

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero

Reglamento del PMDU Ixcateopan de Cuauhtémoc



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2021 - 2027

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



**Plan Municipal
de Desarrollo
Urbano de
Ixcateopan de
Cuauhtémoc,
Guerrero**

Reglamento del PMDU Ixcateopan de Cuauhtémoc

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero

REGLAMENTO

Gobierno del Estado de Guerrero

Evelyn Cecilia Salgado Pineda

Gobernadora Constitucional del Estado de Guerrero

Anaclea López Vega

Encargada de Despacho de la Secretaría General de Gobierno

Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial

Irene Jiménez Montiel

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

Francisco Javier Romero Pérez

Subsecretario de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

Jovita Sebastián Saldaña

Directora General de Desarrollo Urbano Estatal

Ayuntamiento de Ixcateopan de Cuauhtémoc

Naucelia Castillo Bautista

Presidenta Municipal Constitucional de Ixcateopan de Cuauhtémoc

Roberto López Alatorre

Sindico Procurador

Emmanuel Cuevas Quijano

Secretario General

Rosmel Daviel Bahena Giles

Director Municipal de Catastro, Agua Potable y Desarrollo Urbano

Consejo Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, validado con Opinión Positiva en Sesión Ordinaria del 27 de agosto de 2024; y aprobado en Sesión de Cabildo el 28 de agosto de 2024; en la ciudad de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero.

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

Fotografía de portada: Vista panorámica de la ciudad de Ixcateopan de Cuauhtémoc, 2024. Fotografía proporcionada por Perspectac 17-99, S.A. de C.V.

Agosto de 2024

Ayuntamiento de Ixcateopan de Cuauhtémoc

Plaza Eulalia Guzmán s/n, Centro,
40430 Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero.
(+52) 7363662376

Contenido

CONSIDERANDOS	7
REGLAMENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC, GUERRERO.....	8
Disposiciones Generales	8
Marco de Regulación de la Propiedad	11
De la Zonificación de Usos y Desatinos del Suelo	12
De la Instrumentación y Regulación	28
De la Instrumentación de la Estrategia de Densificación	33
De la Administración del Plan	35
De los Lineamientos de Publicidad e Imagen Urbana.....	39
De las Autorizaciones y Procedimientos	40
TRANSITORIOS	43

Reglamento de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc

El Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, se establece bajo los siguientes:

CONSIDERANDOS

PRIMERO. Que el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc (PMDU Ixcateopan de Cuauhtémoc), forma parte de la estructura del Sistema de Planeación Territorial, Desarrollo Urbano y Metropolitano del Estado de Guerrero, que comprende la planeación, regulación y evaluación del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población; y responde al fundamento jurídico de la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero; y del Sistema General de Planeación Territorial establecido por la Ley General de Asentamientos Humanos. Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

SEGUNDO. Que los objetivos del Plan Municipal de Desarrollo 2021-2024 de Ixcateopan de Cuauhtémoc, establecen dentro de la administración municipal el planear y administrar el desarrollo urbano del municipio, de acuerdo a los criterios de la Nueva Agenda Urbana firmada por México el 23 de diciembre de 2016, y publicada el 25 de enero de 2017, la cual “reafirma nuestro compromiso mundial con el desarrollo urbano sostenible como un paso decisivo para el logro del desarrollo sostenible de manera integrada y coordinada a nivel mundial, regional, nacional, subnacional y local, con la participación de todos los actores pertinentes” (ONU 2017).

TERCERO. Que los objetivos del Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027 “Transformado Guerrero” establecen el fortalecimiento del ordenamiento territorial y el desarrollo urbano en el estado; para ello, se traza como estrategia el de “transitar hacia un modelo de ordenamiento territorial y desarrollo urbano sustentable”, y dentro de sus líneas de acción están la “convenir entre federación, estado y los municipios, para la elaboración y actualización de planes de desarrollo urbano y derivados”, y la de “instrumentar mecanismos de financiamiento por parte del gobierno del estado para la elaboración o actualización de planes de desarrollo urbano”.

CUARTO. Que la planeación urbana y ordenamiento territorial en el municipio es inexistente. No se observan instrumentos de planeación urbana en ninguna de las escalas del territorio municipal, excepto los planes municipales de desarrollo trienales. Sin embargo, cuentan con el Reglamento de Construcción del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc; y representa en sí un avance en los ordenamientos para la edificación.



QUINTO. Que el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ixcateopan de Cuauhtémoc, como instancias de carácter consultivo, de opinión y deliberación, de conformación plural y de participación ciudadana; permiten el seguimiento de todas las fases del proceso de planeación, de los foros y talleres participativos en la formulación de los instrumentos de planeación urbana, de conformidad a lo establecido en el marco normativo.

SEXTO. Que el Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, tiene como objetivo el de instrumentar las estrategias y acciones del PMDU Ixcateopan de Cuauhtémoc; en específico, las reglas sobre los usos y destinos del suelo, la zonificación y los procedimientos para las acciones urbanas respecto modificación de usos del suelo y actualización del plan.

SÉPTIMO. Que el Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, en el ámbito de sus atribuciones sobre ordenamiento territorial y desarrollo urbano, y normas derivadas, se sustenta en los siguientes instrumentos jurídicos: artículos 27 párrafo tercero, 115 fracción V incisos a, d, e y f de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículos 17 apartado 1 inciso a, 78 fracción II y XVIII incisos a, b, c, d, e y j de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero; artículo 63 fracciones I, III, XIV y XVI de la *Ley Orgánica del Municipio Libre del Estado de Guerrero*.

Por lo anterior expuesto y fundado, se expide el siguiente:

REGLAMENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC, GUERRERO

CAPÍTULO I

Disposiciones Generales

Artículo 1. El Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero, es de orden público e interés social y tiene por objeto:

- I. Fijar las normas para planear y regular el ordenamiento territorial y el mejoramiento, conservación y crecimiento de los asentamientos humanos del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero.
- II. Instrumentar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, a través de la zonificación de los usos, destinos y reservas del suelo.
- III. Contener los lineamientos por medio del cual se llevará a cabo la regulación del desarrollo urbano sustentable en los asentamientos humanos.

Artículo 2. La determinación de las acciones urbanísticas de la administración pública municipal, las obras que se programen y sobre las que se establezcan los presupuestos; observarán las disposiciones que establecen el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, este Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias.

Artículo 3. El ámbito de aplicación del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, de su Reglamento y sus Normas Técnicas Complementarias, se encuentra enmarcado en el territorio del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc.

Artículo 4. Para efecto de este Reglamento se entiende por:

- I. **Accesibilidad:** Las medidas pertinentes para asegurar el acceso de las personas con discapacidad, en igualdad de condiciones con los demás, al entorno físico, el transporte, la información y las comunicaciones, incluidos los sistemas y las tecnologías de la información, la accesibilidad cognitiva y otros servicios e instalaciones abiertas al público o de uso público, tanto en zonas urbanas como rurales;
- II. **Área urbanizable:** El territorio para el crecimiento urbano contiguo a los límites del área urbanizada del centro de población determinado en los planes o programas de desarrollo urbano, cuya extensión y superficie se calcula en función de las necesidades del nuevo suelo indispensable para su expansión;
- III. **Área urbanizada:** El territorio ocupado por los asentamientos humanos con redes de infraestructura, equipamientos y servicios;
- IV. **Asentamiento humano:** El establecimiento de un conglomerado demográfico, con el conjunto de sus sistemas de convivencia, en un área físicamente localizada, considerando dentro de la misma, los elementos naturales y las obras materiales que lo integran;
- V. **Asentamiento humano irregular:** Los núcleos de población ubicados en áreas o predios fraccionados o subdivididos sin la autorización correspondiente, cualquiera que sea su régimen de tenencia de la tierra, su grado de consolidación y urbanización;
- VI. **Ayuntamiento:** El Ayuntamiento de Ixcateopan de Cuauhtémoc;
- VII. **Centro de población:** Las áreas constituidas por las zonas urbanizadas, las que se reserven para su expansión y las que se consideren no urbanizables por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades productivas, dentro de los límites de dichos centros; así como las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos;
- VIII. **Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS):** Indica el área de terreno donde se puede desplantar (ocupar) el edificio, el resto debe dejarse libre de edificación;
- IX. **Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS):** Indica el máximo de metros cuadrados que se pueden construir en un lote. Se expresa en número de veces, en relación con el tamaño total del predio;
- X. **Consejo Municipal:** El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ixcateopan de Cuauhtémoc;
- XI. **Crecimiento urbano:** La expansión espacial y demográfica de la ciudad, ya sea por extensión física territorial del tejido urbano, por incremento en las densidades de construcción y población, o por ambos aspectos; esta expansión puede darse en forma anárquica o planificada;
- XII. **Declaratoria:** El acto administrativo por el cual la autoridad competente en razón del interés social y en ejercicio de las facultades que le confieren las leyes de la materia, determina las áreas o predios que serán utilizadas para la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, así como los fines públicos o particulares a los que se prevean o puedan dedicarse dichas áreas o predios conforme a lo previsto en los planes y programas de desarrollo urbano de los cuales deriva;
- XIII. **Densificación:** La acción urbanística cuya finalidad es incrementar el número de habitantes y la población flotante por unidad de superficie, considerando la capacidad



- de soporte del territorio y, en su caso, adecuando los espacios públicos y sus infraestructuras;
- XIV. **Destinos:** Los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;
- XV. **Desarrollo urbano:** El proceso de planeación y regulación de la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población;
- XVI. **Equipamiento urbano:** El conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos para desarrollar actividades económicas, sociales, culturales, deportivas, educativas, de traslado y de abasto;
- XVII. **Espacio edificable:** El suelo apto para el uso y aprovechamiento de sus propietarios o poseedores en los términos de la legislación correspondiente;
- XVIII. **Estudio de impacto urbano:** Instrumento a través del cual se evalúa la afectación del entorno urbano, por la inserción de futuros proyectos de mediana y gran escala, analizando sus etapas preliminares, construcción, operación y mantenimiento; con el propósito de garantizar, evitar y/o minimizar los impactos generados a las características de la estructura vial, hidráulica, sanitaria, social y económica, así como de imagen urbana existentes, en beneficio de la población;
- XIX. **Estudio de impacto de movilidad:** Instrumento que realizan las autoridades de los tres órdenes de gobierno, en el ámbito de sus funciones, con el fin de evitar o reducir los efectos negativos sobre la calidad de vida de la ciudadanía en materia de movilidad y seguridad vial;
- XX. **Gestión integral de riesgos:** El conjunto de acciones encaminadas a la identificación, análisis, evaluación, control y reducción de los riesgos, considerándolos por su origen multifactorial y en un proceso permanente de construcción que involucra a los tres órdenes de gobierno; así como, a los sectores de la sociedad, lo que facilita la implementación de políticas públicas, estrategias y procedimientos que combatan las causas estructurales de los desastres y fortalezcan las capacidades de resiliencia o resistencia de la sociedad;
- XXI. **Imagen urbana:** El resultado del conjunto de percepciones producidas por las características específicas, arquitectónicas, urbanísticas y socioeconómicas de una localidad, más las originadas por los ocupantes de ese ámbito en el desarrollo de sus actividades habituales, en función de las pautas que los motivan. Tanto la forma y aspectos de la traza urbana, tipo de antigüedad de las construcciones, como las particularidades de barrios, calles, edificios o sectores históricos de una localidad, que den una visión general o parcial de sus características;
- XXII. **Ley Estatal:** La Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero;
- XXIII. **Movilidad:** El conjunto de desplazamientos de personas, bienes y mercancías, a través de diversos modos, orientado a satisfacer las necesidades de las personas;
- XXIV. **Municipio:** El Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc;
- XXV. **Normas:** Las Normas Técnicas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc;

- XXVI. **Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos:** Es una política pública que tiene como objeto la ocupación y utilización racional del territorio, como base espacial de las estrategias de desarrollo socioeconómico y la preservación ambiental;
- XXVII. **Patrimonio histórico, cultural y natural:** Los sitios, lugares o edificaciones con valor arqueológico, histórico, artístico, ambiental o de otra naturaleza, definidos y regulados por la legislación correspondiente;
- XXVIII. **Plan:** El Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero;
- XXIX. **Planeación del ordenamiento territorial:** El proceso permanente y continuo de formulación, programación, presupuesto, ejecución, control, fomento, evaluación y revisión del ordenamiento territorial;
- XXX. **Reglamento:** El Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc;
- XXXI. **Suelo urbano:** El que constituye las zonas a las que el programa general clasifique como tales, por contar con infraestructura, equipamiento y servicios, por estar comprendidas fuera de las poligonales que determina el programa general para el suelo de conservación;
- XXXII. **TCUS:** La Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo.
- XXXIII. **Uso del suelo:** Los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas o predios de un centro de población o asentamiento humano;
- XXXIV. **UGT:** Las Unidades de Gestión Territorial enmarcadas en el Plan.
- XXXV. **Vía:** Espacio físico destinado al tránsito de personas peatonas y vehículos;
- XXXVI. **Vía pública:** Todo espacio de dominio público y uso común destinado al tránsito de personas peatonas y vehículos; así como, a la prestación de servicios públicos y la instalación de infraestructura y mobiliario;
- XXXVII. **Vialidad:** Conjunto integrado de vías de uso común que conforman la traza urbana;
- XXXVIII. **Zonificación:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un territorio; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos de suelo y destinos; así como, la delimitación de las áreas de crecimiento, conservación, consolidación y mejoramiento;
- XXXIX. **Zonificación primaria:** La determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; comprendiendo las áreas urbanizadas y áreas urbanizables, incluyendo las reservas de crecimiento, las áreas no urbanizables y las áreas naturales protegidas, así como la red de vialidades primarias; y
- XL. **Zonificación secundaria:** La determinación de los usos de suelo en un espacio edificable y no edificable, así como la definición de los destinos específicos.

CAPÍTULO II

Marco de Regulación de la Propiedad

Artículo 5. El Plan, el Reglamento y sus Normas, son de observancia obligatoria para todos los habitantes; 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 de capacitación y actualización con la ayuda de los colegios de profesionistas, instituciones académicas de educación superior y/o entes especializados en las disciplinas sobre edificación y desarrollo urbano, con apoyo del Consejo Municipal, sobre la aplicación y administración del Plan.

Artículo 6. Serán de nulidad los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con la utilización de áreas y predios que contravengan las disposiciones del Plan, el Reglamento y sus Normas.

Artículo 7. Los notarios y fedatarios públicos con facultades para ello, podrán autorizar el instrumento público de actos, convenios o contratos relacionados con la propiedad, posesión o derechos reales, en regímenes de derecho privado, público o social, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones y licencias que el Municipio expida en relación con la utilización o disposición de áreas o predios de conformidad con lo establecido en el Plan, el Reglamento y sus Normas, la Ley Estatal y otras disposiciones aplicables; que deberán ser insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

Tendrán la obligación de insertar en las escrituras de transmisión de propiedad en que intervengan, una cláusula especial en la que se hagan constar, las obligaciones de respetar el Plan, el Reglamento y sus Normas, en especial el uso o destino del predio objeto de tales actos, y el respeto a la definición de Área Urbanizable.

Artículo 8. Son de aplicación supletoria a este ordenamiento, el Reglamento de Construcciones del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, el Reglamento de Protección Civil del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, el Reglamento de Tránsito y Vialidad del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, el Reglamento de Mercados y Comercio Ambulante del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, el Reglamento de Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero Número 557; y demás disposiciones normativas referentes a la edificación y el desarrollo urbano de los centros de población del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc.

Artículo 9. Las áreas y predios, cualquiera que sea su régimen de propiedad, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten el Plan, el Reglamento y sus Normas; de conformidad con lo que establece artículo 27 párrafo tercero de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; y el artículo 178 fracción XVIII inciso “j” de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Guerrero.

El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población, o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, se sujetarán a las disposiciones del artículo 2 párrafo segundo de la Ley Agraria, la Ley Estatal y el Plan.

CAPÍTULO III

De la Zonificación de Usos y Destinos del Suelo

Artículo 10. La planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial municipal se instrumentará a través del Plan, su Reglamento y sus Normas.

Artículo 11. En apego a lo que señala la Ley Estatal y el Plan, se establecerán los usos, destinos en el área urbana, en el área de reserva para el crecimiento y en el área de preservación ecológica, como base del ordenamiento territorial.

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

Artículo 13. Los Destinos son aquellas áreas en las que se ubican servicios públicos, tales como equipamiento, instalaciones especiales y las vías públicas, señaladas en la zonificación como Equipamiento.

Artículo 14. Las Reservas son áreas actualmente baldías susceptibles a ser ocupadas a futuro para el desarrollo urbano.

Artículo 15. Podrán declararse polígonos para el desarrollo, o aprovechamiento prioritario, o estratégico de inmuebles, bajo el esquema de sistemas de actuación pública o privada, de acuerdo a los objetivos previstos de dichos instrumentos.

Artículo 16. La Zonificación de Usos del Suelo establece las reglas y condiciones de ocupación espacial de los asentamientos humanos en el territorio municipal. La normatividad debe permitir que se puedan desarrollar cada una de las determinaciones de las Áreas de Actuación que, en conjunto, contribuirán para alcanzar la visión territorial del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc.

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

- I. Zonificación Primaria: determina los aprovechamientos genéricos, o utilización general del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación; y
- II. Zonificación Secundaria: determina los aprovechamientos específicos, o utilización particular del suelo, en las distintas zonas del área objeto de ordenamiento y regulación, acompañadas de sus respectivas normas de control de la densidad de la edificación.

Artículo 18. La Zonificación Primaria, a través de las UGT, clasifica el territorio en las siguientes Áreas:

- I. Área Urbana Actual: comprendida por los espacios constituidos por los usos y destinos urbanos, áreas para vivienda, servicios, equipamiento e infraestructura urbana. Generalmente se constituye por lotes en las manzanas urbanas, con diferentes grados de consolidación y de servicios urbanos;
- II. Área Urbanizable: está formada por suelo en breña o rústico, que generalmente no cuenta con la mayoría de la infraestructura de cabecera. Son las reservas para el desarrollo urbano y las áreas consideradas de provisión urbana futura. Las reservas programáticas son los espacios con los que cuenta la ciudad para su crecimiento en un corto, mediano y largo plazo;
- III. Área Rural: corresponde a los asentamientos humanos rurales y su entorno agropecuario, en donde se llevan a cabo actividades económicas de tipo rural; y
- IV. Área No Urbanizable: son las áreas que deberán protegerse y preservarse para permitir el equilibrio ambiental de los asentamientos humanos con su entorno. En estos espacios la urbanización será restringida y sólo se autorizarán aquellos usos que



aseguren servicios de beneficio social, de carácter colectivo y de uso común mediante un manejo sustentable.

El Área No Urbanizable se normará por las determinaciones del Programa de Ordenamiento Ecológico Local, de conformidad con la Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Guerrero.

Se deberán atender los criterios para las Áreas No Urbanizables establecidas en el Plan:

- a) Unidades Territoriales Estratégicas Regionales: retomadas del Programa de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero (POTDUEG); en las variables: Unidades de Gestión Territorial (UGT's) y Unidades de Gestión Ambiental (UGA's);¹
- b) Actividades Económicas Primarias: actividades primarias que se realizan en el municipio; en las variables: agricultura, ganadería, actividades pecuarias, agroindustrias, entre otras;
- c) Restricciones Territoriales: identificación de limitantes naturales del territorio que incidan directa o indirectamente en la configuración del Modelo de Ocupación del Territorio; en las variables: barreras naturales, condiciones de cuencas hidrológicas, cuerpos de agua, y otros elementos relacionados con condiciones fisiográficas y fenómenos naturales;
- d) Zonas de Riesgo: identificación de zonas sujetas a riesgos geológicos, Hidrometeorológicos, y aquellos descritos en el diagnóstico e identificadas en el Atlas de Riesgos Municipal y Estatal; en las variables: zonas afectadas por fallas geológicas, epicentros, hundimiento, licuefacción de suelos saturados, zonas inundables, zonas de derrumbes y deslizamientos, arroyos y cauces de escurrimientos, entre otras; y
- e) Áreas de Conservación: identificación de sitios prioritarios para la conservación natural o construido con dicho valor; en las variables: Áreas Naturales Protegidas, bosques, especies protegidas de fauna silvestre, sitios naturales, históricos o arqueológicos, que por su valor requieran de un estatus de protección especial.

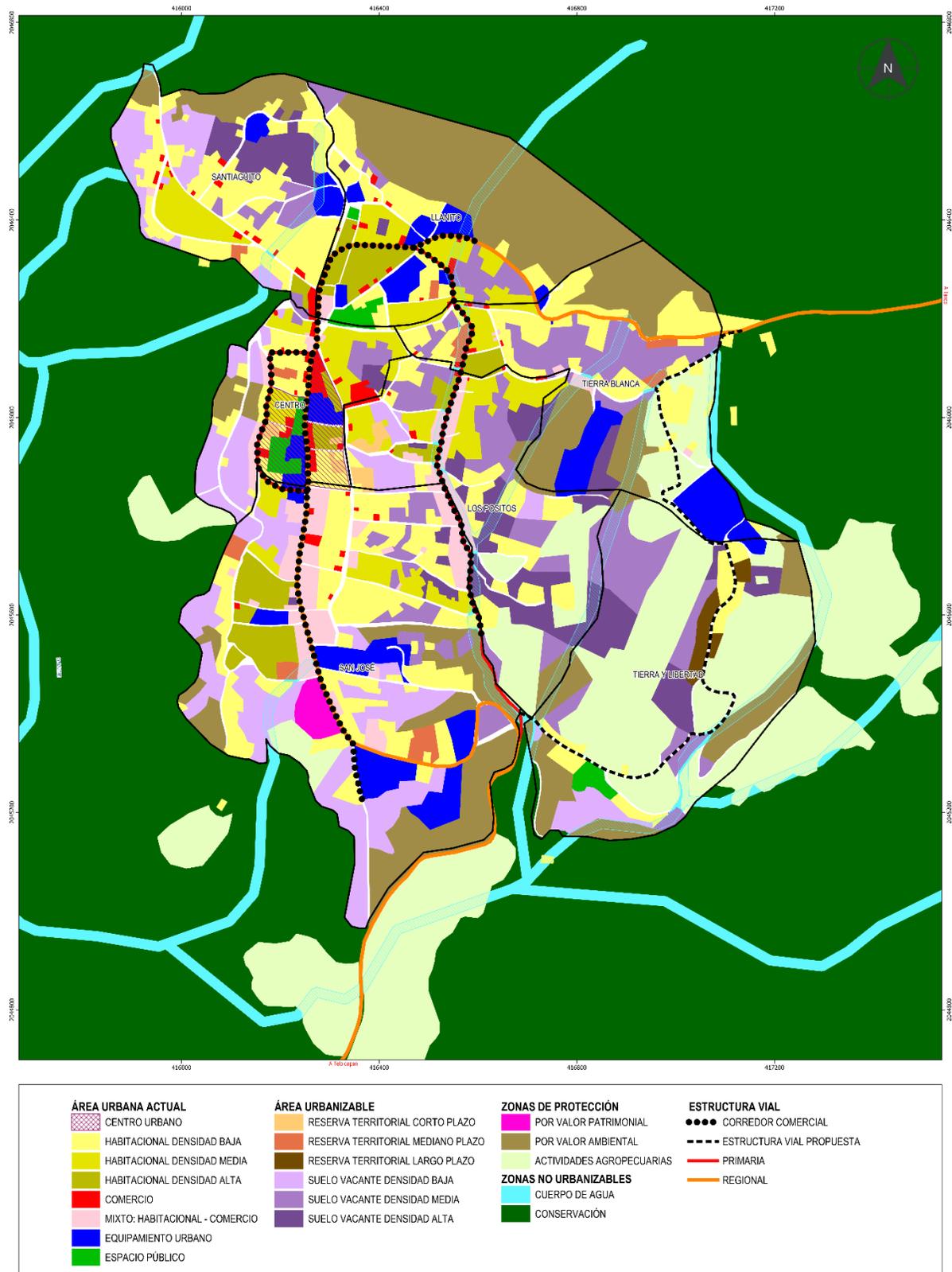
Artículo 19. La estrategia de Zonificación Secundaria corresponde al mapa con el que se instrumenta la estrategia del Plan, que tiene como finalidad normar y regular los usos y destinos del suelo para el logro de los objetivos del Modelo de Ordenamiento Territorial, y sus Áreas de Actuación. La Estrategia de Zonificación Secundaria del Plan se expresa en los Mapas CZS-01 y LZS-01.

Artículo 20. La Zonificación Secundaria se integra por los siguientes componentes:

- I. Usos del Suelo Predominantes (USP);
- II. Usos del Suelo Genéricos (USG);
- III. Usos del Suelo Específicos (USE); y
- IV. Compatibilidad de Usos del Suelo.

¹ Actualmente no se cuenta con un Programa de Ordenamiento Ecológico Local (POEL) para el Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, por lo que en el momento en que se tenga este instrumento y entre en vigor, la Zonificación Primaria (Unidades de Gestión Territorial) se tendrán que revisar, actualizar y vincular con las Unidades de Gestión Ambiental que establezca el POEL.

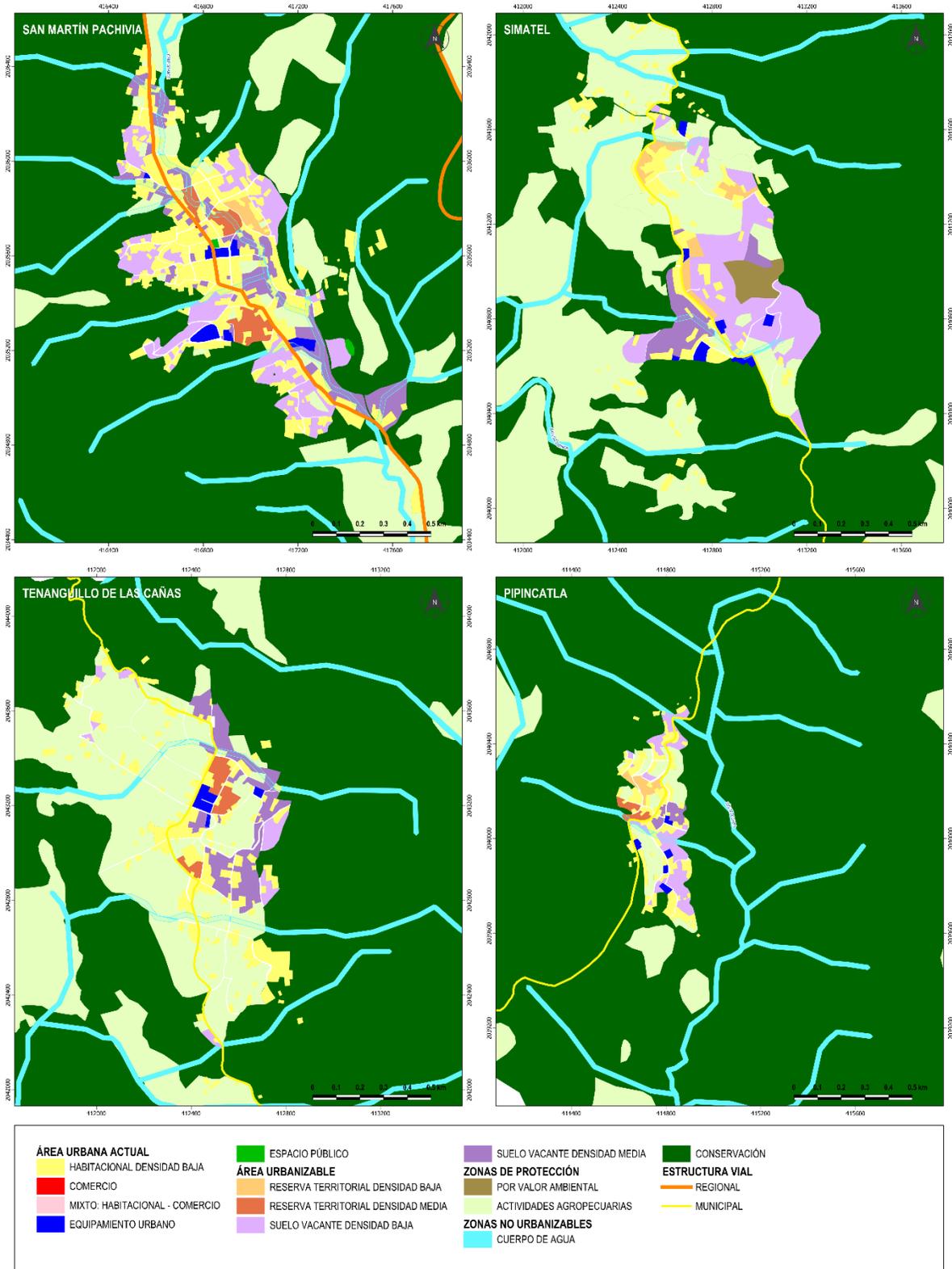
Figura 1: Mapa CZS-01 de Zonificación Secundaria de la cabecera municipal de Ixcateopan de Cuauhtémoc



Fuente: Elaboración propia, 2024.



Figura 2: Mapa LZS-01 de Zonificación Secundaria de las principales localidades de Ixcateopan de Cuauhtémoc: San Martín Pachivia, Simatel, Tenanguillo de las Cañas y Pipincatla



Fuente: Elaboración propia, 2024.

Artículo 21. Los Usos del Suelo Predominantes (USP) en los asentamientos humanos urbanos y rurales se integran de la siguiente forma:

I. En el Área Urbana Actual:

- a) Habitacional: corresponde a zonas viviendas y están determinadas por una densidad urbana en función del número de viviendas por hectárea. Para ello, se reconocen las densidades urbanas actuales preponderantes para constituir una densidad “base”; con ella se calcula el número de viviendas que se puede edificar en un predio determinado, independientemente del tamaño del lote y del tipo de vivienda, ya sea unifamiliar o en cualquier modalidad del régimen condominal. Como estrategia, más que normar un tamaño de lote mínimo, se norma el número máximo de viviendas por hectárea, mismo que incide para obtener el límite máximo de viviendas para cada lote urbano. En las zonas habitacionales se definen siguientes densidades urbanas bases neta:

Tabla 1: **Densidades de vivienda**

BAJA (HB)	MEDIA (HM)	ALTA (HA)
40 viv/ha	41-60 viv/ha	Hasta 90 viv/ha

Fuente: Elaboración propia, 2024.

- b) Comercio: corresponde a las zonas determinadas donde existen actividades terciarias, entre ella, las de intercambio de bienes, servicios y productos. Por lo general, se dividen en categorías según la escala y tipo de comercio como venta minorista, oficina o de entretenimiento.

Tabla 2: **Tipología de comercio**

COMERCIO AL POR MENOR	COMERCIO AL POR MAYOR
Abarrotes, alimentos, bebidas, tiendas de autoservicio y departamentales, productos textiles (bisutería, accesorios de vestir y calzado), artículos para el cuidado de la salud, artículos (papelería, para el esparcimiento y otros artículos de uso personal), enseres domésticos, computadoras, artículos para la decoración de interiores y artículos usados, artículos de ferretería, tlapalería y vidrios, vehículos de motor, refacciones, combustibles y lubricantes, y comercio al por menor exclusivamente a través de internet, y catálogos impresos, televisión y similares.	Abarrotes, alimentos, bebidas, textiles, calzado, artículos de esparcimiento, electrodomésticos (línea blanca), materia prima (agropecuaria y forestal), intermediación comercial...

Nota: La Tabla 2 solo establece una clasificación general en función del *Sistema de Clasificación Industrial de América del Norte: México SCIAN 2018*, del Instituto Nacional de Estadística y Geografía.

Fuente: Elaboración propia, 2024.

- c) Mixto (habitacional-comercial): corresponde a zonas donde predomina el uso habitacional y se mezcla con actividades de comercio, orientada a la compra y venta de bienes, servicios y productos. Respecto a la actividad comercial, está clasificada en la Tabla 2.
- d) Equipamiento urbano: corresponde a los inmuebles que brindan servicios de salud, asistencia social, comunicaciones, transporte, educación, cultura, recreación, deporte, administración pública, servicios urbanos, comercio y



- abastos. Este se deberá vincular a la clasificación que se establece en la NOM-002-SEDATU-2022 “Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema general de Planeación Territorial: Clasificación, terminología y aplicación”.
- e) Espacio público: corresponde a zonas o áreas de uso común en espacios abiertos, entre los que se encuentran los siguientes elementos: calle (vía pública), plaza, plazuelas, parques (vecinales, barriales, urbanos), juegos infantiles, áreas verdes, y áreas de ferias y exposiciones. Este se deberá vincular a la NOM-001-SEDATU-2021 “Espacios públicos en los asentamientos humanos”.
 - f) Infraestructura (servicios básicos): corresponde a zonas destinadas para el alojamiento de diversas obras que son el soporte del funcionamiento de la ciudad, que hacen posible el uso de suelo para la gestión y distribución de agua, energía eléctrica, drenaje y alcantarillado, y telecomunicaciones.
 - g) Vialidad: corresponde a las redes de comunicación terrestre encargadas de facilitar la movilidad y el desplazamiento entre distintos puntos del territorio; clasificadas en vialidades estatales, municipales y locales. Estas últimas se integran en primaria, secundaria y terciaria. La vialidad, en sus diferentes modalidades y tipología, deberá vincularse a: 1) la Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial; 2) a la NOM-004-SEDATU-2023 “Estructura y diseño para vías urbanas: Especificaciones y aplicación”; y 3) a la NOM-034-SCT2/SEDATU-2022 “Señalización y dispositivos viales para calles y carreteras”.
 - h) Corredores urbanos (comercio y servicios): corresponden a vialidades de alto flujo vehicular y peatonal que permiten el aprovechamiento en ocupación e intensidad del uso de suelo, preferentemente para comercio, equipamiento y servicios urbanos, conforme a los usos posibles y permitidos de acuerdo con la Tabla de Compatibilidad de Usos de Suelo (TCUS) y las Normas Complementarias establecidas en el Plan. En los casos de que las aceras (banquetas), o frentes de predio, se encuentren en zonas de protección (áreas no urbanizables), la compatibilidad del uso de suelo no aplicará, y estará sujeta una zona de influencia de 150 metros, quedando condicionadas a las compatibilidades establecidas en la TCUS. En el diseño o rediseño de los corredores urbanos, por su jerarquía en la estructura urbana, deberá atender y vincularse a: 1) la Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial; 2) a la NOM-004-SEDATU-2023 “Estructura y diseño para vías urbanas: Especificaciones y aplicación”; y 3) a la NOM-034-SCT2/SEDATU-2022 “Señalización y dispositivos viales para calles y carreteras”.

Para el caso de obras nuevas en los predios con frente a los corredores urbanos, dentro del área urbanizable (crecimiento) aplicará para desarrollos habitacionales, usos comerciales, de servicios, equipamientos e industria pequeña o taller familiar, una restricción de 6 metros a partir del derecho de vía en todo lo largo del frente, para alojar estacionamiento y áreas verdes, superficie que se considerará como parte del Área Libre, misma que aplicará a los niveles subsecuentes sin restricción de lo correspondiente en la Tabla de Niveles Máximos Permitidos.

- i) Centro urbano: corresponde a la zona urbana principal, en torno a la cual se concentran la mayor oferta de servicios, comercios y equipamientos para la población.
- II. En el Área Urbanizable que corresponde a la habitacional:

- a) Suelo vacante (vacíos urbanos): corresponde a las áreas que se encuentran parceladas dentro de los núcleos urbanos y sin ningún tipo de uso actual, que pueden ser aprovechadas para su desarrollo, quedando sujetas a las compatibilidades establecidas en la TCUS. Por ser suelo para crecimiento (obras nuevas), deberán considerar el marco normativo para edificaciones, movilidad, espacio público y zonas de riesgo. El suelo vacante en el Centro Urbano deberá respetar las estrategias de desarrollo de esta zona de la ciudad.
- b) Reserva territorial: corresponde a un banco de tierra en zonas urbanizables para el desarrollo del asentamiento humano; estas integran las reservas territoriales que tenga el municipio y el suelo vacante (independientemente de su régimen de propiedad). Cuando se realicen proyectos (obras o desarrollos nuevos) en las zonas delimitadas en el banco de tierra, colindantes o dentro de zonas de protección, se deberán hacer los estudios pertinentes (impacto ambiental, impacto urbano, impacto de movilidad, entre otros), que fundamenten estos proyectos.

III. En el Área Rural:

- a) Habitacional (vivienda rural): corresponde a zonas localizadas en entornos naturales, donde predomina el uso de materiales de la región en sus edificaciones y el desarrollo de actividades primarias. Se establece en función de una densidad baja de hasta 40 viviendas por hectárea.
- b) Habitacional (vivienda suburbana y/o en periferia): corresponde a zonas localizadas en las inmediaciones de un asentamiento urbano, donde predomina el uso de materiales diversos en sus edificaciones y el desarrollo de actividades primarias y terciarias. Se establece en función de una densidad urbana baja de hasta 40 viv/ha, y media de 41 a 60 viv/ha.
- c) Infraestructura (servicios básicos): corresponde a zonas destinadas para el alojamiento de diversas obras que son el soporte del funcionamiento del asentamiento humano, que hacen posible la gestión y distribución de agua, energía eléctrica, drenaje y alcantarillado, y telecomunicaciones.
- d) Equipamiento urbano: corresponde a los inmuebles que brindan servicios de salud, asistencia social, comunicaciones, transporte, educación, cultura, recreación, deporte, administración pública, servicios públicos, comercio y abastos. Este se deberá vincular a la clasificación que se establece en la NOM-002-SEDATU-2022 "Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema general de Planeación Territorial: Clasificación, terminología y aplicación".
- e) Espacio público: corresponde a zonas de uso común en espacios abiertos, entre los que se encuentran los siguientes elementos: calle (vía pública), plazoletas, parques y áreas verdes. Este se deberá vincular a la NOM-001-SEDATU-2021 "Espacios públicos en los asentamientos humanos".

IV. Zonas de Protección:

- a) Por valor ambiental: corresponden a las áreas aptas para la conservación que prestan servicios ambientales o paisajísticos y que se encuentran inmersas o colindantes al área urbana actual; representan un área de oportunidad para transformarse en espacio público para las localidades, en la medida que se les incorporen políticas de protección ambiental, accesibilidad, espacio público y



movilidad sustentable para la población. El desarrollo de estas zonas estará sujetas a la normatividad federal y estatal específica.

- b) Por valor patrimonial (cultural y natural): corresponde a la protección de patrimonio edificado, cultural y natural. Se pone especial énfasis en la Zona Arqueológica de Ixcateopan de Cuauhtémoc, por lo que es importante delimitar una zona de protección; así como en la protección y conservación de edificaciones con un alto valor histórico y arquitectónico, entre ellos el Templo de Santa María de la Asunción, el Recinto de Cuauhtemotzin y el Museo Histórico de Ixcateopan de Cuauhtémoc. La intervención (conservación, restauración, rehabilitación) estarán sujetas a la normatividad federal y estatal específica.
- c) Por actividades agropecuarias: corresponden a zonas en donde todavía preponderan los usos agrícolas de riego o temporal, y se encuentran inmersas o contiguas al área urbana. Estas actividades, principalmente las agrícolas, tienen el potencial de incorporarse al desarrollo urbano a través de acciones como agricultura urbana, huertos urbanos, restauración de la vegetación; así como el potencial de convertirse en parques urbanos.
- d) Por inundaciones: corresponden a zonas que presentan vulnerabilidad a inundaciones en los rangos medio, alto y muy alto. Deben permanecer como no urbanizables.

V. Zonas No Urbanizables:

- a) Conservación: corresponde a zonas o elementos naturales cuyos usos actuales o propuestos no interfieren con su función ecológica relevante y su inclusión en los Sistemas de ANP en el ámbito estatal y municipal es opcional. Esta categoría tiene como objetivo mantener la continuidad de las estructuras, los procesos y los servicios ambientales, relacionados con la protección de elementos ecológicos y de usos productivos estratégicos.
- b) Cuerpos de agua: corresponden a áreas que ocupan los cuerpos de agua en sus niveles de capacidad máximos, aun en algunas épocas del año no alcancen ese nivel.

Artículo 22. Los Usos del Suelo Genéricos (USG) son el conjunto de usos y destinos del suelo que tienen en común ser congruentes en intensidad y modalidad de uso, respecto de la estructura urbana, la zonificación de usos predominantes y los usos y destinos del suelo de la TCUS, los cuales se clasifican de la siguiente manera:

- I. Habitacional: vivienda aislada, vivienda unifamiliar, vivienda plurifamiliar, vivienda rural y vivienda suburbana;
- II. Hotelería: servicios de alojamiento, hospedaje y hoteles;
- III. Comercio y servicios: de baja, media y alta intensidad de uso, y de alto y bajo impacto;
- IV. Equipamiento urbano: básico, barrial (sectorial) y urbano;
- V. Industria: talleres familiares, pequeña y mediana;
- VI. Infraestructura: servicios básicos de agua potable, drenaje, electricidad y telecomunicaciones, plantas de tratamiento de agua potable y plantas de tratamiento de aguas residuales;

- VII. Vialidades: regional, primaria, secundaria y peatonal;
- VIII. Instalaciones especiales: espacios para ferias, espectáculos y exposiciones, sitios para la disposición final de residuos sólidos urbanos, gasolineras y dispendios de gas; y
- IX. Aprovechamiento de los recursos naturales: recursos maderables, bancos de mármol y turismo alternativo.

Artículo 23. Los Usos del Suelo Específicos (USE) son el conjunto de usos y destinos del suelo que tienen en común ser congruentes con el uso genérico, y que, por lo tanto, sus usos resultan compatibles, estos se desglosan más detalladamente en los casos en que cada uso genérico establezca los específicos en las modalidades aplicables. La clasificación de usos y destinos de suelo específico se corresponde con los usos y destinos de los predios y las edificaciones, para el logro de los propósitos del Plan, se clasifican y agrupan de acuerdo a la similitud en sus funciones a desempeñar y por los impactos urbanos que se puedan generar.

Para fines prácticos, aparecen en la TCUS solamente los usos y aprovechamientos que presentan diferencias en intensidad o modalidad, con respecto al uso genérico del que se derivan y/o que requieren de condicionantes especiales para su establecimiento, las cuales se señalan en la columna de condicionante de la misma TCUS.

Los usos específicos del suelo se clasifican de la siguiente manera:

- I. Habitacional: comprende todo tipo de edificaciones para el uso habitacional; se integra por los siguientes grupos:
 - a) Vivienda aislada: las casas-habitación dentro de un predio destinado para aprovechamiento de recursos naturales o actividades agropecuarias, la intensidad de la actividad agropecuaria del predio determinará el número de viviendas que podrán integrarse como vivienda aislada. La casa-habitación no integrada a un asentamiento humano.
 - b) Vivienda unifamiliar: corresponde a una casa-habitación por familia en un lote individual.
 - c) Vivienda plurifamiliar: son las viviendas para dos o más familias dentro de un mismo lote, independientemente del régimen de propiedad que se constituya, con la característica de que pueden estar aisladas, entrelazadas o adosadas en forma horizontal o vertical, o superpuestas en un número mayor a dos unidades; conjunto de dos o más casas dentro de un mismo lote.
 - d) Vivienda rural: la vivienda representativa de los asentamientos humanos rurales, que convive con las actividades agropecuarias, pero con preponderancia de la vivienda sobre éstas.
- II. Hotelería y servicios de alojamiento: comprende instalaciones para alojamiento no permanente, que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios, se integra por los siguientes rubros:
 - a) Alojamiento temporal restringido: los establecimientos menores de hospedaje, cuyos servicios complementarios se limitan a comedor y servicios propios como lavado y cocina. Excluye otro tipo de actividades distintas al uso habitacional. Este



- tipo de instalaciones son los siguientes: casas de huéspedes, pensiones y posadas.
- b) Alojamiento temporal mixto: los establecimientos de hospedaje que incluyen usos comerciales, restaurantes y de esparcimiento dentro del mismo edificio o conjunto. Este tipo de instalaciones son los siguientes: hoteles, hoteles boutique y hoteles de tiempo compartido. Comprende actividades o giros de hoteles, con restaurantes-bares, centros nocturnos y comercios.
- III. Comercios y servicios: comprende las instalaciones dedicadas al comercio y a la prestación de servicios, se integra por los siguientes grupos:
- a) Comercios y servicios básicos: los establecimientos comerciales y de servicios de consumo cotidiano para los vecinos de una zona habitacional, por lo que su accesibilidad será principalmente peatonal. Este tipo de servicios son generalmente dirigidos a las personas y a artículos domésticos; normalmente son de pequeña escala, aún y cuando pueden presentarse en tamaños mayores, los cuales deben regularse por sus normas de intensidad de la edificación. Comprende actividades o giros de:
- Comercios básicos: abarrotes domésticos, misceláneas, carnicerías, fruterías, panaderías, tortillerías, cafeterías, restaurantes familiares, dulcerías, neverías, loncherías y cocinas económicas.
 - Servicios básicos: sucursales bancarias, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, servicio de internet, lavanderías, tintorerías y sastrerías, peluquerías y salones de belleza, reparaciones domésticas y de artículos del hogar, farmacias, ferreterías, papelerías, expendio de revistas y periódicos, venta de agua purificada.
- b) Comercio y servicios especializados: los establecimientos comerciales y de servicios que sirven a una amplia zona, ofrecen una gran variedad de productos, siendo generadores de tráfico vehicular y de carga, pero su impacto puede ser moderado a través de normas de operación y de densidad de la edificación, acordes con la ubicación específica dentro del área urbana. Comprende actividades o giros de:
- Comercios especializados: pisos, telas y cortinas, artesanías, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de artículos eróticos, mercerías, venta de bicicletas y motocicletas, florerías y artículos de jardinería, artículos de fotografía, instrumentos musicales y discos, joyerías, relojerías, ópticas; jugueterías, línea blanca y aparatos eléctricos, librerías y papelerías, licorerías, venta en botella cerrada y tabaquerías, mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, calzado y accesorios de vestir, refacciones y accesorios para automóvil sin taller, tlapalerías, pinturas, vidrierías y espejos.
 - Servicios especializados: agencias de viajes, salas de masaje y spas, cajas de ahorro, empeño y préstamo, estacionamientos públicos, imprentas, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos.
- c) Centros de diversión: los giros dedicados a actividades de diversión y espectáculos, que por su naturaleza son generadores de impactos auditivos, principalmente por la noche; demandan áreas especiales de estacionamiento, son generadores de concentraciones públicas especialmente para adultos, por lo que debe evitarse su colindancia inmediata con zonas habitacionales, escolares y de

centros de salud. Comprende actividades o giros de: billares, cines, teatros, cantinas, bares y video bares; centros nocturnos, discotecas y salones de baile, restaurantes-bares, salones de banquetes y fiestas.

- d) Centros comerciales: comprende la agrupación planeada de comercios en un conjunto, así como las tiendas de departamentos e institucionales y los grandes supermercados; son generadores de gran volumen de tráfico vehicular y peatonal, demandan grandes superficies de estacionamientos, por lo que su accesibilidad directa deberá ser a través de arterias del sistema vial primario o vías secundarias, debiendo acompañar dentro del estudio de impacto urbano un análisis de vialidad y tránsito con medidas de solución. Comprende actividades o giros de centros comerciales, tiendas departamentales y tiendas institucionales.
- e) Establecimientos comerciales y de servicios de mayor impacto: por la naturaleza de los productos que expenden y los servicios que prestan estos giros son generadores de tránsito vehicular y de carga, afectan la imagen urbana y el funcionamiento de otros tipos de actividades comerciales, por lo que no deben ser permitidos en áreas centrales ni de intensa actividad peatonal. Comprende actividades o giros de auto baños, llanteras y servicios de lubricación vehicular, materiales de construcción en local cerrado, mudanzas, talleres mecánicos y laminado vehicular.
- f) Venta de vehículos y maquinaria: comprende instalaciones que requieren de extensas superficies de terreno y grandes áreas de exposición y ventas, siendo generadores de todo tipo de tránsito, incluyendo vehículos pesados de carga. Comprende actividades o giros de agencias de vehículos pesados con taller en local cerrado; venta y renta de maquinaria pesada y semipesada; depósitos de vehículos.
- g) Comercio temporal: comprende instalaciones provisionales que se colocan periódicamente sobre la vía pública o espacios abiertos; su autorización debe quedar condicionada en cada caso específico, dependiendo del impacto que ocasionen a las zonas habitacionales y comerciales circunvecinas; debiendo permitirse su ubicación exclusivamente en espacios abiertos tales como plazas y explanadas que no interrumpan el tránsito vehicular y peatonal. Comprende actividades o giros de tipo tianguis. En este rubro no se encuentran todos los tipos de comercio informal.

IV. Oficinas administrativas: se integra por los siguientes grupos:

- a) Oficinas de pequeña escala: comprende oficinas privadas individuales, no agrupadas en edificios de oficinas, en locales no mayores de 250 metros cuadrados.
- b) Oficinas en general: comprende todo tipo de oficinas, agrupadas en edificios de despachos o en edificios corporativos, así como oficinas gubernamentales; siendo generadoras de tránsito vehicular que demandan áreas especiales de estacionamiento y vías de acceso adecuadas.

V. Abastos, almacenamientos y talleres especiales: sirven a una amplia zona, son generadoras de impactos negativos por: ruidos, vibración, olores, humos y polvos, por lo que son incompatibles con usos habitacionales y otros tipos de actividades comerciales. Este tipo de establecimientos se integran por los siguientes grupos:



- a) Talleres de servicios y ventas especializadas: los que, por su tipo de servicio, requieren de amplias naves o patios de almacenamiento al aire libre. Comprende actividades o giros de: fabricación y venta al público de hielo y agua purificada, madererías y carpinterías de proceso industrial, materiales de construcción, almacén al aire libre, reparación de maquinaria de construcción, talleres de herrería y cancelería de aluminio.
 - b) Almacenes, bodegas y ventas al mayoreo: comprende todo tipo de almacenamientos, incluyendo ventas al mayoreo como centrales de abastos, exceptuando los productos clasificados como de alto riesgo. Comprende actividades o giros de: centrales de abastos, bodegas de productos que no impliquen alto riesgo, distribuidora de Insumos agropecuarios, rastros, frigoríficos y víveres.
- VI. Equipamiento urbano: comprende las instalaciones para alojar las funciones requeridas como satisfactores de necesidades comunitarias. Se integra por los siguientes grupos:
- a) Equipamiento urbano de barrio: comprende instalaciones de servicios básicos a la comunidad que reúnan las siguientes características: que satisfagan necesidades esenciales para el bienestar social de los vecinos de una zona habitacional y que no generen impactos negativos a las zonas habitacionales en la que se encuentran ubicados. Comprende actividades o giros de:
 - Educación: jardín de niños, primarias, secundarias y técnicas.
 - Cultura: bibliotecas, centros de promoción social.
 - Salud: unidad médica de primer contacto, consultorios médicos y dentales, clínicas con un máximo de doce consultorios, sanatorios.
 - Asistencia pública: guarderías infantiles, hogar de ancianos.
 - Recreación: juegos infantiles.
 - Deporte: canchas deportivas, clubes deportivos públicos y privados, gimnasios
 - Servicios urbanos: vigilancia de policía.
 - b) Equipamiento urbano general: comprende instalaciones de servicios a la comunidad que satisfacen necesidades para el bienestar social de una amplia área de la ciudad, su localización deberá cuidar que no se produzcan impactos negativos, especialmente de ruido y tránsito, a las zonas habitacionales vecinas. Comprende actividades o giros de:
 - Educación: escuelas preparatorias, universidades e institutos de educación superior.
 - Cultura: auditorios y salas de reunión, casas de la cultura, museos.
 - Salud: clínica hospital, hospital general, unidad de urgencias.
 - Asistencia pública: centros de integración juvenil, crematorios, velatorios y funerarias.
 - Deporte y espectáculos: canchas deportivas, unidades deportivas, albercas públicas.
 - Comunicaciones: oficinas y administración de correos y de telégrafos.
 - Transportes: estación de transporte suburbano, sitios de taxis.
 - Servicios urbanos: comandancia de policía, estaciones de bomberos y protección civil, estación de servicio (tipo gasolinera) y estación de gas carburación.
 - Administración pública: oficinas administrativas del gobierno municipal.

- c) Equipamiento especial: comprende instalaciones que por su naturaleza son susceptibles de riesgos urbanos, sin ser del tipo industrial, que se demandan dentro del área urbana, así mismo comprende instalaciones que por la infraestructura especial y la superficie extensiva necesaria, requieren áreas restrictivas a su alrededor. Comprende actividades o giros de: depósitos de combustible, rellenos sanitarios, instalaciones militares y cuarteles, centros de readaptación social, y panteones.
- d) Recreación en espacios abiertos: aún y cuando forman parte de los dos niveles de equipamiento señalados anteriormente; por su naturaleza e importancia para las áreas urbanas se clasifican en un grupo especial. Comprende actividades o giros de: parques urbanos, jardines, plazas, plazoletas, y parque regional.
- e) Andadores, peatonalizaciones y ciclovías: comprende todo el conjunto de intervenciones para rediseñar e intervenir el espacio público de las ciudades.
- f) Instalaciones de infraestructura: comprende las instalaciones requeridas para centros generadores o controladores de la infraestructura urbana, tales como plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento o bombeo, plantas de tratamiento, subestaciones y similares. Comprende actividades o giros de: plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento de agua, plantas de tratamiento de aguas residuales, estaciones de bombeo, estructuras para equipos de telecomunicación, y subestaciones eléctricas.

Para los casos en donde surgen algunos usos no contemplados dentro todas las categorías anteriores; en especial aquellos que han surgido de los nuevos empleos emergentes y producto de la globalización y de las Tecnologías de la Información y Comunicación (TICs), se determinará la procedencia de compatibilidad de forma general que se aplica a todos los casos comunes.

- VII. Manufacturas y usos industriales: se integran por los siguientes grupos, en función del tamaño e impacto que generan los diferentes tipos de manufacturas: manufacturas domiciliarias, manufacturas menores, actividades industriales y de almacenamiento de alto, mediano y bajo impacto. Los usos industriales se clasifican en:
- a) Manufacturas domiciliarias: comprende actividades dedicadas al trabajo artesanal, normalmente familiar, cuya superficie de trabajo no exceda de 100 metros cuadrados, el número de empleados de cinco, y cuyos movimientos de carga no rebasen el uso de vehículos tipo camioneta; prohibiéndose el uso y almacenamiento de materiales inflamables y explosivos. Este tipo de establecimientos son pequeños talleres de elaboración de dulces, mermeladas, salsas, pasteles y similares; bordados y costuras; cerámica en pequeña escala, tortillerías, y panaderías.
 - b) Manufacturas menores: comprende establecimientos para la elaboración de productos que no requieren maquinaria especializada, no exceden de 400 metros cuadrados ni de 20 empleados; cuando no generen impactos nocivos se benefician de una ubicación en áreas centrales. Este tipo de establecimientos son: encuadernación de libros, imprentas y panificadoras.
 - c) Actividades industriales de bajo impacto: comprende los establecimientos industriales cuyo impacto referente a ruidos, olores, humos y polvos en las zonas adyacentes, y cuyo riesgo de incendio o explosión pueden controlarse y reducirse mediante normas de operación especiales; son también generadores de tráfico de



- carga. Deben excluirse los que requieran manejo de productos o sustancias inflamables o explosivos. Comprende actividades o giros fabriles de: aceites vegetales, excepto la manufactura de los componentes básicos; alimenticios, ensamblaje de productos; artículos: juguetería: juguetes, pelotas; imprentas y rotativas; ópticos, jabón; laboratorios de investigación experimental, armado únicamente de muebles y puertas de madera, panificadoras a escala industrial.
- d) Almacenamiento de bajo impacto: comprende actividades o giros de bodegas de granos y silos; bodegas o almacenes de madera.
 - e) Industria de mediano impacto: comprende actividades o giros fabriles de: aire acondicionado, hielo natural; jabones, fabricación de ladrillos y tabiques.
 - f) Almacenamiento de mediano impacto: comprende actividades o giros de: bodegas, depósito de camiones y maquinaria pesada; y tiraderos de chatarra.
 - g) Actividades industriales de alto impacto: comprende los establecimientos industriales cuyas actividades implican alto riesgo de incendio o explosión por la naturaleza de los productos y sustancias utilizadas y por la cantidad de almacenamiento de las mismas, dentro de este grupo se incluyen las instalaciones que aún bajo normas de control de alto nivel producen efectos nocivos de ruidos, olores, vibraciones, humos y polvos, e intenso tránsito de carga. Comprende actividades o giros fabriles de: cemento e incineración de basura.
 - h) Almacenamiento de alto impacto: comprende actividades o giros de: explosivos, almacenamiento: cumpliendo las disposiciones de la materia; fertilizantes; gas L.P., almacenamiento y distribución; insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, y plantas frigoríficas.
- VIII. Aprovechamiento de recursos naturales: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la explotación y aprovechamiento racional de los recursos naturales del territorio. Los grupos que lo integran son los siguientes:
- a) Explotación forestal: los terrenos y bosques dedicados a las actividades silvícolas. Comprende actividades o giros de silvicultura, viveros forestales, tala de árboles y aserraderos.
 - b) Explotación piscícola: los predios y aguas dedicados a la pesca y demás actividades acuícolas. Comprende actividades o giros de acuicultura.
 - c) Explotación minera: los terrenos dedicados a la explotación del subsuelo y extracción de minerales, para la transformación de los materiales en insumos. Comprende actividades o giros de extracción y beneficio de todo tipo de minerales metálicos.
 - d) Actividades extractivas: las actividades destinadas a la extracción de insumos para la industria de la construcción o de las artesanías. Comprende actividades o giros de bancos de materiales, y extracción de minerales no metálicos.
- IX. Actividades agropecuarias: comprende todas aquellas actividades relacionadas con la agricultura y ganadería en sus diversas modalidades, sujetas a las regulaciones en la materia. Se integra por los siguientes grupos:
- a) Agropecuario extensivo: los dedicados a todo tipo de cultivos y pastizales. Comprende actividades o giros de todo tipo de cultivos, pastizales y agostaderos.



CAPÍTULO IV De la Instrumentación y Regulación

Artículo 27. La Zonificación para un predio, para efecto de la instrumentación del Plan a un predio determinado, se deberán aplicar las determinaciones de los mapas que conforman la estrategia del Plan.

En lo que toca a la estrategia de Zonificación Secundaria de los Mapas CZS-01 y LZS-01, se aplicarán las compatibilidades y condicionantes de la TCUS. En el caso de los predios que les corresponda más de una zonificación de uso del suelo sobre el mismo predio, se aplicará la zonificación que represente el mayor porcentaje del tamaño del predio al momento de calcular su superficie con respecto a estos mapas.

Artículo 28. La Zonificación Múltiple para los casos en donde los predios se localicen en más de una zona de usos del suelo, como en el caso de las centralidades urbanas o en los corredores urbanos; los propietarios de los predios podrán optar por la aplicación de todas las normas que apliquen solo para una de las zonas de referencia, en función del mayor aprovechamiento urbano permitido para los predios por los que opte el propietario, aprovechando los beneficios que ofrecen las centralidades y los corredores urbanos en los asentamientos humanos, sin que se acumulen las potencialidades de las diferentes zonas del uso del suelo.

Artículo 29. La Densidad Urbana Base Neta (DUBN) se define como la cantidad de viviendas, o cuartos de hotel, por hectárea que se pueden edificar en un predio de una manzana urbana, según las determinaciones de la estrategia de zonificación secundaria de los Mapas CZS-01 y LZS-01. Esta densidad se determina a partir de las densidades urbanas bases netas preexistentes actualmente en cada manzana. Se calcula mediante el redondeo a número entero que resulta de forma proporcional a la densidad urbana base neta de la manzana con respecto al tamaño del predio.

Artículo 30. El potencial de desarrollo habitacional y hotelero en un predio corresponde al número máximo de acciones inmobiliarias que se puede desarrollar en un predio, determinado por las densidades por hectárea de acuerdo a lo siguiente:

- I. Habitacional: determinado en viviendas por hectárea.
- II. Turístico: determinado en cuartos de hotel por hectárea: este potencial de desarrollo se encuentra determinado, a su vez, de forma complementaria por otras variables determinadas en este Reglamento, según las características del predio, de la zonificación en que se encuentra y otras normas de edificación.

Artículo 31. La altura máxima de las edificaciones que se pueden construir en un predio se determina en función de la superficie del predio y la medida de la sección vial a la que tiene frente, de acuerdo a la Tabla 4; misma que garantiza la adecuada iluminación y la ventilación de las edificaciones del predio y su entorno.

Cuentan como niveles cualquier uso de suelo hacia arriba o hacia abajo de la cota media de la guarnición de la acera en el tramo de calle correspondiente al frente del predio, establecidos en el cuadro de alturas máximas permitidas.

Para efectos de la aplicación de la Tabla 4, se define lo siguiente:

- I. Sección vial mínima es la medida que resulte al paramento vertical correspondiente al alineamiento opuesto de la calle o avenida.
- II. La altura de entrepiso máximo de un nivel para efectos de determinación de la altura de las edificaciones es de 3.60 metros.
- III. La altura máxima se encuentra limitada por las normas para terrenos en laderas con pendiente ascendente y descendente.

Tabla 4: Niveles máximos permitidos

SUPERFICIE PREDIO (M2) ^a	SECCIÓN VIAL MÍNIMA (Metros)					
	6 ^b	8	12	14	24	+25
	NIVELES PERMITIDOS					
Hasta 120	2	3	3	4	5	(c)
121 a 300	2	3	4	5	5	(c)
301 a 450	2	3	4	5	6	(c)
451 a 1,000	2	3	5	6	7	10
1,001 a 1,500	2	3	5	6	8	10
1,501 a 2,000	2	3	6	7	9	10
Más de 2,001	2	3	6	7	10	10

NOTAS: (a) Las superficies del predio y las secciones viales están referenciadas al *Reglamento de Fraccionamientos de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero*. Las superficies del predio corresponden a los tipos de fraccionamiento de terreno: interés social, residencial, residencial turístico, campestre e industrial. (b) Andador con sección mínima de 4.00m y máximo 6.00m. (c) Las alturas permisibles se determinarán por medio de un Estudios de Impacto Urbano y hasta un máximo de 10 niveles o 36.00m de altura.

Fuente: Elaboración propia, 2024.

Artículo 32. El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es el factor multiplicado por el área total de un predio, determina la superficie de desplante para edificar en el mismo que depende de la altura de las edificaciones en un proyecto, a mayor altura menor COS. Representa la superficie que se puede ocupar con edificación en un predio con respecto a su tamaño total. El COS se define de acuerdo a la Tabla 5.

Artículo 33. Las restricciones por la altura de las edificaciones son las áreas que deben permanecer libres de construcción en un predio en función de la altura de una edificación; a mayor altura menor COS. Las restricciones se establecen en función de la forma de los predios de acuerdo a lo siguiente:

- I. Forma regular: Para predios que por su geometría y con las vialidades que lo conforman son de forma ortogonal, en donde se identifica un frente y un fondo; en los que se establecen las siguientes restricciones mínimas (frontal, lateral y posterior) sin sobrepasar el COS de acuerdo a la Tabla 5.
- II. Forma irregular: Para predios en donde por su geometría y con las vialidades que lo conforman no se identifica la forma ortogonal; en los que se establece una restricción mediante el COS de acuerdo a la Tabla 5.

El COS en predios menores a 800 m2 aplicará el factor de 0.80 hasta cinco niveles. Las restricciones quedarán sujetas a lo que indique la Constancia de Alineamiento.



Tabla 5: **Coficiente de Ocupación del Suelo (COS) y restricciones por alturas de las edificaciones**

NIVELES	RESTRICCIONES MÍNIMAS: Predios de Forma Rectangular (metros)			
	COS	Frontal	Lateral	Posterior
Hasta 2	0.80	NA	NA	NA
4	0.80	NA	NA	NA
6	0.70	4	NA	NA
8	0.60	4	3	3
Hasta 10	0.50	5	5	5

NOTAS: NA: No Aplica.

Fuente: Elaboración propia, 2024.

Artículo 34. El área libre de construcción que resulta de la aplicación de las restricciones por la altura de las edificaciones podrá ser utilizada como estacionamiento y para la siembra de árboles; así como, para proponer soluciones para la captación del agua de lluvia e infiltración al terreno.

De acuerdo con su localización geográfica (montaña o llanura aluvial), se podrá optar por los siguientes mecanismos:

- I. Infiltración natural de aguas pluviales al subsuelo en montañas;
- II. Canalización de las demasías de agua de lluvia al subsuelo, en general, mediante pozos de absorción; y
- III. Captación de agua de lluvia para su reutilización mediante depósitos, en llanura aluvial, con la opción de pavimentar con material permeable el 50% del área libre.

Artículo 35. Las restricciones de predios en esquina de una manzana se podrán disminuir por la altura de la edificación, de acuerdo a lo siguiente:

- I. Predio de forma regular: se permite utilizar COS de la Tabla 5, incrementado en un 20% en lugar de las restricciones ahí mismo señaladas para predios de forma regular; sin embargo, la aplicación del COS deberá garantizar la restricción frontal y lateral correspondiente en el predio.
- II. Predio de forma irregular: el COS resultante de la Tabla 5 se puede incrementar en un 20%.

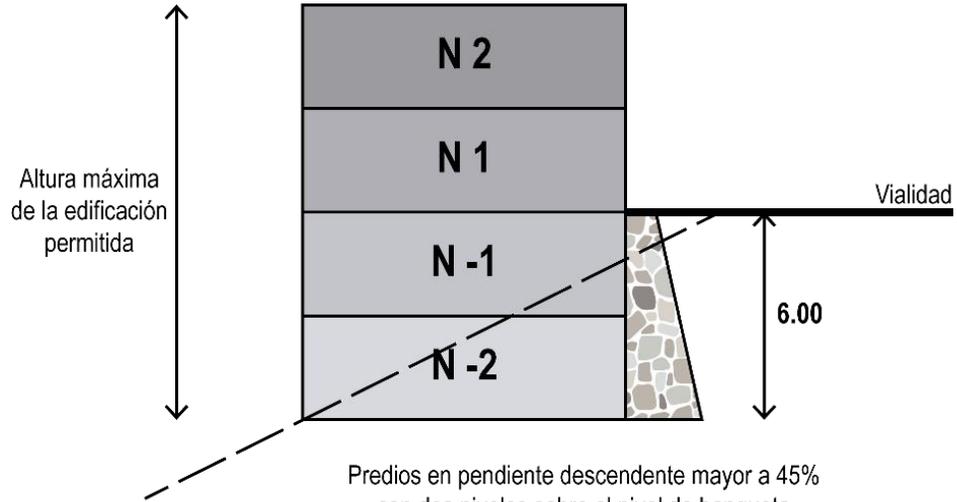
Artículo 36. Las instalaciones permitidas por encima de la altura máxima de las edificaciones se deberá dar solución de la quinta fachada (azoteas). En el caso necesario de colocar antenas, tinacos de agua o combustible, chimeneas, casetas de maquinaria, deberán permanecer ocultos a través de muros bajos, celosías, jardineras y todo tipo de elementos constructivos integrados a la propia edificación.

Los cubos de escaleras y elevador no cuentan como nivel de la edificación.

Se deberá cuidar en todo momento, en el centro de la ciudad, la imagen y paisaje urbano cultural, sin trasgredir la identidad arquitectónica y urbana.

Artículo 37. La norma de alturas para terrenos en laderas se define cuando un predio se encuentra en ladera con pendiente topográfica del predio hacia arriba o hacia abajo sobre su frente a la sección vial sobrepasa el 45%.

Figura 4: **Altura en terrenos con pendientes descendentes mayores a 45% con dos niveles de banqueta**



Fuente: Elaboración propia, 2024.

II. Pendientes ascendentes:

El número de niveles máximos permitidos deberá medirse a partir del nivel medio de banqueta. La construcción deberá adaptarse a la topografía del terreno natural o desarrollándose en terrazas.

Se permitirá excavar la superficie del terreno desde el nivel de banqueta sin superar la altura de 6.00 metros en los muros de contención que genere la excavación.

Las estructuras de concreto y acero que sirvan de soporte no deberán quedar expuestas y cubriéndose con mampostería o con cualquier tipo de muro sólido.

Figura 5: **Altura en terrenos con pendientes ascendentes o descendentes mayores a 45% con colindancia posterior**

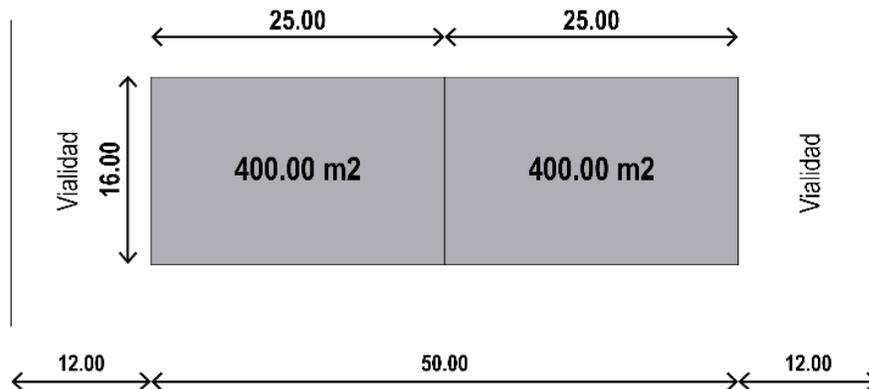
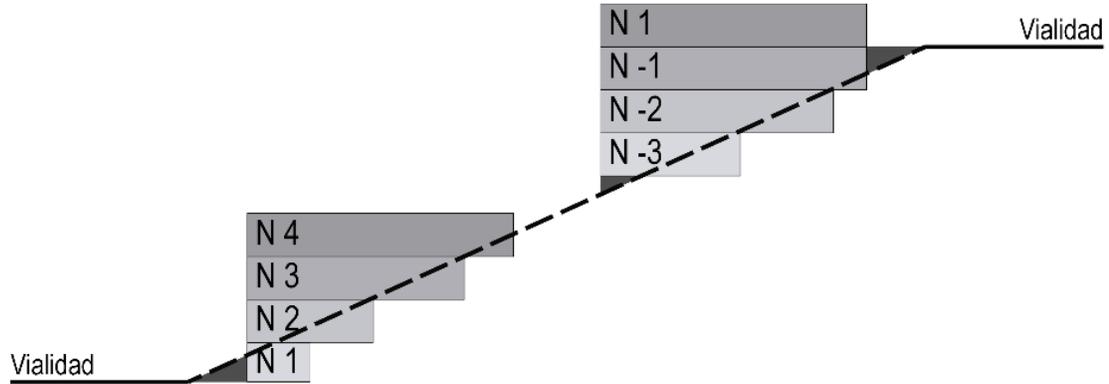


Tabla 2. Altura máxima
Superficie del predio= Hasta 400.00 m²
Sección vial= 12.00 m.
Altura= 4 niveles



Predios con pendientes mayor a 45% asentados o descendentes

Fuente: Elaboración propia, 2024.

CAPÍTULO IV De la Instrumentación de la Estrategia de Densificación

Artículo 38. La densificación se define como el incremento del número de unidades que se pueden desarrollar en los predios del polígono de densificación de Ixcateopan de Cuauhtémoc, con respecto a las densidades urbanas base neta establecidas para cada zona de la estrategia de Zonificación Secundaria del Plan.

Artículo 39. El polígono de densificación es la aplicación de la estrategia de densificación del Plan en las manzanas del área urbana actual en el que se pueden incrementar el número de unidades a las que establece la densidad urbana base neta, debido a que presentan condiciones adecuadas por cobertura de servicios e infraestructuras urbanas; y en las áreas de crecimiento urbano porque se planean para una densidad objetivo de los desarrollos habitacionales. El polígono de densificación corresponde a las zonas de valorización del suelo expresadas en los Mapas CZS-01 y LZS-01 del anexo gráfico del Plan.

Artículo 40. La densificación en zonas habitacionales se permite el incremento del número de viviendas que se pueden desarrollar en los predios de las manzanas habitacionales del polígono de densificación, adicional a las que resulten de la aplicación de la densidad urbana base neta, siempre y cuando se paguen los derechos de densificación y se cumpla con el resto de las Normas aplicables.

Artículo 41. La densificación en zonas no habitacionales de los polígonos con más de cuatro niveles que resultan de la aplicación de la tabla de altura máxima de las edificaciones deberá pagar un derecho de densificación por los metros cuadrados de construcción que se encuentra por arriba del cuarto nivel.

Artículo 42. La densificación mixta de los predios del polígono de densificación podrá acceder a una densificación mixta, siempre y cuando se encuentre permitido en la TCUS, cumplan con el resto de las Normas y paguen los derechos de densificación que resultan de la aplicación de los dos artículos anteriores.

Artículo 43. Las zonas de valorización del suelo son el instrumento que se utiliza como una primera etapa en la estrategia del Plan, con la finalidad de contar con elementos para distribuir de forma equitativa las cargas y los beneficios del desarrollo urbano; diferenciando los valores



del suelo en función de la localización de los predios en el territorio del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc.

En estas zonas se definen los siguientes **niveles de valorización del suelo**, con la finalidad de asignarle valores a las estrategias de financiamiento del desarrollo urbano. Se enlistan de mayor a menor valor:

Tabla 6: **Niveles de valorización del suelo**

NIVELES	MODALIDAD
10	Corredores urbanos y regionales
9	Centralidades urbanas económicas y mixtas
8	Corredores secundarios
7	Actividades económicas
6	Centralidades urbanas educativas
5	Habitacional 5
4	Habitacional 4
3	Habitacional 3
2	Habitacional 2
1	Habitacional 1

Fuente: Elaboración propia, 2024.

Cada predio asume el mayor nivel de valorización que le corresponda, en el caso de que le correspondan varios niveles por su localización; por el efecto de los corredores y las centralidades urbanas.

Se encuentran expresadas en los Mapas CZS-01 y LZS-01 del Anexo Gráfico del Plan. La Ley de Ingresos del Municipio determinará los valores correspondientes expresados en Unidad de Medida y Actualización (UMA).

Artículo 44. Las zonas de valorización del suelo para la densificación corresponden a la aplicación de las zonas de valorización en la estrategia de densificación del Plan. Existen dos casos: en el Área Urbana Actual y en el Área Urbanizable (zonas de crecimiento urbano).

En el Área Urbana Actual, son las áreas urbanas que cuentan de forma general con una cobertura de equipamientos, servicios e infraestructuras urbanas con posibilidad de densificación en la medida que se invierta en la adecuación de la infraestructura de abasto de agua potable. Se incluyen todas las zonas de valorización del artículo anterior, con excepción de las zonas con niveles de valorización 1 y 2.

En el área urbanizable o de crecimiento urbano habitacional, las referencias para establecer los niveles de valorización reconocerán los valores mayores existentes en el entorno inmediato de las áreas urbanas actuales.

Artículo 45. Los derechos de densificación son el instrumento que utiliza el Plan para que los propietarios del suelo que se benefician por la estrategia de densificación aporten de forma equitativa los recursos para reconstruir la infraestructura de Ixcateopan de Cuauhtémoc, que es otra de las estrategias del Plan.

El pago de derechos de densificación no implica la reconstrucción inmediata de la infraestructura de abasto de agua de los predios que pagan estos derechos, debido a que se encuentra vinculada a la planeación de la misma por medio de un Plan Maestro. Mientras tanto,

los propietarios de los predios deberán prever la construcción de depósitos de agua tipo cisterna que serán abastecidos mediante el sistema de agua municipal, en tanto existan las condiciones para reconstruir la infraestructura hidráulica de Ixcateopan de Cuauhtémoc de forma gradual.

La zona de valorización del nivel 3 se encuentra exenta del pago de derechos de densificación, en beneficio de los sectores de la población de menores ingresos.

CAPÍTULO V De la Administración del Plan

Artículo 46. La administración del Plan constituye los procedimientos para instrumentar, aplicar, operar, modificar y promover su actualización para que cumpla con sus fines y se emitan por el municipio las autorizaciones correspondientes.

Artículo 47. La administración y operación del Plan se llevará a cabo por las siguientes entidades:

- I. El Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio;
- II. El Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ixcateopan de Cuauhtémoc; y
- III. La Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables de Ixcateopan de Cuauhtémoc (CADROC).

Artículo 48. La administración del Plan se llevará a cabo con los siguientes instrumentos:

- I. La Circular Técnica;
- II. El Estudio de Impacto Urbano; y
- III. Las autorizaciones y procedimientos.

Artículo 49. El Consejo Municipal es la instancia de carácter consultivo, de opinión y deliberación, de conformación plural y de participación ciudadana. De su integración y atribuciones, serán de acuerdo en los establecido en los artículos 25, 26 y 27 de la Ley Estatal.

Artículo 50. La Comisión de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del Cabildo Municipal, o su equivalente, dará curso legal al proceso de actualización y propuestas de modificación del Plan, su Reglamento y sus Normas, de acuerdo a lo que establece la Ley Estatal, contando para consulta y asesoría con el Consejo Municipal, que establece el artículo 49 del presente Reglamento.

Artículo 51. La propuesta de las Normas estará a cargo del Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal; las cuales se someterán a consideración del Consejo Municipal para su revisión y al Cabildo para su curso legal.

Artículo 52. Los propietarios de bienes públicos o privados podrán solicitar la modificación de la zonificación que le corresponda a su propiedad ante el Área Responsable del Desarrollo Urbano Municipal; presentando el Estudio de Impacto Urbano (EIU), analizando los aspectos urbanos establecidos en el artículo 57 del presente Reglamento y demuestre el beneficio de la misma para el municipio. Se podrá solicitar para el uso del suelo, altura, porcentaje de área libre,



COS, densidad y demás disposiciones a su propiedad, de acuerdo al procedimiento establecido en el presente Reglamento.

Artículo 53. Será necesario obtener un dictamen técnico en materia de EIU por el Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio, a partir de la presentación de un EIU cuando se soliciten modificaciones al Plan en los aspectos establecidos en el artículo 57, previo a la solicitud de la Licencia de Construcción; y también, para aquellos giros que se señalan a continuación y que se encuentran permitidos en la zonificación que les corresponda:

- I. Conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas;
- II. Oficinas de más de 1,000 m² de construcción;
- III. Almacenamiento y abasto en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, depósito de explosivos, gasolineras, estaciones de servicio, gasera, estaciones de carburación, centrales de abasto y rastros;
- IV. Tiendas de autoservicio departamentales y centros comerciales, con superficie mayor a 1,000 m² de terreno;
- V. Hospitales y unidades de medicina familiar;
- VI. Las edificaciones de educación superior de más de 5,000 m² de terreno;
- VII. Instalaciones religiosas de más de 200 concurrentes;
- VIII. Edificaciones de entretenimiento de más de 200 concurrentes;
- IX. Deportes y recreación de más de 5,000 m² de terreno o más de 200 concurrentes;
- X. Guarderías, estancias infantiles, equipamiento educativo;
- XI. Equipamiento público y privado;
- XII. Mercados, centrales de abasto y rastros de cualquier magnitud;
- XIII. Galerías, acuarios y planetarios;
- XIV. Hoteles y moteles de más de 50 cuartos;
- XV. Instalaciones para la Fuerza Aérea, Armada y el Ejército, reclusorios y reformatorios;
- XVI. Cementerios, mausoleos y crematorios;
- XVII. Terminales y estaciones de transporte terrestre;
- XVIII. Estacionamientos de más de 100 cajones;
- XIX. Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas; e
- XX. Industrias media y pesada de más de 1,000 m² de terreno.

El dictamen técnico de impacto urbano también se considera necesario para aquellos usos del suelo y actividades señaladas en la TCUS.

Artículo 54. 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 EIU, que identificará los impactos durante el proceso de construcción y operación del inmueble, además de otras autorizaciones estatales o

federales necesarias según sea el caso, y sobre el cual el Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio deberá emitir el Dictamen de Impacto Urbano fundado y motivado.

Los EIU deberán llevar la responsiva de un Corresponsable de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico vigente. Los estudios son públicos (en medios digitales e impresos), por los que se mantendrán disponibles para la consulta de cualquier interesado.

Los proyectos de obra pública de los tres ámbitos de autoridad, previo al inicio del proceso de construcción, deberán presentarlos al Consejo Municipal para su dictamen.

De manera vinculatoria al EIU, cuando la obra pública o privada suponga por su magnitud impactos a la infraestructura y vialidad principal de la ciudad, en entronques de acceso, se requerirá también de un Estudio de Impacto Vial.

Artículo 55. Los propietarios de los proyectos deberán aportar los recursos suficientes para resolver cualquier impacto significativo adverso que determine el EIU; así como, la parte proporcional del costo de las obras que se precise realizar para proveerlos de los servicios necesarios para su funcionamiento.

Artículo 56. El Estudio de Impacto Urbano es el instrumento de carácter técnico y de análisis urbano para evaluar y justificar una problemática o necesidad urbana.

El EIU puede ser elaborado en los siguientes dos niveles:

- I. Nivel Predio; y
- II. Nivel de Actualización del Plan.

Artículo 57. El EIU a Nivel Predio es el instrumento que se utiliza para obtener las medidas de mitigación necesarias a las que se condicionaría el uso del suelo para el predio en particular, para el caso de los predios que deben dar cumplimiento a las condicionantes de la TCUS. Las medidas de mitigación pueden ser obras, pagos en especie y acciones urbanas.

El estudio de impacto urbano a nivel predio deberá analizar las posibles afectaciones en los siguientes aspectos urbanos, según las necesidades a evaluar:

- I. Agua potable: capacidad de las líneas de conducción que alimenta la red de distribución de agua en la zona del proyecto, capacidad de dotación de la red de distribución de agua al predio, tanto en cantidad de agua como en presión y en consecuencia la disponibilidad de suministrar la demanda requerida por el proyecto a desarrollar en el predio.
- II. Drenaje: capacidad de la red de drenaje y alcantarillado público en la zona del proyecto en su captación y conducción, disponibilidad de la red de alcantarillado público para absorber los volúmenes de descarga derivada del predio, tanto del agua residual como de agua pluvial, considerando para este tipo de agua, el tiempo y dirección del escurrimiento y el cálculo de la tormenta de diseño. Se deberá proporcionar las características de calidad de las aguas residuales, así como la factibilidad de instalar un sistema de tratamiento primario de esta agua, previo a su descarga a la red pública.
- III. Vialidad: capacidad de tránsito y velocidad de recorrido de las vialidades que circundan el predio objeto del estudio, la cual deberá contemplar tanto las vialidades locales como las de acceso y salida de la zona de influencia del proyecto propuesto. El estudio deberá considerar el tránsito diario promedio por tipo de vehículo que utilizará las vialidades como consecuencia de la actividad propia de los usos que generará el



proyecto, así como sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobras al circular, entrar o salir del predio y sus características de ruido y emisiones.

- IV. Servicios públicos complementarios: características y volumen de los residuos sólidos que se generen en el interior del predio, su acumulación durante distintos periodos del día y la capacidad y disposición de las instalaciones que se utilizarán para su acopio y desalojo. Deberá indicarse la existencia de algún tipo de tratamiento primario para estos desechos. Deberá describir de manera amplia, las instalaciones de energía eléctrica, telefonía, que requieren de modificación y/o ampliación como consecuencia del establecimiento del proyecto en el predio 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.

- V. 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.
- VI. Servicios de emergencia: deberá describir los requerimientos de los equipos y servicios de emergencia que requiere el proyecto, así como la operación simultánea tanto de los servicios de emergencia propios del proyecto como de los servicios de emergencia públicos, su compatibilidad de equipos y espacios para su movilización y operación.
- VII. Ambiente natural: deberá cumplir lo que señala la Ley Número 878 del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Guerrero, del ámbito federal o municipal, del ámbito que aplique.
- VIII. Riesgos: el estudio de estos aspectos deberá considerar todas aquellas situaciones que representen un riesgo potencial tanto para la ciudad —patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico—; como a la población —salud, vida y bienes—; cualquiera que sea su grado de peligrosidad ya sea que su posibilidad de ocurrencia se presente durante el periodo de construcción o durante la operación del proyecto. Deberá analizar las medidas que se tomarán para controlar y disminuir los efectos negativos que se pudieran presentar en las diversas etapas de la vida del proyecto.
- IX. Estructura socioeconómica: analizará aquellos aspectos del proyecto que repercutan en la calidad de vida de la población en la zona de influencia del proyecto; incremento o disminución de precios, repercusión en el mercado inmobiliario de la zona, demanda de abasto de insumos derivados de la operación de la obra, oportunidades de empleo, actividades derivadas del efecto multiplicador en la zona de la actividad desarrollada por el proyecto, tanto en la etapa de construcción, como en la vida útil del proyecto, desplazamiento de población fija, e incremento de la población flotante.

En el caso de que cualesquiera de los análisis arriba mencionados muestren resultados que incidan sobre los aspectos estudiados, deberán plantearse alternativas que minimicen y de ser posible eliminen el problema, insuficiencia o daño resultante. Todos los análisis relativos a los aspectos antes señalados, deberán ejecutarse bajo la consideración de utilización en el momento de demanda máxima.

Artículo 58. El EIU a Nivel de Actualización del Plan es el instrumento que se utiliza para la evaluación de la necesidad de actualización o modificación en una zona o sector del Plan. En caso de que sea procedente, los resultados se difundirán en una Circular Técnica por el Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio.

Artículo 59. Los EIU a Nivel de Actualización del Plan deberán llevar la responsiva de un Corresponsable de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico vigente, cumpliendo con lo establecido en el presente Reglamento. Los estudios son públicos (en medios digitales e impresos), por los que se mantendrán disponibles para la consulta de cualquier interesado

Los Corresponsables de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico podrán obtener su registro ante la Comisión de Admisión de Directores Responsables de Obra y Corresponsables del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc (CADROC); y de no existir en ámbito municipal, será a través de la Comisión Estatal de Directores Responsables y Corresponsables (CEADROC), a través de su Comité de Corresponsales de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico.

Podrán ser Corresponsales de Obra en Diseño Urbano y Arquitectónico los profesionistas en las disciplinas de arquitectura, urbanismo e ingenierías; o con certificaciones especializadas en desarrollo urbano y/u ordenamiento territorial, ante el Consejo Nacional de Normalización y Certificación de Competencias Laborales (CONOCER); y que demuestren experiencia de cinco años en el desarrollo urbano y cumplan con las disposiciones establecidas.

Artículo 60. Las solicitudes de actualización o modificación del Plan para un predio en particular se deberán presentar integrando al EIU lo siguiente:

- I. Solicitud firmada por el Propietario o Representante Legal o Arrendatario;
- II. Escritura Pública de la Propiedad o Contrato de Arrendamiento;
- III. Identificación del Propietario;
- IV. Acta Constitutiva de persona moral en su caso;
- V. Poder Notarial del Representante Legal;
- VI. Identificación del Representante Legal en su caso;
- VII. Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo;
- VIII. Factibilidad de servicio de agua potable;
- IX. Factibilidad de descarga de aguas residuales (conexión de servicio de drenaje);
- X. Factibilidad de servicio de energía eléctrica;
- XI. Visto Bueno de Protección Civil Municipal en caso de riesgo por el uso propuesto; y
- XII. Otras autorizaciones, Vistos Buenos, Dictámenes, Constancias, de instancias federales o estatales en su caso.

CAPÍTULO VI

De los Lineamientos de Publicidad e Imagen Urbana

Artículo 61. El Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio establecerá Normas para la publicidad en vía pública y en inmuebles privados, en atención a la zonificación y al tipo de vía. Para ello se establece como anuncio, todo medio de comunicación que indique, señale, exprese, muestre, o difunda al público cualquier mensaje relacionado con la producción y venta



de bienes, con la prestación de servicios y con el ejercicio lícito de actividades profesionales, políticas, cívicas, culturales, industriales, mercantiles y técnicas.

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

Se clasifican por su ubicación:

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

En la vía pública, se podrán establecer en donde las Normas y el Reglamento de Anuncios del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, lo estipulen, atendiendo al tipo de vía y sus condiciones físicas.

Cuando exista un Reglamento de Imagen Urbana en el ámbito municipal, se aplicará de manera específica, y de manera vinculatoria los lineamientos emanados del Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio.

Artículo 62. El paisaje se considerará recurso natural de alto valor, principalmente las vistas hacia las zonas montañosas y valles, por lo que se deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Tinacos, tanques de gas, calentadores, antenas parabólicas, deberán estar siempre ocultos y no podrán localizarse sobre marquesinas;
- II. En zonas con pendientes, se diseñarán las azoteas como quinta fachada; y
- III. Los "Roof Garden" se considerarán un nivel de construcción y deberán mantener orden y buena imagen urbana.

Artículo 63. Los proyectos de vialidades a futuro, señalados en el Plan, se elaborarán proyectos ejecutivos que requieren análisis topográficos a detalle, por lo que podrán sufrir modificaciones con respecto a su ubicación original en el Plan. Una vez elaborados estos proyectos, se registrarán en el Departamento correspondiente del Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio, o el departamento que corresponda.

Si los proyectos de vialidad son en las vialidades primarias del centro de la ciudad, o en áreas circundantes a zona protegidas (arqueológicas o naturales), se requerirá la presentación de un Estudio de Impacto Vial.

Artículo 64. La sección de vía pública y las restricciones de construcción estarán determinadas en la Constancia de Alineamiento Oficial emitida por el Municipio. En los lotes ubicados en los barrios históricos se expedirán conforme a los paramentos predominantes existentes.

CAPÍTULO VIII

De las Autorizaciones y Procedimientos

Artículo 65. La Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo, establece el Alineamiento Oficial, siendo la traza del terreno que limita la propiedad respectiva con la vía

pública en uso o con la futura vía pública, determinada en los planos y proyectos aprobados, contendrá las afectaciones y las restricciones de carácter urbano que señale el Plan.

Para unidades privativas o lotes ubicados en vialidades internas de conjuntos habitacionales de propiedad en condominio, podrán obtener Constancia de Alineamiento Oficial; siempre y cuando dichos condominios estén registrados ante el Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio, la Dirección de Catastro y el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Para la obtención de la constancia, se presentará la solicitud acompañada exclusivamente de copia simple de los de siguientes documentos:

- I. Escritura Pública inscrita en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio;
- II. Croquis de localización del predio;
- III. Copia de identificación oficial del propietario o arrendatario;
- IV. Contrato de Arrendamiento (en su caso);
- V. Acta Constitutiva (Persona Moral); y
- VI. Poder Notarial e identificación oficial del Representante Legal (en su caso).

La solicitud de Constancia de Alineamiento, Número Oficial y Uso de Suelo deberá ser resuelta en un plazo máximo de diez días hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de la fecha de expedición.

Artículo 66. La Factibilidad de Uso de Suelo es el documento oficial por medio del cual el Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio, hace constar los usos permitidos, permitidos-condicionados y prohibidos en un uso específico o giro determinado.

La Factibilidad de Uso de Suelo deberá ser resuelta en un plazo máximo de cinco días hábiles y tendrá una vigencia máxima de un año a partir de su expedición. Este documento no constituye constancia de apeo y deslinde, ni acredita la propiedad o posesión.

Artículo 67. La Constancia de Uso de Suelo es el documento en el que la Secretaría le señala a los predios la zonificación en la que se encuentra de acuerdo al Plan y las demás normas aplicables por su ubicación; deberá ser resuelta en un plazo máximo de cinco días hábiles y tendrá una vigencia de un año a partir de su expedición. Este documento no constituye constancia de apeo y deslinde, ni acredita la propiedad o posesión.

Artículo 68. La Constancia de Acreditación de Uso de Suelo por Derechos Adquiridos, es el documento a través del cual se reconocen los usos del suelo y la densidad que de manera legítima y continua se ha venido aprovechando en edificaciones, y este uso por la normatividad del Plan se propone diferente. Este derecho se reconoce siempre y cuando al momento de su construcción o establecimiento estuvieran permitidos con la licencia de construcción correspondiente y hayan sido anteriores al Plan vigente.

En estos casos si una construcción o instalación se destruye o requiere demolerse de conformidad con sus derechos adquiridos, podrá volverla a edificar hasta una superficie igual a la destruida o demolida, conservando el uso del derecho adquirido. No podrán realizar obras de ampliación o aumento de volumen para este uso, salvo que se sujeten al Plan vigente. Este documento es permanente y no necesita actualización. Los derechos adquiridos no son procedentes en predios en los que no hayan realizado construcción.



Artículo 69. La Constancia de Cumplimiento de la Normatividad Urbana es el documento por medio del cual el Departamento correspondiente manifiesta la existencia de constancias, autorizaciones o licencias expedidas por el Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio a predios y construcciones, que da cumplimiento a lo establecido en el Artículo 182 de la Ley Estatal.

Artículo 70. El Dictamen de Impacto Urbano es la opinión técnica emitida por la Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio, a los proyectos presentados al Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio en estudios de impacto urbano.

Artículo 71. La Fusión, es la unión en un solo predio de dos o más terrenos colindantes del o los mismos propietarios.

Artículo 72. La Subdivisión, es la partición o división de terrenos que no requieren el trazo de vías públicas ni ejecución de obras de urbanización.

Para obtener la autorización de subdivisión de un predio deberá cumplir con lo siguiente:

- I. Deberá ser solicitada y recibida por el propietario o representante legal con poder notarial de dominio otorgado por el propietario;
- II. En zonas habitacionales que no correspondan a residencial o turística, no podrá subdividirse en fracciones menores de 120 m², con 8.00 metros de frente mínimo a la vía pública existente;
- III. En zonas aptas para la habitación residencial o turística, no podrá subdividirse en fracciones menores de 300 m², con 12.00 metros de frente mínimo a la vía pública existente; y
- IV. Las fracciones resultantes de la subdivisión de un predio que no cuente con acceso directo a una vía pública existente, deberá destinarse el acceso y circulación por una de las siguientes posibilidades, según sea el caso, andador peatonal, servidumbre de paso o vialidad, que tendrá la condición de libre circulación solamente para las fracciones resultantes de la subdivisión y no se condicionará el libre tránsito por una de las fracciones.

Artículo 73. Los permisos o concesiones que la autoridad competente otorgue para aprovechar con determinados fines las vías públicas o cualquier otro bien de uso común o destinado a un servicio público, no crearán sobre éstos, a favor del permisionario o concesionario, ningún derecho real o de posesión; tales permisos o concesiones serán siempre revocables y temporales, y en ningún caso podrá otorgarse con perjuicio del tránsito libre, seguro y expedito; o del acceso a los predios colindantes o de servicios públicos instalados o con perjuicio en general de cualquiera de los fines a que estén destinadas las vías o bienes mencionados.

Al otorgar el permiso, el Municipio indicará el plazo para retirar o trasladar las obras o instalaciones en los espacios referidos en este artículo.

Artículo 74. No surtirán efecto las autorizaciones o licencias expedidas que contravengan lo establecido en el Plan, el Reglamento y sus Normas, en consecuencia, no podrán inscribirse ningún acto, convenio, contrato en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio, y en el Catastro Municipal.

Artículo 75. En el caso de que el propietario o poseedor de un predio o de una edificación no cumpla las condicionantes, las disposiciones legales aplicables y órdenes giradas con base a este Reglamento, el Municipio previo dictamen, estará facultado para ejecutar a costa del

propietario, las obras, reparaciones o demoliciones ordenadas, para clausurar y tomar las medidas que se consideren necesarias, pudiendo hacer uso de la fuerza pública en los siguientes casos:

- I. Cuando la construcción no respete las restricciones ya sea frontal, lateral, posterior o la indicada en la constancia de alineamiento número oficial y uso de suelo;
- II. Cuando la construcción no se ajuste al proyecto aprobado en la autorización en la licencia de construcción;
- III. Cuando la construcción se ejecute sin ajustarse a lo establecido en el Plan, Reglamento y sus Normas Técnicas;
- IV. Cuando la obra se ejecute sin licencia; y
- V. Cuando la obra se ejecute sin la responsiva de un Director Responsable de Obra.

Si el propietario del predio en que se ejecuten las obras o trabajos, conforme a este Artículo se negare a pagar el costo de las obras ordenadas por el Municipio, el Área Responsable de la Administración y Finanzas del Municipio cobrará por medio de procedimientos económicos coactivos.

El estado de suspensión o clausura impuesto con base en este artículo, no será levantado en tanto no se cumpla con el Plan, el Reglamento, y sus Normas, y se hayan pagado las multas.

Artículo 76. El Municipio sancionará previo dictamen correspondiente, al Director Responsable de Obra y/o Corresponsables de Obra, propietarios, poseedores o titulares y a quienes resulten responsables de las infracciones en las visitas de inspección conforme a lo indicado en el Reglamento de Construcción del Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc.

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 77. Cuando una obra infrinja este Reglamento y/o sus Normas, el Municipio fijará la sanción al propietario o poseedor, con multa equivalente hasta el diez por ciento del valor de la construcción, con base al valor de la obra establecido para la Licencia de Construcción de acuerdo a la Ley de Ingresos para el Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc.

Artículo 78. El Municipio podrá revocar toda autorización o licencias cuando:

- I. Se haya emitido con base en informes o documentos falsos o erróneos o con dolo o error; y
- II. Se haya expedido en contravención a alguna disposición de este Reglamento o de sus Normas.

La revocación será pronunciada por la autoridad de la que haya emanado el acto o resolución de que se trate o, en su caso, por el superior jerárquico de dicha autoridad.

TRANSITORIOS

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



Segundo. El presente Reglamento será vinculatorio a las Normas del Plan.

Tercero. El presente Reglamento marcará la pauta para hacer las adecuaciones que correspondan en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, y demás reglamentaciones municipales para el caso.

Cuarto. El Municipio, a través de las dependencias correspondientes, instrumentará la Estrategia y el Programa de Desapropiación de Espacio Público de los particulares en un periodo de tiempo de un año a partir de la entrada en vigor del presente Reglamento.

Quinto. En caso de contradicción entre el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, y el Plan, dictaminará el Consejo Municipal en el marco de sus atribuciones, y resolverá conjuntamente con el Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio.

Sexto. La valorización del suelo para determinar el pago de derechos por Densificación, se determinará por el Comité Técnico del Consejo y el Área Responsable del Desarrollo Urbano del Municipio, para ser incorporados en la Ley de Ingresos Municipal posterior inmediato al año en que entre en vigencia el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero.

Séptimo. Durante el lapso de tiempo que no se cuente con la valorización del suelo, que permita determinar el pago de derechos por densificación, se pagará el doble de pago de derechos por licencia de construcción de lo ya establecido en la Ley de Ingresos para el Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, para proyectos que reciben incremento de densidad.

Octavo. Quedan a salvo los derechos de los particulares que hayan obtenido algún tipo de autorización previa a la puesta en vigencia del Plan, en el caso que las determinaciones de este último las contravenga.



TRANSFORMANDO
GUERRERO
GOBIERNO DEL ESTADO
2011 - 2017

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