán modificar la zonificación de los lotes con frente a ellas y recibir incrementos a la intensidad y densidad de construcción.

Cuando una vialidad de este tipo se inscriba en Planos de Alineamiento y Números Oficiales, el Cabildo podrá modificar la zonificación a solicitud de la Secretaría y de los particulares.

**Artículo 49º.** La sección de vía pública estará determinada por el alineamiento, los cuales serán emitidos por el Municipio, para el conocimiento del particular cuando así lo solicite, así como las restricciones por imagen urbana, estas se señalarán como restricciones a la construcción.

**Artículo 50º.** Previa autorización del Ayuntamiento, de acuerdo al proceso que marca el Art. 62 fracción 8ª de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero y pagando los derechos correspondientes, los particulares podrán usufructuar espacios concesionados bajo y sobre la vía pública, utilizándolos tanto para vialidad, andador peatonal, estacionamientos y áreas comerciales.

**Figura 12**  
**Espacios concesionados**



**Artículo 51º.** Los permisos o concesiones que la autoridad competente otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualquier otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crearán sobre éstos, a favor del permisionario o concesionario, ningún derecho real o de posesión; tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales, y en ningún caso podrá otorgarse con perjuicio del tránsito libre, seguro y expedito; o del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados o con perjuicio en general de cualquiera de los fines a que estén destinadas las vías o bienes mencionados.

Al otorgar el permiso, el Ayuntamiento indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o instalaciones en los espacios referidos en este artículo. Todo permiso que se expida para la ocupación o uso de la vía pública, se entenderá prohibido de acuerdo a lo dispuesto en el Reglamento.



## DE LOS TRÁMITES Y PROCEDIMIENTOS.

**Artículo 52º.** La Constancia de Zonificación (Factibilidad de Uso) es el documento por medio del cual la autoridad hace constar los usos permitidos y prohibidos en un predio determinado.

La Constancia de Uso de Suelo tendrá una vigencia de 1 año a partir de su expedición; y que podrá extenderse en la medida que sean ejercidos los derechos a través de los subsecuentes permisos y licencias.

Este documento no constituye constancia de apeo y deslinde ni acredita la propiedad o posesión.

**Artículo 53º.** La Constancia de Uso del Suelo es el documento en el que la autoridad le señala a los predios la zonificación en la que se encuentra y las demás normas aplicables por su ubicación (densidad, intensidad, altura y área libre).

Este documento tendrá una vigencia de 1 año a partir de su expedición; este derecho podrá continuar en la medida que sean ejercidos los derechos a través de los subsecuentes permisos y licencias.

Este documento no constituye constancia de apeo y deslinde ni acreditan la propiedad o posesión.



**Artículo 54º.** La Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, es el documento a través del cual se reconocen los usos del suelo y la densidad que de manera legítima y continua se ha venido aprovechando un bien inmueble, y este uso por la normatividad del Plan se propone diferente. Este derecho se reconoce siempre y cuando al momento de su establecimiento estuvieran permitidos en la normatividad vigente en su momento, o hayan sido anteriores al Plan de Desarrollo Urbano.

En estos casos si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse de conformidad con sus derechos adquiridos, podrá volverla a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el uso del derecho adquirido. No podrán realizar obras de ampliación o aumento de volumen para este uso, salvo que se sujeten al Plan vigente. Este documento es permanente y no necesita actualización.

**Artículo 55º.** Cuando la ejecución de una obra pública o privada suponga por su magnitud impactos a la infraestructura, vialidad, servicios públicos, características ambientales, bienes de la comunidad, al patrimonio cultural, histórico o arqueológico, los solicitantes de una licencia de construcción deberán presentar en forma previa el estudio de impacto urbano, que identificará los Impactos durante el proceso de construcción y operación del inmueble y sobre el cual la autoridad competente deberá emitir dictamen fundado y motivado.

Los estudios de Impacto Urbano serán realizados por los Corresponsables en Desarrollo Urbano, quienes deberán tener acceso a la información necesaria por parte de las autoridades para dictaminar las medidas de mitigación que procedan.

Dichos estudios son públicos, por los que se mantendrán disponibles para la consulta de cualquier interesado.

**Artículo 56º.** Los propietarios de los proyectos deberán aportar los recursos suficientes para resolver cualquier impacto significativo adverso que determine el estudio, así como la parte proporcional del costo de las obras que se precise realizar para proveerlos de los servicios necesarios para su funcionamiento.

**Artículo 57º.** Será necesario presentar el dictamen de impacto urbano cuando se soliciten modificaciones al Plan en los términos del procedimiento establecido en el artículo 58 y para obtener la Licencia de Uso del Suelo, previa a la Licencia de Construcción para aquellos giros señalados en el Artículo 55, Inciso II), del Reglamento de Construcciones y señaladas a continuación y que se encuentran permitidos en la zonificación que les corresponda.

- I. Conjuntos habitacionales de más de 120 viviendas.
- II. Oficinas de más de 20,000 m2 y representaciones oficiales.
- III. Almacenamiento y abasto de más de 10,000 m2 en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, depósito de explosivos, centrales de abasto y rastros.
- IV. Tiendas de autoservicio y de departamentos de más de 20,000 m2 y centros comerciales de más de 3 Ha.
- V. Hospitales de más de 75 camas.
- VI. Las edificaciones de educación superior de más de 20,000 m2 de terreno.
- VII. Instalaciones religiosas de más de 250 concurrentes.
- VIII. Edificaciones de entretenimiento de más de 250 concurrentes.
- IX. Deportes y recreación de más de 20,000 m2 de terreno, exceptuando canchas deportivas.
- X. Hoteles y moteles de más de 200 cuartos.
- XI. Instalaciones para la Fuerza Aérea, Armada y el Ejército, reclusorios y reformatorios.
- XII. Cementerios, mausoleos y crematorios.
- XIII. Terminales y estaciones de transporte de más de 20,000 m2 de terreno.

- XIV. Estacionamientos de más de 500 cajones.
- XV. Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas.
- XVI. Industrias de más de 20,000 m<sup>2</sup> de terreno.

**Artículo 58º.** El estudio de Impacto Urbano al entorno, deberá analizar las posibles afectaciones en los siguientes aspectos:

### **Agua Potable**

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

### **Drenaje**

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

### **Vialidad.**

Capacidad de tránsito y velocidad de recorrido de las vialidades que circundan el predio objeto del estudio, la cual deberá contemplar tanto las vialidades locales como las de acceso y salida de la zona de influencia del proyecto propuesto. El estudio deberá considerar el tránsito diario promedio por tipo de vehículo que utilizará las vialidades como consecuencia de la actividad propia de los usos que generará el proyecto, así como sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobras al circular, entrar o salir del predio y sus características de ruido y emisiones. Este estudio deberá contener el aforo de las vialidades de los días martes, miércoles y jueves.

### **Otros Servicios Públicos.**

Características y volumen de los materiales de desperdicio que se generan en el interior del predio, su acumulación durante distintos periodos del día y la capacidad y disposición de las instalaciones que se utilizarán para su acopio y desalojo. Deberá indicarse la existencia de algún tipo de tratamiento primario para estos desechos. Deberá describir de manera amplia, las instalaciones de energía eléctrica, telefonía, que requieren de modificación y/o ampliación como consecuencia del establecimiento del proyecto en el predio en estudio, además deberá indicarse los requerimientos de espacio de dichas modificaciones y/o ampliaciones en la vía pública, así como el plazo requerido para efectuarlas.

En materia de servicios de transporte deberá de estudiarse las necesidades de servicio que generará el proyecto, su magnitud con relación a la capacidad instalada, las afectaciones que tendrá el servicio, su nivel de operación y de servicio previo y durante la construcción, así como la necesidad de instalar nuevas facilidades para este servicio.

### **Vigilancia.**

Deberá describir el sistema de vigilancia y seguridad que se instalará, y las necesidades de este tipo que requerirá por parte del Ayuntamiento, haciendo mención de la cantidad y características de los servicios afines que el proyecto demanda.

### **Servicios de Emergencia.**

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

### **Ambiente Natural.**

Deberá ajustarse a lo que señala la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, Federal o Municipal, según sea el caso.

### **Riesgos.**

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

### **Estructura Socioeconómica.**

Analizará aquellos aspectos del proyecto que repercutan en la calidad de vida de la población en la zona de influencia del proyecto; incremento o disminución de precios, repercusión en el mercado inmobiliario de la zona, demanda de abasto de insumos derivados de la operación de la obra, oportunidades de empleo, actividades derivadas del efecto multiplicador en la zona de la actividad desarrollada por el proyecto, tanto durante la etapa de construcción, como en la vida útil del proyecto, desplazamiento de población fija, incremento de la población flotante y cambios en los hábitos de la población afectada.

En el caso de que cualquiera de los análisis arriba mencionados muestren resultados que incidan sobre los aspectos estudiados, deberán plantearse alternativas que minimicen y de ser posible eliminen el problema, insuficiencia o daño resultante.

Todos los análisis relativos a los aspectos antes señalados, deberán ejecutarse bajo la consideración de utilización plena en el momento de demanda máxima.

**Artículo 59º.** Podrán obtener su registro como Corresponsables en Desarrollo Urbano: Ingenieros Civiles, Arquitectos, Urbanistas, Ingenieros Municipales, que demuestren experiencia de 5 años en el Desarrollo Urbano y aprobar la evaluación de conocimientos que establezcan los colegios de profesionistas, acerca de la Ley, el Plan, el Reglamento y sus Normas.

**Artículo 60º.** El Comité Técnico de Corresponsables en Desarrollo Urbano, tendrán funciones de asesoría y consulta de las autoridades Municipales para la interpretación y aplicación de este Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias; así mismo se encargará de la admisión y vigilancia de las funciones de los Corresponsables en Desarrollo Urbano, a que se refiere este ordenamiento.

**Artículo 61º.** El Comité Técnico de Corresponsables en Desarrollo Urbano, estará integrado por:

I.- Con tres profesionales especialistas en la correspondiente disciplina

II.- El Comité Técnico de Corresponsables en Desarrollo Urbano, evaluarán los conocimientos a que se refiere la fracción II del Artículo 44 y la fracción II del Artículo 48 del Reglamento de Construcción, de los aspirantes y refrendantes de Corresponsables en Desarrollo Urbano. Debiendo emitir el dictamen correspondiente y enviarlo a la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables para los efectos correspondientes.

III.- Cada dos años se sustituirán los miembros de cada Comité, por los que seleccionen los propios Comités.

El Ayuntamiento deberá expedir el Manual de funcionamiento de los Comités, en un plazo no mayor de 90 días a partir de su constitución, mismo que contemplará el procedimiento de evaluación de los aspirantes y refrendantes a Corresponsables en Desarrollo Urbano, las propuestas de remoción de sus miembros, el procedimiento a seguir en los casos de renuncia o fallecimiento y el carácter rotatorio de la Presidencia del Comité.

Dicho Manual, deberá aprobarse por el Cabildo y publicarse en la Gaceta Municipal.

**Artículo 62º.** El Comité Técnico de Corresponsables en Desarrollo Urbano, sesionará cuando menos una vez al mes y sus decisiones se tomarán por mayoría simple de votos. El Presidente del Comité tendrá voto de calidad en caso de empate.

**Artículo 63º.** El Comité Técnico de Corresponsables en Desarrollo Urbano, tendrá la obligatoriedad de revisar permanentemente lo dispuesto en el presente Reglamento y sus Normas Complementarias, y en su caso, previo consenso con los Colegios de Profesionistas y Cámaras, propondrá los cambios o modificaciones a través de la Comisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables.

**Artículo 64º.** El Consejo es un órgano de consulta y asesoría de las autoridades municipales para la interpretación y aplicación del Plan, del Reglamento y de las Normas Complementarias, como lo establecen los artículos 17, 18, 19 y 20 de la Ley #211 de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

**Artículo 65°.** El Consejo Ciudadano es un organismo auxiliar, representante de los intereses de la Comunidad, que podrá asumir responsabilidades en todas aquellas acciones de interés público relacionadas con las demandas de la población en materia de Desarrollo Urbano, como lo establecen los artículos 22, 23, y 24 de la Ley #211 de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

**Artículo 66°.** Las solicitudes de modificación a algún aspecto de la zonificación y de las Normas en lotes menores a 1,000 m<sup>2</sup>, excepto giros industriales y de riesgo establecidos como Grupo “A” en el Artículo 177 inciso I del Reglamento de Construcción, presentarán su solicitud por escrito con una memoria descriptiva del giro o construcción a realizar.

Lotes mayores o giros del Grupo “A” señalados por el Artículo 177 inciso I del Reglamento de Construcciones, deberán presentar adicionalmente Estudio de Impacto Urbano.

En ambos casos, emitirá dictamen fundamentado por la Secretaría que se presentará al Consejo quien realizará un segundo dictamen; con ambos, el Cabildo resolverá lo conducente.

**Artículo 67°.** Las solicitudes de modificación deberán ir amparadas por lo siguiente:

- I. Constancia de Uso del Suelo.
- II. Alineamiento y Número Oficial.
- III. Solicitud firmada por el propietario o Representante Legal o Arrendatario.
- IV. Escritura Pública o Contrato de Arrendamiento.



**Artículo 68º.** La realización de la inspección será llevada a cabo por el inspector, que deberá identificarse ante el propietario, el director responsable de obra (D.R.O.) o los ocupantes del lugar donde se vaya a practicar la inspección, en su caso, con la credencial vigente que para tal efecto expida a su favor la Dirección de Desarrollo Urbano, mismo que tendrá la obligación de permitirle el acceso al lugar de que se trate.

**Artículo 69º.** Al inicio de la visita, el inspector deberá requerir al visitado, para que nombre a dos personas que funjan como testigos en el desarrollo de la diligencia, advirtiéndole que en caso de rebeldía, éstos serán propuestos por el propio inspector.

**Artículo 70º.** De toda la visita se levantará acta circunstanciada por triplicado, en forma numerada y foliada en la que se expresará lugar, fecha y nombre de la persona o personas con quienes se entendió la diligencia, así como el resultado de la misma; el acta deberá ser firmada por el inspector, por las personas con que se entendió la diligencia, si desea hacerlo, y por dos testigos de asistencia propuestos por éstos o en su rebeldía por el inspector, quien estará presente durante el desarrollo de la diligencia. En todo caso, se deberá dejar al interesado copia legible de dicha acta.

En este caso, se tendrán por aceptados los hechos u omisiones contra los cuales el visitado o responsable solidario no ofrezca pruebas para desvirtuarlos.

**Artículo 71º.** En el caso de que el propietario de un predio o de una edificación no cumpla las órdenes giradas con base a este Reglamento y las disposiciones legales aplicables, el Municipio, previo dictamen, estará facultado para ejecutar, a costa del propietario, las obras, reparaciones o demoliciones ordenadas, para clausurar y para tomar las medidas que se consideren necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- I. Cuando no se respeten las restricciones físicas y de uso impuestos a los predios.

- II. Cuando la construcción no se ajuste a las restricciones impuestas en la autorización del alineamiento.
- III. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse al proyecto aprobado, o fuera de las condiciones previstas por el Reglamento y sus Normas Técnicas.
- IV. Cuando la obra se ejecute sin licencias.
- V. Cuando la obra se ejecute sin la responsiva de un Director Responsable de Obra D.R.O.

Si el propietario del predio en que se ejecuten las obras o trabajos conforme a este Artículo, se negare a pagar el costo de las obras, la Secretaría de Administración y Finanzas cobrará por procedimientos económico coactivos.

El estado de clausura o suspensión total o parcial impuesto con base en este artículo, no será levantado en tanto no se realicen las correcciones ordenadas y se hayan pagado las multas.

**Artículo 72º.** El Municipio en los términos de este capítulo, amonestará previo dictamen correspondiente al Director Responsable de Obra (D.R.O.), y con multas a sus propietarios, poseedores o titulares y a quienes resulten responsables de las infracciones comprobadas en las visitas de inspección a que se refiere la sección anterior.

La imposición y cumplimiento de las sanciones no eximirá al infractor de la obligación de corregir las irregularidades que hayan dado motivo al levantamiento de la infracción.

Las sanciones que se impongan serán independientes de las medidas de seguridad que ordene el Municipio en los casos previstos en este Reglamento y podrán ser impuestas conjunta o separadamente a los responsables.

**Artículo 73º.** Cuando una obra infrinja este Reglamento y/o sus Normas, el Municipio fijará la sanción de acuerdo a lo que indique este mismo Reglamento.

**Artículo 74º.** Se sancionará al propietario o poseedor:

- I. Con multa equivalente hasta el diez por ciento del valor de la construcción, de acuerdo con el avalúo correspondiente.

**Artículo 75º.** El Municipio podrá revocar toda autorización, licencias o permisos cuando:

- I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o emitidos con dolo o error.
- II. Se haya expedido en contravención al texto expreso de alguna disposición de este Reglamento y/o sus Normas, y
- III. Se haya expedido por autoridad incompetente.

La revocación será pronunciada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate o, en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

**Artículo 76º.** Procederá el recurso de inconformidad contra:

- I. La negativa de otorgamiento de autorizaciones, permisos y licencias para el uso, edificación o aprovechamiento de predios de cualquier tipo.
- II. La cancelación o revocación de licencias, la suspensión o clausura de obras.
- III. Las órdenes de demolición, reparación o desocupación.
- IV. Los actos ejecutados durante la visita de inspección.
- V. La multa, amonestación o suspensión del Director Responsable de Obra.

**Artículo 77º.** El recurso de inconformidad deberá interponerlo el interesado ante el superior jerárquico inmediato de la autoridad de la cual haya emanado el acto o resolución de que se trate, con copia a la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del Cabildo, el término para su interposición será de quince días hábiles siguientes a la fecha en que se le notifique o ejecute el acto o resolución correspondiente.

**Artículo 78º.** El recurrente podrá solicitar la suspensión de la ejecución del acto o resolución que reclame, la cual podrá ser concedida siempre que, a juicio de la autoridad, no sea en perjuicio de la colectividad o se contravengan disposiciones de orden público.

**Artículo 79º.** Cuando con la suspensión, se pueda causar daños al Municipio o a terceros, sólo se concederá si el interesado otorga garantía, cuyo monto será suficiente para asegurar la reparación de los posibles daños que se pudieran causar y será fijada por la Secretaría.

**Artículo 80º.** El escrito por el que se interpongan el recurso de inconformidad no estará sujeto a forma especial alguna, y bastará con que el recurrente precise el acto que reclama, los motivos de su inconformidad, señale domicilio para oír notificaciones, designe, en su caso a su representante legalmente autorizado, acompañe las pruebas documentales que tenga a su disposición y ofrezca las demás que estime pertinentes, con excepción de la confesional y aquellas que fueren contrarias al derecho de la moral.

**Artículo 81º.** Admitido el recurso interpuesto se señalará el día y la hora para la celebración de una audiencia en la que se oirá al interesado y se desahogarán las pruebas ofrecidas, levantándose, al término de la misma, acta suscrita por los que en ella hayan intervenido.

**Artículo 82º.** La Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología del H. Cabildo vigilará el proceso de actualización de los Planes de Desarrollo Urbano, su Reglamento y sus Normas Complementarias, de acuerdo a lo que establecen la Ley General de Asentamientos Humanos y a la Ley #211 de Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero.

# VI.

---

## TRANSITORIOS.

**ARTICULO PRIMERO.-** El presente Reglamento entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Municipal.

**ARTICULO SEGUNDO.-** Los procedimientos de modificación del Plan que se hayan iniciado de conformidad con la normatividad vigente, se continuarán substanciando por la Secretaría en los términos antes mencionados.

**ARTICULO TERCERO.** Las personas que, a la entrada en vigor de este Reglamento, cuenten con constancias vigentes de uso del suelo, de zonificación y de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, no necesitarán tramitar las certificaciones previstas en el Artículo 52 y 53 del mismo, salvo que se modifique el uso para el cual fueron otorgadas, en cuyo caso será necesario obtener la certificación correspondiente, en los términos de este Reglamento.

**ARTICULO CUARTO.** Las constancias vigentes de uso de suelo, de zonificación y de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos, que se hayan expedido con anterioridad a la entrada en vigor de este Reglamento, en las que aparezca que su uso está condicionado a la obtención de la licencia de uso del suelo, se entenderán que el uso está permitido, y no requerirán del trámite de dicha licencia.

**ARTICULO QUINTO.** En los casos que la zonificación señale niveles, área libre e intensidad de uso de suelo quedan sin efecto los Artículos 76 y 77 del Reglamento de Construcciones, surtiendo sus efectos para ello, lo que señalan los planos del Reglamento y las Normas.

**ARTICULO SEXTO.** En caso de contradicción entre el Reglamento de Construcción y el presente, dictaminará la Secretaría y pondrá a consideración del H. Cabildo su propuesta para su resolución definitiva.

**ARTICULO SEPTIMO.** Quedan derogados los Planes Parciales del Acapulco Tradicional, Acapulco Dorado, Acapulco Diamante y las Normas del Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco 1998, por así convenir a lo establecido en el Plan.

Dado en la Presidencia Municipal en la ciudad de Acapulco de Juárez, el día 17 de Julio del 2001.

El Presidente Municipal de Acapulco de Juárez, Gro.

**C. Carlos Zeferino Torreblanca Galindo** \_\_\_\_\_

El Secretario General del H. Ayuntamiento

**C. Guillermo Ramírez Ramos** \_\_\_\_\_

El Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología

**C. Guillermo Torres Madrid** \_\_\_\_\_

El Director de Desarrollo Urbano

**C. Humberto Díaz Díaz** \_\_\_\_\_







NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN  
DIRECTOR URBANO DE LA ZONA  
METROPOLITANA DE ACAPULCO DE JUAREZ ,  
GUERRERO

El ciudadano Contador Público Carlos Zeferino Torreblanca Galindo, Presidente Municipal Constitucional del Municipio de Acapulco de Juárez, Guerrero, con fundamento en los artículos 72 y 73 fracción V de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero No. 364, a sus habitantes

## HACE SABER

Que habiendo sido enterado por la Comisión de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, respecto de la necesidad de establecer las Normas Complementarias del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez 1998, y

## CONSIDERANDO

**Primero.-** Que el Cabildo del Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, en la Sesión Ordinaria celebrada el día de 17 de julio del 2001, aprobó el Reglamento del Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, en los términos acordados con los representantes del Gobierno Federal, Estatal y Organismos de la Sociedad Civil organizadas de Acapulco; quedando pendientes de aprobación las Normas Complementarias que aseguren y garanticen la correcta y transparente aplicación del Plan Director en cita.

**Segundo.-** Que el objetivo principal de las Normas Complementarias del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez 1998, es de establecer a mayor detalle la normatividad sobre el uso del suelo, zonificación, incentivos, procedimientos y facultades principales, encauzándose hacia la instrumentación correcta del Plan.

**Tercero.-** Que el establecer las Normas Complementarias, traerá consigo la conformación de un ámbito urbano turístico más funcional, digno y agradable, tanto para visitantes como para su población, atendiendo preferentemente a los grupos sociales más necesitados y apoyando las inversiones que permitan reactivar la economía y el turismo de Acapulco.

**Cuarto.-** Que a efecto de aplicar las Normas Complementarias, se realizaron estudios en los cuatro sectores geográficos en que se divide el área metropolitana: Sector Anfiteatro, Sector Valle de la Sabana, Sector Diamante y Sector Pié de la Cuesta-Coyuca.

**Quinto.-** Las Normas Técnicas Complementarias, establecerán las condiciones, características, requisitos y demás elementos que deberán cubrir los propietarios o poseedores de predios, así como los Corresponsables en Desarrollo Urbano en aspectos tales como zonificación, usos permitidos y prohibidos, densidad e intensidad de uso del suelo, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, alturas, lote mínimo, conjunto y condominio, normas de vialidad y lineamientos en materia de publicidad.

**Sexto.-** Que igualmente se privilegió la determinación de Normas Complementarias que le aportaron precisión en la ejecución del Plan, así como en la búsqueda de mecanismos reglamentarios que acotarán la discrecionalidad del funcionario en turno.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en las facultades que le confieren los artículos 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 93 fracción II de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; 63 fracciones I, III, V, y XIV de la Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero número 364, el Honorable Cabildo del Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Guerrero, ha tenido a bien por ser de urgente y obvia resolución, aprobar y expedir el siguiente:

## **ACUERDO**

**Artículo Uno.-** Se aprueban las Normas Complementarias del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, Guerrero.

**Artículo Dos.-** Instrúyase al Secretario de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ecología, para que en auxilio del C. Presidente Municipal, vigile que se le dé el debido cumplimiento a las Normas Complementarias del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez, Guerrero.

## **CONTENIDO**

<b>I. INTRODUCCION .....</b>	<b>I-77</b>
<b>II. NORMAS GENERALES.....</b>	<b>II-88</b>
II.1. Zonificación. ....	II-88
II.1.1. Area Urbana y de Reserva.....	II-88
II.1.2. Area de Preservación Ecológica. ....	II-9
II.1.3. Areas Rurales. ....	II-99
II.2. Tabla de compatibilidad de Usos. ....	II-1010
II.3. Densidad e Intensidad de Construcción.....	II-1010
II.3.1. Por densidad y lote tipo (m2 de suelo por vivienda).....	II-1010
II.3.2. Por altura y área libre.....	II-1212
II.4. Usos Mixtos.....	II-144
II.5. Ampliación de construcciones existentes.....	II-155
II.6. Niveles. ....	II-166
II.7. Terrenos en desnivel con relación a la ubicación de la banquetta. ..	II-188
II.7.1. Pendiente descendente. ....	II-188
II.7.2. Pendiente ascendente. ....	II-199
II.8. Area libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo .....	II-2020
II.9. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio. ....	II-2121

II.10.	Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.....	II-244
II.11.	Tratamiento de azoteas. ....	II-244
II.12.	Subdivisión de predios.....	II-255
II.13.	Zonas receptoras de Transferencia de Potencialidad.....	II-255
II.14.	Locales con uso distinto a vivienda en Zonificación “H” Habitacional .....	II-255
II.15.	Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio, restricciones de construcción al fondo y laterales.....	II-266
II.16.	Usos del suelo al interior de los Conjuntos Habitacionales. ....	II-288
II.17.	Cálculo del número de viviendas permitidas. ....	II-288
II.17.1.	En zonificación por niveles y área libre.....	II-288
II.17.2.	En zonificación por densidad (lote tipo). ....	II-299
II.18.	Vivienda de interés social y popular. ....	II-3131
II.19.	Vialidades Nuevas .....	II-3232
II.19.1.	Corredor Habitacional .....	II-344
II.20.	Restricciones a la Construcción.....	II-355
II.21.	Jardinería y Reposición de Árboles. ....	II-366
II.22.	Estacionamientos .....	II-377
II.23.	Gasolineras, Estaciones de Gas Butano y Gas Natural Comprimido para Uso Automotor.....	II-388
II.24.	Centros nocturnos, bares y moteles. ....	II-388
<b>III.</b>	<b>NORMAS PARTICULARES.....</b>	<b>III-399</b>

III.1. Areas de Actuación de Reciclamiento y Reconversión Turística.	III-399
III.2. Areas de Actuación de Potencial de Desarrollo.....	III-4040
III.3. Areas de Actuación de Valor Urbano.....	III-4141
III.4. Area de Actuación de Rescate Ecológico.....	III-433
III.4.1. Rescate Ecológico “RE” .....	III-433
III.5. Equipamiento y establecimientos comerciales .....	III-444
III.5.1. Oficinas y Salud. ....	III-444
III.5.2. Centros Comerciales.....	III-444
III.5.3. Equipamiento .....	III-444
III.5.4. Accesos a la playa .....	III-455
III.6. Industria.....	III-455
III.7. Areas verdes y Espacios Abiertos de Valor Ambiental “AV”.....	III-466
III.8. Area de Preservación Ecológica.....	III-477
III.8.1. Aprovechamiento Agrícola “AA”, Aprovechamiento Pecuario “AP”, Conservación Pesquera “CP” y Conservación de Flora y Fauna “CFF” .....	III-477
III.8.2. Protección y Conservación de Areas Naturales “PCAN” .....	III-477
III.9. Poblados Rurales. ....	III-488
III.10. Normas por Zonificación.....	III-488
III.10.1. “HC” Habitacional con Comercio. ....	III-488
III.10.2. “HM” Habitacional Mixto. ....	III-488
III.10.3. “T” Turístico. ....	III-488

III.10.4. Turístico con Servicios “TS” .....	III-499
III.10.5. Turístico con Normatividad Ecológica “TNE” .....	III-5050
III.11. Normas de Fraccionamientos.....	III-5151
III.12. Normas Por Vialidad .....	III-5151
III.12.1. Sector Anfiteatro.....	III-5151
III.12.2. Sector Valle de la Sabana .....	III-566
III.12.3. Sector Diamante.....	III-577
III.12.4. Sector Pie de la Cuesta.....	III-6262
<b>IV. LINEAMIENTOS EN MATERIA DE PUBLICIDAD .....</b>	<b>IV-655</b>
IV.1. Lineamientos de Publicidad.....	IV-655
 TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS.....	 IV-66



---

## INTRODUCCION

Las Normas Complementarias del Plan Director de Desarrollo Urbano de la Zona Metropolitana de Acapulco de Juárez 1998 tiene como objetivo principal establecer a mayor detalle la normatividad sobre uso del suelo, zonificación, incentivos, procedimientos y facultades principales: encauzándolo hacia la instrumentación correcta del Plan.

Este manual contribuirá a la conformación de un ámbito urbano turístico más funcional, digno y agradable, tanto para visitantes como para su población, atendiendo preferentemente a los grupos sociales más necesitados y apoyando las inversiones que permitan reactivar la economía y el turismo de Acapulco.

Las Normas Técnicas Complementarias, establecerán las condiciones, características, requisitos y demás elementos que deberán cubrir los propietarios o poseedores de predios, así como los Corresponsables en Desarrollo Urbano en aspectos tales como zonificación, usos permitidos y prohibidos, densidad e intensidad de uso del suelo, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, alturas, lote mínimo, conjunto y condominio, normas de vialidad y lineamientos en materia de publicidad.

Su aplicación para fines del presente estudio se ha realizado en base a los cuatro sectores geográficos en que se divide el área metropolitana: Sector Anfiteatro, Sector Valle de la Sabana, Sector Diamante y Sector Pié de la Cuesta-Coyuca.



Para su mejor comprensión el documento se ha dividido en cuatro capítulos: Introducción; Normas Generales aplicables a toda el área metropolitana; Normas Particulares aplicables a las áreas de actuación, zonificación, vialidad primaria y fraccionamientos típicos de la ciudad, finalmente se incluye algunos lineamientos en materia de publicidad y uso de la vía pública.

## II.

---

# NORMAS GENERALES

---

## II.1. Zonificación.

---

La zonificación que establece el Plan es la siguiente:

### II.1.1. Area Urbana y de Reserva.

“H”: Habitacional. El uso predominante es la vivienda tanto en el área urbana actual como en las zonas de crecimiento.

“HC”: Habitacional con Comercio. Se establece para vivienda con comercio en planta baja solamente.

“HM”: Habitacional Mixto. Permite gran mezcla de usos, se propone para áreas que funcionan como Centros y Corredores Urbanos.

“T”: Turístico. Se establece para zonas con vocación en este aspecto tanto residencial como hotelero.

**“TS”:** Turístico con Servicios. Agrupa a los servicios de apoyo a la actividad turística tanto deportivos, comerciales como de recreación y esparcimiento.

**“TNE”:** Turístico Ecológico. Son actividades turísticas de bajo impacto e intensidad de construcción.

**“E”:** Equipamiento. Son las áreas en las que actualmente se ubican servicios públicos de diversos niveles de atención.

**“I”:** Industria. Son áreas aptas para la ubicación de industria ligera.

**“AV”:** Areas verdes y espacios abiertos de valor ambiental. Son los parques, escurrimientos y cuerpos de agua dentro del límite del área urbana y reserva.

### **II.1.2. Area de Preservación Ecológica.**

**“AA”:** Aprovechamiento Agrícola. Zonas en dónde la actividad agrícola debe desarrollarse y apoyarse.

**“AP”:** Aprovechamiento Pecuario. Zonas en donde la actividad ganadera debe apoyarse y desarrollarse.

**“CP”:** Conservación Pesquera. Zonas en dónde esta actividad necesita de apoyo para su permanencia y desarrollo.

**“CFF”:** Conservación de Flora y Fauna. Zonas en donde se deben conservar las características naturales y su biodiversidad.

**“PCAN”:** Protección y Conservación de Areas Naturales. Zonas en donde la biodiversidad debe conservarse y protegerse.

### **II.1.3. Areas Rurales.**

**“HRC”:** Habitacional Rural con Comercio. Zonas dentro del límite de los Poblados Rurales, predominantemente de Vivienda con Comercio y Equipamiento Básico.

## II.2. Tabla de compatibilidad de Usos.

En ella se establecen los usos permitidos y prohibidos de la zonificación correspondiente. (Ver cuadro 17 al final del documento).

## II.3. Densidad e Intensidad de Construcción.

A través de estos elementos se regula el número de viviendas y la superficie máxima de construcción de un predio y puede calcularse por los siguientes procedimientos, según establezca el Plan:

### II.3.1. Por densidad y lote tipo (m<sup>2</sup> de suelo por vivienda).

El número de la clave representa los m<sup>2</sup> de suelo por vivienda

**Cuadro 1**  
**Densidad habitacional por lote tipo**

LOCALIZACION	CLAVE.	M2 SUELO/ VIVIENDA	DENSIDAD NETA <sup>1</sup> VIV/HA	DENSIDAD BRUTA <sup>2</sup> VIV/HA	C.U.S. V.A.T. 3	C.O.S. V.A.T. 3
VALLE DE LA	H90	90	111	74	1.2	0.60
SABANA	H105	105	95	64	1.2	0.60
PIE DE LA CUESTA	H120	120	83	56	1.2	0.60
	H130	130	77	52	1.3	0.65
ANFITEATRO	H180	180	56	38	1.3	0.65
	H200	200	50	34	1.3	0.65
	H250	250	40	27	1.4	0.70
DIAMANTE	H300	300	33	22	1.4	0.70
	H450	450	22	15	1.4	0.70

<sup>1</sup> Aplica en el área urbana actual. <sup>2</sup> Aplica en área de crecimiento urbano y para fraccionamientos Veces área terreno.

**Cuadro 2**

**Densidad Habitacional Comercial por lote tipo**

LOCALIZACION	CLAVE	M2 SUELO/ VIVIENDA	DENSIDAD NETA VIV/HA	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	C.U.S. V.A.T.	COS V.A.T.
VALLE DE LA SABANA	HC125	125	160	--	1.35	0.65
PIE LA CUESTA-COYUCA	HC125	125	160	--	1.35	0.65
ANFITEATRO	HC60	60	160	--	1.35	0.37
DIAMANTE	HC90	90	160	--	1.45	0.32

**Cuadro 3**

**Densidad Habitacional Mixto por lote tipo**

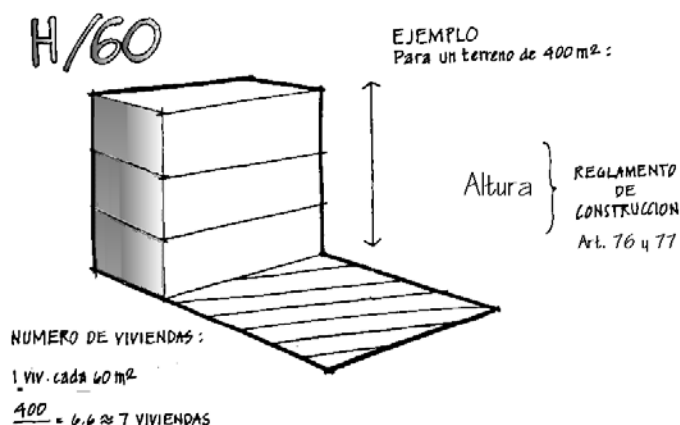
LOCALIZACION	CLAVE	M2 SUELO/ VIVIENDA	DENSIDAD NETA VIV/HA	DENSIDAD BRUTA VIV/HA	C.U.S. V.A.T.	COS V.A.T.
VALLE DE LA SABANA	HM125	125	160	--	1.35	0.65
PIE LA CUESTA-COYUCA	HM125	125	160	--	1.35	0.65
ANFITEATRO	HM60	60	160	--	1.35	0.37
DIAMANTE	HM90	90	160	--	1.45	0.32

La altura será la que señale el Reglamento de Construcciones en su Artículo 76.

**Figura 1**

**No. De viviendas por densidad y lote tipo**

**Uso: Habitacional**



### **II.3.2. Por altura y área libre.**

Se definen los niveles de la construcción y el área libre para cada lote, de esta manera, a cada nomenclatura de zonificación, se le adicionan los dígitos relativos a cada concepto de la siguiente forma: HM 5/40 correspondiendo HM = Habitacional Mixto; 5 = cinco niveles permitidos como máximo; 40 = 40% de la superficie del lote que debe mantenerse libre. En predios menores a 500 m<sup>2</sup> aplica el artículo 79 del Reglamento de Construcciones.

**Cuadro 4**

**Densidad habitacional por altura y área libre**

LOCALIZACION	CLAVE	C.U.S.	C.O.S.
VALLE DE LA	H2/40	1.2	0.60
SABANA	H2/40	1.2	0.60
PIE DE LA CUESTA-COYUCA	H2/40	1.2	0.60
ANFITEATRO	H2/35	1.3	0.65
	H2/35	1.3	0.65
	H2/35	1.3	0.65
DIAMANTE	H2/30	1.4	0.70
	H2/30	1.4	0.70
	H2/30	1.4	0.70

**Cuadro 5**

**Densidad Habitacional Comercial por altura y área libre**

LOCALIZACION	CLAVE	C.U.S.	C.O.S.
VALLE DE LA SABANA	HC2/35	1.30	0.65
PIE DE LA CUESTA-COYUCA	HC2/35	1.30	0.65
ANFITEATRO	HC4/35	2.60	0.65
DIAMANTE	HC3/35	1.95	0.65

**Cuadro 6**

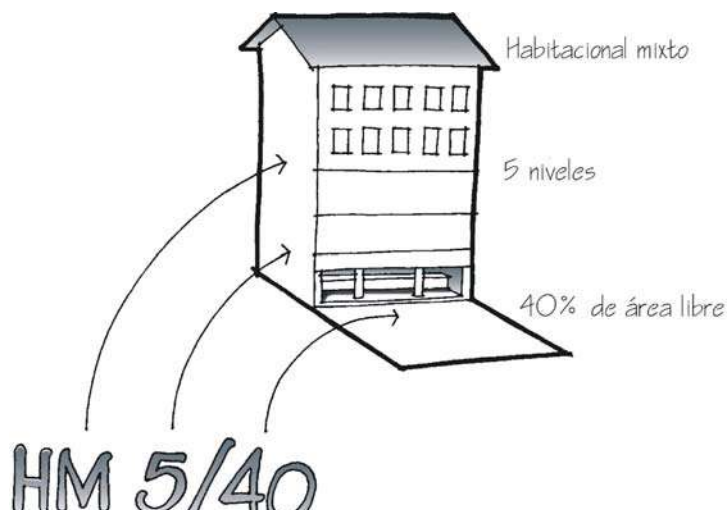
**Densidad habitacional mixto por altura y área libre**

LOCALIZACION	CLAVE	C.U.S.	COS
VALLE DE LA SABANA	HM2/35	1.30	0.65
PIE DE LA CUESTA-COYUCA	HM2/35	1.30	0.65
ANFITEATRO	HM4/35	2.60	0.65
DIAMANTE	HM3/35	1.95	0.65

**Figura 2**

**Ejemplo: No. De viviendas por altura y área libre**

**Uso: Habitacional Mixto**

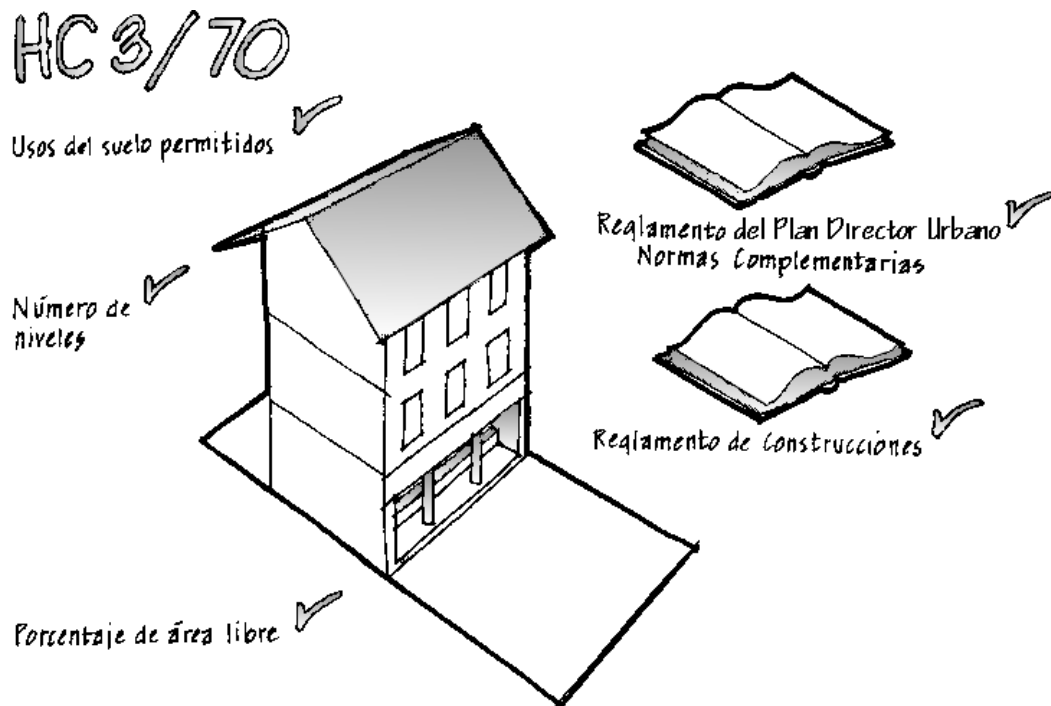


## II.4. Usos Mixtos.

Un predio podrá alojar todos los usos del suelo permitidos, que le señale la zonificación correspondiente, siempre y cuando cumplan con lo que establece el Reglamento del Plan Director, estas Normas y el Reglamento de Construcciones

Si se pretende alojar vivienda y usos no habitacionales, el número máximo de viviendas y el número máximo de metros cuadrados a construir, será el que se obtenga de respetar la altura y el porcentaje de área libre. Ejemplo: HC 3/70

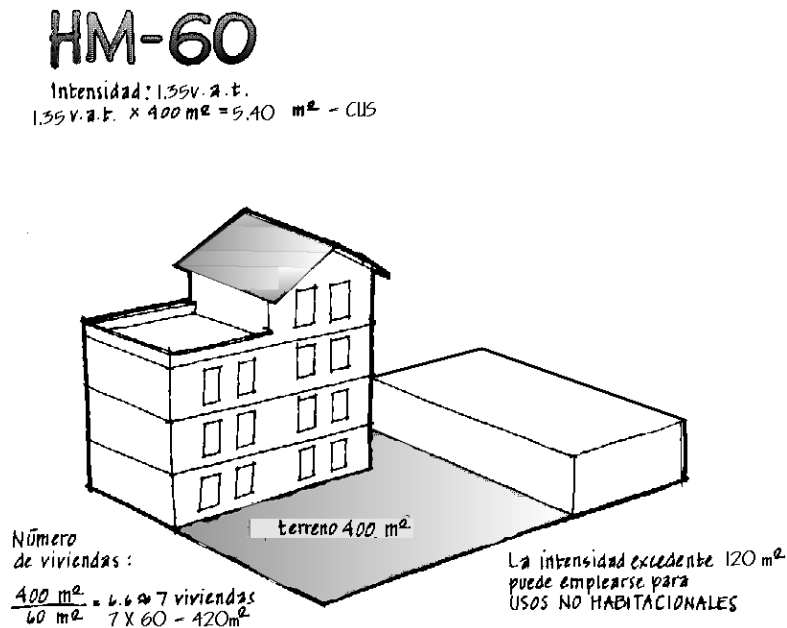
**Figura 3**  
**Calculo por altura y porcentaje de área libre**



Si se aplica la densidad y la intensidad de construcción, permite mayor área construida; esta se podrá utilizar en los usos no habitacionales que la zonificación permite; por ejemplo, un predio de 400 m<sup>2</sup> en zonificación HM 60.

**Figura 4**

**Cálculo por densidad e intensidad de construcción**



---

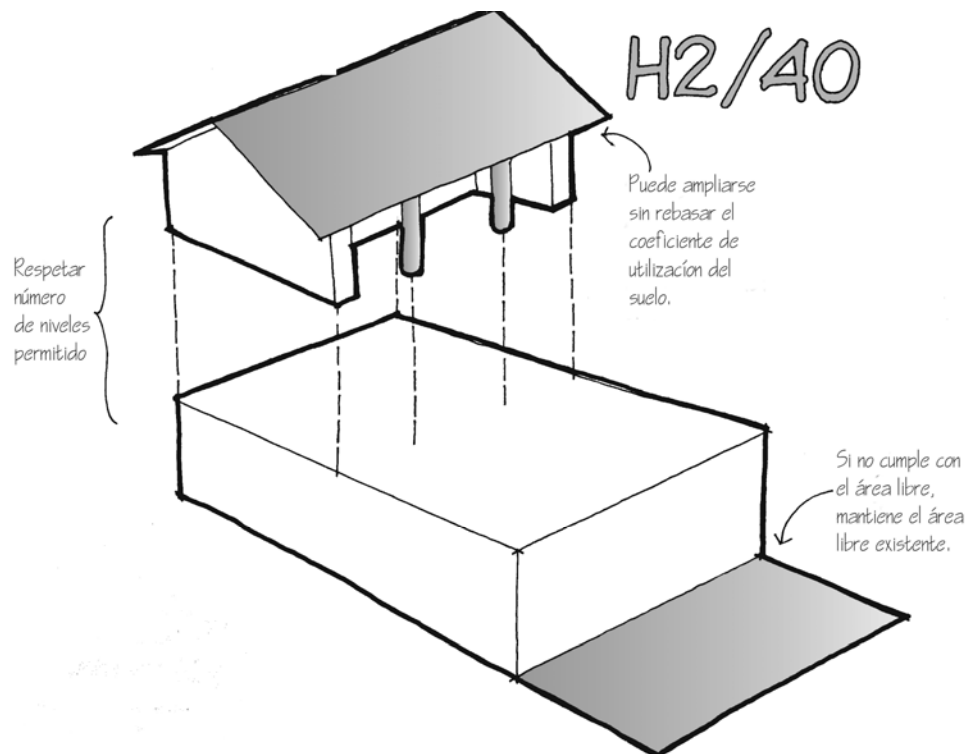
## **II.5. Ampliación de construcciones existentes.**

---

Se podrá autorizar la ampliación de construcción en edificaciones existentes con anterioridad a la vigencia del Plan y que no cumplan con el área libre señalada por la presente zonificación, siempre y cuando conserven el uso del suelo establecido en el Plan y no rebasen el número de niveles y el coeficiente de utilización del suelo determinado por la zonificación.



**Figura 5**  
**Ampliación de construcciones existentes**



---

## **II.6. Niveles.**

---

El número de niveles señalados en la zonificación, se cuantificará a partir de la cota media de la guarnición de la acera en el tramo de calle correspondiente al frente del predio.

Cuando la pendiente natural de los terrenos bajo esta cota media permita construir niveles adicionales, éstos no podrán ser más del número que señale la zonificación para espacios habitables. En zonificación con densidad por vivienda el CUS podrá duplicarse a fin de aprovechar el desnivel.

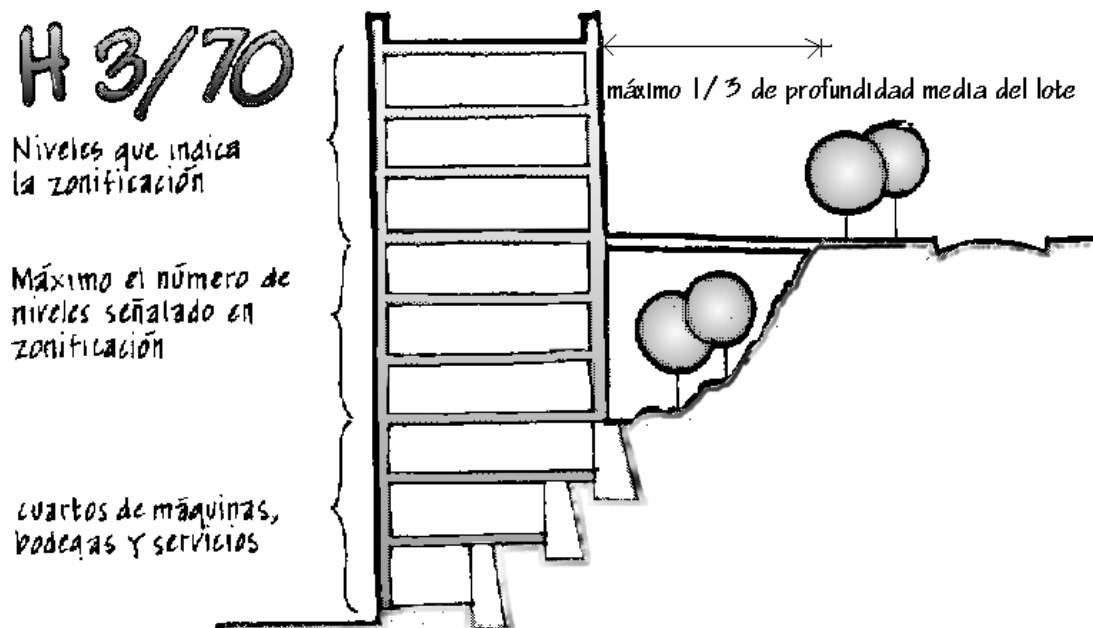
Adicionalmente si las características de la pendiente natural es igual o mayor a 120%, podrán construirse otros niveles que sólo se utilizarán como cuartos de máquina, bodegas y servicios.

Cuando la pendiente natural sea mayor a 30% y menor a 120% la construcción debe ser terraceada en módulos equivalentes en altura a la máxima permitida o por el CUS de las normas de zonificación.

Los módulos o terrazas deberán remeterse al menos en 1/3 de la altura que la zonificación establece.

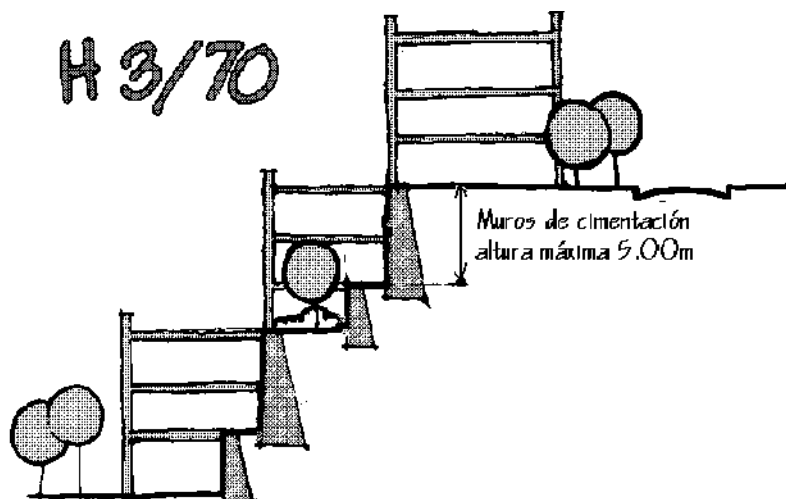
Figura 6

**Niveles permitidos en terrenos con pendiente superior a 120%**



**Figura 7**

**Niveles permitidos en terrenos con pendiente entre 30 y 120%**



---

## **II.7. Terrenos en desnivel con relación a la ubicación de la banqueta.**

---

Las estructuras de concreto y acero que sirven de soporte no podrán quedar expuestas y deberán recubrirse con mampostería.

### **II.7.1. Pendiente descendente.**

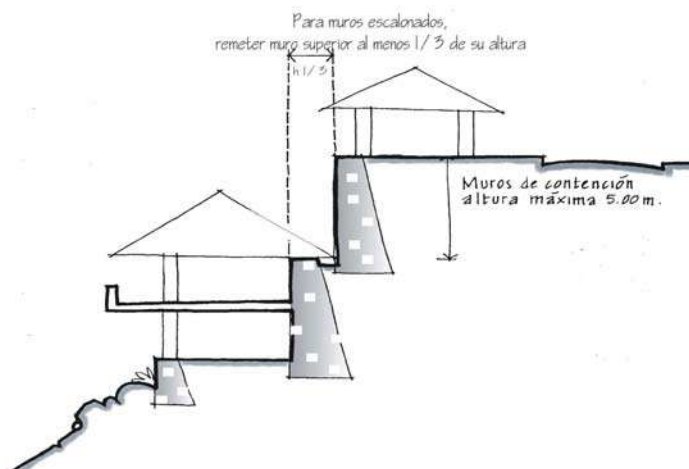
No se permiten los cortes al terreno que queden expuestos por lo que las construcciones deberán adaptarse a la topografía, podrán nivelarse en plataformas con muros de contención con altura máxima de 5.00 m y remeterse con respecto al inferior 1/3 de la altura en forma escalonada.

La construcción debe ser terraceada en módulos equivalentes en altura a la máxima permitida o por el CUS de las normas de zonificación.

Los módulos o terrazas deberán remeterse al menos en  $1/3$  de la altura que la zonificación establece.

**Figura 8**

**Desplante de las construcciones en terrenos descendentes**



**II.7.2. Pendiente ascendente.**

El número de niveles que señala el Plan, deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del desplante. Se permitirá excavar el 25% de la superficie del terreno hasta el nivel de banquetta sin superar la altura de 5.00 m de los muros de contención.

La construcción debe ser terraceda en módulos equivalentes en altura a la máxima permitida o por el CUS de las normas de zonificación.

Los módulos o terrazas deberán remeterse al menos en 1/3 de la altura que la zonificación establece.

### Figura 9

## Desplante de las construcciones en terrenos ascendentes



## II.8. Area libre de construcción y recarga de aguas pluviales al subsuelo.

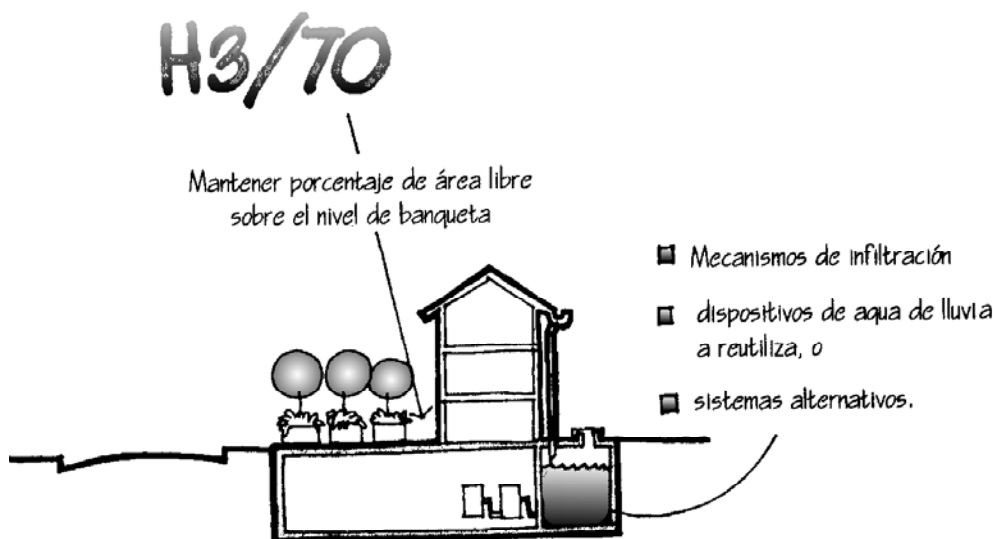
El área libre de construcción cuyo porcentaje se establece en la zonificación, podrá utilizarse como estacionamiento y pavimentarse en un 50%. El resto deberá utilizarse como área jardinada. En ningún caso el área libre se invadirá con construcciones, voladizos o elementos contruidos en pisos superiores.

Se podrá optar por tres mecanismos de infiltración de aguas pluviales; la infiltración natural de agua al subsuelo, la disposición de depósitos de captación

de agua de lluvia para su reuso o pozo de absorción que deberán utilizarse en caso de necesitar pavimentar toda el área libre.

En todo tipo de terreno deberá mantenerse, el área libre que establece la zonificación sobre el nivel de banqueteta, independientemente del porcentaje del predio que se utilice bajo el nivel de banqueteta. En terrenos con pendiente igual o menor al 30% podrá utilizarse hasta el 100% del predio por debajo del nivel medio de la guarnición de la acera para estacionamientos y servicios.

**Figura 10**  
**Usos del área libre**



---

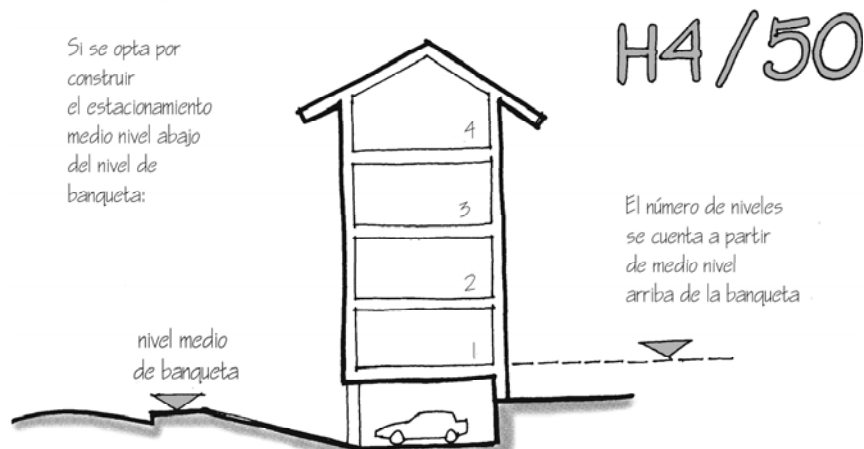
## **II.9. Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio.**

---

La altura total de la edificación será de acuerdo con el número de niveles establecido en la zonificación, o por las normas de ordenación que les aplique, y se deberá considerar a partir del nivel medio de banqueteta. En el caso que por razones de procedimiento constructivo se opte por construir el estacionamiento

medio nivel por debajo del nivel de banqueta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueta.

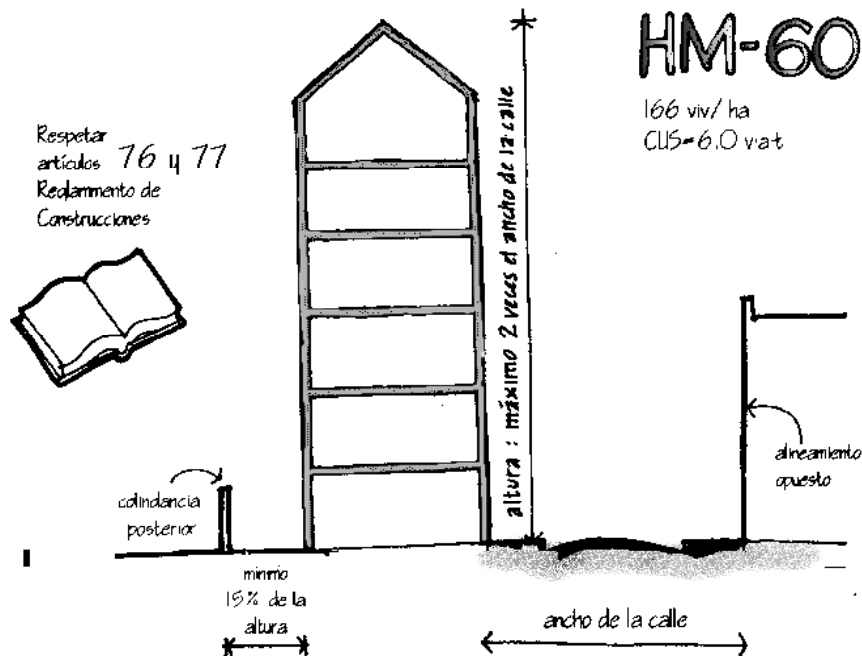
**Figura 11**  
**Altura por No. de niveles**



En el caso que la zonificación establezca densidades e intensidades de construcción, se respetará lo que establecen los Artículos 76 y 77 del Reglamento de Construcciones y que señala que ningún punto de las edificaciones podrá estar a mayor altura que dos veces su distancia mínima a un plano virtual vertical que se localice sobre alineamiento opuesto de la calle. Para los predios que tengan frente a plazas o jardines, el alineamiento opuesto para los fines de esta norma se localizará 5.00 m hacia adentro del alineamiento de la acera opuesta.

Figura 12

**Altura por densidad e intensidad de construcción**



Todas las edificaciones de más de 4 niveles deberán observar una restricción en la colindancia posterior de 4.00 m ó el 15% de su altura máxima sin perjuicio de cumplir con lo establecido en el Reglamento de Construcciones para patios de iluminación y ventilación.

Los mezanines se cuantifican como un nivel o entrepiso. La altura mínima de entrepiso se determina de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones. Para el caso de techos inclinados, la altura de estos es parte de la altura total de la edificación.



---

## II.10. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

---

Las instalaciones permitidas por encima de los niveles especificados por la zonificación podrán ser antenas, tanques, torres de transmisión, chimeneas, asta banderas, mástiles, casetas de maquinaria, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido.

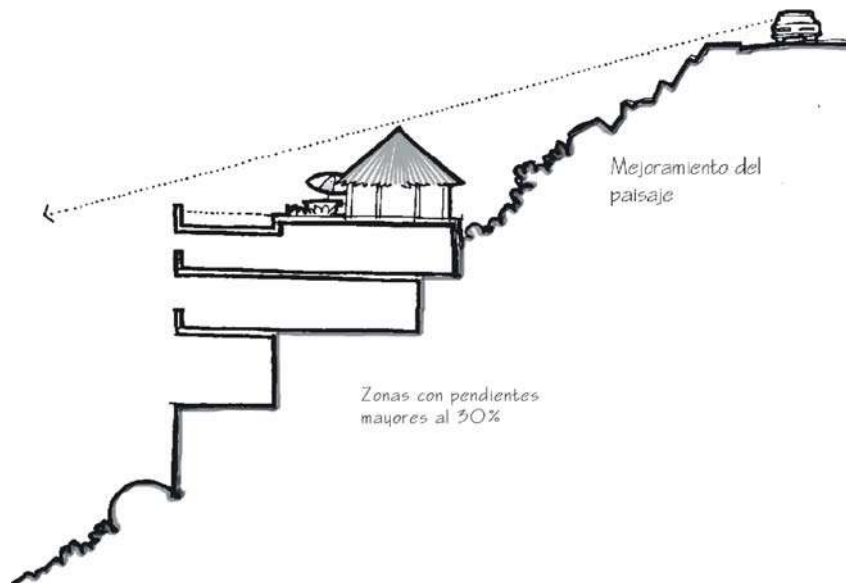
---

## II.11. Tratamiento de azoteas.

---

Las construcciones en pendientes mayores al 30%, deberán contemplar el diseño de la quinta fachada (azoteas), ubicando en esta área terrazas, solariums, jardines spa y jacuzzis.

**Figura 13**  
**Diseño de azoteas**



---

## **II.12. Subdivisión de predios.**

---

La superficie mínima resultante para la subdivisión de predios será de acuerdo a lo que señala el Reglamento del Plan, adicionalmente el frente mínimo será, el equivalente a una tercera parte de la profundidad media del predio, la cual no podrá ser menor de 8 m para superficies menores a 750 m<sup>2</sup> y de 16 m para superficies de predios mayores a 750 m<sup>2</sup>.

Las excepciones a estas dimensiones, serán indicadas en el Plan.

---

## **II.13. Zonas receptoras de Transferencia de Potencialidad.**

---

Esta norma es aplicable en las Zonas HM y en vialidades con norma específica que señale el Plan; así como en Areas de Actuación de Reciclamiento, Potencial de Desarrollo y Reconversión Turística.

El Municipio tendrá la facultad de promover la transferencia de potencialidad de un predio entre particulares con el fin de destinar el predio emisor a espacios abiertos, recreación, deporte y equipamiento urbano en general.

---

## **II.14. Locales con uso distinto a vivienda en Zonificación “H” Habitacional.**

---

Los locales oficialmente reconocidos a través de derechos adquiridos, podrán cambiar de uso de suelo de acuerdo a lo que especifica la mezcla de usos en la Zonificación Habitacional con Comercio (HC) y que señala la tabla de usos

permitidos, siempre y cuando el cambio de giro cumpla con la normatividad del Reglamento de Construcciones y que dicho cambio sea autorizado de conformidad con la normatividad relativa a Establecimientos Mercantiles.

---

## **II.15. Alturas máximas en vialidades en función de la superficie del predio, restricciones de construcción al fondo y laterales.**

---

Esta norma es aplicable en las Zonas HM y en vialidades con norma específica que señale el Plan; cuando los lotes sean menores a 250 m, solo podrán construir hasta 2 niveles.

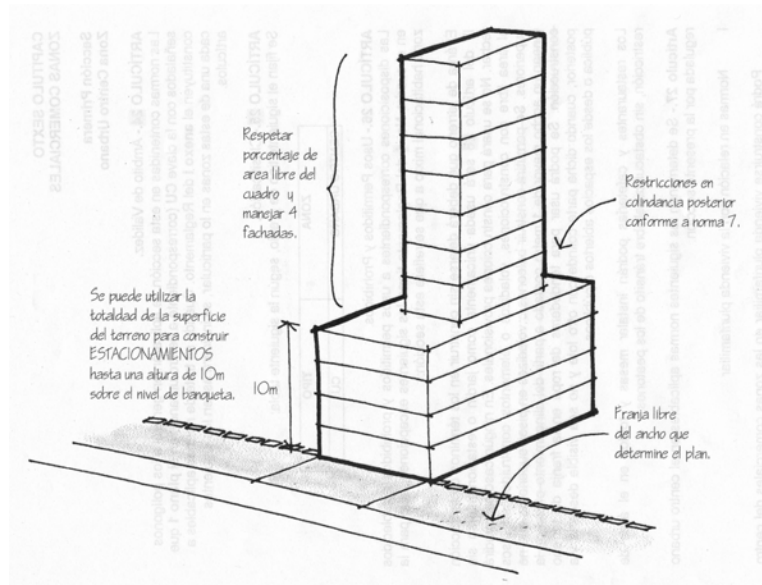
La altura, número de niveles y separaciones laterales se sujetarán a lo que se indica a continuación:

**Cuadro 7**  
**Alturas y área libre en zonas HM**

SUPERFICIE	NO. NIVELES	PORCENTAJE DE AREA LIBRE
Menos de 250	2	20%
De 250 a 750	4	30%
De 750 a 1000	5	30%
De 1000 a 1250	7	35%
Más de 1250	10	40%

Cuando los proyectos contemplen construir pisos para estacionamiento y circulaciones arriba del nivel de banqueta, podrán utilizar la totalidad de la superficie y hasta una altura de 10 m sobre el nivel de banqueteta.

**Figura 14**  
**Altura y área libre en zonas HM**



A partir de los 10 m ó 4 niveles de altura, las construcciones a que se refiere el párrafo anterior deberán respetar el porcentaje de área libre señalada en el cuadro y manejarán las 4 fachadas.

Todos los proyectos que de conformidad con lo señalado por esta norma reduzcan el área libre que señala el cuadro aplicarán un sistema alternativo para la filtración de agua al subsuelo que se señala en la Norma II.8.

Las restricciones en la colindancia posterior se determinarán conforme a lo que establece la Norma No. 9.

En todo el frente del predio se deberá dejar una franja libre al interior del alineamiento del ancho que para cada vialidad determine el Plan, la cual se

podrá utilizar para la circulación de entrada y salida de personas y vehículos al predio y cuyo mantenimiento y control será responsabilidad del propietario, con la única limitante de no cubrirla ni instalar estructuras fijas o desmontables a excepción de las que se utilicen para delimitar el predio.

---

## **II.16. Usos del suelo al interior de los Conjuntos Habitacionales.**

---

Los conjuntos habitacionales deberán mantener su uso y áreas construidas, de acuerdo con la licencia de construcción y ajustándose a la Ley del Régimen de Propiedad y Condominio, en lo referente a modificaciones.

---

## **II.17. Cálculo del número de viviendas permitidas.**

---

El cálculo se puede realizar por dos procedimientos:

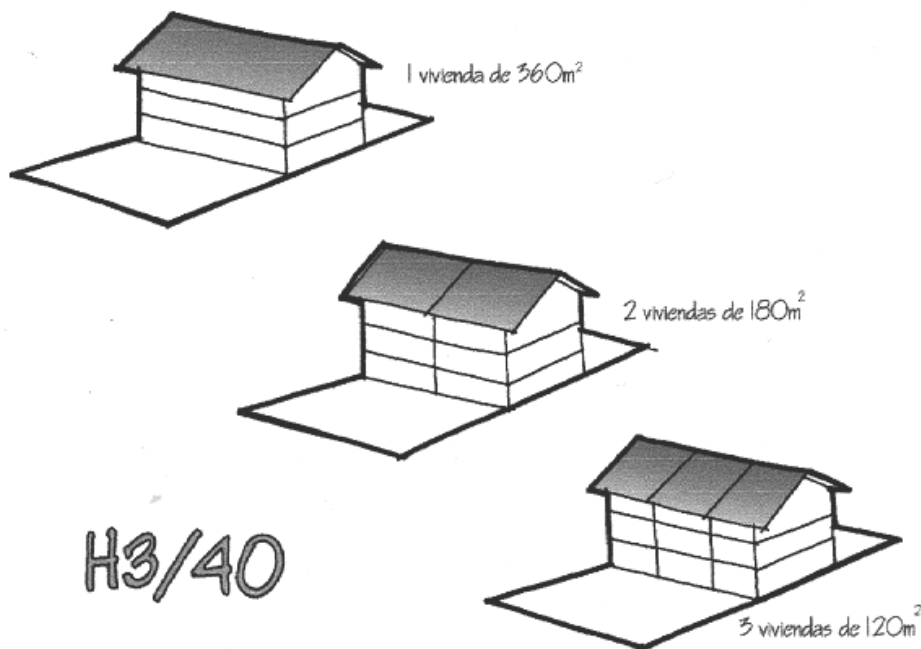
### **II.17.1. En zonificación por niveles y área libre.**

El número de viviendas que se puede construir depende de la superficie del predio, el número de niveles, el área libre y la superficie construida del tipo de vivienda que se elija. Por ejemplo: H3/40 en un lote de 200 m<sup>2</sup> equivale a ocupar el 60% del predio que equivale a 120 m<sup>2</sup>, multiplicados por 3 niveles permitidos corresponde a 360 m<sup>2</sup> los cuales pueden distribuirse en una vivienda de 360 m<sup>2</sup>, 2 de 180 m<sup>2</sup> o tres de 120 m<sup>2</sup>.

**Figura 15**

**Número de viviendas por niveles y área libre**

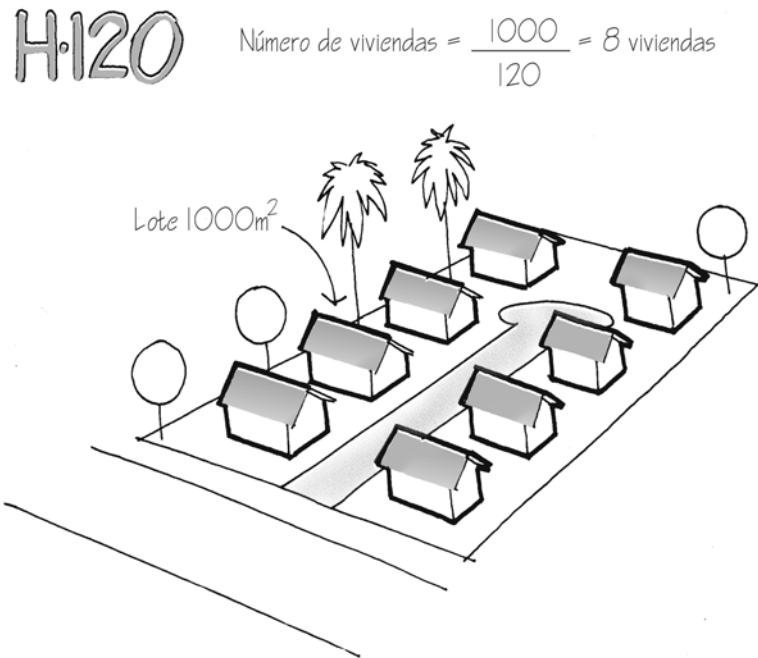
Si la intensidad permitida es de 360 m  
puede construirse:



**II.17.2. En zonificación por densidad (lote tipo).**

El número de viviendas permitidas se calcula dividiendo la superficie del predio entre el área de lote tipo. Por ejemplo: H 120 en un lote de 1000 m<sup>2</sup> equivale a 8 viviendas. (Ver figura 16).

**Figura 16**  
**Número de viviendas por lote tipo**



En todos los casos el área construida de la vivienda no podrá ser menor que aquella que resulte de aplicar las normas del Reglamento de Construcción relativas a las áreas mínimas para la vivienda.

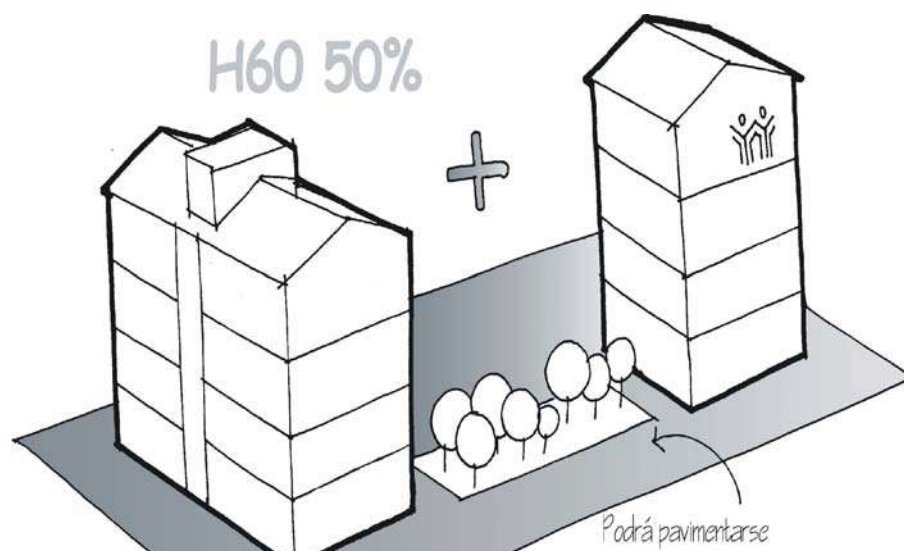
---

## II.18. Vivienda de interés social y popular.

---

La vivienda de este tipo igual o menor a 60 m<sup>2</sup> construidos y/o que recibe subsidio FOVI, INFONAVIT y de otros organismos estatales y municipales podrá aumentar hasta un 50% la intensidad de construcción o densidad, también el área libre podrá pavimentarse hasta en un 80%, según sea el caso, siempre y cuando se organicen en condominios menores a 60 viviendas. Adicionalmente aplicarán incentivos derivados del convenio de la Alianza para la Vivienda.

**Figura 17**  
**Estímulos a la vivienda institucional**





## II.19. Vialidades Nuevas

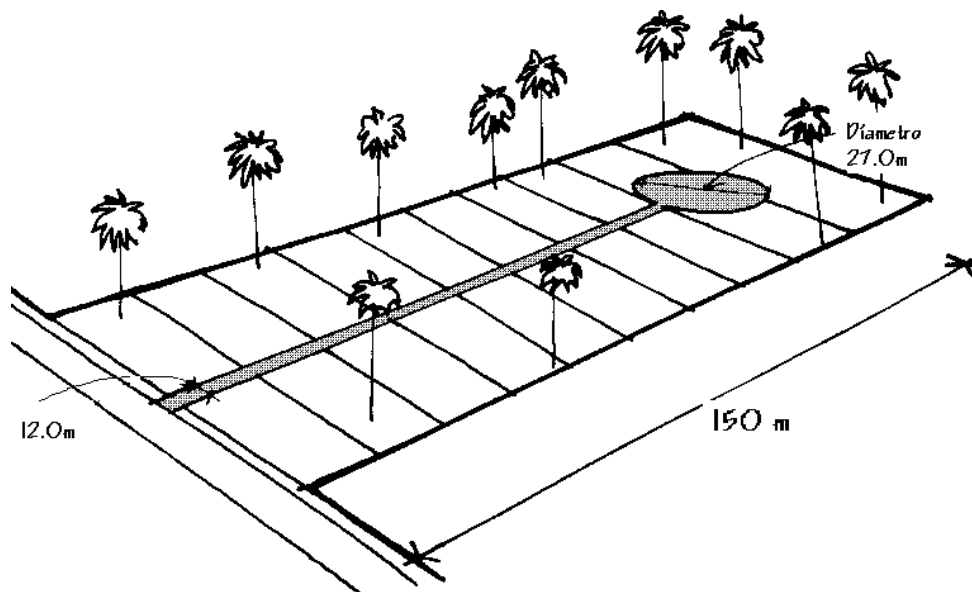
Los parámetros y relaciones que determinan las características básicas de los elementos viales se encuentran señalados en el Reglamento de Fraccionamiento de Terrenos cuando sean bajo este procedimiento legal. Los Proyectos de Vías Públicas en las Areas de Potencial de Desarrollo, áreas de Potencial de Mejoramiento y futuro crecimiento deberán cumplir con las Normas para Vialidad que a continuación se señalan:

**Cuadro 8**  
**Función y Secciones viales**

TIPO	FUNCIONAL	SEC- CIÓN MÍNIMA (M)	SENTIDOS	TRANS- PORTE PÚBLICO	ESTACIO NAMIENTO	DISTANCIA ENTRE VÍAS (METROS)
Primaria	Primaria	37.00	Dos	Si	No	800.00- 1,600.00
Secundaria	Secundaria	28.00	Uno o Dos	Si	Si	400.00- 800.00
Local	Local	17.00	Uno o Dos	No	Si	100.00
Cerrada	Local	12.00	Dos	No	Si	Recorrido óptimo 150 m
Andador o pasaje peatonal	Local	4.00		No	Si	

Se recomienda que las calles cerradas no tengan una longitud mayor a los 150.00 metros.

**Figura 18**  
**Ejemplo de calle cerrada**



*Dimensiones recomendadas para calles en condominio*

Los lotes con frente a vialidades primarias que se inscriban y construyan como tales, podrán optar por zonificación HM (Habitacional Mixto), las vialidades secundarias tendrán zonificación H (Corredor Habitacional), de acuerdo a lo que señala el siguiente cuadro, mismas que deberán ser aprobadas por la Secretaría cuando se oficialice (inscripción de alineamiento) el proyecto de nueva vialidad:

## **II.19.1. Corredor Habitacional**

**Cuadro 9**

### **Densidad en corredores habitacionales**

LOCALIZACION	ZONIFICACION <sup>1</sup>	M2 SUELO/VIVIENDA <sup>2</sup>	DENSIDAD NETA <sup>3</sup> VIV/HA	DENSIDAD BRUTA <sup>4</sup> VIV/HA	C.U.S.	C.O.S
VALLE DE LA SABANA	HM/H5/50/600	60	266	180	1.8	0.5
PIE CUESTA-COYUCA	HM/H5/50/600	60	266	180	1.8	0.5
DIAMANTE	H7/50/900	90	240	162	2.6	0.5
ANFITEATRO	H9/50/1200	120	213	144	3.5	0.5

1 El tercer dígito de la clave corresponde al lote mínimo.

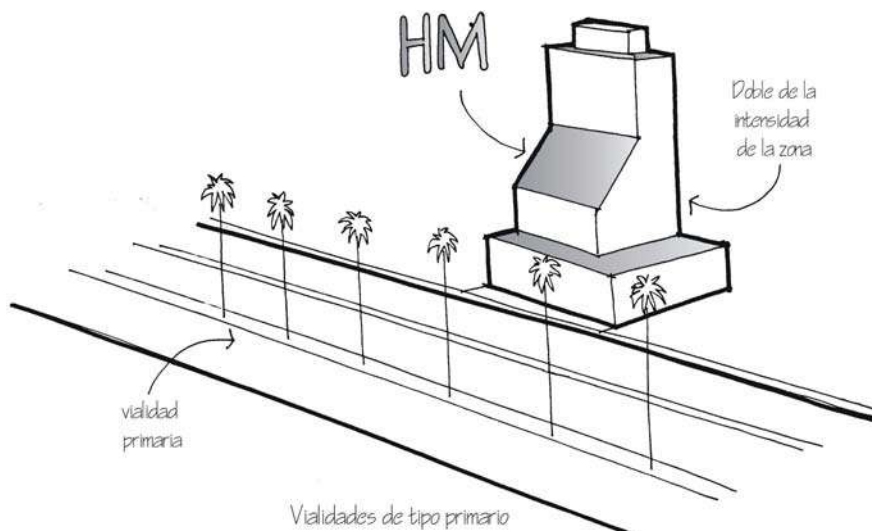
2 Para calcular el número de viviendas permitidas se divide el área del terreno entre éstos factores.

3 Densidad aplicable en el área urbana actual.

4 Densidad aplicable en el área de crecimiento urbano y en fraccionamientos.

**Figura 19**

### **Densidad en Corredor Habitacional**



Las áreas de ascenso y descenso del transporte público, paradas de autobuses y taxis, se recomienda ubicar a 20.00 metros del cruce de vialidades, para no interrumpir las vueltas y el paso de peatones.

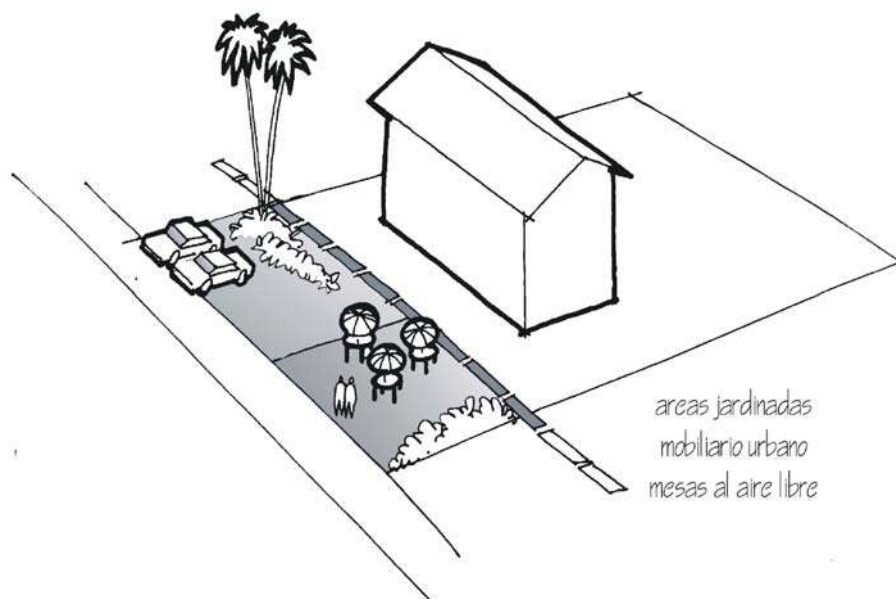
---

## II.20. Restricciones a la Construcción.

---

Las áreas de restricción en un predio, deberán quedar libres de construcción, sin embargo, podrán ser utilizadas como áreas jardinadas, áreas de ascenso y descenso, estacionamiento momentáneo o para visitantes y no contabilizarán dentro de lo que estipula el Reglamento de Construcciones en cuanto a estacionamientos, así como zona de exhibición, mesas al aire libre y estructuras temporales desmontables. Estas áreas contabilizarán como parte del porcentaje de área libre

**Figura 20**  
**Remetimientos**



## II.21. Jardinería y Reposición de Árboles.

La jardinería en las banquetas ocupará como mínimo el 33% de la sección de estas sin contar con el ancho de la guarnición y deberá interrumpirse la vegetación antes del cruce de vialidades, utilizando la misma separación que señala como "distancia entre árboles", de acuerdo a:

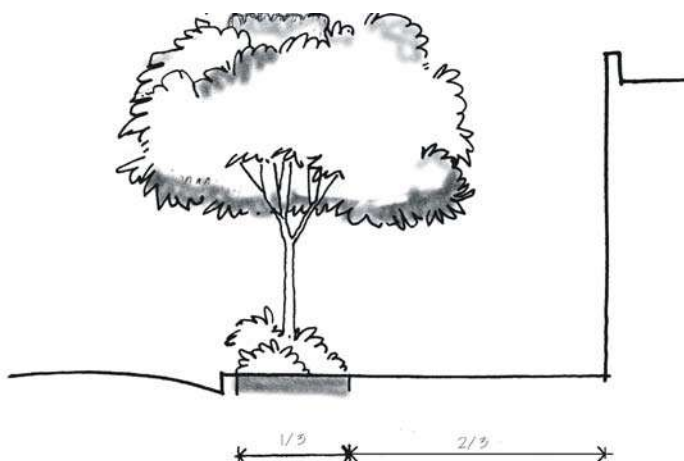
**Cuadro 10**

### **Características de la Vegetación por tipo de vialidad**

TIPO DE VIALIDAD	TAMAÑO DE ÁRBOL (METROS)	DISTANCIA MÁXIMA ENTRE ÁRBOLES (METROS)	ALTURA MÍNIMA A PLANTAR (METROS)	ALTURA MÍNIMA DE ARBUSTOS (METROS)
Primaria	+ de 15.00	@ 10.00	2.00	1.00
Secundaria	+ de 10.00	@ 7.00	1.50	0.50
Local o terciaria	+ de 5.00	@ 5.00	1.00	0.50
Cerrada	+ de 5.00	@ 3.50	1.00	0.30
Andador	+ de 5.00	@ 3.50	1.00	0.30

**Figura 21**

### **Ubicación de árboles en vía pública**



### Reposición de Árboles.

Cuando se autoriza la tala de árboles, se otorgará el permiso siempre y cuando el interesado se comprometa a restituirlo con una donación de árboles bajo el siguiente criterio; se calcula el radio del árbol a talar, con este radio se obtiene el área transversal del mismo (con la fórmula  $\text{Pi} \times \text{radio}^2$ ), los árboles a donar se obtendrán del área transversal obtenida entre el área transversal de un árbol promedio con altura mínima de 2 m y un radio de 2.5 cm. Por ejemplo, un árbol de 10 cm de radio su área transversal sería de  $314 \text{ cm}^2$  al dividir entre  $20 \text{ cm}^2$  de árbol promedio, obtenemos la cantidad de 16 árboles a donar o plantar.

---

## **II.22. Estacionamientos**

---

La fachada de los inmuebles que funcionan como estacionamientos públicos y privados, deberán construirse integrándola en forma, material y continuidad a sus colindancias.

Se permite la construcción y operación de estacionamientos bajo y sobre derechos de vía pública y observarán en su proyecto, construcción y operación las siguientes disposiciones:

Los ascensos a los estacionamientos y las salidas de éstos hacia las vialidades contarán con carriles de desaceleración y aceleración, cuya deflexión respecto al eje de las vialidades no será mayor a 30 grados medidos en el sentido de circulación de los vehículos. Las deflexiones mayores a la indicada, se ubicarán a una distancia no menor de 30 m medidos a partir del alineamiento del predio.

La pendiente de las rampas de entrada y de salida de los estacionamientos será como máximo de 4.0 % y deberá permitir plena visibilidad para la ejecución rápida y segura de todas las maniobras de desaceleración, frenado, aceleración y viraje de todos los tipos de vehículos a que esté destinado el estacionamiento.

El punto de inicio de los carriles de desaceleración para entrada deberán ubicarse a una distancia mínima de 30 m antes de un cruce a nivel, esté o no

controlado. El punto de terminación de los carriles de aceleración de salidas guardará una distancia mínima de 30 m antes de un cruce a nivel.

---

## **II.23. Gasolineras, Estaciones de Gas Butano y Gas Natural Comprimido para Uso Automotor.**

---

Este tipo de instalaciones se permitirá en las zonificaciones HM, E en todas sus modalidades, TS, Industria, AA, AP y RE, debiendo respetar para ello lo que las Normas Oficiales Mexicanas establecen para estos giros.

Para el caso de gasolineras sobre vías públicas, sólo se podrán dar en vialidades con Norma “**HM**”, deberán guardar un espaciamiento entre ellas de 1.0 Km, y ubicarse a no menos de 100 m de escuelas, hospitales, guarderías y asilos.

- Condicionadas a no vender diesel
- excepción cuando se trata de una vialidad con camellón y puede quedar enfrente una de otra

La venta de diesel se permite cuando se realice en su propio establecimiento y sea de autoconsumo sin venta al público.

---

## **II.24. Centros nocturnos, bares y moteles.**

---

Este tipo de instalaciones no se podrá ubicar a menos de 200 metros de escuelas, hospitales, guarderías y asilos.



---

## NORMAS PARTICULARES

---

### III.1. Areas de Actuación de Reciclamiento y Reconversión Turística.

---

En este tipo de zonas se podrá tener un incremento de hasta el 25% de la intensidad de construcción o densidad, según sea el caso; podrán pavimentar hasta el 70% del área libre; tendrán una reducción al pago del Impuesto Predial en un periodo de 3 años, o del que designe la ley de ingresos municipales de acuerdo a la siguiente tabla:

**Cuadro 11**  
**Incentivos en Areas de Actuación**

SUPERFICIE DEL TERRENO	% DE DESCUENTO PREDIAL
De 40 a 150 m2	10 %
De 151 a 500 m2	25 %
De 501 a 2,500 m2	50 %
De 2,500 a 5,000 m2	75 %
Más de 5,000 m2	100 %



---

## III.2. Areas de Actuación de Potencial de Desarrollo

---

En las áreas con potencial de desarrollo se podrá optar por un incremento en la intensidad de construcción de acuerdo con el siguiente cuadro:

**Cuadro 12**  
**Incentivos en Potencial de Desarrollo**

SUPERFICIE DEL TERRENO	INCREMENTO CUS
M <sup>2</sup>	%
Menos de 250	10
De 250 a 750	15
De 750 a 1000	20
De 1000 a 1250	25
Más de 1250	30

Adicionalmente la Secretaría establecerá de común acuerdo con la Secretaría de Administración y Finanzas los incentivos fiscales que se podrán otorgar para impulsar la inversión en vivienda y turismo en estas zonas.

---

### **III.3. Areas de Actuación de Valor Urbano.**

---

Cualquier trámite referente al uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en Areas de Valor Urbano, se sujetará a las siguientes normas y restricciones.

- I. Los inmuebles que forman parte de la tipología o temática arquitectónica-urbana característica de la zona; deberán ser catalogados como inmuebles con valor, de acuerdo al análisis que haga la Secretaría y no se permitirá su demolición.
- II. La demolición total o parcial de edificaciones sin valor, requiere, como condición para obtener la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Secretaría, basados en un levantamiento fotográfico de las construcciones colindantes y el anteproyecto de la construcción que se pretenda edificar.
- III. Los cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles con valor, no se autorizan cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.
- IV. No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas y la autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas; hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación.
- V. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor o la utilización de áreas jardinadas con estos fines.
- VI. Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que publique la Secretaría.

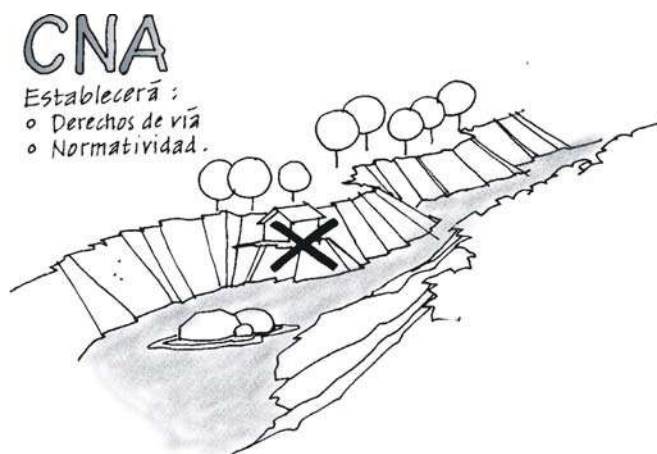
- VII. Los locales comerciales deberán adaptar sus aparadores a las dimensiones y proporciones de los vanos de las construcciones, de tal manera que no compitan o predominen en relación con la fachada de la que formen parte.
- VIII. Para el abasto y suministro de servicios no se permite la utilización de vehículos de carga con un peso máximo vehicular de cinco toneladas o cuya dimensión longitudinal exceda de seis metros.
- IX. La Autoridad Municipal celebrará convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local, puedan rehabilitarlas poniéndolas en armonía con el entorno urbano.
- X. Para promover la conservación y mejoramiento de estas áreas, previa consulta al Consejo, designará un profesionista competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de estas Normas.
- XI. Los anuncios se limitarán a ocupar como máximo el 10% del área de fachada, tomando como base el color de la fachada, siendo los únicos elementos contrastantes los letreros y logotipo del comercio o servicio anunciado.
- XII. Aquellas remodelaciones con usos permitidos por el Plan en cuyo proyecto contemplen la conservación de las construcciones originales existentes o en el caso de ser obras nuevas que se integren al contexto, se exentarán de pago de la licencia de construcción correspondiente.

### III.4. Area de Actuación de Rescate Ecológico.

En las zonas federales de escurrimientos, cauces y arroyos, se aplicará la normatividad de la Comisión Nacional del Agua.

**Figura 22**

#### **Normas en cuerpos de agua**



#### **III.4.1. Rescate Ecológico “RE”**

Los usos que se permiten en las Areas de Actuación de Rescate Ecológico, el área total construida serán de hasta el 3% de la superficie del predio y el área de desplante será de hasta 1%. Adicionalmente la superficie modificable para caminos, terrazas, etc., será de 6%. El 90% restante de terreno, deberá quedar en estado natural. Sobre estas áreas no se podrán extender redes de servicios públicos por lo que los desarrollos deberán ser autosuficientes.

Estas zonas son susceptibles de ser emisoras de intensidad de construcción por el Sistema de Transferencia de Potencial de Desarrollo.

---

## **III.5. Equipamiento y establecimientos comerciales**

---

### **III.5.1. Oficinas y Salud.**

Los giros de oficina y de salud que se instalen sobre vialidades con normatividad específica, deberán considerar el 10% adicional de cajones de estacionamiento de los que les señale el Reglamento de Construcciones para estacionamiento momentáneo de visitantes. Deberán ser ubicados en los lugares próximos al acceso peatonal o vehicular.

### **III.5.2. Centros Comerciales.**

Los centros comerciales, deberán proveer sobre el predio un área de acceso con espacio de espera para un mínimo de cinco vehículos y respetar una restricción de construcción, como zona jardinada de un mínimo de 5.50 metros en todo el perímetro del predio. Los estacionamientos deberán localizarse en la parte posterior del predio.

### **III.5.3. Equipamiento**

Las áreas señaladas con la clasificación de Equipamiento “E” podrán ampliar sus construcciones hasta un máximo del 80% del área del terreno, el 20% restante deberá quedar como área libre y de esta el 50% será área jardinada. La altura máxima será la que el Reglamento de Construcciones en sus artículos 76 y 77 permita.

Estas zonas son susceptibles de ser emisoras de intensidad de construcción por el Sistema de Transferencia de Potencial de Desarrollo.

### **III.5.4. Accesos a la playa**

Se conservarán los accesos existentes a playas del área urbana actual y se promoverán con los particulares su incremento. En las áreas de crecimiento se deberán establecer convenios entre los particulares y el Municipio para prever accesos y servicios turísticos al menos cada 400 m o en los linderos de los predios.

---

## **III.6. Industria**

---

Las industrias clasificadas en la Tabla de Compatibilidad de Usos como medianas y grandes deberán localizarse sobre vialidades primarias y secundarias o en parques industriales y a no menos de 100 metros de escuelas y hospitales.

Todos los giros industriales deberán cumplir con la normatividad ambiental y de protección civil.

**Cuadro 13**  
**Tipología de industria**  
**(según su número de empleados)**

TAMAÑO DE LA INDUSTRIA	NO. DE EMPLEADOS
<b>Micro</b>	Hasta 30
<b>Pequeña</b>	De 31 a 100
<b>Mediana</b>	De 101 a 500
<b>Grande</b>	Más de 500

---

### III.7. Áreas verdes y Espacios Abiertos de Valor Ambiental “AV”.

---

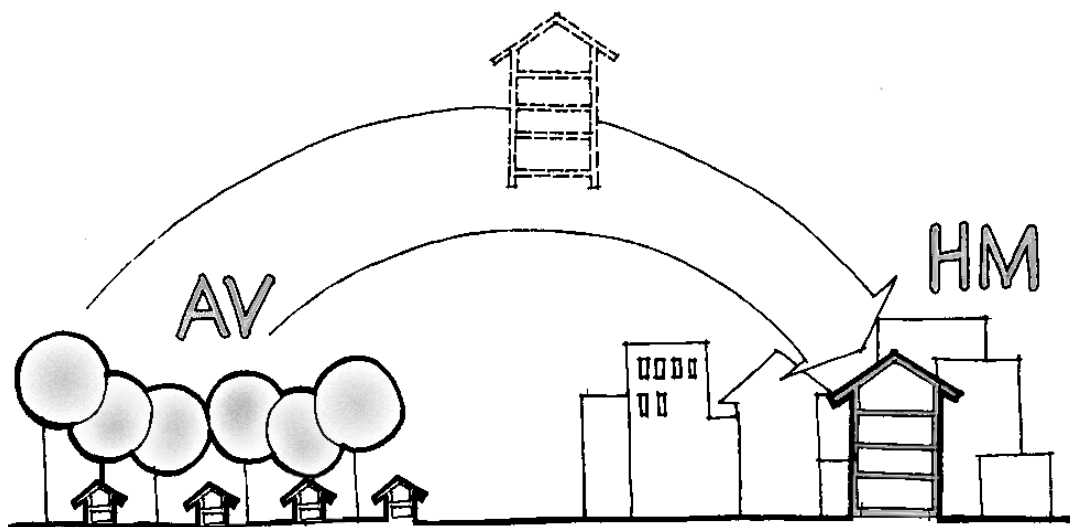
En la zonificación denominada espacios abiertos, el área total construida será de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante será de hasta 2.5%.

Los derechos de vía de zonas federales, por instalaciones específicas, se consideran con Zonificación AV (Áreas de Valor Ambiental) y quedarán sujetas a lo que se señala en la Ley General de Vías de Comunicación, la Normatividad de la CFE y Pemex y demás ordenamientos en la materia.

Estas zonas son susceptibles de ser emisoras de intensidad de construcción por el Sistema de Transferencia de Potencial de Desarrollo.

**Figura 23**

**Transferencia de potencialidad**



---

## **III.8. Area de Preservación Ecológica.**

---

Para los usos y actividades permitidas en las zonificaciones de Preservación Ecológica, se deberá consultar el Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial de la región de Coyuca de Benitez-Acapulco-Punta Diamante-Laguna de Tres Palos, Guerrero.

La intensidad de construcción que se señala para las siguientes zonas puede ser transferida a las áreas receptoras de transferencia de potencialidad que se establecen en estas normas complementarias.

### **III.8.1. Aprovechamiento Agrícola “AA”, Aprovechamiento Pecuario “AP”, Conservación Pesquera “CP” y Conservación de Flora y Fauna “CFF”.**

Los usos permitidos cuando impliquen construcción a cubierto, no podrán exceder de un nivel y del 3% de la superficie del terreno como área de desplante. La superficie que se destine, andadores y caminos no podrá ser de un 3% adicional de la superficie total del terreno, debiendo garantizar su permeabilidad. La ley de la materia determinará las concurrencias y las características de dicha producción.

### **III.8.2. Protección y Conservación de Areas Naturales “PCAN”**

Los usos permitidos cuando impliquen construcción a cubierto, no podrán exceder de un nivel y del 3% de la superficie del terreno como área de desplante. La superficie que se destine, andadores y caminos no podrá ser de un 3% adicional de la superficie total del terreno, debiendo garantizar su permeabilidad. La ley de la materia determinará las concurrencias y las características de dicha producción.



---

## **III.9. Poblados Rurales “HRC”**

---

Los predios que se ubiquen sobre la vialidad regional que atraviesa el poblado, deberán dejar un área jardinada al frente de 2 m y los giros comerciales que se establezcan, deberán manejar un pórtico de 3 m de ancho como mínimo. Se recomienda baja densidad equivalente a 22 Viv/Ha

---

## **III.10. Normas por Zonificación.**

---

### **III.10.1. “HC” Habitacional con Comercio.**

Los giros diferentes a vivienda, solamente se podrán localizar en planta baja, equipamientos, giros industriales, talleres, templos, podrán construirse en un solo nivel con el entrepiso que las instalaciones especiales demanden.

### **III.10.2. “HM” Habitacional Mixto.**

Terreno con Norma Complementaria por Vialidad como Habitacional Mixto, deberán ubicar comercios y servicios al frente del predio colindando con vialidad y al fondo o en pisos superiores los usos habitacionales, a fin de reforzar el corredor comercial.

### **III.10.3. “T” Turístico.**

La clave de zonificación corresponde a: primer dígito; número de cuartos por hectárea neta; el segundo a porcentaje de área libre. La equivalencia de densidad de cuartos por cada vivienda, se calculará en base a 3.5 cuartos o llaves hoteleras por vivienda.

En casos especiales la norma podrá establecer niveles máximos permitidos, área libre y densidad. Ejemplo T4/70-120, en donde 4 = niveles, 70= área libre y 120= densidad. En este caso se puede aplicar adicionalmente la Norma II. 6.

**Cuadro 14**

**Normas aplicables a zonificación “T”**

CLAVE	LOTE MINIMO HA	DENSIDAD CTO/HA	%	FRENTE M	RESTRICCIONES	
					FONDO M	LATERALES M
T 60-70	1	60	70	5	4 m/15% ALT.	1/8 ALT.
T 60-80	1	60	80	5	4 m/15% ALT.	1/8 ALT.
T 120-70	2	120	70	10	4 m/15% ALT.	1/8 ALT.
T 120-85	2	120	85	10	4 m/15% ALT.	1/8 ALT.
T 180-70	2	180	70	10	4 m/15% ALT.	1/8 ALT.
T 180-90	2	180	90	10	4 m/15% ALT.	1/8 ALT.
T 240-80	4	240	70	10	4 m/15% ALT.	1/8 ALT.
T 360-80	2	360	80	10	4 m/15% ALT.	1/8 ALT.

**III.10.4. Turístico con Servicios “TS”**

La zonificación Turístico con Servicios, dependiendo de su ubicación establece niveles y porcentaje de área libre o en su defecto densidad de cuartos por hectárea y porcentaje de área libre.

**Cuadro 15**

**Normas aplicables a zonificación “TS”**

CLAVE	LOTE MINIMO HA	DENSIDAD CTO/HA	%	FRENTE M	RESTRICCIONES <sup>a</sup>	
					FONDO M	LATERALES M
TS 1/70	0.25	NA	70	5	4	3
TS 1/75	0.3	NA	75	5	4	4
TS 3/70	0.5	NA	70	5	4	4
TS 120-70	1.0	120	70	5	4	5

<sup>a</sup> Aplica a lotes individuales

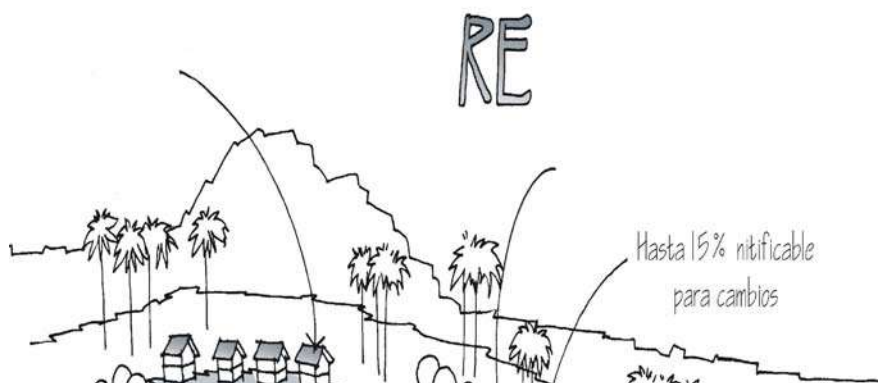
### **III.10.5. Turístico con Normatividad Ecológica “TNE”**

La zonificación Turístico con Normatividad Ecológica se aplica a las áreas que tienen vocación turística pero que debido a las características de su entorno ambiental se debe cuidar su integración y la protección del sitio.

Estas zonas son susceptibles de ser emisoras de intensidad de construcción por el Sistema de Transferencia de Potencial de Desarrollo.

**Figura 24**

#### **Area Construida en Turístico con Norma Ecológica**



Aplican las siguientes normas:

**Cuadro 16**

#### **Densidad en zona Turística con Normatividad Ecológica**

CLAVE	LOTE MINIMO HA	DENSIDAD CTO/HA	%	RESTRICCIONES <sup>a</sup>		
				FRENTE M	FONDO M	LATERALES M
TNE 40-70	0.5	40	70	5	4	3
TNE 40-80	1.0	40	80	5	4	4
TNE 40-90	1.5	40	90	5	4	5

<sup>a</sup> Aplica a lotes individuales

---

## **III.11. Normas de Fraccionamientos.**

---

Las Asociaciones de Colonos que conservarán su normatividad establecida en los Convenios Municipio-Fraccionamiento existentes y futuros, con objeto de preservar las características que les dieron origen, son los siguientes.

- I. Las Brisas
- II. Club Residencial Las Brisas.
- III. Guitarrón.
- IV. Marina Las Brisas.
- V. Brisas del Marqués.
- VI. Joyas de Brisamar.
- VII. Condesa
- VIII. Hornos insurgentes

---

## **III.12. Normas Por Vialidad**

---

### **III.12.1. Sector Anfiteatro**

#### **CONSTITUYENTES-AQUILES SERDAN**

**A-B De Av. Ejido a Av. Cuauhtémoc.**  
Habitacional Mixto “HM 60”.

#### **CONSTITUYENTES**

**A-C De Av. Ejido a Av. B. California.**  
Habitacional Mixto “HM”. Aplica Norma II.15.

**RUIZ CORTINEZ CARRETERA MÉXICO-ACAPULCO**

**C-D De Av. B. California a la “Y” griega.**  
Habitacional Mixto “HM”. Aplica Norma II.13 y II.15.

**CARRETERA MEXICO ACAPULCO**

**D-E De la “Y” griega al trébol de las Cruces.**  
Habitacional Mixto “HM 60”.

**CUAUHTEMOC**

**F-G De C. 5 de Mayo a Av. A. Ruiz Cortinez.**  
Habitacional Mixto “HM”. Aplica Norma II.13 y II.15.

**BAJA CALIFORNIA**

**A-H De Av. Constituyentes a Av. Solidaridad.**  
Habitacional Mixto “HM 60”.

**SANTA CRUZ (Col. Bellavista)**

**I-J De C. 14 a Av. Constituyentes.**  
Habitacional Mixto “HM 60”.

**EMILIANO ZAPATA (Col. Bellavista)**

**K-L De C. 14 a Av. Constituyentes.**  
Habitacional Mixto “HM 60”.

**EJIDO**

**M-A De Calz. Pie de la Cuesta a Constituyentes.**  
Habitacional Mixto “HM”. Aplica Norma II.15.

**16 DE SEPTIEMBRE-DURANGO**

**N-O De Glorieta de Aguas Blancas a Michoacán.**  
Habitacional Mixto “HM 60”.

**AGUAS BLANCAS-DIEGO H. DE MENDOZA**

**N-Q De Glorieta de Aguas Blancas a Costera M. Alemán.**  
Habitacional Mixto “HM”. Aplica Norma II.15.

**VICENTE GUERRERO**

**R-S De Calz. Pie de la Cuesta a C. La Quebrada.**  
Habitacional Mixto “HM 60”.

**LA QUEBRADA**

**U-S De La Quebrada a Independencia.**  
Habitacional Mixto “HM 60”.

**LERDO DE TEJADA-PROGRESO**

**T-U De La Quebrada a Av. Cuauhtémoc**  
Habitacional Mixto “HM 60”.

**ADOLFO LOPEZ MATEOS – GRAN VIA TROPICAL**

**U-V De La Quebrada a Playa Angosta.**  
Area Verde “AV”

**V-W De Playa la Langosta a Av. Cerro de los Cañones,  
Paramento al Mar.**  
Turístico “T 120-85”. Bajo el nivel de banquetta, los  
necesarios para desplantar hacia la calle un solo nivel.



**Paramento a la Montaña. Habitacional “H 180”.**

**LA AGUADA**

**W-X De Av. Cerro de los Cañones a Costera M. Alemán,  
Paramento al Mar.**

Turístico “T 120-85”. Bajo el nivel de banquetta, los necesarios para desplantar hacia la calle un solo nivel.

**Paramento a la Montaña. Habitacional “H 180”.**

**COSTERA MIGUEL ALEMAN**

**X-Y Del Club de Yates a Playa Manzanillo,  
Paramento al Mar.**

Turístico “T 120-85”. Bajo el nivel de banquetta, los necesarios para desplantar hacia la calle un solo nivel.

**Paramento a la Montaña. Habitacional “H 130”.**

**COSTERA MIGUEL ALEMAN**

**X-Z Del Club de Yates a Playa Caleta y Caletilla.  
Turístico “T 120-85”.**

**NIÑOS HÉROES**

**A’-B’ De Av. Ruiz Cortines a Av. Cuauhtémoc.  
Habitacional Mixto “HM 60”.**

**BERNAL DÍAZ DEL CASTILLO**

**C’-D’ De Av. Ruiz Cortines a Av. Cuauhtémoc.  
Habitacional Mixto “HM 60”.**

**MICHOACAN**

**E’-F’ De Av. Baja California a Av. Cuauhtémoc.  
Habitacional Mixto “HM 60”.**

**SOLIDARIDAD-INSURGENTES**

**G’-H’ De C. Ruiz Cortines a Av. Cuauhtémoc  
Habitacional Mixto “HM 60”.**

**UNIVERSIDAD**

**I’-J’ De Av. Cuauhtémoc a C. Juan Pérez.  
Habitacional Mixto “HM 60”.**

**PASEO DEL FARALLON (RUBEN FIGUEROA)**

**K’-L’ De Av. Cuauhtémoc a la Diana.  
Habitacional Mixto “HM”. Aplica Norma II.15.**

**AV. MEXICO**

**M'-N' De Av. Rancho Acapulco a Paseo del Farallón.**  
Habitacional Mixto "**HM 90**".

**FERNANDO DE MAGALLANES-C BARESFORD-BUGAMVILLE- LOMAS DEL MAR.**

**O'-P' De C. Cerrada de Lomas del Mar a Costera M. Alemán.**  
Aplica norma II 19.1.

**ALMIRANTE HILARIO RODRÍGUEZ MALPICA.**

**Q'-R' De C. Horacio Nelson a C. Sebastián el Cano.**  
Aplica norma II 19.1".

**COSTERA MIGUEL ALEMAN**

**Y-S' De Playa Manzanillo a Av. Manuel Gómez Morín.**  
**Paramento Norte.** Aplica zonificación.

**Paramento Sur.** Turístico con servicios "**TS 1/75**". No se permiten hoteles, ni viviendas.

**S'-L' De Av. Manuel Gómez Morín a la Diana.**  
**Paramento Norte.** Turístico "**T .180-90**".

**Paramento Sur.** Turístico "**T 360-80**". Deberá dejarse una restricción de construcción en las colindancias de  $\frac{1}{8}$  de la altura

**L'-T' De la Diana a C. Piedra Picuda.**  
**Paramento Norte.** Turístico "**T .180-90**".

**Paramento Sur.** Turístico con Servicios "**TS 1/70**", no se permiten hoteles ni vivienda, las construcciones sobre nivel de banqueta solo podrán ocupar el 25 % del frente del lote, y solo se permiten estructuras provisionales y transparentes.

En el paramento sur las construcciones no deberán sobresalir de la rasante de la calle. En este nivel solo se podrán localizar áreas de ascenso y descenso, estacionamiento y miradores.



**T'-U' De C. Piedra Picuda a la Base Naval Icacos.**  
**Paramento Norte.** Aplica zonificación.

**Paramento Sur.** Turístico **"T 360-80"**. Deberá dejarse una restricción de construcción en las colindancias de  $\frac{1}{8}$  de la altura.

**CALZADA PIE DE LA CUESTA.**

**XVII-P De Av. Granjas a Aquiles Serdán.**  
Habitacional Mixto **"HM 60"**.

**III.12.2. Sector Valle de la Sabana**

**LÓPEZ PORTILLO**

**A"-E De entronque Carretera federal Acapulco-México al trébol de las Cruces.**  
Habitacional Mixto **"HM"**. Aplica Norma II.13 y II.15.

**PASEO DE LA SABANA (En proyecto)**

**A"-B" De la Carretera Federal México-Acapulco a Libramiento de Cuota.**  
Habitacional **"H"**. Aplica Norma II.19.1.

**HERMENEGILDO GALEANA.**

**C"-D" De Nicolás Bravo a Bulevar López Portillo.**  
Habitacional Mixto. **"HM 125"**.

**CAMINO A LA VENTA-AV. JUAN ESCUDERO**

**E"-F" De Bulevar López Portillo a Paseo de la Sabana.**  
Habitacional Mixto **"HM 125"**.

**Av. AL QUEMADO**

**G"-H" De Las Rosas a Bulevar López Portillo.**  
Habitacional Mixto **"HM 125"**.

**JUAN ALVAREZ**

**H"-I"** De Bulevar López Portillo a Paseo de la Sabana (En proyecto).  
Habitacional Mixto **"HM 125"**.

**CALLE 14**

**J"-K"** De Av. Ejercito Libertadores a Bulevar López Portillo.  
Habitacional Comercial **"HC 125"**.

**CIRCUITO INTERIOR.**

**K"-L"** Colonia Renacimiento.  
Habitacional Mixto. **"HM 125"**.

**V. GUERRERO (EJE CENTRAL)**

**M"-N"** De Bulevar López Portillo a Paseo de la Sabana (En proyecto).  
Habitacional Mixto **"HM 125"**.

**LAZARO CARDENAS-CARRETERA PINOTEPA NACIONAL**

**E-P"** Del Trébol De las Cruces a Paseo de la Sabana (En proyecto).  
Habitacional Mixto **"HM"**. Aplica Norma II.15.

**VICENTE GUERRERO (CAYACO-PTO. MARQUES)**

**O"-W"** De Bulevar Lázaro Cárdenas a glorieta de Puerto Marqués.  
Habitacional Mixto **"HM"**. Aplica Norma II.15.

**III.12.3. Sector Diamante**

**CARRETERA ESCENICA CLEMENTE MEJIA**

**U'-V'** De la Base Naval Icacos a Ave. H. Colegio Militar.  
Paramento Oriente. Aplica zonificación.

**Paramento Poniente.**

Turístico **"T 180-70"**. Las construcciones no deberán sobresalir de la rasante de la carretera. En este nivel solo se podrán localizar áreas de ascenso y descenso,

estacionamiento, miradores y las techumbres deberán ser provisionales y desmontables.

**V'-W' De Av. H. Colegio Militar a glorieta de -Puerto Marqués.**

Aplica zonificación. En el paramento sur las construcciones no deberán sobresalir de la rasante de la carretera. En este nivel solo se podrán localizar áreas de ascenso y descenso, estacionamiento, miradores y las techumbres deberán ser provisionales y desmontables.

**BULEVAR DE LAS NACIONES**

**W'-X' De glorieta Puerto Marqués al acceso al Aeropuerto.  
Turístico con Servicios "TS 120-70".**



En ambos paramentos se deberá dejar una restricción de construcción de 7m de ancho al frente de los predios como área jardinada o áreas de ascenso y descenso, no se puede ocupar como estacionamiento.

## **COSTERA PALMAS**

### **Y'-Z' De playa Revolcadero a Condominio Playa Mar II. Paramento Norte. Turístico "T 60-80"**

**Paramento Sur.** Turístico "T" de acuerdo a la siguiente tabla:

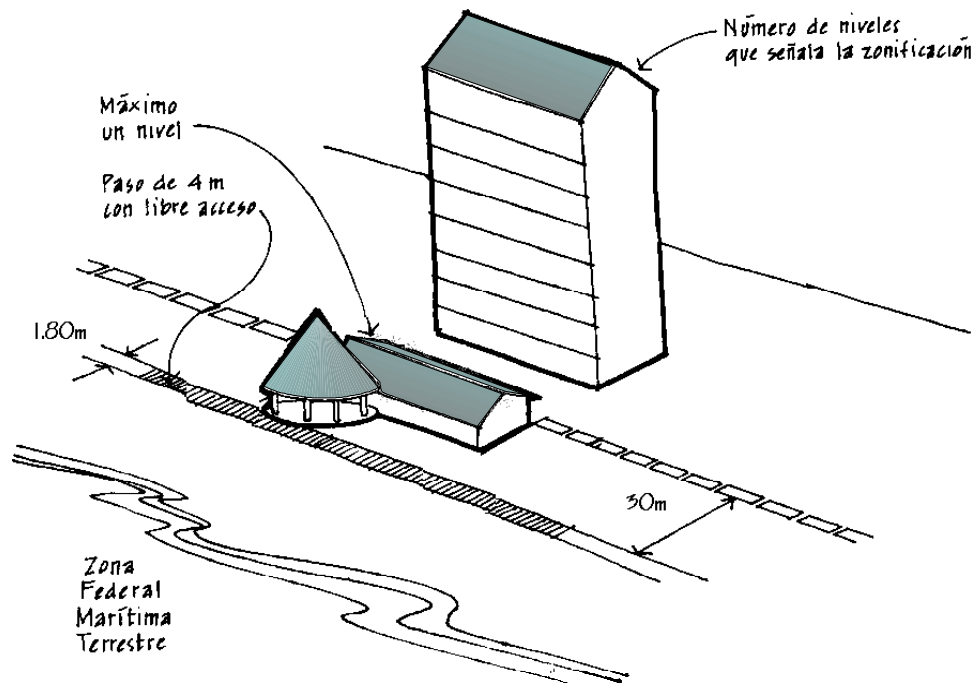
SUPERFICIE PREDIO M2	CTO/HA- AREA LIBRE %
0 hasta 10 000	120 – 85
Más de 10 000 hasta 20 000	150 – 80
Más de 20 000 hasta 30 000	180 – 76
Más de 30 000 hasta 40 000	210 – 72
Más de 40 000	240 – 70

Los terrenos colindantes a la Zona Federal Marítima-Terrestre podrán construir hasta un nivel máximo en una franja de 30 m. A partir de esta franja podrán construir el número de niveles que les señala la zonificación.

Los proyectos que se encuentren ubicados en la zona del cono de aproximación del aeropuerto deberán contar con el visto bueno de la Dirección General de Aeronáutica Civil.



**Figura 25**  
**Restricciones a la construcción en colindancias con**  
**Zona Federal Marítimo Terrestre**



**CARRETERA A BARRA VIEJA.**

**X'-Q"** Del entronque al Aeropuerto al límite poniente de la Colonia Bonfil,  
**Paramentos Oriente y Norte.** Turístico con Normatividad Ecológica "TNE 40-80.

**Paramento Poniente y Sur. Turístico “T 60-80”.** Aplica  
Norma III. 5.4

Todos los terrenos que se ubiquen colindantes a la Zona Federal Marítima-Terrestre, en una franja de 30 m, podrán construir hasta un máximo de un nivel. A partir de esta franja podrán construir el número de niveles que les señala la zonificación.

Los proyectos que se encuentren ubicados en la zona del cono de aproximación del aeropuerto deberán contar con el visto bueno de la Dirección General de Aeronáutica Civil.

**Q”-R”Dentro de los límites de la Colonia Bonfil.**

**Paramento Norte.** Turístico con Normatividad Ecológica  
“TNE 3/70”.

**Paramento Sur.** Turístico con Servicios. “TS 3/70”. Aplica  
Norma III. 5.4



Todos los terrenos que se ubiquen colindantes a la Zona Federal Marítima-Terrestre, en una franja de 30 m, podrán construir hasta un máximo de un nivel. A partir de esta franja podrán construir el número de niveles que les señala la zonificación.

**R"-S" De Colonia Bonfil a Playa Encantada.**

Aplica Zonificación y Norma III 5.4

Todos los terrenos que se ubiquen colindantes a la Zona Federal Marítima-Terrestre, podrán construir hasta un máximo de un nivel en una franja de 30 m. A partir de esta franja podrán construir el número de niveles que les señala la zonificación.

**S"-T" De Playa Encantada a Barra Vieja,**

**Paramento Norte.** Turístico con Servicios **"TS 3/70"**. No se permiten hoteles ni vivienda.

**Paramento Sur.** Espacios Abiertos **"EA"** y Norma III 5.4.

Todos los terrenos que se ubiquen colindantes a la Zona Federal Marítima-Terrestre, podrán construir hasta un máximo de un nivel en una franja de 30 m. A partir de esta franja podrán construir el número de niveles que les señala la zonificación.

### **III.12.4. Sector Pie de la Cuesta**

**CARRETERA NACIONAL ACAPULCO– ZIHUATANEJO**

**I-IX De Límite Municipal a Av. Playa-Pie de la Cuesta.**

Habitacional Mixto **"HM-125"**, con restricción de 5 m al frente como área jardinada o áreas de ascenso y descenso; no se puede ocupar como estacionamiento.



## **CARRETERA NACIONAL ACAPULCO – ZIHUATANAJEJO – CALZ. PIE DE LA CUESTA.**

### **IX-IX' De Av. Playa Pie de la Cuesta a Av. del Jardín Paramento Norte. Habitacional Mixto “HM125”**

**Paramento Sur.** Turístico “T 120-70”, las construcciones no deberán sobresalir de la rasante de la carretera. en este nivel solo se podrán localizar áreas de ascenso y descenso, estacionamiento, miradores y las techumbres deberán ser provisionales y desmontables.

La norma aplica a todo el tramo con excepción de las zonas “AV” que podrán transferir su aprovechamiento.

### **IX'-XVII De Av. Del Jardín a Av. Granjas. Paramento Norte. Habitacional Mixto “HM 125”**

**Paramento Sur.** Turístico “T 120-70”.

La norma aplica a todo el tramo con excepción de las zonas “AV” y “PCAN” que podrán transferir su aprovechamiento.

## **FEBRONIO DIAZ-NIÑO PERDIDO-GUADALUPE VICTORIA**

### **II-III De Carretera Acapulco-Zihuatanejo a límite municipal. Habitacional Mixto. “HM 125”.**

## **C. LA LAJA-M. HIDALGO.**

### **IV-V De Carret. Acapulco-Zihuatanejo a Proy.Autopista. Habitacional. “HM 125”.**

## **AV. CAMPO DE TIRO**

### **VI-VII De Carret. Acapulco-Zihuatanejo a Proy. Autopista. Habitacional Mixto “HM 125”.**



**AV. PLAYA PIE DE LA CUESTA – AV. FUERZA AEREA MEXICANA**

**VIII-IX De la carretera Nacional Acapulco Zihuatanejo al Andador Lago Tropical Paramento Norte.** Turístico con Normatividad Ecológica “TNE 40-70”.

**Paramento Sur.** Turístico con Servicios “TS 3/70” y aplica norma III 5.4. Restricción al frente de 5 m para área jardinada o áreas de ascenso y descenso, no se puede ocupar como estacionamiento.

Todos los terrenos que se ubiquen colindantes a la Zona Federal Marítima-Terrestre, en una franja de 30 m, podrán construir hasta un máximo de un nivel. A partir de esta franja podrán construir el número de niveles que les señala la zonificación.

**ALMENDROS.**

**X-XI De Carret. Acapulco-Zihuatanejo a Proy. Autopista.**  
Habitacional “HM 125”.

**CIRUELOS-PALMAS-CHIRIMOYAS**

**XII-XIII De Carret. Acapulco Zihuatanejo a Proy. Autopista.**  
Habitacional Mixto “HM 125”.

**CHIRIMOYAS-PALMAS)**

**XIII-XIV De Proy. Autopista a Carret. Acapulco Zihuatanejo.**  
Habitacional Mixto. “HM 125”.

**AV. AMATES**

**XV-XVI De Calz. Pie de la Cuesta a Proy. Autopista.**  
Habitacional Mixto “HM 125”.

# IV.

---

## LINEAMIENTOS EN MATERIA DE PUBLICIDAD

---

### IV.1. Lineamientos de Publicidad.

---

Los anuncios que señala el Reglamento, tanto en predios como en vía pública, sólo se podrán establecer en lotes y vialidades con Norma Complementaria Habitacional Mixto, Equipamiento y Turístico con Servicios con excepción de la Costera Miguel Alemán desde Caleta hasta glorieta de Icacos y en Ave. Escénica (Clemente Mejía) en donde queda prohibida la publicidad de carácter electoral.

Sobre banquetas en un 1/3 de la banqueta que corresponde también a área jardinada, con una altura máxima de 1.80 m. Cuando se ubiquen en lotes baldíos, será con la que el Reglamento de Construcciones especifica en los Artículos 76 y 77 como altura máxima o el número de niveles que la zonificación especifica.

Sobre construcciones ya edificadas, se permitirán a 1/3 más de la altura máxima especificada por el tipo de zonificación o reglamento.

Los letreros señalados en el Reglamento, Artículo 45 inciso I, trabajados como integrados a fachadas, se permitirán en todas las zonificaciones cuando lo demande el giro.

**Cuadro 17**  
**TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS**

USOS		Habitacional			Ind.	Turístico			Equipamiento		Rural
		Habitacional	Habitacional con Comercio	Habitacional Mixto	Industria	Turístico Hotelero y Residencial	Turístico con Servicios	Turístico con Norm. Ecológica	Equipamiento	Áreas Verdes y Espacios Abiertos	Hab. Urbano Rural con Comercio y Servicios.
ZONIFICACION		H	HC	HM	I	T	TS	TNE	E	EA	HRC
<b>I.- HABITACIÓN</b>											
I.1.- Unifamiliar											
I.2.- Plurifamiliar											
<b>II.- SERVICIOS</b>											
<b>II.1.- Oficinas</b>											
II.1.1.- Administración Pública	Oficinas de Gobierno										
	Tribunales y Juzgados										
II.1.2.- Administración Privada	Oficinas privadas, consultorios y despachos										
	Bancos										
<b>II.2.- Comercio</b>											
II.2.1.- Almacenamiento y abasto	Centrales de abastos o bodegas de productos perecederos.										
	Bodegas de acopio y transferencia de productos no perecederos										
	Bodegas de semillas, huevos, lácteos o abarrotes.										
	Depósitos de maderas, vehículos, maquinaria.										
	Depósitos de gas líquido, combustibles y de explosivos.										
	Gasolineras										
	Rastros, frigoríficos u obradores.										
II.2.2.- Tiendas de productos básicos.	Silos y tolvas.										
	Venta de abarrotes, comestibles, comida elaborada sin comedor, vinaterías, panaderías.										
	Venta de granos, semillas, forrajes, chiles, molinos de nixtamal.			*							
II.2.3.- Tiendas de artículos manufacturados	Farmacias, boticas y droguerías.										
II.2.4.- Tiendas de autoservicio											
II.2.5.- Tiendas departamentales											
II.2.6.- Centros comerciales				*							
II.2.7.- Mercados y Tianguis											
II.2.8.- Venta de materiales y vehículos	Materiales de construcción, eléctricos, sanitarios, ferreterías, maderería, vidriería.										
	Venta de vehículos, maquinaria.										
	Venta de refacciones, llantas y accesorios sin taller de reparación										
	Talleres de reparación de vehículos o maquinaria.										
II.2.9.- Tienda de servicios	Deshuesaderos.										
	Baños públicos, gimnasios, sauna y masajes.										
	Salones de belleza, peluquerías, papelería, lavanderías, tintorerías, sastrerías.										
	Talleres de reparación de artículos en general, servicios de limpieza y mantenimiento de edificios.										
	Servicios de alquiler de artículos en general, mudanza, paquetería										

■ Uso Prohibido

□ Uso Permitido

\* Aplica solo en corredores de vías primarias con zonificación "HM"

**Normas Complementarias del  
Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de  
Acapulco de Juárez, Gro.**

ZONIFICACION		Habitacional			Ind.	Turístico			Equipamiento		Rural
		Habitacional	Habitacional con Comercio	Habitacional Mixto	Industria	Turístico Hotelero y Residencial	Turístico con Servicios	Turístico con Norm. Ecológica	Equipamiento	Áreas Verdes y Espacios Abiertos	Hab. Urbano Rural con Comercio y Servicios.
USOS		H	HC	HM	I	T	TS	TNE	E	EA	HRC
<b>II.3.- Salud</b>											
II.3.1.- Hospitales	Hospital de urgencias, general u centro médico. Hospital de especialidades.										
II.3.2.- Clínicas y centro de salud	Centros de salud, clínicas de urgencias y generales y laboratorios										
II.3.3.- Asistencia social de	Centros de tratamiento de enfermedades crónicas, Centros de integración juvenil, Centros de protección, orfanatos, casas de cunas y asilos).										
II.3.4.- Asistencia animal											
<b>II.4.- Educación y Cultura.</b>											
II.4.1.- Educación elemental.	Guarderías, jardines de niños o escuelas para niños atípicos Escuelas primarias Academias de danza, belleza.										
II.4.2.- Educación media.	Secundarias o secundarias técnicas Preparatorias institutos técnicos y centros de capacitación , CCH, Conalep o vocacional			*							
II.4.3.- Educación superior	Politécnicos y tecnológicos, universidades o escuelas normales e Institutos de investigación.			*							
II.4.4.- Institutos científicos	Institutos de investigación y docencia			*							
II.4.5.- Instalaciones para exhibiciones	Jardines botánicos, zoológicos, acuarios, planetarios, observatorios d estaciones meteorológicas			*							
	Museos, galerías de arte, exposiciones temporales o al aire libre.										
II.4.6.- Centros de información.	Archivos, centros procesadores de información, Bibliotecas, hemerotecas										
II.4.7.- Instalaciones religiosas.	Templos, lugares de culto Seminarios y Conventos										
<b>II.5.- Recreación.</b>											
II.5.1.- Alimentos y bebidas.	Cafés, fondas, restaurantes sin venta de bebidas alcohólicas. Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas. Centros nocturnos, discotecas.										
	Cantinas, bares, cervecerías, video bares			**							
II.5.2.- Entretenimiento	Auditorios, teatros, cines, salas de concierto, cinetecas Centros de convenciones Teatros al aire libre, ferias, circos			*							
	Autocinemas										
II.5.3.- Recreación social	Centros comunitarios, culturales Clubes sociales, salones para banquetes, fiestas o bailes			*							
II.5.4.- Deportes y recreación.	Pistas de equitación, lienzos charros o plazas de toros. Canchas y centros deportivos										
	Estadios, hipódromos, autódromos, galgódromos, velódromos, campos de tiros.										
	Boliches, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos o de mesa.										
	Albercas, canchas y pistas al aire libre.										
	Marinas y Club náutico										

 Uso Prohibido


 Uso Permitido

\* Aplica solo en corredores de vías primarias con zonificación "HM"

\*\* Excepto en calles con zonificación "HM" con sección vial menor a 20 m.

**Normas Complementarias del  
Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de  
Acapulco de Juárez, Gro.**

ZONIFICACION		Habitacional			Ind.	Turístico			Equipamiento		Rural
		Habitacional	Habitacional con Comercio	Habitacional Mixto	Industria	Turístico Hotelero y Residencial	Turístico con Servicios	Turístico con Norm. Ecológica	Equipamiento	Áreas Verdes y Espacios Abiertos	Hab. Urbano Rural con Comercio y Servicios.
USOS		H	HC	HM	I	T	TS	TNE	E	EA	HRC
<b>II.6.- Alojamiento.</b>											
II.6.1.- Hoteles, incluye condominios											
II.6.2.- Moteles.				*							
II.6.3.- Casas de huéspedes, posadas y pensiones	Posadas, pensiones y albergues										
II.6.4.- Campismo	Parques para remolques y campismo o cabañas										
<b>II.7.- Seguridad</b>											
II.7.1.- Defensa	Fuerza Aérea, Armada y Ejército										
II.7.2.- Policía.	Garitas o casetas de policía.										
	Estaciones, centrales de policía, encierros de vehículos.										
II.7.3.- Bomberos	Estaciones de bomberos.										
II.7.4.- Reclusorios y reformatorios											
II.7.5.- Emergencias	Puestos de socorro y centrales de ambulancias.										
<b>II.8.- Servicios funerarios</b>											
II.8.1.- Cementerios											
II.8.2.- Mausoleos y crematorios											
II.8.3.- Agencias funerarias				*							
<b>II.9.- Comunicaciones y transportes.</b>											
II.9.1.- Transportes terrestres, estaciones y terminales											
II.9.1.1.- Estacionamientos											
II.9.1.2.- Encierro y mantenimiento											
II.9.2.- Transportes aéreos											
	Agencias y centrales de correos										
II.9.3.- Comunicaciones	Telégrafos y teléfonos.										
	Estaciones de radio y televisión.										
	Estudios cinematográficos										
<b>III.- INDUSTRIA</b>											
III.1.- Industria grande	Más de 500 empleados										
III.2.- Industria mediana	De 101 a 500 empleados										
III.3.- Industria pequeña	De 31 a 100 empleados										
III.4.- Industria micro	Hasta 30 empleados										
<b>IV.- ESPACIOS ABIERTOS</b>											
IV.1.- Plazas y explanadas											
IV.2.- Jardines y parques.											
IV.3.- Campos de Golf.											
<b>V.- INFRAESTRUCTURA</b>											
V.1.- Plantas, estaciones y subestaciones.											
V.2.- Torres, antenas, mástiles y chimeneas.											
V.3.- Depósitos y almacenes.				*							
V.4.- Cárcamos y bombas.											
V.5.- Basureros											

 Uso Prohibido

 Uso Permitido

NOTA: Actividades agrícolas, pecuarias, pesqueras de conservación de flora y fauna y de áreas naturales aplica la normatividad del programa de ordenamiento ecológico territorial

Dado a los siete días del mes de Agosto del año dos mil uno, en la Comisaría Ejidal del poblado “Ejido Nuevo”, declarado Recinto Oficial por el Honorable Cabildo del H. Ayuntamiento Constitucional de Acapulco de Juárez, Guerrero.

**ATENTAMENTE**

**“SUFRAGIO EFECTIVO, NO REELRCCCIÓN”**

**EL PRESIDENTE CONSTITUCIONAL**

**C.P. ZEFERINO TORRELANCA GALINDO**

**Rúbrica**

**EL SECRETARIO GENERAL DEL**

**H. AYUNTAMIENTO**

**LIC. GUILLERMO RAMÍREZ RAMOS**

**Rúbrica**

**FIRMAS DE CONFORMIDAD PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL  
PLAN DIRECTOR DE LA ZONA METROPOLITANA DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO**

**C.P. GLORIA MARIA SIERRA LOPEZ**

**Rúbrica**

**LIC. ADELA ROMAN OCAMPO**

**Rúbrica**

**C. JUAN CAMERINO ITURBIDE ARIAS**

**Rúbrica**

**DRA. LAURA OLIVIA LOPEZ VICTORIA  
LOPEZ**

**Rúbrica**

**PROF. GUILLERMO CISNEROS CHEGUE**

**Rúbrica**

**LIC. ABELINA LOPEZ RODRÍGUEZ**

**Rúbrica**

**LIC. MARCO ANTONIO LOPEZ GARCIA**

**Rúbrica**

**C. JAVIER SECUNDINO SÁNCHEZ**

**Rúbrica**

**LIC. RUBEN CAMACHO ZAVALA**

**Rúbrica**

**C. YOLANDA VILLASEÑOR LANDA**

**Rúbrica**

**LIC. FERNANDO TERRAZAS SÁNCHEZ**

**Rúbrica**

**C.P. JOSE LUIS ODRIÓZOLA GOMEZ**

**Rúbrica**

**FIRMAS DE CONFORMIDAD PARA LA APROBACIÓN DE LAS NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL  
PLAN DIRECTOR DE LA ZONA METROPOLITANA DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GUERRERO**

---

**C. MARIA OFELIZ ABUNDEZ CATALAN**

**Rúbrica**

---

---

**DR. JOSE ALFREDO CAMPAÑA LOPEZ**

**Rúbrica**

---

---

**C. LUCIA JUÁREZ JIMÉNEZ**

**Rúbrica**

---

---

**ING. ARTURO MARTINEZ PEREZ**

**Rúbrica**

---

---

**DR. FRANCISCO VILLA PEREZ**

**Rúbrica**

---

---

**C. HERMINIA OLEA SERRANO**

**Rúbrica**

---

---

**C. ROBERTO BALBUENA NAVES**

**Rúbrica**

---

---

**LIC. RAUL RAMÍREZ GALLARDO**

**Rúbrica**

---

---

**PROFR. JULIO CESAR BELLO VARGAS**

**Rúbrica**

---

---

**LIC. RENE MORALES BARRIENTOS**

**Rúbrica**

---

---

**C.P. FEDERICO MARCIAL PARRAL**

**Rúbrica**

---

**LIC. MANUEL ABELARDO RIVERA  
DOMÍNGUEZ**

**Rúbrica**

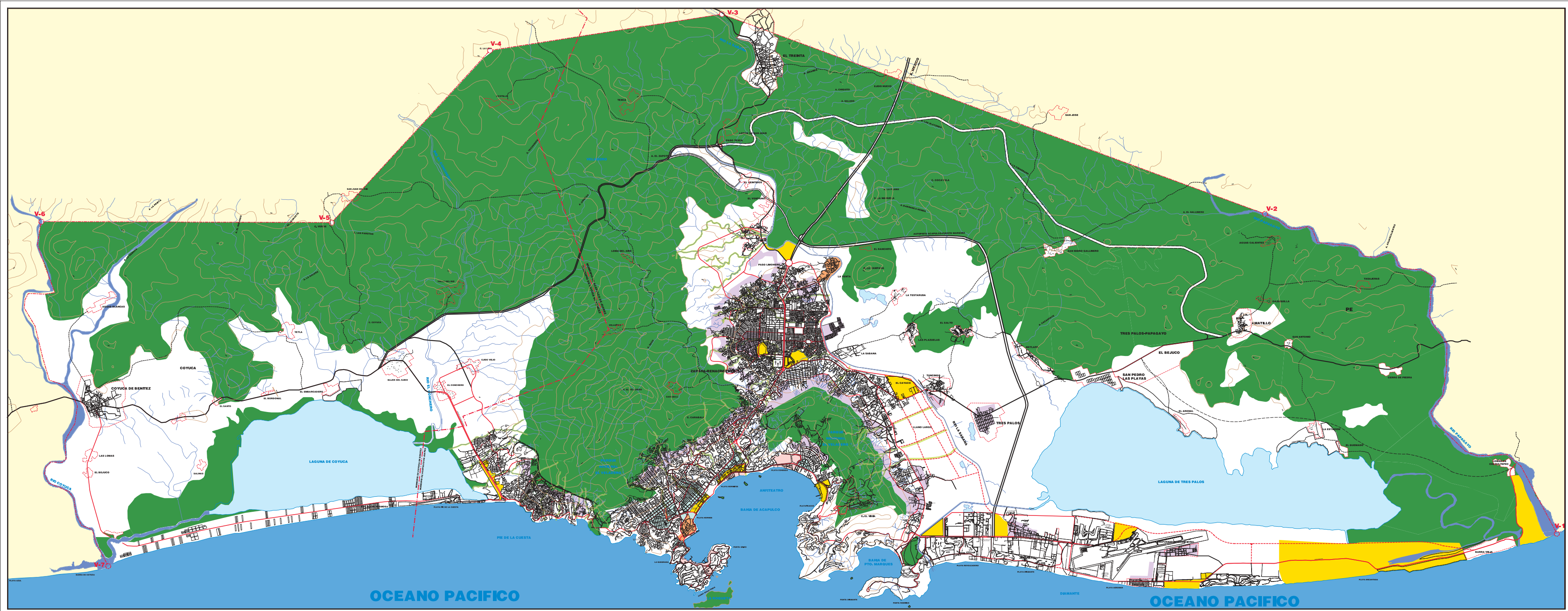




# ANEXO GRAFICO.



**Consejo Ciudadano**  
Para el Desarrollo Integral de Acapulco, A.C.



LOCALIZACION

NORTE

CLAVE	PLANO	FECHA
ACC	1	AGO 01

ESCALA 1 : 1 = 30,000

ELABORADO POR: S.A. DE C.V. CENTRO DE ESTUDIOS DE URBANISMO Y ARQUITECTURA

**SIMBOLOGIA:**

- RECICLAMIENTO URBANO
- POTENCIAL DE DESARROLLO
- MEJORAMIENTO URBANO
- VALOR URBANO
- RESCATE ECOLOGICO
- RECONVERSION TURISTICA

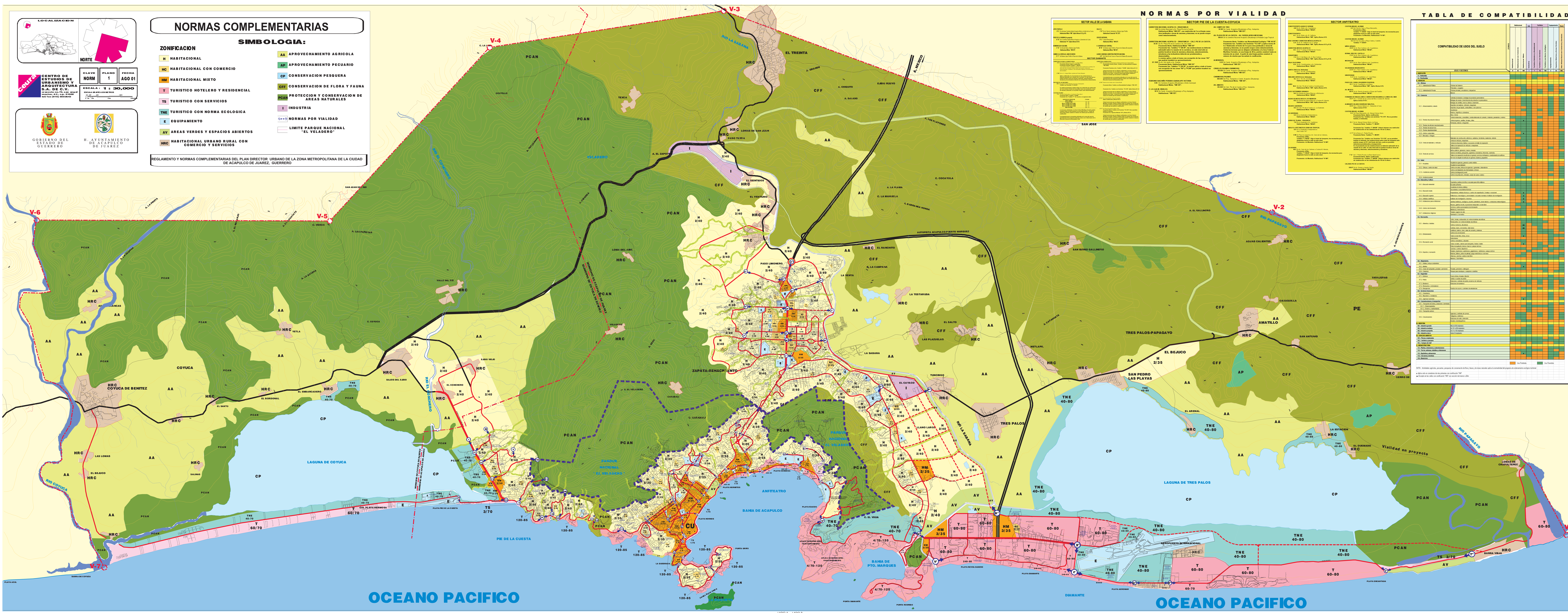
**AREAS DE ACTUACION**

GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

H. AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO DE JUAREZ

**REGlamento y Normas Complementarias del Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Acapulco de Juarez, Guerrero**





### NORMAS COMPLEMENTARIAS

#### ZONIFICACION

- H HABITACIONAL
- HC HABITACIONAL CON COMERCIO
- HM HABITACIONAL MIXTO
- T TURISTICO HOTELERO Y RESIDENCIAL
- TS TURISTICO CON SERVICIOS
- TNE TURISTICO CON NORMA ECOLOGICA
- E EQUIPAMIENTO
- AV AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS
- HRC HABITACIONAL URBANO RURAL CON COMERCIO Y SERVICIOS

#### SIMBOLOGIA:

- AA APROVECHAMIENTO AGRICOLA
- AP APROVECHAMIENTO PECUARIO
- CP CONSERVACION PESQUERA
- CFF CONSERVACION DE FLORA Y FAUNA
- PCAN PROTECCION Y CONSERVACION DE AREAS NATURALES
- I INDUSTRIA
- NORMAS POR VIALIDAD
- LIMITE PARQUE NACIONAL "EL VELADERO"

REGlamento y Normas Complementarias del Plan Director Urbano de la Zona Metropolitana de la Ciudad de Acapulco de Juárez, Guerrero

NORMAS POR VIALIDAD		TABLA DE COMPATIBILIDAD									
<p><b>SECTOR VALLE DE LA SABANA</b></p> <p><b>SECTOR PUE DE LA CUESTA-COYUCA</b></p> <p><b>SECTOR ANITEATRO</b></p>		<p><b>COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO</b></p> <table><thead><tr><th>USO DEL SUELO</th><th>USO DEL SUELO</th><th>USO DEL SUELO</th><th>USO DEL SUELO</th></tr></thead><tbody><tr><td>...</td><td>...</td><td>...</td><td>...</td></tr></tbody></table>		USO DEL SUELO	USO DEL SUELO	USO DEL SUELO	USO DEL SUELO	...	...	...	...
USO DEL SUELO	USO DEL SUELO	USO DEL SUELO	USO DEL SUELO								
...	...	...	...								

LOCALIZACION

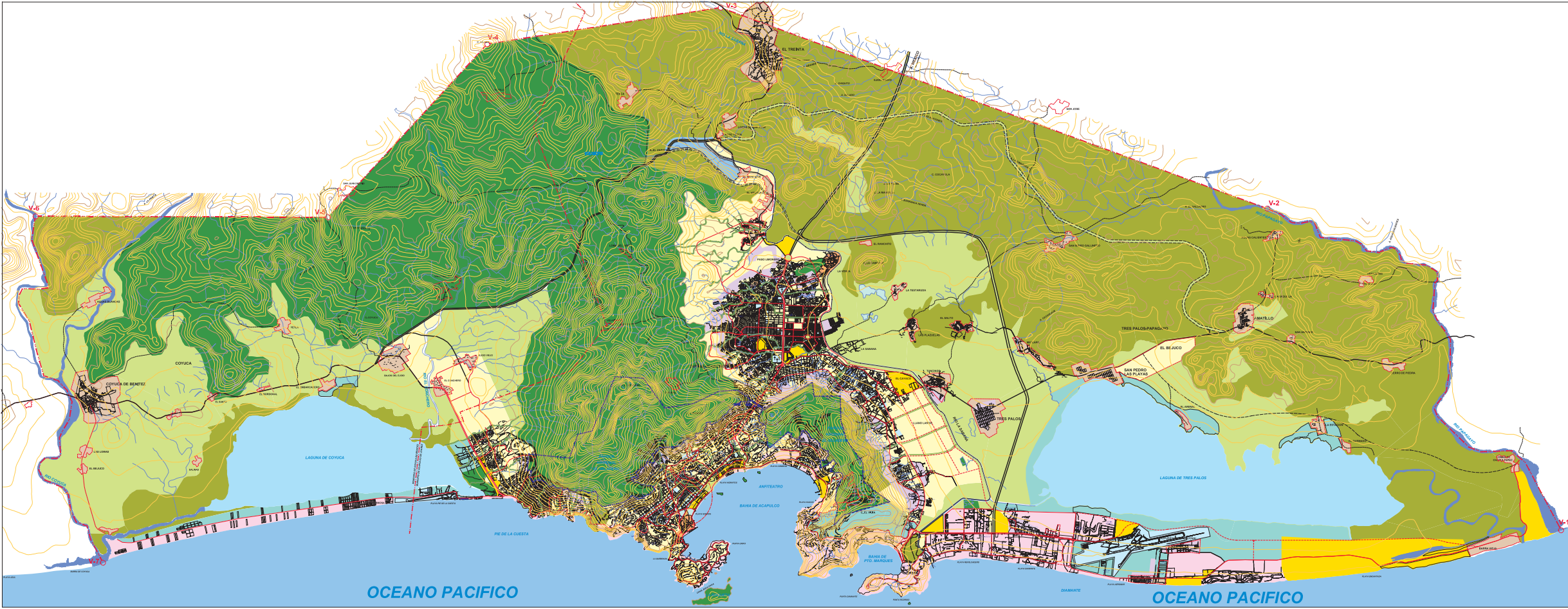
NORTE

ESCALA: 1:30,000

GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO

H. AYUNTAMIENTO DE ACAPULCO DE JUÁREZ







GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO  
H. AYUNTAMIENTO MPAL. CONSTITUCIONAL DE ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.  
H. AYUNTAMIENTO MPAL. CONSTITUCIONAL DE COYUCA DE BENITEZ, GRO.

**ESTRUCTURA URBANA**

- HABITACIONAL
- HABITACIONAL RURAL
- TURISTICO - HOTELERO
- TURISTICO ECOLOGICO
- EQUIPAMIENTO
- INDUSTRIAL
- CENTRO URBANO

**ESPACIOS ABIERTOS**

- ESPACIOS ABIERTOS
- CONSERVACION DE FLORA Y FAUNA

**POLITICAS DE ACTUACION**

- RECICLAMIENTO URBANO
- POTENCIAL DE DESARROLLO
- MEJORAMIENTO URBANO
- VALOR URBANO
- RESCATE ECOLOGICO
- RECONVERSION TURISTICA

**PLAN DIRECTOR DE LA ZONA METROPOLITANA DE ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.**

PLANO: E-1

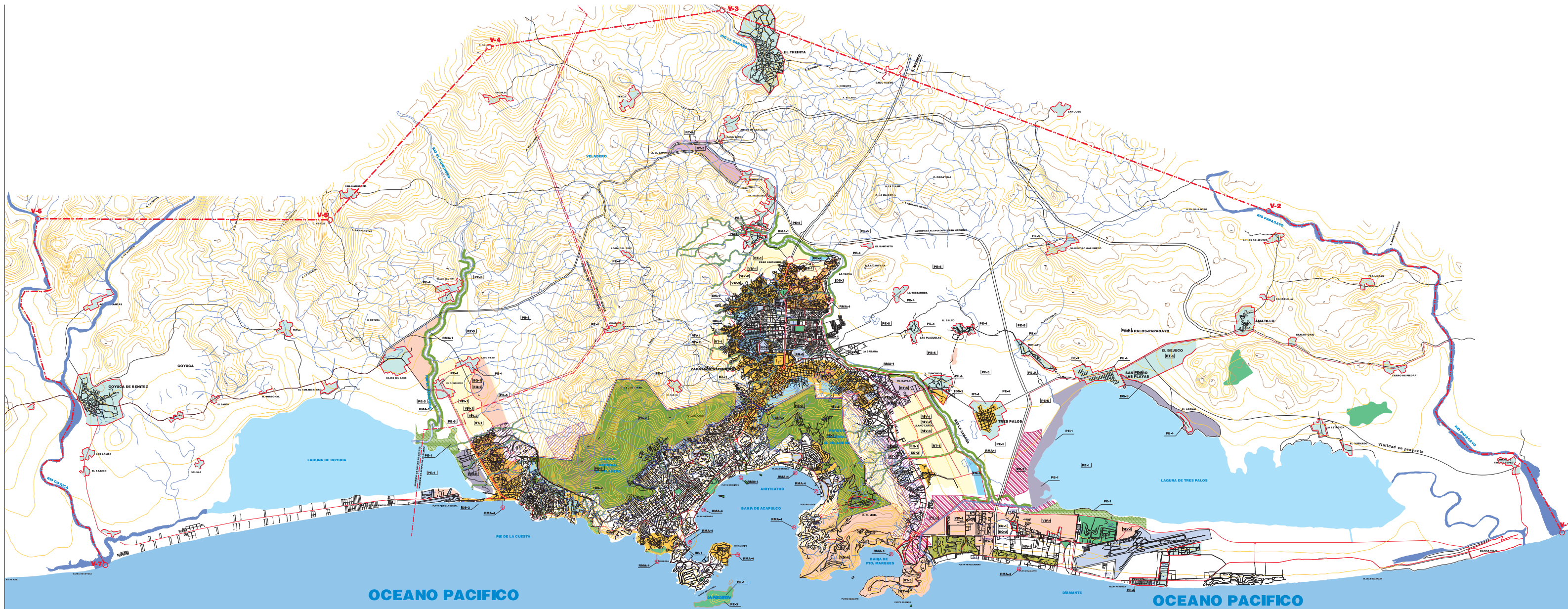
**ESTRUCTURA URBANA Y POBLACION**



FECHA: AGOSTO DE 1991

ESCALA: 1:50,000

PROYECTO: E-1







GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO  
H. AYUNTAMIENTO MPAL. CONSTITUCIONAL DE ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.  
H. AYUNTAMIENTO MPAL. CONSTITUCIONAL DE COYUCA DE BENTEZ, GRO.

**ACCIONES Y PROYECTOS PRIORITARIOS**

**RESERVA TERRITORIAL**

- RT-1 SUELO PARA VIVIENDA Y ELABORACION DE PROGRAMAS PARCELALES
- RT-2 SATURACION DE BALDOS PARA DESARROLLOS URBANOS
- RT-3 SATURACION DE BALDOS PARA DESARROLLO TURISTICO
- RT-4 PROGRAMAS PARCELALES PARA CABECERAS URBANO RURALES
- RT-5 RESERVA PARA DESARROLLO DE INDUSTRIA LIBERA

**RESCATE PATRIMONIAL**

- RP-1 RESCATE Y CONSERVACION DEL PATRIMONIO

**VIVIENDA**

- VH-1 CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL
- VH-2 CONSTRUCCION DE VIVIENDA PROGRESIVA
- VH-3 DOTACION DE SUELO (LOTE CON SERVICIOS)
- VH-4 CONSTRUCCION DE VIVIENDA NUEVA TURISTICA/CONDOMINIOS
- VH-5 MEJORAMIENTO, REGULARIZACION Y FINANCIAMIENTO

**INFRAESTRUCTURA**

- IA-1 CONSTRUCCION DE SISTEMAS DE AGUA POTABLE
- IA-2 CONSTRUCCION DE REDES DE DRENAJE SANITARIO
- IA-3 REUBICACION DE ASENTAMIENTOS BAJO ZONAS DE ALTA TENSIÓN
- IA-4 PROYECTO DE REDES PARA DESARROLLOS TURISTICOS

**EQUIPAMIENTO**

- EQ-1 AMPLIACION Y MEJORAMIENTO DE EQUIPAMIENTO
- EQ-2 CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTO POR INCREMENTO DE POBLACION
- EQ-3 RESERVA DE SUELO PARA EQUIPAMIENTO
- EQ-4 RESERVA EQUIPAMIENTO RECREATIVO Y DEPORTIVO
- EQ-5 RELOCALIZACION DE EQUIPAMIENTO REGIONAL

**RIESGOS Y MEDIO AMBIENTE**

- RM-1 DELIMITACION DE ZONAS DE PROTECCION
- RM-2 REGULACION Y CONTROL DE USO DEL SUELO EN DERECHOS DE VIA
- RM-3 CONTROL DE ASENTAMIENTOS EN ZONAS DE PENDIENTES
- RM-4 LIMPIEZA Y CONTROL DE DESCARGAS

**PRESERVACION ECOLOGICA**

- PE-1 PRESERVACION DE FLORA Y FAUNA
- PE-2 REHABILITACION Y REFORESTACION (PARQUE EL VELADERO)
- PE-3 PROYECTO DE PARQUE ECOLOGICO (PRESERVACION Y MEJORAMIENTO DE BOSQUES)
- PE-4 APROVECHAMIENTO PARA EL USO AGROPECUARIO
- PE-5 CONSERVACION DEL PARQUE INDUSTRIAL DEL SALTO

**SEMIOLOGIA COMPLEMENTARIA:**

- LIMITE DEL AREA DE ESTUDIO
- LIMITE DE SECTORES
- POLIGONAL DE EL VELADERO
- EQUIPAMIENTO REGIONAL
- ESPACIOS RECREATIVOS
- CAMPOS DE GOLF

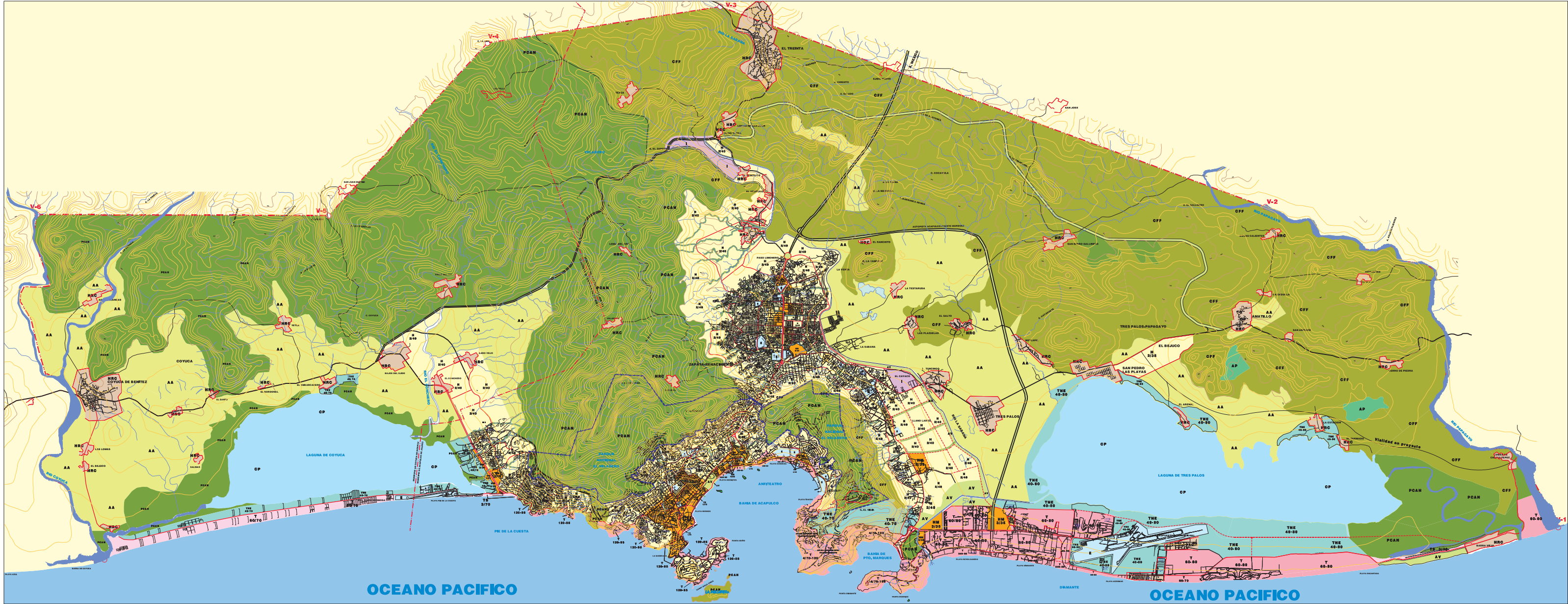
**PLAN DIRECTOR DE LA ZONA METROPOLITANA DE ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.**



PLANO: CLAVE: **PROGRAMAS PRIORITARIOS E-3**

FECHA: AGOSTO DE 2011

ESCALA: 1:50,000







GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO  
H. AYUNTAMIENTO MPAL. CONSTITUCIONAL DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRO.  
H. AYUNTAMIENTO MPAL. CONSTITUCIONAL DE COYUCA DE BENTEZ, GRO.

**AREA URBANA Y DE RESERVA**



- H HABITACIONAL
- HC HABITACIONAL CON COMERCIO
- HM HABITACIONAL MIXTO
- T TURISTICO HOTELERO Y RESIDENCIAL
- TS TURISTICO CON SERVICIOS
- TNE TURISTICO CON NORMA ECOLOGICA
- E EQUIPAMIENTO
- I INDUSTRIA
- AV AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS

**AREAS DE PRESERVACION ECOLOGICA**

- HRC HABITACIONAL URBANO RURAL CON COMERCIO Y SERVICIOS
- AA APROVECHAMIENTO AGRICOLA
- AP APROVECHAMIENTO PECUARIO
- CP CONSERVACION PESQUERA
- CFF CONSERVACION DE FLORA Y FAUNA
- PCAN PROTECCION Y CONSERVACION DE AREAS NATURALES

— LIMITE PARQUE NACIONAL "EL VELADERO"  
— LIMITE POLIGONO ZONA MILITAR  
— LIMITE MUNICIPAL

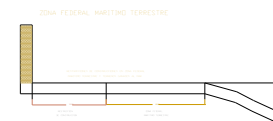
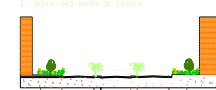
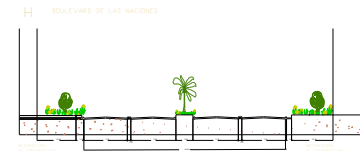
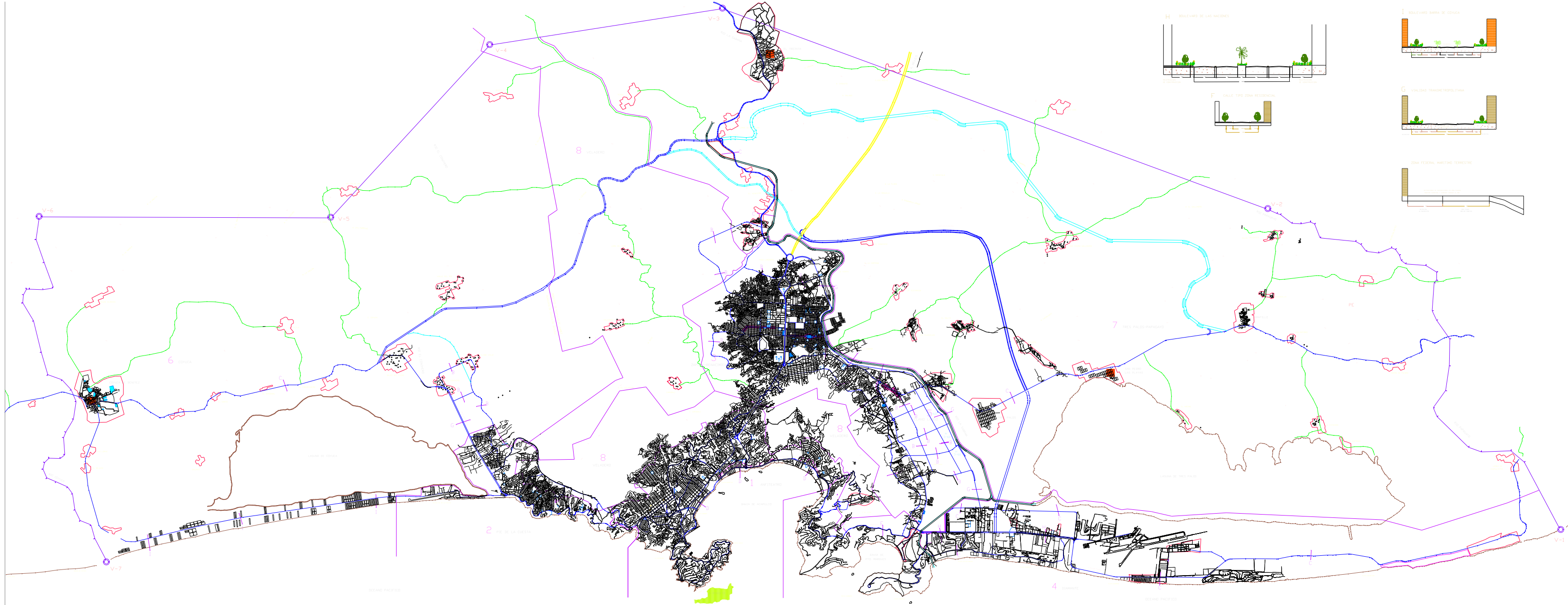
**PLAN DIRECTOR DE LA ZONA METROPOLITANA DE ACAPULCO DE JUAREZ, GRO.**

PLANO	ELABO
<b>USOS Y DESTINOS DEL SUELO</b>	
<b>E-2</b>	
NOTA	FECHA
	AGOSTO DE 201
	ESCALA 1:50,000





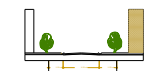




GOBIERNO DEL ESTADO DE GUERRERO  
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y VIALIDAD  
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS Y VIALIDAD

UNIVERSIDAD

A



B



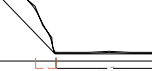
C



D



E



- AUTOPISTA
- VIADUCTO ISAMANTE
- VIALIDAD PRIMARIA
- VIALIDAD SECUNDARIA
- LEONARDO
- TUNEL

PLAN DIRECTOR DE LA ZONA METROPOLITANA  
DE ACAPULCO DE JUÁREZ, GRU

PLANO

VIALIDAD

E-4

