

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

Normas Técnicas Complementarias 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**

**Normas Técnicas Complementarias del PMDU Ixcateopan de Cuauhtémoc**

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

## **NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS**

### **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

CONSIDERACIONES GENERALES .....	7
1.1. Del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc.....	7
1.2. Del Reglamento de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc	7
1.3. De las Normas Oficiales Mexicanas.....	7
1.4. De los Alcances .....	7
 NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC, GUERRERO.....	8
 I. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO .....	8
NTC 1. Zonificación.....	8
NTC 2. Zonificación a través de la TCUS .....	8
NTC 3. Zonificación y afectación de predios.....	8
NTC 4. Usos del suelo al interior de los desarrollos habitacionales .....	8
 II. VIVIENDA Y HABITABILIDAD.....	8
NTC 5. Vivienda de interés social.....	8
NTC 6. Viviendas en unidades condominales.....	9
NTC 7. Vivienda adecuada.....	9
NTC 8. Vivienda rural .....	9
 III. FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS .....	10
NTC 9. Terrenos mayores a 10,000m <sup>2</sup> .....	10
NTC 10. Porcentajes de donación y área verde por tipo de fraccionamiento.....	10
NTC 11. Áreas de equipamiento urbano.....	10
NTC 12. Áreas de donación en desarrollos habitacionales.....	10
NTC 13. Zonas de reserva .....	10



---

IV. MOVILIDAD URBANA SUSTENTABLE .....	11
NTC 14. Jerarquía de movilidad urbana sustentable .....	11
NTC 15. Accesibilidad universal (eliminar barreras arquitectónicas y urbanas) .....	11
NTC 16. Diseño de banquetas .....	12
NTC 17. Rampas en intersecciones .....	13
NTC 18. Banquetas en el espacio público .....	17
NTC 19. Vialidades en zonas de crecimiento urbano .....	17
NTC 20. Restricciones al frente de las construcciones .....	18
V. EQUIPAMIENTO URBANO.....	18
NTC 21. Equipamiento especial .....	18
NTC 22. Centros nocturnos y bares .....	18
NTC 23. Tiendas con disposición de mercancías en autoservicio .....	18
NTC 24. Estacionamientos.....	19
NTC 25. Maniobras de vehículos .....	19
VI. PATRIMONIO Y PAISAJE URBANO .....	19
NTC 26. Zona de protección para la zona arqueológica .....	19
NTC 27. Altura de las edificaciones en el entorno de la zona arqueológica.....	20
NTC 28. Imagen urbana en el centro histórico .....	20
NTC 29. Nomenclatura y señalética .....	20
NTC 30. Arbolado en banquetas .....	20
NTC 31. Anuncios espectaculares.....	20
NTC 32. Instalaciones eléctricas y de servicios .....	21
VII. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES .....	21
NTC 33. Licencias de construcción y demás autorizaciones .....	21
NTC 34. Convenios del Municipio .....	21
Referencias .....	22

## **Normas Técnicas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc**

Las Normas Técnicas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, se establece bajo las siguientes:

### **CONSIDERACIONES GENERALES**

#### **1.1. Del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc**

Que tiene por objeto el de establecer un desarrollo territorial sostenible en el ámbito urbano y rural en el Municipio de Ixcateopan de Cuauhtémoc, para el bienestar de la población Ixcateopense; mediante estrategias específicas y acciones que garanticen un crecimiento urbano sostenible, que contemplen la provisión de servicios básicos de calidad y espacios públicos accesibles; acciones que fomenten una planeación urbana asequible, orientando un crecimiento ordenado para el municipio y sus localidades, en un plazo de 25 años. Y validado con Opinión Positiva por el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda de Ixcateopan de Cuauhtémoc, y Aprobado por el Cabildo del Ayuntamiento de Ixcateopan de Cuauhtémoc, el 28 de agosto de 2024.

#### **1.2. Del Reglamento de Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc**

Que tiene por objeto el de instrumentar las estrategias y acciones, en particular sobre los usos y destinos del suelo, la zonificación, y los procedimientos para las acciones urbanas respecto a la modificación de usos del suelo y la actualización del plan.

#### **1.3. De las Normas Oficiales Mexicanas**

Que ha implementado la Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU), y la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT), sobre accesibilidad universal, edificación, espacio público, equipamiento urbano, desarrollo urbano y cambio climático.

#### **1.4. De los Alcances**

De las Normas Técnicas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, que definen las acciones que inciden sobre las construcciones, sus posibles efectos sobre ella y la forma de tomarlos en cuenta; así como, establecer las condicionantes sobre movilidad vial como un derecho humano.



Por lo anterior expuesto y fundado, se expiden las siguientes:

## **NORMAS TÉCNICAS COMPLEMENTARIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC, GUERRERO**

### **I. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

#### **NTC 1. Zonificación**

La Zonificación en la que están divididos los asentamientos humanos urbanos y rurales establecerá los usos, destinos, reservas y densidades de viviendas.

El Reglamento del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc (Reglamento) establece la superficie del tamaño del lote, el cual se utilizará para determinar el número de niveles que pueden construirse en un predio en relación a la sección de la vialidad en su frente.

También podrá establecer usos por zona de influencia en corredores urbanos y normará a los lotes que tengan frente a estas vialidades.

#### **NTC 2. Zonificación a través de la TCUS**

Señala los usos permitidos, permitidos-condicionados y prohibidos aplicables tanto por su ubicación, como por tipo de giro.

En la TCUS, se encuentran señalados los giros. En caso de que alguna actividad o uso no se encuentre señalada, el Área Responsable de Desarrollo Urbano del Municipio, con la opinión del Consejo Municipal definirán a cuál giro se asimila y si es factible su autorización en la Zonificación que le corresponde.

#### **NTC 3. Zonificación y afectación de predios**

Cuando por medio de la zonificación se divida un predio, el propietario podrá optar por su correspondiente zonificación o la siguiente opción:

- a) Asimilar la zonificación en la fracción menor a la fracción mayor.
- b) Esta Norma aplica para la fusión de dos o más predios.

#### **NTC 4. Usos del suelo al interior de los desarrollos habitacionales**

Los desarrollos habitacionales deberán mantener el uso, las áreas construidas y áreas de donación de acuerdo a lo autorizado en la licencia de construcción y cumplir con la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero y el Reglamento de Fraccionamientos de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero.

### **II. VIVIENDA Y HABITABILIDAD**

#### **NTC 5. Vivienda de interés social**

Se considerarán proyectos y desarrollos de Interés Social aquellos donde la vivienda tenga una superficie máxima de 60.00 m<sup>2</sup> construidos, y cuenten con subsidio o crédito vía, INFONAVIT, FOVISSSTE y de los organismos federales, estatales y municipales de vivienda o del sector privado. La vivienda de interés social podrá incrementar hasta un 50% la densidad permitida y estará exenta del pago del derecho de densificación.



La vivienda de interés social podrá tener los incentivos que establezca el Municipio a través del Área Responsable de Desarrollo Urbano del Municipio; y deberá estar contemplado en la Ley de Ingresos del Municipio.

#### **NTC 6. Viviendas en unidades condominales**

Dentro de un desarrollo condominal, el número máximo de áreas privativas de vivienda de una unidad condominal, será de 60 viviendas y deberá cumplir con lo que la zonificación y sus normas establecen; en caso de que se quiera modificar el uso o ampliar las áreas construidas, será con base en la normatividad y a la Ley de Propiedad en Condominio para el Estado de Guerrero.

Cuando la superficie de los desarrollos en condominio sea mayor a 10,000 m<sup>2</sup>, deberá entregar al Municipio el área de donación para equipamiento urbano y servicios públicos que se indica de acuerdo al tipo de desarrollo. El área de donación no será susceptible de pago sustituto.

Los desarrollos habitacionales de tipo residencial turístico son susceptibles de la entrega del área de donación del mismo valor económico en otro sitio de la ciudad que el Área Responsable de Desarrollo Urbano del Municipio determine factible.

#### **NTC 7. Vivienda adecuada<sup>1</sup>**

La norma tiene como objetivo establecer parámetros para determinar si una vivienda cumple con las condiciones mínimas de habitabilidad, a través de la inspección del Área Responsable de Desarrollo Urbano del Municipio o un organismo responsable de esta actividad; la condición y el entorno en el que se encuentra ubicada. Esto se llevará a cabo mediante prestadores de servicios certificados con experiencia en el ámbito inmobiliario.

Las condiciones mínimas de habitabilidad se determinarán con un “Dictamen de Habitabilidad de la Vivienda” (DHV), que es un documento que presenta los resultados obtenidos de la inspección. También se identifica como informe o reporte, que puede estar en formato impreso o electrónico.

Este DHV debe ser presentado por un Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda que cuente con certificado emitido por un Organismo de Certificación, y publicado en el portal del Ayuntamiento. Este DHV debe considerar al menos los siguientes procedimientos: 1) la solicitud de Dictamen de Habitabilidad de la Vivienda, 2) la inspección de la vivienda, y 3) la presentación por parte del Prestador de Servicio de Inspección de Vivienda.

#### **NTC 8. Vivienda rural**

Se consideran un tipo particular de vivienda asociada a los asentamientos rurales, que se caracterizan por el uso de materiales de la región, con sistemas constructivos tradicionales, y mano de obra local. Su localización y composición en la estructura físico-espacial es dispersa, y en muchos casos, integradas a las zonas de trabajo.

---

<sup>1</sup> La **NTC 7** de las Normas Técnicas Complementarias del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero, entrará en vigor con lo establecido por la NOM-007-SEDATU-2024 “Habitabilidad de Vivienda”, que se encuentra en revisión una vez terminada la Consulta Pública. Esta norma fue publicada como proyecto en el Diario Oficial de la Federación de fecha 27 de febrero de 2024, bajo el nombre Proyecto de Norma Oficial Mexicana: PROY-NOM-007-SEDATU-2024 “Habitabilidad de Vivienda”.



La intervención en la vivienda rural para rehabilitación, reconstrucción y/o restauración; a través de programas federales, estatales o municipales, deberán respetar en todo momento la identidad y la tipología arquitectónica.

### III. FRACCIONAMIENTOS DE TERRENOS

#### NTC 9. Terrenos mayores a 10,000m<sup>2</sup>

Los terrenos mayores a 10,000 m<sup>2</sup> para el desarrollo de conjuntos habitacionales, deberán apegarse a lo que señala la zonificación que le establece el Plan, el Reglamento, las Normas, el Reglamento Municipal de Construcciones de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero, y el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, deberán entregar al Municipio el área de donación para equipamiento urbano.

#### NTC 10. Porcentajes de donación y área verde por tipo de fraccionamiento

Se hará con fundamento a lo establecido en el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero.

Tabla 1: Porcentaje de área de donación y áreas verdes por tipo de fraccionamiento

TIPO	% DONACIÓN	% ÁREA VERDE
Populares	10.00	10.00
Interés Social	10.00	10.00
Residencial Urbano	10.00	10.00
Residencial Turístico	6.00	10.00
Campestre	6.00	No Aplica
Industrial	6.00	20.00

Fuente: Elaboración propia, 2024.

#### NTC 11. Áreas de equipamiento urbano

Las áreas de equipamiento urbano podrán ampliar sus construcciones hasta un 80% de su superficie, modificar el área libre, la altura y el área verde de acuerdo con lo señalado en el Plan, el Reglamento y sus Normas.

#### NTC 12. Áreas de donación en desarrollos habitacionales

Las áreas de donación de los desarrollos habitacionales, para efectos de uso de suelo, se destinarán para equipamiento urbano o espacio público, con las alturas, áreas libres o intensidad que señale la zonificación donde se ubica.

Las áreas de donación transferidas al Municipio, como lo establece el Reglamento sobre Fraccionamiento de Terrenos para los Municipios del Estado de Guerrero, en cantidad y calidad, serán destinadas para equipamiento urbano y desarrollo del asentamiento humano quien lo otorga, y no podrán ser enajenados o transmisibles a terceros.

#### NTC 13. Zonas de reserva

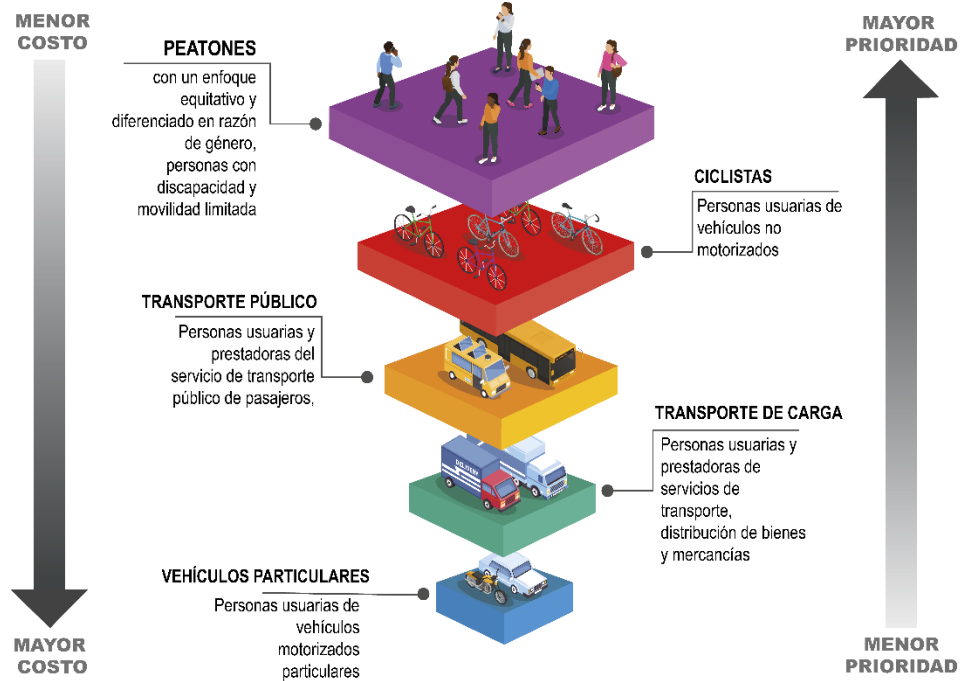
Se consideran zonas de reserva, a la reserva territorial y el suelo vacante establecida en el Reglamento, a las que se les ha establecido una zonificación urbana. Su crecimiento y desarrollo se basa en la definición de su estructura vial y la introducción de los servicios.

## IV. MOVILIDAD URBANA SUSTENTABLE

### NTC 14. Jerarquía de movilidad urbana sustentable

La planeación, diseño e implementación de planes y programas en materia de movilidad, deberá respetar en todo momento la clasificación establecida por la pirámide de movilidad urbana sustentable reconocida en la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial y la Estrategia Nacional de Movilidad y Seguridad Vial. Esta jerarquía es un sistema que permite identificar el medio de transporte que tendrá preferencia y/o prioridad en el diseño de calles, de acuerdo con lo siguiente; en primer lugar, los peatones, reafirmando el derecho de las personas a la movilidad en un ambiente seguro, accesible, eficiente, sostenible, de calidad y en igualdad de condiciones para todas las personas; en segundo lugar, los ciclistas y los usuarios de vehículos no motorizados; en tercer lugar, el transporte público; en cuarto lugar, el transporte de carga; y en último lugar, los vehículos particulares.

Figura 1: Pirámide de movilidad urbana sustentable



Fuente: Elaboración propia con base en la Ley General de Movilidad y Seguridad Vial.

### NTC 15. Accesibilidad universal (eliminar barreras arquitectónicas y urbanas)

Se deberá garantizar el acceso pleno en igualdad de condiciones, con dignidad y autonomía a todas las personas al espacio público, infraestructura, servicios, vehículos, transporte público y los sistemas de movilidad tanto en zonas urbanas como rurales e insulares mediante la identificación y eliminación de obstáculos y barreras de acceso, discriminación, exclusiones, restricciones físicas, culturales, económicas, así como el uso de ayudas técnicas y perros de asistencia, con especial atención a personas con discapacidad, movilidad limitada y grupos en situación de vulnerabilidad.

Deberá respetar y atender las Normas Oficiales Mexicanas: NOM-001-SEDATU-2021 "Espacios públicos en los asentamientos humanos"; NOM-004-SEDATU-2023



“Estructura y diseño par vías urbanas: Especificaciones y aplicaciones”; NOM-034-SCT2/SEDATU-2022 “Señalización y dispositivos viales para calles y carreteras”; NOM-034-STPS-2016 “Condiciones de seguridad para el acceso y desarrollo de actividades de trabajadores con discapacidad en los centros de trabajo”; NOM-030-SSA3-2013, “Que establece las características arquitectónicas para facilitar el acceso, tránsito, uso y permanencia de las personas con discapacidad en establecimientos para la atención médica ambulatoria y hospitalaria del Sistema Nacional de Salud”; NMX-R-050-SCFI-2006 “Accesibilidad a espacios construidos de servicio al público. Especificaciones de seguridad”; entre otras disposiciones normativas para el caso.

## **NTC 16. Diseño de banquetas**

Las banquetas o aceras son elementos de circulación y estancia peatonal, además que también pueden contener elementos de infraestructura, servicios, mobiliario urbano y vegetación. Generalmente es pavimentada, elevada y delimitada por el arroyo vial y los linderos de los predios. Entre sus componentes, de acuerdo con la NOM-004-SEDATU-2023, se integran:

- **FRANJA DE GUARNICIÓN:** es un elemento longitudinal que delimita la circulación peatonal del área vehicular, su altura debe variar de entre los 15 a 18 centímetros con respecto al nivel del arroyo vial. Para las rampas peatonales, accesos vehiculares, vías ciclistas el peralte debe reducir máximo 1 centímetro. Las guarniciones son elementos independientes del pavimento de la acera para evitar daños térmicos, fisuras y cargas físicas, su construcción puede ser en sitio o por piezas prefabricadas. Antes de colocar las guarniciones se debe prevenir las alturas en las rampas de esquinas para los accesos vehiculares de los predios.
- **FRANJA DE MOBILIARIO URBANO Y VEGETACIÓN:** es el espacio destinado a la colocación de señalización, mobiliario, vegetación y otros elementos de infraestructura. La franja se debe suspender en las esquinas a 7.50 metros previos a la guarnición de la acera transversal, por lo que este espacio es destinado solo a la colocación de señalización vial, nomenclatura o elementos de protección a la persona peatona, siempre y cuando no genere obstáculos para el tránsito y visibilidad de los usuarios.
- **FRANJA DE CIRCULACIÓN PEATONAL:** es el espacio destinado al desplazamiento de las personas peatonas. En caso de encontrarse compartida o contigua al carril vehicular en un mismo nivel, es necesario marcar una diferencia con el borde de la acera a través de un cambio de textura en el pavimento o mediante el uso de un color contrastante. Además, debe estar alineada con elementos de protección para los peatones, como bolardos, y tener un ancho mínimo de 30 centímetros.
- **FRANJA DE FACHADA:** es el espacio de amortiguamiento entre la franja de circulación y el paramento de las edificaciones, sirve para la permanencia momentánea del peatón, se define proporcionalmente en función de la actividad y de la intensidad de la vialidad. Los elementos arquitectónicos como pilastras, sardineles y marcos de puertas y ventanas pueden sobresalir hasta 10 centímetros o a una altura menor de 2.50 metros sobre el nivel.

Se pueden colocar jardineras internas de acuerdo al ancho de acera sin invadir la franja de circulación peatonal y las características de la vegetación deben impedir que una persona pueda ocultarse.

Para un nuevo proyecto de mejora de calle se debe determinar la dimensión de la franja con base a sus niveles de servicio, vocación y de tipología de calle; sin embargo, el ancho total de la acera no debe ser menor a 4 metros en vías primarias, de 3.30 metros en calles secundarias y de 2.50 metros en calles terciarias. El ancho total de la acera debe ser igual a la suma de las franjas de circulación peatonal y guarnición, se deben añadir otras franjas en función del uso y volumen peatonal.

Tabla 2: **Secciones mínimas de las franjas que integran la banqueta<sup>(a)</sup>**

ANCHO DE BANQUETA (m)	FRANJA EN BANQUETA			
	GUARNICIÓN	SERVICIOS	CIRCULACIÓN PEATONAL <sup>(b)</sup>	FACHADA
2.20 <sup>(c)</sup>	0.15	0.55	1.80	No Aplica
2.21 - 4.00	0.15 - 0.30	0.55 - 0.80	1.80 - 2.75	0.05 - 0.30
4.01 - 7.00	0.15 - 0.40	0.80 - 2.75	2.75 - 3.50	0.30 - 0.60
7.01 - 10.00	0.15 - 0.40	2.75 - 3.65	3.50 - 5.00	0.60 - 1.20

NOTAS: (a) Adaptada de *Manual de Calles: Diseño Vial para Ciudades Mexicanas*, por la SEDATU y el BID, 2019. (b) Debe estar libre de cualquier obstáculo en toda su longitud. (c) En zonas históricas, el valor mínimo puede ser 2.20m con una franja de circulación peatonal de 1.50m, en caso contrario, se debe implementar una calle de tránsito mixto y espacios de maniobras para personas usuarias de sillas de ruedas.

Fuente: (SEDATU 2024).

Todas las franjas deben estar preferentemente al mismo nivel y con una pendiente continua máxima del 2% en sentido transversal para el drenaje pluvial y evitar encharcamientos. En caso de existir diferencias de nivel en sentido longitudinal, se debe tener una pendiente máxima del 5% con una longitud de 8 metros, en caso de tener una pendiente o longitud mayor, se requiere de plataformas de descanso. Los desniveles de 30 centímetros y pendiente de hasta 5% pueden ser salvados con rampas sin pasamanos.

Las áreas de circulación peatonal deben cumplir con alturas libres mínimas a efecto de otorgar condiciones de seguridad y comodidad libre de objetos volados, colgantes, adosados a los paramentos y salientes como lámparas, señalizaciones o similares.

Tabla 3: **Alturas mínimas libres**

ELEMENTOS	ALTURA LIBRE (m)
Mínimo libre	2.50
Techo en pasos subterráneos	3.00
Señales en banquetas (aceras)	2.50
Señales en ciclovías y ciclo carriles	2.30
Ramas de arboles	3.00
Balcones, techos en banqueta	2.50

Fuente: (SEDATU 2024) y (SEDATU y BID 2019).

## NTC 17. Rampas en intersecciones

Se deberán colocar rampas en las transiciones entre la acera y el cruce peatonal a nivel del arroyo vial, para salvar las diferencias de cota vertical a efecto de dar continuidad a la ruta accesible. Su pendiente máxima debe ser del 5% para peraltes hasta de 18 centímetros. Las rampas en ambos lados de la intersección deben estar alineadas entre sí y libres de obstáculos, la señalización vial, nomenclatura o elementos de protección a la persona peatona no deben representar un estorbo por lo

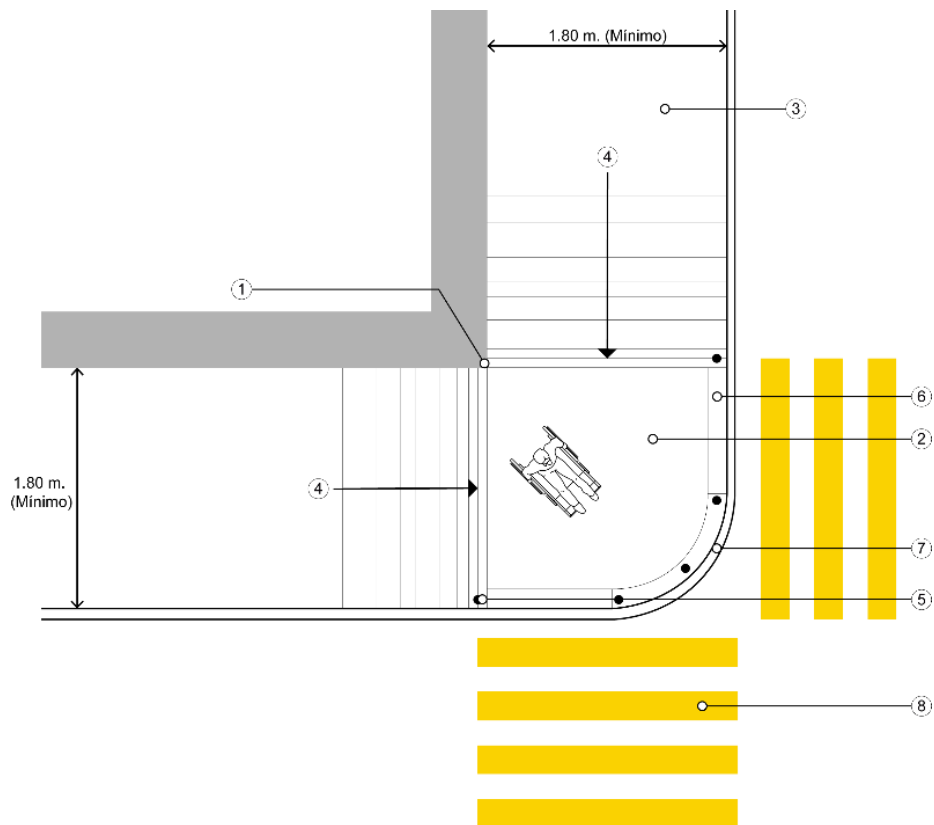
que se debe evitar la colocación de postes, mobiliario urbano y objetos similares en estas áreas.

Los registros, bocas de tormenta, coladeras o cualquier otro elemento que lo requiera, deberá estar nivelado durante el proceso de construcción de las rampas además de tener superficies antideslizantes y no requerir pasamanos. Las guarniciones que se interrumpen por la rampa se deben rematar con bordes boleados con un radio mínimo de 25 centímetros en planta; las aristas de los bordes laterales de las rampas secundarias deben ser boleadas con un radio mínimo de 5 centímetros.

Se debe contar con bolardos para evitar la invasión de vehículos motorizados y tener una franja de pavimento táctil, colocada posterior a la guarnición, en el límite entre el arroyo vial, en los bordes con el arroyo vial y en todo el ancho del cruce peatonal cuyas características físicas se indican en la Norma Oficial Mexicana NOM-034-SCT2/SEDATU-2022 “Señalización y dispositivos viales para calles y carreteras” (SICT y SEDATU, 2023). Dependiendo del ancho de la acera o de si se cuenta con extensiones de acera, las rampas se clasifican de la siguiente manera:

- **RAMPAS EN ABANICO:** rampas rectas laterales de forma rectangular del ancho de la franja de circulación peatonal con una pendiente máxima de 5%, con área de aproximación con pendiente máxima de 2% hacia el arroyo vehicular.

Figura 2: Rampa en abanico

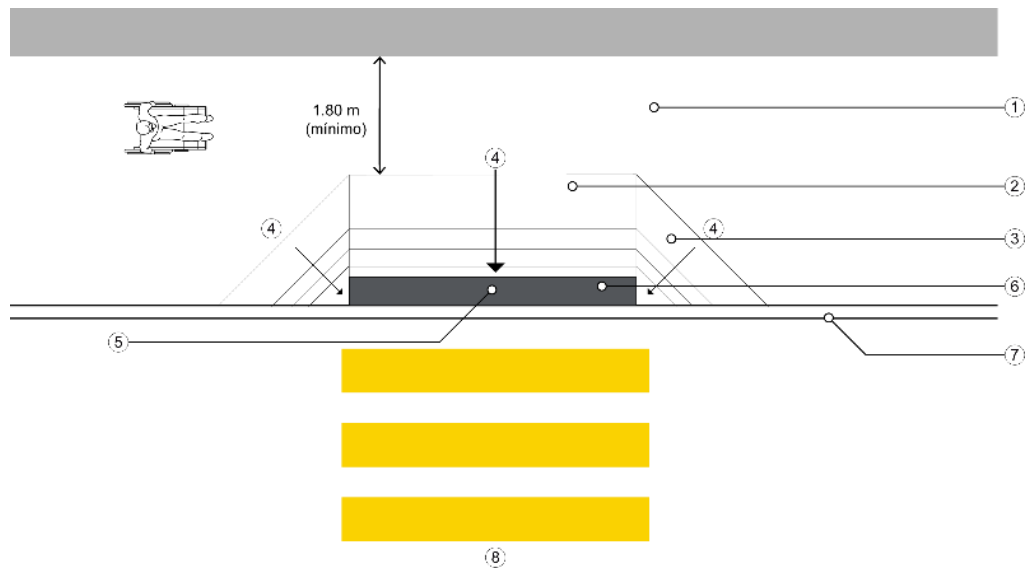


PLANTA DE RAMPA EN ABANICO. COMPONENTES DE LA RAMPA: ① esquina de alineamiento del predio, ② área de aproximación, ③ acera, ④ pendiente del 5%, ⑤ bolardo, ⑥ franja podo táctil, ⑦ franja de advertencia con cambio de textura, y ⑧ cruce peatonal.

Fuente: Gráfico redibujado, 2024. Tomado de: (SEDATU 2024).

- RAMPAS CON ALABEO:** se compone de una rampa recta central de forma rectangular con una pendiente máxima de 5% y con rampas laterales en forma triangular con pendientes máximas de 8%. Cuando la rampa se encuentra entre mobiliario urbano, postes, áreas ajardinadas u otro tipo de obstáculo, no es necesario alabeo sus bordes. El área de aproximación se encuentra previo al inicio de la rampa a nivel de acera. El ancho de la rampa recta central debe coincidir con la dimensión del cruce peatonal, por lo que, en ningún caso, los lados alabeados deben estar localizados dentro del ancho del cruce peatonal. Las rampas en acera y los lados alabeados deben estar ubicados de forma que no se proyecten hacia los carriles vehiculares, espacios de estacionamiento, y pasillos de acceso.

Figura 3: Rampa con alabeo



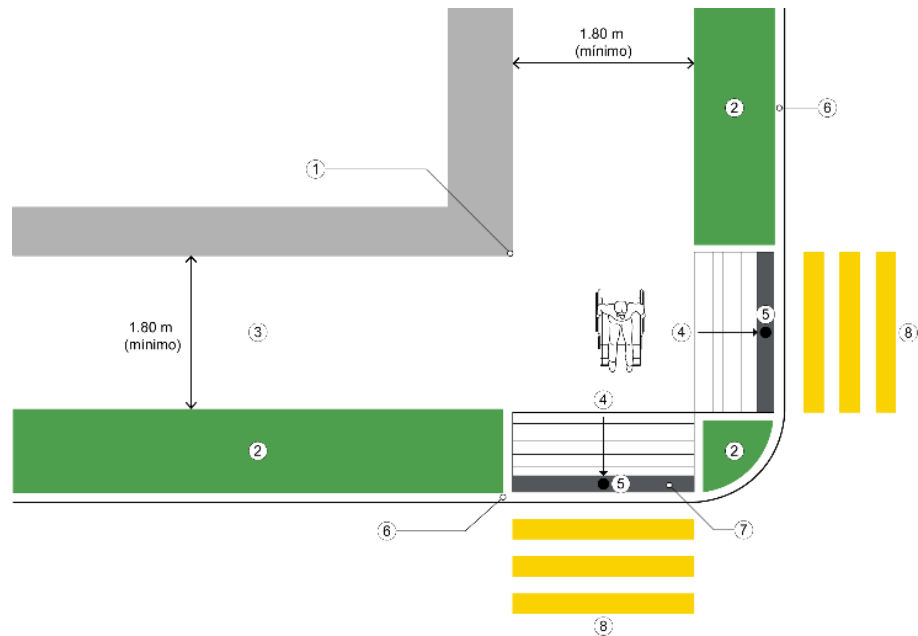
PLANTA DE RAMPA CON ALABEO. COMPONENTES DE LA RAMPA: ① área de aproximación, ② rampa central, ③ rampa lateral, ④ pendiente del 5%, ⑤ bolardo, ⑥ franja podotáctil, ⑦ guarnición, y ⑧ cruce peatonal.

Fuente: Gráfico redibujado, 2024. Tomado de: (SEDATU 2024).

- RAMPAS RECTAS:** se compone de dos variantes:
 

**VARIANTE 1:** debe ser de forma rectangular con el área de aproximación a nivel de acera previo al inicio de la rampa, de un ancho mínimo de 1.50 metros, con una pendiente máxima de 5% hacia el arroyo vial, el ancho de la rampa debe corresponder al ancho de la raya para cruce de peatones de paso peatonal y estar alineada con la rampa de enfrente. Los lados de la rampa recta deben estar confinados para evitar la circulación peatonal perpendicular y permitir la circulación continua sobre la banquetta, en caso de contar con una extensión de banquetta, se puede colocar en este punto. Se utiliza en aceras mayores a 4 metros de ancho o que tienen extensiones, a efecto de permitir la circulación peatonal continua, aun cuando una persona usuaria de silla de ruedas se encuentre en el área de aproximación del cruce peatonal. La cabecera entre ambas rampas debe tener una altura de 30 centímetros y estar libre de elementos que obstaculicen la visibilidad hacia el sentido de la circulación vehicular.

Figura 4: Rampa recta variante 1

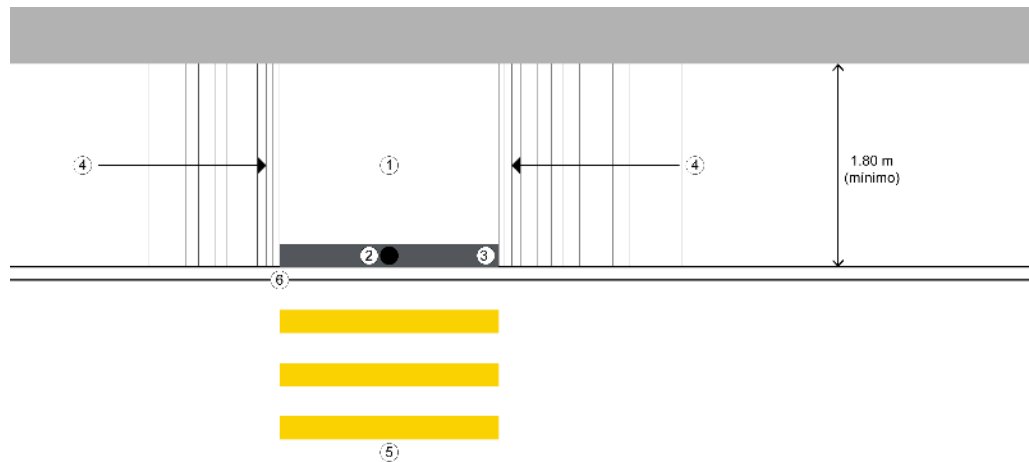


PLANTA DE RAMPA RECTA VARIANTE 1. COMPONENTES DE LA RAMPA: ① esquina de alineamiento del predio, ② franja vegetal y servicios, ③ acera, ④ pendiente del 5%, ⑤ guarnición, ⑥ bolardo, ⑦ franja podo táctil, y ⑧ cruce peatonal.

Fuente: Gráfico redibujado, 2024. Tomado de: (SEDATU 2024).

VARIANTE 2: deben ser dos rampas rectas de forma rectangular abarcando la franja de circulación peatonal con una pendiente máxima de 5%, con un área de aproximación a nivel del arroyo vial con una pendiente máxima de 2% hacia el arroyo vial, debe coincidir con el ancho de la marca de cruce peatonal. Se utiliza cuando existe un cruce peatonal intermedio y el ancho de la acera es menor a 4 metros.

Figura 5: Rampa recta variante 2



PLANTA DE RAMPA RECTA VARIANTE 2. COMPONENTES DE LA RAMPA: ① área de aproximación, ② bolardo, ③ franja podo táctil, ④ pendiente del 5%, ⑤ cruce peatonal, y ⑥ guarnición en color de contraste.

Fuente: Gráfico redibujado, 2024. Tomado de: (SEDATU 2024).



### NTC 18. Banquetas en el espacio público

La adecuación, reposición o rehabilitación de las banquetas correrá por cuenta de los propietarios de los predios, bajo los lineamientos que determine el Área Responsable de Desarrollo Urbano del Municipio, cuando se realice o ejecute un proceso de obra particular.

### NTC 19. Vialidades en zonas de crecimiento urbano

Las vialidades son los espacios de uso común y dominio público destinadas al tránsito de personas peatonas y de vehículos, así como a la prestación de servicios públicos y colocación de mobiliario urbano. Se clasifican en:

- **VIALIDADES PRIMARIAS:** su función es facilitar el flujo del tránsito vehicular continuo o controlado por semáforos, entre distintas áreas de una zona urbana, puede contar con carriles exclusivos para vehículos no motorizados y/o transporte público; tiene uno o dos sentidos de circulación, con o sin faja separadora.
- **VIALIDADES SECUNDARIAS:** su función es recolectar los flujos de las vías terciarias hacia la red vial primaria; puede tener faja separadora y estacionamiento en vía pública.
- **VIALIDADES Terciarias:** su función primordial es de habitabilidad al brindar acceso a los predios dentro de las comunidades o para el tránsito exclusivo peatonal o de vehículos no motorizados (también se le conoce como vía local). Los volúmenes, velocidades y capacidad vial son los más reducidos dentro de la red vial y generalmente las intersecciones no están semaforizadas.

Las características de las vialidades como lo son el dimensionamiento de sus secciones y carriles; así como sus pendientes, de acuerdo con la NOM-004-SEDATU-2023 “Estructura y diseño para vías urbanas: Especificaciones y aplicaciones”, estarán determinadas de conformidad a la siguiente tabla:

Tabla 4: Vialidades urbanas

ORGANIZACIÓN DE LA ESTRUCTURA VIAL	TIPOLOGÍA DE VIALIDADES		
	PRIMARIA	SECUNDARIA Vehiculares	LOCALES
Sección Vial (m)	2.70 - 3.00	2.5 - 3.00	2.50 - 3.00
Pendiente Máxima Recomendada (%)	6	8	15
Número de Carriles por Sentido	3 - 4	2 - 3	1 - 2
<b>Peatonales</b>			
Sistema Peatonal por Acera (banqueta) (m)	4.00	4.00	2.50
Sistema Vial Alternativo (andador) (m)	-	-	3.00 - 6.00
<b>No Motorizados</b>			
Sistema Vial para Vehículos no motorizados	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vía ciclista exclusiva (ciclovía unidireccional)</li> <li>▪ Vía ciclista compartida con transporte público (carril bus-bici)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carril ciclista con prioridad de uso (carril compartido)</li> <li>▪ Vía ciclista delimitada (ciclo carril)</li> <li>▪ Vía ciclista exclusiva (ciclovía unidireccional con cordón de estacionamiento)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Carril ciclista con prioridad de uso (carril compartido)</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia, 2024. Con base en (SEDATU 2024).



## **NTC 20. Restricciones al frente de las construcciones**

Las áreas de restricción de construcción ubicada al frente del predio que señala la estrategia de movilidad del Plan, podrán usarse únicamente como terrazas y áreas verdes a descubierto, quedando prohibido la construcción o colocación de todo tipo de elementos fijos o semifijos como techumbres, cubiertas, columnas y los elementos constructivos de cualquier tipo de material, así mismo, queda prohibido ser utilizadas como estacionamiento.

Estas áreas contabilizarán como parte del porcentaje de área libre.

## **V. EQUIPAMIENTO URBANO**

### **NTC 21. Equipamiento especial**

Las instalaciones para gasolineras, estaciones de gas butano y gas natural comprimido para uso automotor, se permitirán únicamente en las zonificación SU (Servicios Urbanos), y en corredores regionales, urbanos, suburbanos y en poblados rurales, debiendo respetar para ello lo que las Normas Oficiales Mexicanas establecen para estos giros a través de la Secretaría de Energía, Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, y demás aplicables.

Cuando se trate de una vialidad primaria con camellón, se podrá reducir la distancia mínima de separación, permitiéndose se ubique una nueva gasolinera frente a otra en la acera opuesta.

Los tanques de almacenamiento y dispensarios de las gasolineras no podrán ubicarse a menos de 30 metros de distancia de las instalaciones educativas, salud, asistencia social, estancias infantiles, guarderías y culto con concentraciones mayores a 50 personas.

Las instalaciones para estaciones de almacenamiento de gas L.P., y gas natural comprimido para uso automotor solo podrán ubicarse en la zonificación AAI (Almacenamiento de Alto Impacto). La venta al menudeo podrá realizarse en estaciones de gas L.P. para carburación ubicadas en zonificaciones AAI (Almacenamiento de Alto Impacto), y en corredores urbanos, vialidades primarias, suburbanos y en poblados rurales.

Las estaciones de servicio en todas sus modalidades que almacenen y abastezcan cualquier suministro de energía alternativa, deberán sujetarse a las Normas aplicables en la materia.

### **NTC 22. Centros nocturnos y bares**

Estos giros no se podrán ubicar a menos de 200 metros de instalaciones educativas en todos sus niveles, de salud, de asistencia social y de culto, independientemente de que exista compatibilidad permitida o permitida condicionada en la TCUS. Así mismo, queda prohibida la venta directa de alimentos y bebidas hacia la vía pública, debiendo ejercer su operatividad al interior del establecimiento.

### **NTC 23. Tiendas con disposición de mercancías en autoservicio**

Los establecimientos mercantiles en los que se pretenda la venta de artículos que conforman la canasta con productos básicos y, de manera complementaria, ropa,

calzado, bebidas alcohólicas, con el uso de tienda de autoservicio, mercado, supermercado, minisúper o tienda de conveniencia, bajo la disposición de autoservicio, podrán situarse en propiedades cuya zonificación sea Comercio al por Menor (CM) y tengan frente a vialidades primarias, corredores urbano y suburbano, sujetándose a que las tiendas de conveniencia con venta de bebidas alcohólicas no podrán establecerse a menos de 100 metros de instalaciones educativas en todos sus niveles. Se exceptúa de la aplicación de esta norma a los establecimientos mercantiles como tiendas de abarrotes, misceláneas y mercados de abasto local a nivel de barrio.

#### **NTC 24. Estacionamientos**

Las Normas de cajones de estacionamiento, para armonizar el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc con la Ley Número 790 de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Guerrero, y sus políticas de movilidad sustentable; así como, permitir la densificación de la ciudad de Ixcateopan de Cuauhtémoc; se determina para la dotación de estacionamientos en las construcciones, analizar el Artículo 82 del Reglamento Municipal de Construcciones de Ixcateopan de Cuauhtémoc, y replantear el mínimo de cajones de estacionamiento requeridos, en concordancia con la política de desestimular y reducir la dependencia del uso del automóvil particular.

#### **NTC 25. Maniobras de vehículos**

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

### **VI. PATRIMONIO Y PAISAJE URBANO**

#### **NTC 26. Zona de protección para la zona arqueológica**

Queda prohibido ejecutar nuevas construcciones, modificaciones o alteraciones en el tipo y forma de arquitectura de las ya existentes que alteren en su conjunto la armonía de la zona que haya sido declarada histórica, monumental o arqueológica. El Ayuntamiento Municipal decretará la suspensión o demolición inmediata de toda nueva construcción en las zonas ya declaradas, cuando se estén ejecutando o ya se hayan construido, sin la correspondiente autorización de la autoridad municipal; o cuando no hayan cumplido los propietarios o su representante con los requisitos establecidos por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (LFMZAAH) y su Reglamento, fijándose además la sanción económica correspondiente.

El Ayuntamiento Municipal de Ixcateopan de Cuauhtémoc y las autoridades designadas, se encargarán de mantener a las zonas declaradas histórica, monumental o arqueológica, dentro de los ordenamientos que dicta la LFMZAAH; pudiendo en su caso necesario, ordenar las disposiciones que eviten su deterioro o daño irreparable.

Al que se apodere de un mueble u objeto arqueológico, histórico y artístico, se le impondrá la sanción correspondiente con lo establecido en las normas sancionatorias en específico.



En la zona arqueológica, monumentos históricos y artísticos, no se autorizarán construcciones cuya función, diseño o ubicación alteren, afecten o distorsionen su valor monumental.

La zona arqueológica y monumentos históricos estarán sujetos a lo establecido en la LFMZAAH y su Reglamento, las demás disposiciones legales aplicables y los acuerdos de coordinación que se celebren con las autoridades locales.

#### **NTC 27. Altura de las edificaciones en el entorno de la zona arqueológica**

Las construcciones y edificaciones en los predios colindantes en una zona de influencia 150 de metros alrededor de la Zona Arqueológica de Ixcateopan de Cuauhtémoc, no podrán tener una altura mayor a 2 niveles; esto en función de proteger y preservar su integridad visual y física, no interferir con su entorno histórico, respetar su integridad y su preservación.

#### **NTC 28. Imagen urbana en el centro histórico**

Se entiende como imagen urbana, al grupo de elementos naturales y construidos que componen la ciudad, tales como: colonias, ríos, bosques, edificios, calles, plazas, parques, anuncios, entre otros.

El Ayuntamiento deberá contar con un Reglamento de Imagen Urbana, que se adecue a las características arquitectónicas, cultura y condiciones físicas del territorio. El reglamento ordenará y regulará todo tipo de obra que se pretenda llevar a cabo en el primer cuadro de la ciudad de Ixcateopan de Cuauhtémoc, incluyendo las instalaciones, la vía pública y el mobiliario urbano, protegiendo en todo momento la identidad y morfología de la ciudad.

#### **NTC 29. Nomenclatura y señalética**

El municipio deberá contar con un Reglamento de Nomenclatura de Vías y Espacios Abiertos Públicos. Consiste en la denominación o nombre específico que se asigne a las vías y espacios abiertos públicos para su identificación específica. La nomenclatura propuesta deberá ser nominal o restringida al uso de nombres propios, evitándose la numeración cartesiana o numérica.

#### **NTC 30. Arbolado en banquetas**

El arbolado en banquetas correrá por cuenta de los propietarios de los predios, debiendo evitar la colocación de pasto, y privilegiando los árboles sobre los arbustos. Las variedades de árboles se determinarán en la paleta vegetal y se localizarán en la zona de arbolado de las que determine el Área Responsable de Desarrollo Urbano del Municipio, en coordinación con la Dirección de Áreas Verdes o su correspondiente; privilegiando en todo momento la vegetación nativa con bajo consumo de agua, que provea de sombra y que no destruya las banquetas con el paso del tiempo.

El mantenimiento de las áreas verdes a cargo de la administración municipal, deberá realizarse en horarios adecuados que no interfieran el tránsito vehicular.

#### **NTC 31. Anuncios espectaculares**

Queda estrictamente prohibida la implementación de anuncios espectaculares en la ciudad de Ixcateopan. Las fachadas de las viviendas en el primer cuadro de la ciudad

deberán conservarse libres de toda publicidad y/o propaganda, anuncios y de todo aquel objeto que afecte de manera negativa y deterioren el paisaje de la ciudad.

Por otro lado, la señalización de carácter; informativo y promocional, como los anuncios, avisos y carteles; orientativa, como la nomenclatura de calles y avisos de equipamiento, deberán adecuarse al contexto y al inmueble donde se localicen; así como, expedir la colocación ante las instancias correspondientes, las cuales estarán sujetas a lo establecido en el Reglamento de Imagen Urbana.

#### **NTC 32. Instalaciones eléctricas y de servicios**

El cableado de instalaciones telefónicas, de energía eléctrica, televisión y alumbrado público, la red sanitaria e hidráulica, en el centro de la ciudad, deberán permanecer ocultos de manera subterránea o con el uso de otras técnicas establecidas en el Reglamento de Imagen Urbana.

### **VII. LICENCIAS Y AUTORIZACIONES**

#### **NTC 33. Licencias de construcción y demás autorizaciones**

Las licencias de construcción y demás autorizaciones que expida el Área Responsable de Desarrollo Urbano del Municipio, deberán establecer que las vialidades que conforman el espacio público no se pueden utilizar para el estacionamiento de cualquier tipo de vehículos automotores; igualmente, que la sección vial en el frente de los predios no es propiedad privada, ni tiene preferencia de uso para sí mismo, ya que es un espacio público para uso de libre tránsito de la colectividad.

#### **NTC 34. Convenios del Municipio**

Los convenios del Municipio con las Asociaciones de Colonos en fraccionamientos, conjuntos habitacionales, barrios o colonias, no tendrán alcances de regulación por encima del Plan, el Reglamento y las Normas. Las anuencias o vistos buenos favorables de las Asociaciones, se realizarán por escrito, sin costo alguno, ni condicionamientos a pagos de cuotas internas, en un término de cinco días hábiles posteriores a darse por recibida la solicitud acompañada del proyecto correspondiente; los vistos buenos o anuencias no sustituyen ni tienen el carácter de una licencia de construcción.

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

Las Asociaciones de Colonos y condominios deben permitir el acceso al personal municipal acreditado por el Área Responsable de Desarrollo Urbano del Municipio, para la realización de visitas de inspección de obra.



## Referencias

- CPEUM. «Constitución política de los estados unidos mexicanos.» *Diario Oficial de la Federación*, 1917 [Ref. 18 de diciembre de 2020].
- INAH. *Lugares INAH: Zona Arqueológica de Ixcateopan de Cuauhtémoc*. 203. <https://lugares.inah.gob.mx/es/zonas-arqueologicas/zonas/1726-ixcateopan.html> (último acceso: 1 de febrero de 2024).
- Ley 444. «Ley número 444 para la protección del patrimonio cultural y natural del estado y lo municipios de Guerrero.» *Periódico Oficial del Estado de Guerrero*, 25 de abril de 2017: 1-74.
- Ley 790. «Ley número 790 de asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano del Estado de Guerrero.» *Periódico Oficial del Estado de Guerrero*, 31 de agosto de 2018: 1-142.
- LFMZAAH. «Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricos.» *Diario Oficial de la Federación*, 6 de mayo de 1972: 1-24.
- LGMSV. «Ley general de movilidad y seguridad vial.» *Diario Oficial de la Federación*, 17 de mayo de 2022: 1-39.
- SEDATU. «NOM-001-SEDATU-2021: Espacios públicos en los asentamientos humanos.» *Diario Oficial de la Federación*, 22 de febrero de 2022: 23-45.
- SEDATU. «NOM-002-SEDATU-2022: Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema General de Planeación Territorial: Clasificación, terminología y aplicación.» *Diario Oficial de la Federación*, 23 de agosto de 2022: 514-544.
- SEDATU. «NOM-003-SEDATU-2023: Lineamientos para el fortalecimiento del Sistema territorial para resistir, adaptarse y recuperarse ante amenazas de origen natural y del cambio climático a través del ordenamiento territorial.» *Diario Oficial de la Federación*, 6 de marzo de 2024: 99-130.
- SEDATU. «NOM-004-SEDATU-2023: Estructura y diseño para vías urbanas: Especificaciones y aplicación.» *Diario Oficial de la Federación*, 12 de abril de 2024: 120-325.
- SEDATU y BID. *Manual de calles: diseño vial para ciudades mexicanas*. Ciudad de México: Secretaría de Desarrollo Urbano, Obras Públicas y Ordenamiento Territorial, 2019.
- SICT-SEDATU. «NOM-034-SCT2/SEDATU-2022 “Señalización y dispositivos viales para calles y carreteras.”» *Diario Oficial de la Federación*, 19 de septiembre de 2024: 14-94.
- ONU. «70/1: Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.» *Asamblea General ONU: Septuagésimo Período de Sesiones*, 25 de septiembre de 2015: 1-40.
- . «71/256: Nueva Agenda Urbana.» *Asamblea General: Septuagésimo primer período de sesiones*, 25 de enero de 2017: 1-33.
- Reglamento Fraccionamientos. «Reglamento sobre fraccionamiento de terrenos para los municipios del Estado de Guerrero.» *Periódico Oficial del Estado de Guerrero*, 13 de mayo de 1994: 1-45.
- Reglamento de la LFMZAAH. «Reglamento de la ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricos.» *Diario Oficial de la Federación*, 8 de diciembre de 1975: 1-13.





TRANSFORMANDO  
**GUERRERO**  
GOBIERNO DEL ESTADO  
2011 - 2017

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