



Plan Parcial de Desarrollo Urbano
Ixtapa, Guerrero

ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE IXTAPA, GUERRERO CONTRATO IXDM-GPGP/20-S-01

ANEXO I TABLA DE USOS DE SUELO Correspondiente a la síntesis ejecutiva

Octubre, 2020

El Centro Integralmente Planeado Ixtapa está regulado por los usos de suelo y normatividad (COS, CUS, densidad, altura, niveles, restricciones y requerimientos de estacionamiento) establecida en los planos registrados y autorizados ante el Ayuntamiento de Zihuatanejo de Azueta del polígono de FONATUR.

Además, deberá cumplir con el Plan Maestro, los reglamentos en materia de imagen urbana y arquitectónica vigentes establecidos por FONATUR para las secciones del CIP Ixtapa.

Adicional a la estrategia establecida en este instrumento se tiene previsto la elaboración y oficialización del Plan Parcial de Desarrollo Urbano del CIP Ixtapa, instrumento que regulará los usos de suelo actuales, así como los programados en las siguientes etapas de desarrollo y consolidación del CIP.

CLAVE	USO	Altura máxima (niveles)	Área libre mínima (%)	% de ocupación del terreno	Densidad bruta máxima (viv/ha)	COS	CUS	RESTRICCIONES		
								FRONTAL	FONDO	LATERAL
HABITACIONAL										
HU	Habitacional Unifamiliar	3	55	45	1/lote	0.45	1	5	3	2
HU-1	Habitacional Unifamiliar	3	55	45	1/lote	0.5	1	5	3	2
H-1	Habitacional Densidad Baja	2	20	80	1/lote	0.8	1.5	3	3	s/d
H-2	Habitacional Densidad Media	13	85	15	36	0.15	0.95	5	5	5
H-3	Habitacional Densidad Media Alta	2	50	50	1/lote	0.5	0.6	5	3	3
H-4	Habitacional Densidad Media Alta	4	50	50	80	0.5	1	5	5	5
H-5	Habitacional Densidad Alta	14	60	40	90	0.4	1	5	5	3
H-6	Habitacional Densidad Alta	4	70	30	16	0.3	1.2	3	5	s/d
H-7	Conjunto Habitacional Densidad Baja	3	70	30	20	0.3	0.6	5		10% de frente cada lado
TURISTICO HOTELERO										
THA	Turístico Hotelero Densidad Alta	6	60	40	170	0.4	1.3	6	10	3
THB	Turístico Hotelero Densidad Baja	3	50	50	50	0.5	0.6	5	5	s/d
THB-1	Turístico Hotelero Densidad Baja	3	70	30	50	0.3	0.6		3	12
THE-1	Turístico Hotelero Especial	3	60	40	40	0.4	0.6	12	20	10
THE-2	Turístico Hotelero Especial	4	50	50	160	0.5	0.6	3		
THM	Turístico Hotelero Densidad Media	3	50	50	160	0.50	0.60	5	5	3
THM-1	Turístico Hotelero Densidad Media	3	70	30	85	0.3	0.6	5	5	10
THM-2	Turístico Hotelero Densidad Media	6	60	40	120	0.4	1.2	5	5	5
THM-3	Turístico Hotelero Densidad Media	3	35	65	120	0.65	1.4	10	5	5
THM-4	Turístico Hotelero Densidad Media	3	60	40	75	0.4	0.8	5	10	10
THM-5	Turístico Hotelero Densidad Media	4	40	60	120	0.6	1.2	10	5	5
THM-6	Turístico Hotelero Densidad Media	5	60	40	130	0.4	1	5	20	5
TURISTICO RESIDENCIAL										
TRU	Turístico Residencial Unifamiliar	2	60	40	1/lote	0.4	0.5	5	3	1.5
TRU1	Turístico Residencial Unifamiliar	2	50	50	1/lote	0.5	0.5	5	3	1.5

CLAVE	USO	Altura máxima (niveles)	Área libre mínima (%)	% de ocupación del terreno	Densidad bruta máxima (viv/ha)	COS	CUS	RESTRICCIONES		
								FRONTAL	FONDO	LATERAL
TR	Turístico Residencial	3	80	20	1/lote	0.2	0.25	7	2	5
TR-1	Turístico Residencial	2	65	35	1/lote	0.35	0.3	7	7	3
TR-2	Turístico Residencial	2	70	30	1/lote	0.3	0.35	7		5
TR-3	Turístico Residencial	2	65	35	1/lote	0.35	0.4	7	10	5
TR-4	Turístico Residencial	2	50	50	1/lote	0.5	0.5			
TR-5	Turístico Residencial	2	60	40	1/lote	0.4	0.5	5	3	1.5
TRA	Turístico Residencial Densidad Alta	4	50	50	80	0.5	1	5	5	5
TRA-1	Turístico Residencial Densidad Alta	3	65	35	35	0.35	0.35	5	2	4
TRA-2	Turístico Residencial Densidad Alta	7	65	35	35	0.4	0.5	7	7	5
TRB-4	Turístico Residencial Densidad Baja	4	60	40	20	0.4	0.7	5	5	1.5
TRC	Turístico Residencial Condominal Densidad Media	4	60	40	60	0.4	0.45	7	10	5
TRC1	Turístico Residencial Condominal	2	50	50	19	0.5	0.7	5	3	1.5
TRC2	Turístico Residencial Condominal	2	60	40	15	0.4	0.5	5	3	1.5
TRC3	Turístico Residencial Condominal	2	70	30	19	0.3	0.7	5	3	1.5
TRM-1	Turístico Residencial Densidad Media	2	60	40	15	0.4	0.5	5	5	3
TRM-3	Turístico Residencial Densidad Media	3	60	40	30	0.4	0.8	5	5	1.5
TRM-6	Turístico Residencial Densidad Media	12	50	50	30	0.5	0.9	5	5	3
RT	Área Reserva Turística	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
RT-TRM-1	Reserva Turística-Turístico Residencial Densidad Media	6	50	50	35	0.5	0.7	5	5	1.5
RT-TRM-2	Reserva Turística-Turístico Residencial Densidad Media	4	60	40	36	0.4	0.8	5	5	1.5
RT-TRM-3	Reserva Turística-Turístico Residencial Densidad Media	6	50	50	30	0.5	1	5	5	1.5
RT-TRB-1	Reserva Turística-Turístico Residencial Densidad Baja	6	50	50	20	0.5	1	5	5	1.5
RT-TRB-2	Reserva Turística-Turístico Residencial Densidad Baja	6	50	50	10	0.5	0.7	5	5	1.5
RT-TRB-3	Reserva Turística-Turístico Residencial Densidad Baja	2	70	30	12	0.3	0.6	10	5	5
SERVICIOS RECREATIVOS TURISTICOS										
SRT	Servicios Recreativos Turísticos	Misma que espacio habitacional inmediato	95	5	110	0.5	3	10	20	5
SRT-E	Estacionamientos	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
SRT-G	Servicios Recreativos Turísticos Campo de Golf	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
COMERCIAL URBANO Y ZONAS COMERCIALES										
CB	Centro de Barrio	3	5	95	75	0.95	2	3	3	s/d
C1	Comercial de Subcentro Urbano	3	25	75	75	0.75	1	5	5	

CLAVE	USO	Altura máxima (niveles)	Área libre mínima (%)	% de ocupación del terreno	Densidad bruta máxima (viv/ha)	COS	CUS	RESTRICCIONES		
								FRONTAL	FONDO	LATERAL
C2	Comercial de Subcentro Urbano	4	40	60	12	0.6	1.2	10	5	
CU	Centro Urbano	5	30	70	Hasta 140	0.7	3.5			3
CU-1	Corredor Urbano Habitacional y Comercio	3	5	95	40	0.95	1.65	0	0	0
CU-2	Corredor Urbano Habitacional y Comercio	6	20	80	75	0.8	1.6	3	3	
CU-3	Corredor Urbano Habitacional y Comercio	2	10	90	40	0.90	1.6	5	5	1.5
CU-4	Corredor Urbano Habitacional y Comercio	2	10	90	40	0.9	1.6	s/d	s/d	s/d
CU-5	Corredor Urbano Habitacional y Comercio	3	0	100	40	100	1.8		3	12
CSU	Subcentro Urbano	4	60	40	3	0.4	1	12	12	3
SU	Subcentro Urbano	5	30	70	Hasta 111	0.7	3.5			
SU-1	Comercial de Subcentro Urbano	5	30	70	40	0.7	1.2	5	5	1.5
SU-2	Comercial de Subcentro Urbano	3	20	80	75	0.8	1.4	5	5	1.5
EQUIPAMIENTO										
EQ	Equipamiento	1	60	40	No aplica	0.40	No aplica	5	5	5
EQ-C	Comercio	1	60	40		0.40		5	3	3
EQ-CT	Comunicaciones y transporte	1	60	40		0.40		5	3	3
EQ-EC	Educación y cultura	1	60	40		0.40		5	3	3
EQ-IN	Infraestructura	1	60	40		0.40		5	3	3
EQ-RD	Recreación y deporte	1	60	40		0.40		5	3	3
EQ-RE	Religioso	1	60	40		0.40		5	3	3
EQ-SA	Salud y asistencia social	1	60	40		0.40		5	5	5
PRESERVACIÓN										
Conservación	Conservación	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
AV	Áreas Verdes, Espacios Abiertos y Recreativos	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
ZPE	Protección ecológica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
	Cuerpo de agua	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica

Nota: Se podrán expedir las constancias de uso de suelo con base en el uso de suelo y normatividad aplicable, establecido en los planos oficiales aprobados o que se aprueben por el Ayuntamiento.