Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO (TCUS)

Permitido
Son los usos o destinos permitidos ubicados en la zonificación señalada

Permitido Condicionado
Sujetos a aprobación para cumplimiento de la sección mínima al frente del predio

Prohibido
Son los usos y destinos que no pueden desarrollarse en áreas o predios

USOS Y DESTINOS DEL SUELO				TIPO DE ÁREA																			CONDICIONANTES	
				URBANA									URBANIZABLE						PROTECCIÓN			NO URBANIZABLE		
				Centro Urbano	Habitacional (baja)	Habitacional (media)	Habitacional (alta)	Comercio	Mixto (Habitacional-Comercio)	Equipamiento Urbano	Espacio Público	Corredor Urbano	Reserva Territorial (2030)	Reserva Territorial (2039)	Reserva Territorial (2050)	Suelo Vacante (baja)	Suelo Vacante (media)	Suelo Vacante (alta)	Valor Ambiental	Valor Patrimonial	Actividades Agropecuarias	Cuerpo de Agua	Conservación	Frente a Sección Vial Mínima	Estudio de Impacto Urbano
GENÉRICOS	**ESPECÍFICOS**			**CU**	**HBB**	**HBM**	**HBA**	**C**	**MHC**	**EU**	**EP**	**CR**	**RTC**	**RTM**	**RTL**	**SVB**	**SVM**	**SVA**	**VA**	**VP**	**AC**	**CA**	**CO**		
Habitacional	Vivienda Aislada																								
	Vivienda Unifamiliar																							6	
	Vivienda Plurifamiliar (hasta 16 viviendas)																							8	
	Vivienda Plurifamiliar (más de 16 viviendas)																							8	●
	Vivienda Rural																								
Hotelería y Servicio de Alojamiento	Alojamiento Temporal Restringido		Hasta 20 habitaciones																					8	
			Más de 20 habitaciones																					12	●
	Alojamiento Temporal Mixto		Hasta 20 habitaciones																					12	
			Más de 20 habitaciones																					16	●
Comercio y Servicios	Comercio y Servicios Básicos	Baja (hasta 0.4 veces)*	Abarrotes domésticos, misceláneas, carnicerías, fruterías, panaderías, tortillerías, cafeterías, restaurantes familiares, dulcerías, neverías, loncherías y cocinas económicas, carpinterías, tapicerías y reparación de muebles, renta de computadoras, lavanderías domesticas, tintorerías, sastrerías, peluquerías, salones de belleza, reparaciones domesticas y artículos del hogar, farmacias, ferreterías, papelerías, expendio de revistas y periódicos, venta de agua purificada y consultorios médicos.																					6	
		Media (0.4 a 1.8 veces)*																						8	
		Alta (1.8 a 2.4 veces)*																						10	
		Muy alta (+ 2.4 veces)*																						12	●
	Comercio y Servicios Especializados	Baja (hasta 0.4 veces)*	Pisos, telas y cortinas, artesanías, regalos, artículos de decoración, deportivos y de oficina, venta de artículos eróticos, mercerías, venta de bicicletas y motocicletas, florerías y artículos de jardinerías, artículos de dibujo y Fotografía, instrumentos musicales y discos, joyerías, relojerías, ópticas, jugueterías, venta de mascotas, línea blanca y aparatos eléctricos, librerías y papelerías, licorerías, venta en botella cerrada, mueblerías, muebles y accesorios de baño, ropa, calzado y accesorios de vestir, refacciones y accesorios para automóvil sin taller, tlapalerías, pinturas, vidrierías y espejos, salas de masaje y spas, cajas de ahorro, empeño y préstamo, estacionamientos públicos, imprentas, laboratorios médicos y dentales, renta de vehículos.																						6	
		Media (0.4 a 1.8 veces)*																						8	
		Alta (1.8 a 2.4 veces)*																						10	
		Muy alta (+ 2.4 veces)*																						12	●
	Centros de diversión:																								
	Billares y boliches																							10	
	Bares y video bares																							12	
	Centros nocturnos y discotecas																							12	
	Restaurantes bares, salones de banquetes y fiestas																							12	
	Centros de espectáculos																								●
	Centros comerciales:																								
	Centros comerciales																								●
	Tiendas departamentales																								●
	Tiendas Institucionales																								●
	Establecimientos comerciales y de servicios de mayor impacto:																								
	Autolavados, llanteras y servicios de lubricación vehicular																							10	
	Materiales de construcción en local cerrado																							14	
	Mudanzas																							14	
	Talleres mecánicos y laminado vehicular																							10	
	Venta de vehículos y maquinaria:																								
	Agencias de vehículos pesados con taller en local cerrado																							14	
	Venta y renta de maquinaria pesada y semipesada																							14	
	Depósitos de vehículos																							12	
Oficinas Administrativas	Pequeña escala de hasta 250 m2																							8	
	En general																							12	
Abasto, Almacenamiento y Talleres Especiales	**De servicios y ventas especializadas:**																								
	Fabricación y venta al público de hielo y agua purificada																							9	
	Madererías y carpinterías																							10	
	Materiales de construcción con patio de maniobras																							12	
	Almacén al aire libre y patios de maniobras																							14	
	Reparación de maquinaria pesada																							16	
	Talleres de herrería y cancelería de aluminio																							10	
	Almacenes, bodegas y ventas al mayoreo:																								
	Centrales de abasto																								●
	Bodegas de productos que no impliquen alto riesgo																								●
	Distribuidora de insumos agropecuarios																							8	
	Rastros																								●
	Frigoríficos y víveres																							10	
Equipamiento Urbano	**De barrio:**																								
	Educación: jardín de niños, primaria, secundaria general, técnica y telesecundaria																							12	
	Cultura: biblioteca, centros de promoción social																							12	
	Salud: unidad médica de primer contacto, consultorios médicos y dentales, clínicas con un máximo de 12 consultorios y sanatorios																							12	
	Asistencia pública: guarderías infantiles y hogar de ancianos																							12	
	Recreación: juegos infantiles																							12	
	Deporte: cancha deportiva, clubes deportivos públicos y privados, gimnasio																							12	
	Servicios urbanos: vigilancia de policía																							12	
	General:																								
	Educación: escuelas preparatorias, universidades e institutos de educación superior																							12	
	Cultura: auditorios, salas de reunión, casas de la cultura y museos																							12	
	Salud: clínica, hospital, hospital general y unidad de urgencias																								●
	Asistencia pública: centros de integración juvenil, crematorios, velatorios y funerarias																							12	
	Deporte y espectáculos: canchas deportivas, unidades deportivas y albercas públicas																								●
	Comunicaciones: oficinas y administración de correos, oficinas y administración de telegrafos																							12	
	Transporte: estación de transporte suburbano, sitio de taxis																								●
	Servicios urbanos: comandancia de policía, estaciones de bomberos y protección civil, estación de servicio (tipo gasolinera) y estación de gas carburación																							12	
	Administración pública: oficinas administrativas del gobierno municipal																							12	
	Especial:																								
	Depósitos de combustible																								●
	Relleno sanitario																								●
	Instalaciones militares y cuarteles																								●
	Centros de Readaptación Social (CERESO)																								●
	Panteones																								●
Espacio Público	**Recreación en espacios abiertos:**																								
	Parques urbanos, jardines, plazas, plazoletas, parque regional																								●
	Andadores, peatonalizaciones y ciclovías																								●
Infraestructura	**Instalaciones de infraestructura:**																								
	Plantas potabilizadoras, tanques de almacenamiento de agua o bombeo, plantas de tratamiento, subestaciones y similares																								●
	Estructuras para equipos de telecomunicación; subestaciones eléctricas																								●
Manufacturas y Usos Industriales	Manufacturas domiciliarias (hasta 100 m2): Elaboración de dulces, mermeladas, salsas, pasteles y similares; bordados y costuras; cerámica en pequeña escala, tortillerías, panaderías.																							8	
	Manufacturas menores (Hasta 400 m2): encuadernación de libros; imprentas; panificadoras																							8	●
	Industria	Bajo impacto	Aceites vegetales, alimenticios, ensamblaje de productos; juguetes, pelotas; imprentas y rotativas; ópticos, jabón; laboratorios de investigación experimental, armado de muebles y puertas de madera, panificadoras a escala industrial.																						●
		Mediano impacto	Aire acondicionado, hielo natural; jabones, fabricación de ladrillos y tabiques																						●
		Alto impacto	Cemento e incineración de basura																						●
	Almacenamiento	Bajo impacto	Bodegas de granos y silos; bodegas o almacenes de madera																						●
		Mediano impacto	Bodegas, depósito de camiones y maquinaria pesada, tiraderos de chatarra																						●
		Alto impacto	Fertilizantes; gas L.P., almacenamiento y distribución; insecticidas, fungicidas, desinfectantes o componentes químicos relacionados, y plantas frigorificas																						●
Aprovechamiento de Recursos Naturales	Explotación forestal: silvicultura, viveros forestales, tala de árboles y aserraderos																								
	Explotación piscícola: acuacultura																								
	Explotación minera: extracción y beneficio de todo tipo de minerales metálicos																								
	Actividades extractivas: bancos de materiales, extracción de minerales no metálicos																								
Actividades Agropecuarias	Agropecuario extensivo: cultivos, pastizales y agostaderos																								
	Establos: acopio y cría de ganado mayor y menor																								
	Granjas y huertos: cultivo de frutales, hortalizas y flores; granjas avícolas																								

* Intensidad de uso del suelo en función del número de veces la superficie del predio

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Ixcateopan de Cuauhtémoc, Guerrero

TRANSFORMANDO GUERRERO GOBIERNO DEL ESTADO 2021 – 2027 | SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO, OBRAS PÚBLICAS Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL | GOBIERNO MUNICIPAL IXCATEOPAN DE CUAUHTÉMOC 2021-2024

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

Permitidos: Son los Usos o Destinos permitidos ubicados en la zonificacion señalada.

Permitidos Condicionados: Sujetos a aprobación para cumplimiento de la sección vial mínima al frente del predio.

Prohibidos: Son los Usos y Destinos que no pueden desarrollarse en áreas o predios.

FUENTE

ELABORACIÓN PROPIA, 2024.

CONSULTORA

PERSPECTAC 17/99 taller de arquitectura y ciudad

FECHA

JULIO 2024

TÍTULO DE MAPA

TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO

CLAVE

TCUS-01