

# PRESENTACIÓN

El Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos –El Pescadero – Las Playitas que aquí se presenta, es el primer instrumento de planeación fuera de la cabecera municipal, por eso, en este documento se plasman acciones que sentaran la base para una planeación a largo plazo con perspectivas de ordenamiento del territorio en todo el polígono de aplicación.

La Paz es un Municipio con un vasto patrimonio cultural y con una diversidad natural única. Cada una de sus regiones tiene un sello particular y en conjunto conforman un rico mosaico, que se extiende a lo largo y ancho de su territorio.

Sin embargo, para aprovechar esta riqueza en toda su magnitud, se requiere fortalecer la articulación económica y social en todo el municipio. Por ello se ha decidido impulsar una vigorosa política de desarrollo urbano y ordenación del territorio.

El Municipio que se quiere exige un esfuerzo para reencauzar el papel que juega el territorio en la estrategia del desarrollo municipal. El objetivo es distribuir las actividades económicas, la infraestructura, el equipamiento y la vivienda de acuerdo con las necesidades y el potencial del Municipio, en plena armonía con el entorno ecológico.

La política urbana y territorial que se impulsa desde el gobierno estatal y municipal busca distinguir las necesidades específicas de desarrollo de cada región, para actuar con eficacia y eficiencia en su desarrollo y en su mayor articulación con el resto del Estado.

Este enfoque territorial brinda la posibilidad de intervenir de manera estratégica ante los grandes retos; por ello, hay que potenciar las capacidades de cada región, promoviendo el aprovechamiento óptimo del territorio y garantizando su cohesión social y política.

Con el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas se establece el compromiso de emprender acciones coordinadas con diversas instituciones públicas, privadas y sociales, que permita avanzar en el uso racional del territorio.

La región de Todos Santos requiere un territorio ordenado que sea el marco para alcanzar en el mediano plazo un desarrollo incluyente, equitativo y competitivo.

## CONTENIDO

1.1.	Delimitación del Área de Estudio .....	1
1.2.	Síntesis de la Situación Actual .....	2
1.2.1.	Aspectos Ambientales.....	3
1.2.2.	Aspectos Demográficos .....	3
1.2.3.	Aspectos Socioeconómicos .....	4
1.2.4.	Aspectos Urbanos.....	4
1.2.5.	Fortalezas y Debilidades .....	8
1.3.	Tendencias y Pronóstico .....	10
1.3.1.	Los Escenarios Alternativos de Crecimiento Demográfico .....	10
1.4.	Objetivos Generales y Específicos.....	11
1.5.	Objetivos Generales .....	11
1.6.	Dosificación del Desarrollo Urbano .....	12
1.6.1.	Requerimiento de Suelo y Vivienda por Localidad Urbana al Año 2030 ...	12
1.6.2.	Requerimiento de Suelo para Equipamiento Urbano .....	12
1.6.3.	Requerimiento de Servicios e Infraestructura .....	12
1.7.	Políticas y Estrategias .....	13
1.7.1.	Políticas Específicas .....	13
1.7.2.	Política de Medio Ambiente .....	13
1.7.3.	Política de Económica.....	13
1.7.4.	Política Social.....	14
1.7.5.	Política de Territorio .....	15
1.8.	Estrategia General.....	16
1.8.1.	Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico .....	18
1.8.2.	Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico .....	21
1.8.3.	Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Turístico .....	22
1.9.	Estrategia para el Desarrollo Urbano .....	23
1.9.1.	Zonificación Primaria.....	24
1.9.2.	Zonificación Secundaria .....	24
1.9.3.	Modalidades de Utilización del Suelo .....	43
1.10.	Normas de Zonificación y Usos del Suelo .....	55
1.10.1.	Normas Generales .....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
1.10.2.	Normas Particulares.....	<b>¡Error! Marcador no definido.</b>
1.11.	Estrategia Administrativa y de Desarrollo Económico de Localidades .....	55
1.12.	Etapas de Desarrollo .....	100
1.13.	Programación y Corresponsabilidad Sectorial .....	103
1.14.	Instrumentación, Seguimiento, Evaluación y Retroalimentación .....	127
1.14.1.	Mecanismos de Instrumentación .....	127

## 1.1. Delimitación del Área de Estudio

El polígono consta de 30 vértices, y son coincidentes con los límites de propiedad. El área de estudio tiene una superficie de 39,784 hectáreas; el polígono cubre la totalidad de las áreas urbanas actuales, las áreas previstas para su crecimiento al año 2030, así como las áreas naturales que deben preservarse..

**Cuadro 1**

### LÍMITE DEL CENTRO DE POBLACIÓN

Estación	Punto Visado	Distancia (metros)	Coordenada X	Coordenada Y
A	B	3,812.49	562,711	2,610,047
B	C	1,832.51	563,742	2,613,717
C	CH	758.90	565,575	2,613,735
CH	D	6,424.05	566,302	2,613,952
D	E	3,061.23	572,053	2,611,090
E	F	5,974.06	573,107	2,613,964
F	G	763.78	576,704	2,609,194
G	H	1,967.95	577,257	2,608,667
H	I	1,532.48	576,464	2,606,866
I	J	3,478.30	577,660	2,605,903
J	K	2,511.38	580,065	2,603,396
K	L	334.46	581,554	2,601,373
L	LL	444.64	581,878	2,601,288
LL	M	959.26	582,036	2,601,704
M	N	1,738.90	582,966	2,601,937
N	Ñ	2,552.08	582,964	2,600,199
Ñ	O	2,552.08	584,889	2,598,524
O	P	938.44	585,582	2,599,157
P	Q	2,503.16	588,085	2,599,158
Q	R	971.00	588,956	2,598,728

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

<b>Estación</b>	<b>Punto Visado</b>	<b>Distancia (metros)</b>	<b>Coordenada X</b>	<b>Coordenada Y</b>
R	S	2,707.07	586,974	2,596,884
S	T	5,249.18	590,675	2,593,160
T	U	2,036.61	591,145	2,591,179
U	V	1,132.32	590,747	2,590,119
V	V'	588.99	591,308	2,589,942
V'	W	3,053.75	592,337	2,587,066
W	X	3,958.83	591,017	2,583,334
X	Y	5,914.34	590,656	2,577,431
Y	Z	6,352.24	286,028	2,573,079
Z	A	43,707.55	562,711	2,610,047
<b>SUPERFICIE = 39,783.59 HECTAREAS</b>		<b>PERÍMETRO 122,250.17 METROS</b>		

FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura, S.A. de C.V.

## **1.2. Síntesis de la Situación Actual**

Actualmente no existe ningún marco regulador del desarrollo urbano; la carencia de un Programa de Desarrollo Urbano se ve reflejado en la problemática urbana actual, por lo cual a la fecha se reconoce la necesidad de un instrumento de planeación para el ordenamiento del territorio dado el crecimiento anárquico que aún no presenta grandes problemas.

El presente apartado es una síntesis de los principales componentes de la estructura urbana y su interacción con los espacios que conforman la subregión (ver plano de síntesis del Diagnóstico-Pronóstico)

La extensión territorial del área de aplicación del Programa subregional se localiza en el municipio de La Paz dentro de la microregión Pacífico Sur, integrando parte de la delegación de Todos Santos; esta formada por elevaciones y planicies donde se desenvuelven dos asentamientos importantes.

Todos Santos nació como una extensión de la ciudad de La Paz, fundado por misioneros Jesuitas en 1723 y en sus cercanías años más tarde nació la localidad El Pescadero.

La localidad de Todos Santos tiene una gran importancia en el contexto regional, ya que es un lugar de paso hacia el principal sitio turístico del estado; sin embargo, por su tamaño y población depende de la ciudad de La Paz que genera un constante tránsito de habitantes del sector público social y privado entre ambas localidades. Es ciudad de paso y parada momentánea o de descanso del transporte pesado de bienes y servicios, destino Los Cabos y escala de visitantes de Los Cabos a La Paz o viceversa.

El Pescadero depende de la localidad de Todos Santos,

La subregion es atravesada por una serie de arroyos originados en las zonas más altas de la Sierra de la Laguna, localizada al Este del área de aplicación del programa subregional.

A continuación se hace una reseña destacando los principales problemas, la potencialidad urbana y ambiental de todos los rubros que se han mencionado en este capítulo, de tal manera que este análisis permitirá contar con una visión integral de la subregión.

### **1.2.1. Aspectos Ambientales**

La basura y aguas negras constituyen los principales factores de contaminación; los elementos más impactados por estos factores son el suelo, el aire y los mantos freáticos.

La descarga de aguas residuales, no tratadas es una de las principales fuentes de contaminación ya que estas se vierten sobre los suelos sin previo tratamiento contaminando tanto el suelo como los mantos acuíferos.

La calidad del aire presenta problemas de contaminación derivados de la quema de basura en el basurero a cielo abierto, así como por los olores que se desprenden de los tiraderos de basura clandestinos o basureros atestados, consecuencia del déficit en los servicios urbanos respecto a recolección de basura..

### **1.2.2. Aspectos Demográficos**

La tendencia de crecimiento poblacional dado el análisis realizado, evidencia el crecimiento de la localidad El Pescadero, que presenta una tasa mayor que la de La Paz desde la década pasada; por su parte Todos Santos no ha crecido con la misma dinámica que otras ciudades con carácter turístico-cultural debido principalmente a que hasta hace poco fue declarada pueblo mágico y por ende ha tenido poca promoción.

De acuerdo a la clasificación establecida por CONAPO respecto a la migración en el municipio de La Paz (migración muy baja), cabe mencionar que parte del crecimiento poblacional en la localidad de Todos Santos incluye migrantes procedentes principalmente de los estados de Sinaloa, Guerrero y Veracruz

### **1.2.3. Aspectos Socioeconómicos**

De acuerdo a los indicadores presentados en el diagnóstico, la tendencia marca la transición del sector primario al terciario evidenciado principalmente en la localidad de Todos Santos. La economía de la subregión muestra una estructura basada principalmente en el turismo, que actualmente presenta factores que inhiben su crecimiento, como falta de infraestructura, insuficiente promoción, falta de inversiones, escasa diversificación de la oferta y el desordenado crecimiento. Mientras en otros estados se han creado nuevos centros turísticos más competitivos, en el estado aun cuando se cuenta con zonas muy atractivas, el dinamismo ha sido menor.

El sector agropecuario presenta cada vez más problemas que limitan su producción como la escasez de apoyos financieros y técnicos, así como la tendencia a ser integrada dentro del tejido urbano con su posterior cambio de uso; a pesar de ello los indicadores demuestran un incremento en el volumen de producción principalmente por la incorporación de cultivos de forrajes. En lo que respecta a la pesca, esta es poco representativa, fundamentalmente ribereña y destinada básicamente para autoconsumo, aunque se muestra un incremento en la pesca deportiva.

La tendencia hacia una sociedad eminentemente dedicada al sector comercio y servicios se va convirtiendo paulatinamente en la perspectiva principal para el campo laboral.

### **1.2.4. Aspectos Urbanos.**

#### **1.2.4.1. Estructura Urbana**

Todos Santos presenta una estructura urbana desarrollada a lo largo de los ejes Santos Degollado y Benito Juárez; la zona consolidada muestra una traza reticular funcional; se distinguen básicamente tres zonas homogéneas, una es la zona centro y área más antigua del poblado donde se concentran las actividades con usos mezclados, otra zona al Noroeste de vivienda media y popular y otra al Suroeste donde se desarrolla la vivienda residencial dispersa.

El Pescadero presenta una estructura urbana homogénea con traza reticular que funciona a partir de un eje principal paralelo a la carretera 19.

Las áreas contenedoras de servicios (centros de barrio, centros vecinales y corredores urbanos) atienden a una centralización, propiciando un patrón de dependencia y la especulación en el uso de suelo de las zonas periféricas, sin espacios planeados para estas áreas de servicios.

En el caso de los corredores urbanos cabe destacar la problemática de su doble función, ya que además de ser los ejes de articulación del sistema vial, también reciben los movimientos de flujos e insumos para sus concentraciones comerciales.

#### **1.2.4.2. Planeación**

Todos Santos presenta tendencia de crecimiento conveniente al Noroeste; el crecimiento inconveniente es hacia el Este debido a la alta pendiente y por la cercanía con el arroyo El Salvial.

La tendencia de crecimiento conveniente que presenta El Pescadero es hacia el Sur y hacia el Este el crecimiento inconveniente, ya que es en esa dirección donde se localizan varias elevaciones, que servirán de barreras físicas de crecimiento por sus altas pendientes.

Al Sur del Pescadero y al Norte de Todos Santos con frente a la playa se está generando un crecimiento lineal disperso que obedece al proceso de certificación agraria fuera de control que facilita la venta de predios y parcelas, contribuyendo al cambio paulatino disperso del uso del suelo.

#### **1.2.4.3. Suelo**

La oferta de suelo manifestado en los últimos años ha dado por resultado una dispersión de las zonas urbanas hacia la periferia, lo que ha provocado la aparición de algunas extensiones baldías o desocupadas.

La venta de lotes afecta el control del uso del suelo y el alto precio de los mismos restringe la oferta de vivienda popular; además el parcelamiento del territorio evidencia la falta de respeto de altas pendientes, cauces y escurrimientos y no considera espacios de donación para equipamiento ni una estructura vial adecuada.

#### **1.2.4.4. Vivienda**

Las áreas habitacionales en Todos Santos se caracterizan principalmente por conformar grandes extensiones homogéneas por tipología de vivienda encontrándose al Oeste la vivienda residencial, al Norte la vivienda popular y precaria y en la zona más antigua correspondiente al centro de la localidad la vivienda media.

Las áreas habitacionales en El Pescadero son predominantemente de tipo popular conformando una zona homogénea que caracteriza al poblado.

El problema principal que puede detectarse en la conformación de los espacios habitacionales es la escasez de programas de vivienda popular y reservas para vivienda de interés social que atiendan el crecimiento de las próximas décadas.

#### **1.2.4.5. Infraestructura**

Las localidades cuentan con una buena cobertura en servicios básicos de agua potable, electrificación, alumbrado público y teléfonos, sin embargo respecto al drenaje y alcantarillado presenta un gran déficit.

Además de que no se cuenta con un sistema integral adecuado que cubra las necesidades básicas de la población actual en las localidades; la carencia de este servicio ocasiona la contaminación del medio ambiente (suelos y mantos acuíferos), por las descargas de aguas negras sin tratamiento, ni destino adecuado. El déficit actual es subsanado mediante la utilización de fosas sépticas.

Respecto a los pavimentos, se cuenta con un bajo porcentaje de cobertura del orden de 6% en Todos Santos y aproximadamente un 3% en El Pescadero; sin embargo el pavimento existente se caracteriza por cumplir con las especificaciones básicas de funcionalidad como por ejemplo cambios de pavimentos.

#### **1.2.4.6. Vialidad y transporte**

El esquema que presenta la red vial actualmente no manifiesta mayores problemas, excepto por la organización y necesidad de vías alternas, con la finalidad de evitar el paso obligado de transporte regional por el centro de la localidad de Todos Santos, que inhibe la fluidez y ocasiona algunos puntos conflictivos, con el riesgo de algún accidente; así como para integrar adecuadamente la zona Oeste de la localidad, dado que solo existe una vía de acceso a esta zona que a consecuencia de inundaciones deja incomunicada a esta parte de la localidad.

Los cruces conflictivos en Todos Santos se localizan en los entronques de la calle Colegio Militar con las calles Santos Degollado y Melchor Ocampo y en El Pescadero en los entronques de la calle principal con la carretera federal 19.

En cuanto a los estacionamientos cabe señalar que se carece de este elemento, por lo que es utilizada la vía pública, lo que a la fecha no afecta la circulación; de manera que se deberán prever estos espacios para evitar posteriores conflictos.

A la fecha el transporte presenta una cobertura adecuada; aun cuando no se cuenta con una terminal de autobuses foráneos en forma, este tipo de transporte ofrece un buen servicio regional; en el ámbito local el servicio de taxis es la única alternativa de transporte urbano.



#### **1.2.4.7. Equipamiento**

El resultado de la evaluación del equipamiento nos presenta un esquema con déficit en algunos subsistemas además, en forma de nodos concentradores de servicios o como elementos aislados el equipamiento está centralizado, lo que ocasiona el desplazamiento de la población hacia las zonas servidas, con la consecuente concentración de población, lo que demuestra una heterogeneidad en la distribución de estos elementos o bien la carencia de cobertura en algunas zonas.

Se cuenta con carencias importantes en cuanto a servicios urbanos (recolección de basura) y abasto principalmente (carencia de mercado); en lo que toca al subsistema de salud, las emergencias y especialidades son atendidas en la ciudad de La Paz ya que solo se cuenta con unidades médicas básicas en cada localidad.

En lo que respecta a las áreas verdes y espacios para recreación, son las zonas de la periferia donde se carece en mayor medida de estos elementos y por último cabe mencionar que respecto al equipamiento de administración pública El Pescadero no cuenta con instalaciones adecuadas para la subdelegación.

#### **1.2.4.8. Turismo**

Actualmente se muestra un interés creciente por lo menos en lo que se refiere al patrimonio histórico de la localidad de Todos Santos, sin embargo en términos generales se observa un evidente estancamiento en este rubro, que se puede considerar como un fenómeno de apatía y desinterés por invertir en este sector aun cuando la zona cuenta con atractivos que no están siendo explotados, sumado a los atractivos actuales que necesitan ser revitalizados para generar mayor interés por visitar la zona.

#### **1.2.4.9. Imagen Urbana**

Es innegable que las localidades tienen una tendencia a la alteración del paisaje urbano y/o elementos visuales que otorgan la singularidad a la zona (por anuncios publicitarios o alteración de macizos verdes), dado que no existe una reglamentación o instrumento que proteja dichos elementos; esta alteración en parte se debe a su carácter comercial y de servicios.

Otro aspecto importante es la carencia de mobiliario urbano, que ofrezca mayor calidez a las localidades acorde con su actual perfil urbano y paisaje que refuerce sus atractivos, mejorando la imagen y presencia.

#### **1.2.4.10. Emergencias urbanas**

Los principales riesgos para la zona son de tipo hidrometeorológico, por la exposición de los asentamientos humanos a temperaturas extremas, cambios climáticos, lluvias extraordinarias y huracanes.

Dentro de este aspecto resalta también el problema de asentamientos en zonas de riesgo, aún con el conocimiento de las consecuencias, tras una serie de eventos históricos que restringen algunas zonas por inundaciones.

### **1.2.5. Fortalezas y Debilidades**

Como parte fundamental en la planeación, es necesario contar con un diagnóstico de la posición sobre la dirección del crecimiento urbano, tomando en cuenta las posibilidades de desarrollo que ofrece la zona, identificando dentro de la misma las fuerzas y debilidades que lo caracterizan. De igual importancia lo es visualizar y analizar el entorno en el que éste se desenvuelve, identificando sus posibles afectaciones y los factores externos que inciden en ello, identificando las oportunidades de desarrollo y reconociendo las amenazas que lo pueden poner en riesgo.

#### **Fortalezas**

- Majestuosa belleza natural
- Flujo de visitantes atraídos por el carácter típico pintoresco y la venta de artesanías de varios estados del País.
- Centro turístico cultural, complementario de Los Cabos y La Paz.
- Centro histórico declarado como pueblo mágico
- Patrimonio arquitectónico del siglo XVIII a XX, considerado como su mayor atractivo
- Clima y vegetación, que le permiten contar con un entorno atractivo y en equilibrio.
- Espacios dentro de la mancha urbana aprovechables para nuevos proyectos.

#### **Debilidades**

##### Desarrollo Urbano

- Carencia de un Instrumento Ordenador del Desarrollo Urbano
- Descontrol del crecimiento urbano.
- Comunicación interna paralizada por inundaciones
- Carencia de estacionamientos
- Déficit de infraestructura básica (drenaje sanitario)
- Carencia de pavimentos
- Desequilibrio en la localización de equipamiento que ocasiona grandes desplazamientos de la población para acceder a los servicios.

- Insuficiente cobertura de servicios urbanos (recolección de basura)
- Falta de reglamentación de imagen urbana y anuncios publicitarios.

#### **Economía**

- Ausencia de una visión de competitividad
- Insuficiente promoción, falta de inversiones, escasa diversificación de la oferta y baja ocupación hotelera.
- Falta de cohesión empresarial y carencia de Plan de Desarrollo Urbano que dé confianza a inversionistas.
- Carencia de estímulos e incentivos para promover nuevas inversiones del sector agrícola.
- Infraestructura rezagada que impide el interés de inversiones.

#### **Medio Ambiente**

- Fuentes de constante contaminación y focos de infección al interior de las localidades (tiraderos de basura).
- Región sujeta a riesgos de tipo hidrometeorológico.
- Ineficiente manejo de aguas residuales con descargas a lugares inapropiados.

#### **Oportunidades**

- Desarrollo sustentable de la zona mediante el ordenamiento urbano y territorial.
- Convertirse en la mejor alternativa de inversiones y nuevos proyectos, después de los Cabos.
- Fuerte potencial para el turismo cultural y alternativo (de aventura, ecoturístico y rural).
- Posicionamiento como destino turístico tradicional
- Posicionarse como el mejor centro turístico cultural y de turismo alternativo (ecoturismo, turismo de aventura y rural).
- Generación de empleo y captación de divisas.
- Consolidarse como ciudad.
- Implementación de nuevas actividades turísticas como la pesca deportiva.
- Ciudad media de servicios turísticos- culturales de primer orden

#### **Amenazas**

- Decadencia del sector primario, pérdida de áreas agrícolas y estancamiento económico
- Asentamientos humanos en zonas de alto riesgo.
- Contaminación de subsuelo por falta del tratamiento de aguas residuales.
- Crecimiento de la mancha urbana en zonas no aptas para el desarrollo urbano.
- Deterioro de imagen urbana
- Deterioro del centro histórico

### **1.3. Tendencias y Pronóstico**

#### **1.3.1. Los Escenarios Alternativos de Crecimiento Demográfico**

Considerando que la región se conforma por dos localidades urbanas Todos Santos y El Pescadero, por una serie de zonas y sitios de vocación turística a lo largo de la franja litoral, zonas de humedales y áreas dedicadas a actividades agrícolas, se propuso fundamentar la estrategia de desarrollo urbano y turístico para el área de aplicación del Programa mediante el análisis y evaluación de diversos escenarios físico-espaciales de crecimiento de la región y elegir la que presente mejores condiciones para elevar y conservar la calidad de vida de la población. Los escenarios analizados son: tendencial poblacional, con base a las políticas de CONAPO y crecimiento con base a las expectativas de tierra en la región.

**Cuadro 2  
ESCENARIO POBLACIONAL TOTAL SUBREGIÓN**

Escenario	Año / Habitantes							
	2005	2007	2010	2015	2020	2025	2030	2050
<b>Tendencial</b>	5,785	5,931	6,161	6,574	7,028	7,528	8,081	10,962
<b>Política Poblacional La Paz</b>	5,785	5,932	6,096	6,312	6,414	6,407	6,266	5,951
<b>Expectativas de Tierra</b>	5,785	5,931	8,522	12,554	16,371	20,889	25,252	44,223

FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A de C.V.

De acuerdo a lo anterior, se toma como escenario deseable el crecimiento con base a las expectativas de tierra, debido a la preocupación que hay por el desarrollo inmobiliario, que esta comercializando toda la tierra con frente al litoral para la conformación de casas y lotes residenciales, orientadas a la gente extranjera principalmente; sin dejar de lado grandes extensiones de tierra con uso potencialmente turístico cuyos dueños están trabajando en proyectos específicos que piensan desarrollar en diferentes lapsos de tiempo y que serán polos de atracción de mano de obra y que a su vez generan población urbana que demandara servicios e infraestructura.

---

## 1.4. Objetivos Generales y Específicos

---

El Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El pescadero-Las playitas define el curso del desarrollo turístico y urbano sustentable. Los lineamientos del Programa proporcionarán a las distintas instancias que intervienen en la toma de decisiones sobre el proceso de desarrollo urbano, dichos elementos les permitan participar en forma adecuada y oportuna para establecer un marco claro pero flexible de actuación, con apego a la ley y demás disposiciones reglamentarias.

Las disposiciones del Programa y de legislación vigente darán seguridad jurídica a la ocupación y utilización del territorio además fomentará el interés de la población por compartir la responsabilidad de construir una ciudad viable.

---

## 1.5. Objetivos Generales

---

- Elaborar el Programa Subregional de Desarrollo Urbano, que permita un desarrollo sustentable dentro de la zona de estudio.
- Establecer y mejorar estrategias orientadas para elevar la calidad y nivel de vida de la población, en el marco de una integración armónica y equilibrada de la planeación urbana.
- Desarrollar una planeación urbana adecuada para concretar acciones temporales y espaciales, tanto a nivel local como regional, mediante el ordenamiento territorial armónico que permita el equilibrio entre medio ambiente y el desarrollo urbano.
- Promover el desarrollo económico, a través de corredores turísticos que mantengan una armonía entre las actividades económicas y los recursos naturales disponibles.

## 1.6. Dosificación del Desarrollo Urbano

### 1.6.1. Requerimiento de Suelo y Vivienda por Localidad Urbana al Año 2030

De acuerdo a las estimaciones realizadas al año 2030, Todos Santos tendrá un incremento de 12, 067 habitantes, que demandarán 2,943 viviendas y 419.5 hectáreas; El pescadero dará cabida a 5,267 habitantes, que requerirán 1,319 viviendas y 185.9 hectáreas. Por último, La Matanza tendrá un incremento de 1,986 habitantes, 522 viviendas y 73.3 hectáreas.

### 1.6.2. Requerimiento de Suelo para Equipamiento Urbano

Para el futuro crecimiento de la región de Todos Santos, al año 2030, se requerirán (por norma): 6 centros vecinales, 3 centros de barrio y 1 centro urbano; dicha estructura se complementa con equipamiento especial, cuya ubicación no responde a un sitio específico de la estructura urbana y corresponde a equipamiento mayor como rastro, abasto, transporte foráneo y otros para lo que se requerirá una superficie total de 17.59 hectáreas.

### 1.6.3. Requerimiento de Servicios e Infraestructura

Los siguientes cuadros muestran los requerimientos de agua potable, agua residual, energía eléctrica y telefonía, generada por el incremento estimado de población; así como la demanda para el incremento esperado de cuartos de hotel y lotes residenciales.

**Cuadro 3**  
**REQUERIMIENTOS DE SERVICIOS**

Localidad	Agua Potable (lt/seg)	Agua Residual (lt/seg)	Energía Eléctrica (KVA)	Teléfono (línea)
<b>Urbanos</b>				
<b>Incremento</b>	67.08	53.67	9,660.00	1,738.80
<b>Actual más incremento</b>	87.68	70.14	12,625.50	2,272.59
<b>Turísticos</b>				
<b>Total</b>	88.34	70.67	14,535.00	3,124.50

FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura, S.A. de C.V.

## **1.7. Políticas y Estrategias**

---

El Programa Subregional de Desarrollo Urbano, plantea la definición de una estructura urbana que pueda actuar en los próximos años como marco de referencia del proceso de desarrollo del área de aplicación.

Esta nueva estructura es integral, definiendo el rol y el tipo de crecimiento que deberá observar la Subregión, para transformarla en una zona con mejores condiciones de vida.

La Subregión tendrá la función de un destino de primer nivel lo que implica la apertura de nuevos y mejores espacios que permitan el desarrollo de actividades más vinculadas con el sector terciario especialmente en el turismo, sin que afecte el entorno urbano, socioeconómico y el medio físico natural de la Subregión.

En este sentido, el Programa Subregional tendrá la función preponderante de orientar la transformación espacial del crecimiento planteado, constituyendo el soporte físico que posibilite y de lugar al desarrollo armónico y equilibrado de todas las funciones urbanas y turísticas.

### **1.7.1. Políticas Específicas**

- Posicionar a la zona de estudio como un destino turístico con diversidad de actividades de gran impacto.
- Configuración de un esquema equilibrado de distribución de la población en función de los centros de trabajo y áreas de servicios.
- Conservación de las áreas ecológica que cuenten con riqueza natural que tengan belleza escénica y atractivo turístico.
- Fortalecer la conectividad regional y urbana para la población residente y los visitantes.
- Atender de forma coordinada entre los diferentes niveles de gobierno, las necesidades de infraestructura y equipamiento de alcance regional.

### **1.7.2. Política de Medio Ambiente**

- Instrumentar programas para la restauración y conservación de las áreas naturales, así como restaurar, adecuar, renovar los espacios considerados como patrimonio natural.
- Establecer programas y acciones que eliminen los focos de contaminación de cauces de arroyos, costas, suelo y aire.

- Aprovechar las áreas aledañas a los arroyos como áreas verdes protegidas para uso recreativo, con un enfoque sustentable.
- Crear conciencia en la población sobre la importancia de los ecosistemas y así mantener el equilibrio entre el medio natural y el desarrollo urbano.
- Preservar los cuerpos de agua permanentes, humedales y esteros, así como las zonas de manglar.
- Mantener la línea de costa y playas como zonas de preservación y recreación así como; propiciar los accesos convenientes a las playas.

### **1.7.3. Política de Económica**

- Impulsar y diversificar el desarrollo turístico que reconozca la fortaleza del territorio y sus oportunidades, al tiempo que concilia los objetivos de la eficiencia económica, cohesión social y equilibrio ecológico.
- Impulsar corredores turísticos con bajo impacto ambiental, enfocados a elevar la calidad de vida de los habitantes de la zona de estudio.
- Posicionar a la zona de estudio como un destino atractivo para atraer inversión aprovechando su ubicación geográfica y sus imponentes paisajes naturales.

### **1.7.4. Política Social**

La política social esta enfocada a mejorar la calidad de vida de cada uno de los habitantes, a través de políticas enfocadas en renovar, regenerar, restaurar los espacios públicos, la imagen urbana y viviendas en beneficio de los habitantes de la zona.

La política se aplicará a:

- Servicios de infraestructura.
- Equipamiento básico del área urbana por consolidar.
- La imagen urbana de la zona central.
- Programas de vivienda para los diferentes estratos socioeconómicos, además apoyando a organizaciones públicas y privadas dedicadas a dicha actividad.
- Programas de mejoramiento de vivienda es una medida de dignificar y mejorar la imagen urbano-turística de la zona.
- Reestructuración del transporte urbano, mediante la jerarquización de un sistema vial adecuado, modificando rutas, construyendo terminales y paraderos de transporte colectivo y sustituyendo las unidades viejas y en mal estado.



- Evitar la ocupación irregular de predios, sobre todo en los cauces de arroyos y áreas de propiedad federal. Para que así evitar algún tipo de desastre natural
- Fomentar los programas de participación ciudadana para la autoconstrucción de infraestructura en las nuevas urbanizaciones progresivas.

### **1.7.5. Política de Territorio**

La política de territorio es la acción tendiente a ordenar y regular la expansión física de la zona de estudio, mediante la definición de áreas para reservas territoriales; se deberá tener un control sobre el crecimiento de la zona, evitando la especulación inmobiliaria y la expansión física en terrenos no aptos para el desarrollo urbano-turístico e impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.

- Impulsar y ordenar el crecimiento urbano de la zona de estudio.
- Controlar la incompatibilidad del uso del suelo en el crecimiento urbano.
- Establecer zonas de reserva territorial para vivienda, a fin de satisfacer la demanda de los diferentes estratos socioeconómicos de la población esperada de acuerdo a las metas propuestas en el Programa.
- Promover una oferta diversificada en Todos Santos, El pescadero, Las playitas en productos y servicios turísticos destinados a segmentos especializados como el náutico, el ecoturismo, entre otras actividades.
- Promover un programa de saturación de lotes baldíos de áreas urbanas actuales de las distintas localidades que conforman el programa, aprovechando y optimizando la infraestructura y equipamiento ya existentes.
- Fomentar la creación de reserva territorial para satisfacer la necesidad de suelo de los sub-centros urbanos, donde se ubicarán los nuevos equipamientos regionales.
- Promover una estructura vial moderna tanto a nivel regional como a nivel local que comunique eficientemente a las localidades que se encuentran dentro del área de estudios.
- Programar el crecimiento urbano de acuerdo a los plazos establecidos: corto, mediano y largo plazo.

- Las autoridades del H. Ayuntamiento promoverá la concertación de acciones entre los sectores público, privado y social para la definición, instrumentación, ejecución, financiamiento y evaluación de aquellas obras de infraestructura, vivienda y transporte de carácter regional derivadas del presente programa.

---

## 1.8. Estrategia General

---

La estrategia general para la Subregión esta orientada al ordenamiento del territorio, sin menoscabo a propiciar un desarrollo sustentable, que garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población, mediante la optimización de la ocupación del suelo y el impulso de turismo cultural y alternativo, ofreciendo diversas alternativas bajo los principios sustentados en el equilibrio urbano y el mejoramiento ambiental.

La estrategia se plantea de forma integral para conducir el crecimiento de la Subregión de manera ordenada de acuerdo con la normatividad establecida por el Programa y la legislación vigente.

La meta poblacional al año 2030 es de 25,252 habitantes (escenario deseable) en la Subregión. Para lograr la visión que se tiene de la misma, son necesarios diversos equipamientos y servicios que se ubicarán predominantemente en Todos Santos para que esta localidad adquiera la función como centro especializado y de servicios de apoyo al turismo de primer orden.

Elementos importantes para el desarrollo ordenado son las reservas territoriales habitacionales y turísticas, las cuales deberán respetar y mantener el equilibrio ecológico, condicionando su desarrollo al estudio de la cuenca hidrológica y dejando como espacios de conservación los arroyos y escurrimientos.

Para el desarrollo de la estrategia es de vital importancia el fomento de las actividades económicas, para generar más empleos, mediante el impulso del sector terciario (comercio y servicios), el turismo como fuente económica que permita dar mayor bienestar a los habitantes de la Subregión y apoyar la actividad agrícola generando su impulso.

Es necesario en el corto plazo mejorar y reordenar las zonas habitacionales deterioradas física y funcionalmente a partir de normas y regulaciones de uso del suelo que conlleven a la conservación de éstas, así como con programas de vivienda, según su tipología y el estrato socioeconómico de la población, brindando una alternativa de mejoramiento a la población de escasos recursos.

Parte importante de la estrategia es la cobertura de los rezagos que existen en la dotación de infraestructura básica, promoviendo así mismo la remodelación de los servicios para coadyuvar al mejoramiento de imagen urbana, lo cual conlleva a plantear un proyecto de infraestructura subterránea (energía eléctrica, alumbrado público y teléfono).

Con el fin de optimizar el sistema vial se plantea la ordenación y jerarquización de la estructura vial, así como ampliaciones, adecuaciones y construcciones de apoyo para su integración y comunicación constituyendo la mejor funcionalidad de este elemento.

Se plantea la necesidad de integrar un sistema de transporte turístico de alta calidad, que funcione con eficiencia. Se propone un transporte que circule en una ruta especial, cuyo recorrido este en función de los atractivos de la zona y del entorno.

Es conveniente establecer una política de atención al peatón, mediante el impulso a sistemas de andadores peatonales a través de la conversión de calles vehiculares estratégicamente seleccionadas, además de la integración de ciclistas, creando un ambiente urbano más agradable y atractivo.

Para coadyuvar con el atractivo que representa el centro histórico de Todos Santos, además de una regeneración y revitalización paisajística de la imagen urbana, se propone potenciar toda el área de influencia impulsando su pleno desarrollo a través del mejoramiento urbano, la redensificación con el fomento a la oferta de servicios turísticos, mejoramiento y construcción de equipamiento como la reubicación de la delegación municipal, incitando a toda costa el respeto a la normatividad.

Para el equilibrio urbano-natural del área de aplicación del Programa, se plantea la implementación de un sistema de espacios abiertos y áreas verdes (plazas y zonas jardinadas) que conlleven a mejorar la fisonomía urbana y al mismo tiempo ofrecer la convivencia tanto social como con la naturaleza además de ser los puntos más importantes para recargar los mantos freáticos.

### **1.8.1. Estrategia Urbana en Función del Ordenamiento Ecológico**

Con base en el diagnóstico-pronóstico de la Subregión, relativo al ordenamiento ecológico, tomando como referencia los estudios elaborados con antelación al presente instrumento de planificación urbana, de acuerdo con lo establecido en la ley de desarrollo urbano y sabiendo que lo anterior es un factor fundamental del desarrollo sustentable del turismo en la Subregión, se elaboró un anteproyecto de ordenamiento territorial donde se plantea un modelo de ocupación y aprovechamiento territorial acorde con el análisis y evaluación ambiental, buscando con ello ofrecer un esquema que presente las mayores ventajas sobre distintas formas de aprovechamiento de los ecosistemas de la zona de estudio.

La propuesta del modelo consiste, en la asignación de políticas territoriales, las cuales deben promover de manera equilibrada la promoción del desarrollo económico paralelamente con los espacios geográficos suficientes para mantener los servicios ambientales que dan vida a las actividades productivas. Las políticas consideradas en el establecimiento del modelo de ordenamiento son: Protección, Conservación, Restauración y Aprovechamiento.

#### **1.8.1.1. Protección**

Se limitan las actividades productivas al máximo para garantizar la permanencia de especies o ecosistemas relevantes, dado que las áreas son ricas en diversidad biológica o escénica. Se sugiere el manejo preferente a través del sistema de áreas naturales protegidas.

Con base en lo descrito esta política tiene como finalidad conservar a los ecosistemas y recursos naturales, obtener y servicios ambientales útiles para la sociedad.

#### **1.8.1.2. Conservación**

Esta política se enfoca a unidades donde puede efectuarse la preservación, manejo y aprovechamiento sustentable de la vida silvestre; teniendo como propósito generar el establecimiento de incentivos para la configuración de intereses privados y públicos a favor de la conservación y abrir nuevas oportunidades para la generación de ingresos, de empleo y de divisas en las áreas rurales de manera entrelazada con la conservación de grandes extensiones de hábitat para la vida silvestre. De esta manera se pretende contribuir a la disminución de las probabilidades de extinción de especies, fomentando su recuperación al propiciar la continuidad de procesos naturales en todos los ecosistemas, con la participación más amplia de la sociedad, con una renovada eficiencia administrativa, y con sólida y cada vez más extensa información económica, técnica y científica.

- *Zonas relevantes a conservar para el uso agrícola*

Las tierras agrícolas del área de aplicación del programa: La Reforma, Santa Rosa de Los Pinos y el área ubicada en el acceso al basurero.

- *Zonas relevantes a conservar para el Uso Pecuario*

Las tierras de agostadero de las se considera toda un gran franja al lado Este de norte a sur del polígono de aplicación del presente estudio.

- *Las áreas abiertas, promontorios, los cerros, las colinas, elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos característicos del sitio o símbolos del patrimonio cultural.*

Esta política aplicará principalmente en La Poza, Punta Lobos, La Capilla, Algodones, San Pedro, La Bufadora, Los Viejos, San Juan, Benito Juárez, Cerro Grande, Cerro Pedregoso, Cerro Aviles, Cerro Salitral, Cerro Colorado, cerro Alto, Cerro del Zacate, Los humedales y dunas de la costa.

Las construcciones típicas de la región, las casonas, las exhaciendas y aquellos monumentos de valor monumental, artístico e histórico, que se encuentran catalogados o en proceso.

#### **1.8.1.3. Aprovechamiento**

Esta política se aplica en áreas en las que actualmente se realizan actividades productivas que presentan potencialidades para su desarrollo. En éstas áreas esta permitida la explotación y el manejo racional de los recursos tanto renovables como no renovables, de manera eficiente, y sin impactos negativos sobre el medio ambiente.

La asignación de las políticas territoriales se estableció a través de la interrelación existente entre la conservación de los sistemas ecológicos, el potencial natural y el mantenimiento de los procesos geológicos dentro de los ecosistemas, al introducirse factores de presión antropogénica que reducen la calidad de los mismos, siendo esto independiente de la estrategia de desarrollo o de la definición del uso del suelo.

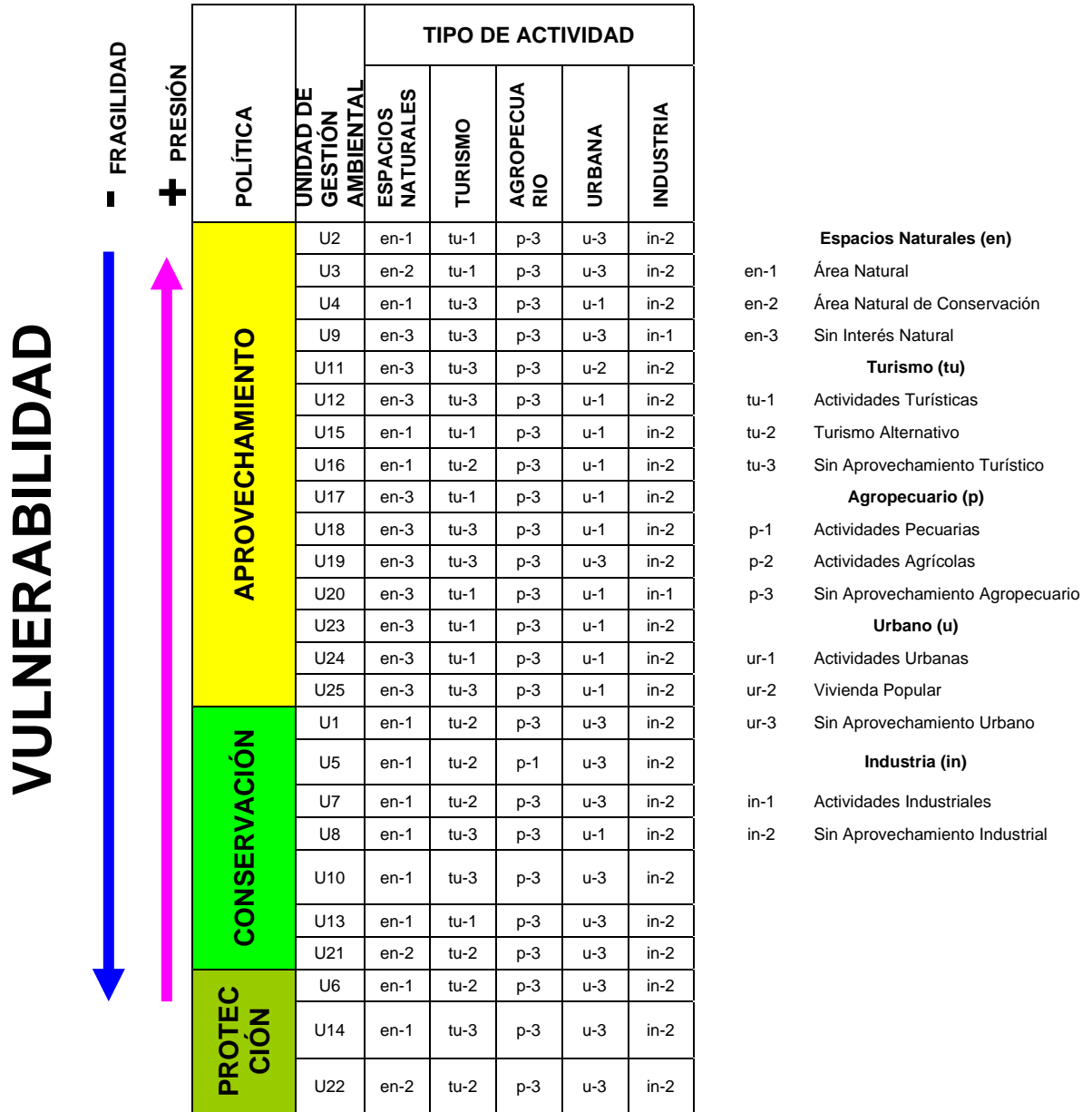
En este marco, la definición de las políticas territoriales en la zona de aplicación del programa se estableció para cada una de las unidades de gestión ambiental.

Del total de las unidades de gestión ambiental en las que se encuentra dividida el área de aplicación del programa, 7 tienen determinada una política de aprovechamiento, 6 de conservación, 5 de protección y no se contempla ninguna con política de restauración. (ver plano Modelo de Ordenamiento).

La adjudicación de las políticas territoriales en cada Unidad de Gestión Ambiental es la siguiente:

- El análisis efectuado permitió fundamentar las diversas alternativas de desarrollo y la elección de una de ellas como modelo de Subregión.

Figura 1  
**MODELO DE ORDENAMIENTO**



### **1.8.2. Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico**

La planeación de la Subregión de Todos Santos deberá adecuarse a las necesidades que impone el desarrollo nacional, estatal y regional, al mismo tiempo, coadyuvar a éste a través del fomento y articulación de acciones en corresponsabilidad que realice con la sociedad y el sector público; así como mediante la simplificación de la regulación de la intervención de la autoridad municipal. En este sentido, se requiere que la intervención de la administración pública en la actividad económica del municipio, sea eficiente y expedita, y esté encaminada a estimular la actividad económica de la Subregión.

Se deberá seguir impulsando el turismo en la Subregión de una manera ordenada con densidades muy bajas para incrementar los visitantes nacionales y extranjeros e impulsar principalmente las actividades relacionadas con el sector terciario sin descuidar las actividades primarias y secundarias que seguirán presentes con el 35% de participación en la PEA.

Al respecto, algunos de los criterios generales que deberán normar el establecimiento y fomento de actividades económicas son los siguientes:

- Generación de empleos productivos que sean bien remunerados,
- Beneficio económico que permee a toda la comunidad,
- Uso eficiente de agua y energía,
- Bajo impacto sobre el medio ambiente; y
- Fomento a la micro, pequeña y mediana empresa.

De esta manera, los ejes a través de los cuales se conducirán las acciones encaminadas al fomento económico serán:

- Ampliación de la infraestructura económica de la zona, y
- Simplificación administrativa para la inversión privada.

En relación con estos ejes se ejecutarán las siguientes acciones:

- Privilegiar el equipamiento urbano y turístico de forma tal que se constituya parte de las condiciones generales favorables para el sector productivo.
- Revisar y en caso de ser procedente, implementar la simplificación de los trámites que se realicen ante la administración pública municipal que incidan en el establecimiento de actividades productivas, comerciales y de servicios.
- Elevar la calidad de todos aquellos servicios que preste la Administración Pública Municipal y que tengan incidencia en el desarrollo económico de la Subregión.

- Articular las actividades económicas con las obras de infraestructura básica y social, a fin de propiciar un uso eficiente de recursos materiales y humanos.
- Apoyar la actividad rural, ya sea a través del fomento para la comercialización de los productos del campo y pesca o de cualquier otra acción de la Administración Pública Municipal.

En el ámbito del fomento a la infraestructura social, considerando que el elemento humano es un factor importante en el sector productivo, el eje que conducirá las acciones contempladas en este Programa, será el de elevar el nivel de la calidad de vida de los habitantes de la Subregión y en consecuencia, las acciones serán las siguientes:

- Orientar la obra pública a la promoción de la micro, pequeña y mediana empresa, con el fin de incrementar las fuentes de empleo en el territorio,
- Promover la creación de escuelas públicas,
- Apoyar la creación de infraestructura cultural como museos, casas de cultura y bibliotecas, y
- En general, propiciar el establecimiento de servicios de asistencia pública para el sector social, como guarderías, centros de salud y clínicas.

### **1.8.3. Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Turístico**

El turismo es la actividad más importante de la Subregión ya que cuenta con una diversidad de atractivos naturales entre los que cabe señalar el oasis, biodiversidad y una riqueza histórica y cultural de gran importancia en el Estado.

Los objetivos principales de esta estrategia son:

- Coordinar esfuerzos entre Sectur, Gobierno Estatal, Municipal y particulares para promover el crecimiento en la inversión del desarrollo turístico de toda la región.
- Fomentar y promover el incremento en la afluencia turística, y
- Apoyar y promover la existencia de una cultura turística para incrementar la excelencia en la atención y servicio al turista.

#### **a) Concepto General de Desarrollo**

Desarrollo regional sustentable basado en:

- Proteger el principal recurso turístico que es el entorno natural y paisajístico,
- Promover a la Subregión como parte de un sistema “multidestino” que deberá impulsarse a nivel local, regional, estatal, nacional e internacional,



- Aprovechar al máximo el nombramiento de Pueblo Mágico.
  - Mejorar y ampliar las posibilidades de vinculación carretera entre los principales sitios turísticos de la Subregión y prever zonas de amortiguamiento y de desarrollo controlado entre éstas para incorporar la participación de los actores locales (pequeños propietarios y ejidos).
- b) Definición de densidades en la Subregión**
- Las densidades turísticas se distribuyen en forma equilibrada, integrando a la Subregión en un continuo turístico de Las Playitas a El Pescadero sin excluir ni privilegiar zonas específicas; son en su mayoría de tipo residencial turístico con densidades bajas para mantener el crecimiento equilibrado y que el impacto no sea negativo.

---

## 1.9. Estrategia para el Desarrollo Urbano

---

El Programa Subregional de Desarrollo Urbano plantea la definición de una estructura urbana que pueda actuar en los próximos años como marco de referencia del proceso de desarrollo de la Subregión.

La estrategia seleccionada es la del crecimiento sobre la base del impulso económico, ya que es la de un crecimiento equilibrado y descentralizado con poblados de apoyo que ayudarán a reducir los desplazamientos a los núcleos de trabajo, creando áreas atractivas para el desarrollo urbano fuera de Todos Santos y El Pescadero, localizando en ellas nuevos equipamientos que cubrirán la demanda de la población de esas localidades (Punta Lobos, Las Tunas, La Matanza, Cerritos y Rancho Nuevo), fortaleciendo esta estructura urbana mediante su integración fácil y expedita a través de la carretera Todos Santos – Cabo San Lucas que tendrá que ser modificada para no mezclar el tránsito regional con el urbano, construyendo un libramiento.

La estrategia de Desarrollo Urbano considera diversos ajustes en la estructura urbana, principalmente en el uso, en la intensidad y densidad del suelo, en la orientación del crecimiento urbano, en la consolidación de los corredores de servicios y en el respeto a los factores naturales que conforman el paisaje característico de la zona de Todos Santos

La meta poblacional al año 2025 es de 25 mil habitantes, el incremento en este periodo será de 19 mil habitantes los cuales demandarán una superficie de suelo urbano estimado en 811 hectáreas aproximadamente de superficie bruta.

Este desarrollo será de tipo lineal integrado por La Matanza – Todos Santos y El Pescadero; los cuales estarán contenidos por medio de una estructura vial además de establecer las áreas de conservación y de valor paisajístico.

Todos Santos tendrá cuatro diferentes funciones: la Cultural ubicada en la zona del Pueblo Mágico; la urbana formada por la ciudad; la turística residencial en la La Cachora y Las Tunas y la Ecológica en La Poza.

El Pescadero tendrá una función netamente agro turística con hoteles y lotes residenciales en la zona del litoral, casas huerta en la zona central de El Chapil y urbana.

### **1.9.1. Zonificación Primaria**

La zonificación determina las áreas que integran y delimitan el Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos-El Pescadero-Las Playitas. Dicha zonificación esta conforme a lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

La zonificación primaria comprende el área urbana actual, el área urbanizable (reserva urbana), y el área no urbanizable (protección y conservación ecológica).

#### **1.9.1.1. Área Urbana Actual**

El área urbana actual es la que se encuentra ocupada por zonas habitacionales, zonas comerciales, de servicios, tanto urbanos como turísticos, uso mixto, baldíos, infraestructura, equipamiento y otras construcciones o instalaciones.

El área urbana actual de la Subregión es de 3,947.9 hectáreas con una población de 5,712<sup>1</sup> habitantes; del total de la superficie urbana el 78% corresponde a la localidad de Todos Santos y el 22% a El Pescadero.

#### **1.9.1.2. Área Urbanizable (reserva urbana)**

Las áreas de reserva son aquellas que por sus características y aptitudes urbanas, turísticas y naturales, por su infraestructura, equipamiento y servicios, se determine conveniente incorporarse a la expansión futura de la subregión.

La zona urbanizable para el año 2030 se localizada en la periferia de Todos Santos y El Pescadero, y a lo largo del litoral dentro del polígono de aplicación del programa subregional; en el marco de la estrategia general planteada para la subregión, dichas zonas se pretende constituyan la base del consecuente ordenamiento territorial y estructura urbana del desarrollo de las localidades, a partir de propuestas de habilitación progresiva de usos y destinos del suelo, considerando la dotación de servicios de infraestructura y equipamiento que se conciban como elementos estructuradores.

---

<sup>1</sup> Población de las localidades de Todos Santos y El Pescadero calculada al año 2005.

### **1.9.1.3. Área no Urbanizable (protección y conservación ecológica)**

El área de protección es aquella que esta constituida por elementos naturales con una nula participación del hombre y comprenden las condicionantes ecológicas del área de aplicación del Programa, en la cual no son factibles de llevar a cabo desarrollo urbano ni turístico.

Dentro de esta área se encuentran las playas, dunas, humedales, áreas de arribación de tortugas, los arroyos, corredores biológicos, y las denominadas zonas ecológico paisajísticas y áreas naturales de interés especial.

El área de conservación es aquella que esta conformada por áreas naturales donde se pueden permitir actividades y desarrollo de bajo impacto, condicionadas a mantener y preservar el equilibrio ecológico.

Estas áreas corresponden a las dedicadas en forma habitual a las actividades agropecuarias, los promontorios, cerros, farallones, colinas o elevaciones que constituyen elementos naturales o culturales, las áreas cuyo uso puede afectar el paisaje, la imagen y símbolos urbanos, aquellos cuyo subsuelo se haya visto afectado por fenómenos naturales o por explotaciones de cualquier género, que representen peligros permanentes o eventuales para los asentamientos humanos.

Las zonas de mayor relevancia son los arroyos El Palmarito, La Bayita, De la Muela, Las Flores, Reforma, El Salvial y arroyo Grande; las playas la Cachora, La Poza, Punta Lobos, San Pedro (Las Palmas), San Pedrito y Los Cerritos, El Oasis y la Poza de Todos Santos; los cerros La Bufadora, San Pedro, Los Viejos, Puerto Algodones, La Capilla, Salomón, Pedregoso, La Cruz y cerro Grande.

De manera complementaria en la zona urbana, se recomienda dotar a las localidades de áreas que coadyuven a reconstruir las condiciones ecológicas del medio y que no permitan la degradación del ecosistema.

### **1.9.1.4. Estructura Urbana**

El esquema de planeación propuesto para la estructura urbana, pretende ordenar la ocupación y el uso del suelo actual, y dirigir un desarrollo futuro organizado, mediante la definición de corredores urbanos, usos compatibles y elementos ordenadores (nodos concentradores de servicios, centros de barrio y centros vecinales), aunado a una serie de restricciones que garanticen una zona funcional.

#### **1.9.1.5. Estructura Vial**

Dentro del marco de la organización espacial, la propuesta plantea una estructura vial que a su conclusión sea funcional, eficiente y acorde a las necesidades de desplazamiento de la población, logrando un sistema de integración y enlace óptimo.

#### **1.9.2. Zonificación Secundaria**

El establecimiento de los usos y destinos del suelo que integran y delimitan el Polígono de Aplicación del Programa Subregional, se instauran a mayor detalle en el presente apartado, definidos a partir de un esquema de desarrollo sustentable para la zona, cuya zonificación conlleva una serie de restricciones con el fin de optimizar el ordenamiento territorial.

Los aprovechamientos específicos para esta zonificación son: habitacional, turístico, corredores y equipamiento, así como zonas de conservación y de protección

##### **1.9.2.1. Del Área Urbana y Urbanizable (Reserva Urbana)**

###### **1.9.2.1.A Aprovechamiento**

###### **a) Uso Habitacional**

El uso habitacional está destinado a la construcción de viviendas unifamiliares, y conjuntos habitacionales.

La clasificación de vivienda se establece de acuerdo con la densidad de población, el tamaño de los predios<sup>2</sup> y la cantidad de viviendas por hectárea neta y vecinal, dichos indicadores se complementan de acuerdo a las expectativas que se esperan de algunas zonas (redensificación). Cada zona se define con sus respectivos parámetros y/o lineamientos para que se puedan establecer zonas homogéneas.

La densidad neta se aplica solamente a lotes individuales urbanizados y la densidad vecinal a fraccionamientos, dado que se incluye a la superficie vendible y lotificada, el área de donación y de vialidades; se consideran 4 habitantes por vivienda.

La clasificación de las zonas habitacionales es la siguiente:

---

<sup>2</sup> Con la finalidad de lograr las expectativas que se plantean para la Subregión y acorde a los patrones de crecimiento que resultan benéficos para el desarrollo esperado, se propusieron para algunas densidades lotes mínimos mayores a los establecidos en el Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California Sur.

## **b) Campestre Residencial (CR)**

Esta zonificación fomenta áreas habitacionales de baja densidad, formando espacios habitables con características homogéneas, en equilibrio y convivencia con zonificaciones colindantes y entorno ecológico, mediante su función como área de transición de lo urbano a lo natural; representativa por su integración e imagen urbana lograda a partir del seguimiento de sus lineamientos<sup>3</sup> que la harán atractiva.

El tamaño mínimo de lote es de 2,000 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 5 viv./ha y la vecinal de 4 viv./ha, la densidad poblacional es de 16 hab./ha.

La ocupación máxima del área total (COS) es de 0.15 (300 m<sup>2</sup> de construcción en planta baja) y el resto es superficie libre

La intensidad de construcción del área total (CUS) es de 0.2 (400 m<sup>2</sup> de superficie total construida).

El frente mínimo del lote debe ser de 30 metros, se permiten como máximo 2 niveles y 7 metros de altura.

Esta zonificación se encuentra distribuida en toda la subregión dentro y fuera del tejido urbano formado por las localidades de Todos Santos y El Pescadero (véase plano de zonificación secundaria).

## **c) Residencial Alto (RA)**

Esta zonificación tiene como propósito fomentar y conservar las condiciones adecuadas para el desarrollo de viviendas residenciales, en aquellas áreas que por sus características requieran de bajas densidades de población tanto en las zonas de crecimiento como dentro del tejido urbano actual, manteniendo y reforzando ordenadamente con ello la dirección del desarrollo que se pretende para la subregión; así mismo cabe hacer mención que dicha zonificación no necesariamente esta dirigida a población de alto poder adquisitivo si no que se pretende lograr un equilibrio respecto a todos los estratos sociales.

El tamaño mínimo de lote es de 800 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 13 viv./ha y la vecinal de 10 viv./ha, la densidad poblacional es de 40 hab./ha; la superficie bruta requerida al año 2030 para esta densidad es de 40.2 hectáreas que albergaran a 10,639 habitantes y 2,639 viviendas.

El COS es del 0.4 y el CUS del 0.8.

---

<sup>3</sup> Los lineamientos para cada zonificación se encuentran establecidos al final del presente capítulo.

La localización de esta densidad se da al sur de la localidad de Todos Santos y al Centro y Sur de la localidad de El Pescadero. Esta localización responde a las características de las zonas cuyo indicador o elemento primordial ha sido el tamaño del predio y no responde a un nivel o estrato socioeconómico.

**d) Residencial Medio (RM)**

Esta zonificación constituirá dentro del tejido urbano el espacio habitable orientado a fomentar la calidad urbana; caracterizado por su funcionalidad e interacción con el resto de las zonas, donde los preceptos principales serán la defensa de la identidad local y el respeto absoluto de los lineamientos y/o normas que la identificarán.

El tamaño mínimo de lote es de 600 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 17 viv./ha y la vecinal de 11 viv./ha, la densidad poblacional es de 43 hab./ha; la superficie bruta requerida al año 2030 para esta densidad es de 100 hectáreas que albergarán 2,026 habitantes y 501 viviendas.

Esta zonificación se ubica básicamente al Noroeste y Sur del casco urbano actual de la localidad de Todos Santos y en el Centro de la localidad de El Pescadero.

**e) Interés Medio (IM)**

Zonificación urbana que concentrará un porcentaje mayor de los habitantes, el tamaño mínimo del lote es de 400 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 25 viv./ha y la vecinal de 16 viv./ha.

**f) Habitacional Popular (HP)**

La zonificación popular tendrá como uso predominante la vivienda unifamiliar, en este espacio urbano vivirá el mayor porcentaje de la población permitiéndose diversos usos que se establecen en la tabla de compatibilidad mismos que ayudaran a resolver sus necesidades inmediatas de educación básica y abasto para lograr una integración y servicios a nivel local; el tamaño mínimo de lote es de 400 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 25 viv/ha y la vecinal de 16 viv/ha.

Para las zonas de crecimiento se prevé que este tipo de zona habitacional sea el espacio que permita equilibrar la oferta de servicios existentes.

**g) Interés Social (IS)**

La zonificación de interés social (institucional) es vivienda orientada a los trabajadores afiliados a instituciones que otorgan créditos para vivienda, tendrá como uso predominante la vivienda unifamiliar, se permiten diversos usos que se establecen en la tabla de compatibilidad mismos que ayudaran a resolver sus necesidades inmediatas de educación básica y abasto para lograr una integración y servicios a nivel local; el tamaño mínimo de lote es de 250 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 40 viv/ha y la vecinal de 26 viv/ha.

Sabemos que es difícil lograr como superficie mínima 250 m<sup>2</sup> para este tipo de vivienda donde los créditos se otorgan a través de salarios mínimos y debido al alto costo de la tierra probablemente no alcance para esa superficie, es un reto que vale la pena hacer el esfuerzo para poder conservar las bajas densidades de la zona; de no ser posible aplicará lo establecido en el reglamento de fraccionamientos.

**h) Centro Histórico (CHM)**

Zonificación especial que aplica a la zona histórica de Todos Santos, es un área de uso mixto con servicios de apoyo a las actividades turísticas y culturales que tienen que conservarse y mejorar para que no se pierda la imagen.

Los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad, en el apartado de lineamientos normativos se hacen una serie de recomendaciones.

**i) Centros de Barrio (CB)**

Son concentraciones de determinadas unidades de equipamiento urbano que servirán a un ámbito territorial menor y más cercano a él.

Su ubicación está sujeta a los tipos de elementos que contendrán y a la población y extensión territorial que se pretende van a cubrir, de tal manera, que su ámbito de cobertura se equilibre en función de la distancia.

Los centros de barrio se podrán ubicar en vialidad primaria y en sus cruces por lo que su ubicación en el plano es indicativa para orientar al desarrollador a localizar su área de donación a estos sitios, los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad y en el apartado de lineamientos normativos se plantean una serie de normas.

**j) Centros Vecinales (CV)**

Es la zona donde se posibilita el establecimiento de vivienda, comercio a nivel vecinal, servicios y equipamiento básico, público y/o privado, se recomienda que la superficie que se requiere para cada centro vecinal se integre con las áreas de donación de cada fraccionamiento o desarrollo.

Su ubicación será en vialidad secundaria y local y los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad y en el apartado de lineamientos normativos se plantean una serie de normas.

**k) Reserva Urbana**

Zona de reserva para incorporarse en un futuro de acuerdo al comportamiento y desarrollo que tenga la región.

### **1.9.2.1.B Turístico**

Esta zonificación se establece a todo lo largo de la Subregión logrando el aprovechamiento sustentable con densidades bajas que permitan que el crecimiento no sea explosivo, conserve el escenario natural y que no se pierda la riqueza cultural que existe. Así mismo las diferentes densidades se distribuyen y ordenan de tal forma que brinden el máximo de comodidad y seguridad, beneficiando el desarrollo de la actividad en este sector económico.

#### **a) Desarrollo Turístico Integral**

Son polígonos específicos con superficie superior a las 50 hectáreas que presentan mas de un uso (zonificación secundaria) y están sujetos a una normatividad especial.

#### **b) Alojamiento Turístico (AT10)**

Zonificación destinada al aprovechamiento turístico, la densidad es 10 cuartos por hectárea, los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad; esta densidad se localiza en Agua Blanca, Cala de Ulloa, Punta Lobos, San Pedro (Las Palmas), El Pescadero y Cerritos.

#### **c) Alojamiento Categoría Especial**

Zonificación de aprovechamiento turístico, la densidad es de 5 cuartos por hectárea y se localiza en las partes altas de los predios de Punta Lobos y San Pedro (Las Palmas), los usos permitidos y condicionados se establecen en la tabla de compatibilidad.

#### **d) Residencial Turístico (RT)**

La zonificación de tipo residencial turístico tendrá uso de vivienda unifamiliar y los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad.

La superficie mínima de lote será de 2,000 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 5 viv./ha y la densidad vecinal de 4 viv./ha.

El C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote y el C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.

Esta densidad se localiza en la zona de Las Playitas, Cañada Honda, Las Tunas, La Cachora, El Pescadero, Cerritos y Rancho Nuevo.

#### **e) Residencial Ecoturístico RE**

Densidad de 5 cuartos por hectárea y aplica en la zona de Punta Lobos al oriente de la carretera que va a Cabo San Lucas, los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad de usos del suelo.



**f) Turismo Social (TS)**

Aplica una densidad de 5 cuartos por hectárea se localiza en la parte oriente del predio de Punta Lobos.

**g) Servicios Recreativos (SR)**

Son áreas que por sus características naturales y/o artificiales se dedicarán a la recreación y esparcimiento turístico, logrando en ellas el desarrollo de actividades complementarias y atractivas para la población de la localidad y turistas como son las playas recreativas.

**h) Aprovechamiento Especial**

Se localiza en la zona de Cerritos, el lote mínimo es de 2,000 metros, el COS de 0.15 y CUS de 0.2; las bardas o muros de desplante y/o cimentación no podrán exceder de los 3 metros de altura, son 2 los niveles permitidos de construcción y la altura máxima de 7.5 metros. Se debe presentar un estudio de impacto urbano y manifestación de impacto ambiental para poder construir en esta zona.

**1.9.2.1.C Corredores**

Esta zonificación comprende dos corredores diferentes que son franjas concentradoras de uso habitacional, comercial de servicios y uso mixto en los predios con frente a las principales arterias viales, dentro de las áreas urbanas de cada localidad. La disposición de vialidades, guarniciones y banquetas permiten que las actividades que se llevan a cabo dentro de éstos corredores no interfieran o afecten en demasía el funcionamiento de las vías inmediatas.

Su importancia radica en que son elementos de la estructura urbana que sirven de enlace entre los centros urbanos y los centros de barrio, así como el delimitar y ordenar los distritos que se van conformando hacia su interior, favoreciendo la creación áreas homogéneas con características propias.

**a) Corredor de Comercio y Servicios (CU 1)**

Este corredor tendrá presencia en Todos Santos y El Pescadero, el tamaño de lote es de 500 metros, el COS del 0.6 y el CUS de 1.2; en esta zonificación no permite el uso habitacional.

**b) Corredor habitacional Comercio y Servicios (CU 2)**

Este corredor se permite en las localidades urbanas y su función es acercar el comercio y los servicios a las zonas de mayor concentración poblacional, los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad.

#### **1.9.2.1.D Equipamiento**

El equipamiento urbano es definido como las zonas donde existen conjuntos de edificios y espacios predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a la habitación y el trabajo, o bien, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

En función de las actividades o servicios específicos a que corresponden, se clasifican en: equipamiento para la educación; cultura; salud; comercio, y abasto; asistencia social; comunicación y transporte; recreación y deporte; administración pública; servicios urbanos e infraestructura. Su localización está determinada en función de la población atendida y su radio de influencia.

Dependiendo del nivel de atención, éstos se ubicarán en: Centros Vecinales, Centros de Barrio, Subcentros Urbanos, Corredores Urbanos y Centro Urbano.

La estrategia propuesta en el Programa para el equipamiento urbano considera la realización de las siguientes acciones que beneficiarán a la población actual y futura en los plazos definidos.

En la zona de actividades pesqueras se podrá desarrollar un pueblo pesquero en una superficie no mayor a las 10 hectáreas en las que puede haber densidad habitacional de 25 viv/ha siempre y cuando cumpla con la reglamentación y normas de aplicación.

#### **1.9.2.1.E Industria**

Zona de concentración de actividades industriales.

##### **a) Agropark**

Zonificación orientada a los procesos de transformación aplicados a materias primas de origen agrícola, pecuario y pesquero, que abarca desde su beneficio a primera agregación de valor, hasta la instancia que generan productos finales con mayor grado de elaboración, también se permite la instalación de bodegas y talleres; su localización es cerda del libramiento debido a las ventajas que ello representa.

##### **b) Servicios e Industria Ligera**

La característica principal de esta zona es la de promover y proteger el desarrollo de actividades de la transformación que no causen molestias o sean nocivas para la salud, su ubicación es al oriente de El Pescadero.

### **1.9.2.2. Del Área No Urbanizable**

#### **1.9.2.2.A Conservación**

##### **a) Zona Ecológica Paisajística (EP)**

Zonificación que permite aprovechamiento de bajo impacto en el cual pueden existir construcciones siempre y cuando no rebasen de una pendiente superior al 45%, deben ser escalonadas y en caso de construir bardas no podrán ser mayores a los 4 metros de altura; cuando existan terrazas se debe tener cuidado en respetar la imagen natural de la zona.

##### **b) Zona Agrícola (AGR)**

Zona destinada para mantener las actividades productivas primarias de la región, para disminuir los gastos excesivos del agua se recomienda que sea utilizando la hidroponía y orientado a productos orgánicos.

##### **c) Zona de Turismo Alternativo (TA)**

Zonificación que tienen como fin realizar actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza y las expresiones culturales que le envuelven con una actitud y compromiso de conocer, respetar, disfrutar y participar en la conservación de los recursos naturales y culturales (ecoturismo, turismo rural y turismo de aventura).

##### **d) Pecuario y/o conservación del paisaje (CP)**

Tienen el propósito de conservar las áreas pecuarias y de vegetación natural restringiendo en ellas el crecimiento urbano. Sólo se permitirá una densidad neta de 2 viv/ha, establecida para asentamientos rurales o campestres fuera del área urbana y urbanizable, las construcciones deben de ser rústicas.

##### **e) Casas Huerta (CH)**

Zonificación que aplica en la zona central de Todos Santos y de El Pescadero, en la medida de lo posible se recomienda mantener su estado natural sin sufrir alteraciones que repercutan e impacten fuertemente al ecosistema.

El aprovechamiento en Todos Santos esta sujeto a un estudio específico de la cuenca hidrológica del arroyo La Reforma por parte de la Comisión Nacional del Agua donde se determinará la zona federal y el cauce máximo de inundación considerando periodos de retorno de 100 a 1000 años; derivado de lo anterior se definirán las áreas internas que pueden tener un aprovechamiento con densidad baja para disminuir su vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y evitar pérdidas humanas

En las zonas donde sea factible el aprovechamiento aplica lo siguiente: el tamaño mínimo de lote es de 2000 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 5 viv/ha y la vecinal de 4 viv/ha, la ocupación máxima (COS) es de 0.17 y la intensidad de construcción (CUS) de 0.25; se recomienda conservar la actividad agrícola, no utilizar bardas, se aceptarán rejas o entramados de no mas de 90 cm de alto y como máximo dos niveles de altura; los propietarios podrán optar por la transferencia de derechos de desarrollo.

**f) Palmares y Huertas (PH)**

Zonificación que aplica en la parte principal del oasis de Todos Santos, la zona más frágil y vulnerable, esta sujeto a un estudio específico de la cuenca hidrológica del arroyo La Reforma por parte de la Comisión Nacional del Agua donde se determinará la zona federal y el cauce máximo de inundación considerando periodos de retorno de 100 a 1000 años; derivado de lo anterior se definirán las áreas internas que pueden tener un aprovechamiento con densidad baja para disminuir su vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y evitar pérdidas humanas

En las zonas donde sea factible el aprovechamiento aplica lo siguiente: el tamaño mínimo de lote es de 3000 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 3.3 viv/ha y la vecinal de 3 viv/ha, la ocupación máxima (COS) es de 0.11 y la intensidad de construcción (CUS) de 0.20; se recomienda conservar la actividad agrícola, no utilizar bardas, se aceptarán rejas o entramados de no mas de 90 cm de alto y como máximo dos niveles de altura; los propietarios podrán optar por la transferencia de derechos de desarrollo.

**1.9.2.2.B Protección**

**a) Área Natural de Interés Especial (AN)**

Zonificación establecida en la parte mas alta del área de aplicación del Programa Subregional de Desarrollo Urbano que se encuentra a partir de la cota 120 msnm (metros sobre nivel del mar)), no es recomendable tener concentraciones de asentamientos humanos en estas zonas debido a que se encuentran alejadas del área de cobertura de los servicios básico de infraestructura; es un área de conservación con características naturales-paisajísticas con restricciones a la explotación de recursos naturales.

**b) Promontorios Cerros y Farallones**

Zonas privilegiadas con vista espectacular hacia el mar, la conservación de estos sitios es fundamental para mantener el equilibrio e imagen visual de los principales sitios, no se permite ningún tipo de construcción permanente ó explotación de materiales, solo se permiten senderos, caminos peatonales y miradores escénicos.

### **c) Arroyos / Cuerpos de Agua**

Estos sitios poseen características de paisaje natural con caudal perenne, cuentan con una sección variable a lo largo de su trayectoria y presenta un cauce de poca profundidad. Sin embargo, ocasionalmente se ha visto afectado por precipitaciones pluviales extraordinarias que han provocado su desborde. El Programa propone que estos arroyos sean respetados como escurrimientos naturales donde las aguas fluyan libremente.

Se recomienda que se hagan estudios específicos por parte de la Comisión Nacional del Agua para determinar los cauces de los arroyos considerando periodos de retorno a 100 años como mínimo y en aquellos que tengan una presión social por ser ocupados hasta 1000 años para establecer el cauce máximo de inundación y así poder delimitar la zona federal.

Se pueden desarrollar actividades recreativas y no se permite ninguna construcción permanente, se recomienda ser responsables en la utilización de las zonas para evitar pérdidas humanas en caso de lluvias extraordinarias.

Los arroyos más vulnerables debido a la presión para que tengan un desarrollo habitacional y turístico cerca de la costa o de la zona urbana y que consideramos urgentemente se hagan los estudios específicos por parte de la CNA son: Boca de la Muela, Cañada Honda, La Reforma, El Salvia y Arroyo Grande.

### **d) Corredores Biológicos**

Los corredores biológicos son áreas que comprenden las condicionantes ecológicas adecuadas para el desarrollo y conservación de la vida silvestre, por lo cual no son factibles de llevar a cabo ninguna actividad tanto urbana como turística; todos los arroyos del área de aplicación del Programa Subregional son considerados corredores biológicos.

### **e) Playas Dunas**

Establecida para mantener y mejorar el acceso a las playas en donde los propietarios de los predios contiguos al acceso y a la Zona Federal Marítimo Terrestre, conjuntamente con las autoridades locales proporcionaran accesos públicos a las playas que sean francos, amplios y suficientes entre 8 y 13 metros de sección, así como estacionamiento proporcional al uso e importancia de cada playa.

La frecuencia longitudinal de los accesos a las playas tomará en consideración la topografía y las características físicas de cada sitio. De manera indicativa, se recomienda establecer accesos en zonas con pendientes menores a 20 grados y a distancias aproximadas entre 400 y 500 metros. En aquellos casos en que sea necesario establecer servidumbres de paso, las áreas respectivas se considerarán como parte de las áreas de donación establecidas por ley.

Para facilitar la conservación y mantenimiento de los accesos y las playas públicas se promoverá el establecimiento de clubes de playa y servicios asociados en los terrenos colindantes. Las condiciones específicas para el establecimiento y mantenimiento de accesos públicos a las playas deberán ser definidas bajo común acuerdo con la autoridad municipal.

En ningún momento se permitirán vehículos motorizados circulando o estacionados en la playa. En todo caso deberá darse estricto cumplimiento a los lineamientos técnicos y jurídicos que establezca la normatividad vigente en la materia.

Se recomienda a los propietarios de los lotes colindantes a la Zona Federal Marítimo Terrestre que tengan la concesión y que ellos mismos se encarguen y garanticen la adecuada limpieza de la ZOFEMAT de común acuerdo con las autoridades municipales; también se recomienda que los pagos por derechos de la ZOFEMAT se destinen a los accesos y playas públicas (mantenimiento y seguridad).

- Criterios normativos de la Zona Federal Marítimo Terrestre

Las dunas representan un sistema de protección de la línea de costa, pues disipan y amortiguan los efectos producidos por la fuerza del oleaje, además de que funcionan como reserva de arena en playas erosionadas. Se les considera ecosistemas frágiles, por lo cual los usos y/o actividades permitidas solo podrán realizarse después de la primera y segunda duna.

A efecto de prever la modificación y degradación de la zona de dunas en los casos que se contemple el desarrollo de actividades turísticas o urbanas en la costa, se restringirán las construcciones en áreas que actúen como zonas de amortiguamiento para conservar la dinámica de las playas, dunas y hábitat asociados, manteniendo su función y equilibrio natural, además de servir de protección de la erosión costera en caso de tormentas y huracanes. Para esta zona de restricción se deberá considerar como parte integral de un corredor biológico natural.

- La zona de regulación en las dunas, es a partir de la **zona federal marítimo terrestre (ZOFEMAT)**, en la cual las construcciones estarán restringidas a los siguientes aspectos:
  - La zona de restricción de construcciones se define por los 20 metros de zona federal marítimo terrestre (ZOFEMAT), donde la reglamentación existente prohíbe el establecimiento de construcciones que impidan el libre tránsito.

- ▶ En la ZOFEMAT solo se podrán establecer estructuras de tipo temporales (sombrillas), o que puedan ser removidas diariamente (camastros, sillas, sombrillas, hamacas). Restringiendo o en su caso prohibiendo la instalación de palapas rígidas, permanentes o de materiales pétreos.
- ▶ En las zonas de duna que presenten un movimiento evidente de arena no se podrá realizar ningún tipo de construcción permanente, es decir, en la zona de dunas que presenta vegetación representativa de dunas dinámicas, queda prohibido construir instalaciones permanentes.
- ▶ Las construcciones permanentes en la playa, se edificarán preferentemente en las zonas donde exista una vegetación arbórea bien establecida; manteniendo una zona de transición de muy baja intensidad de construcción, donde existe vegetación costera arbustiva y sufrútice.
- Con el fin de proteger las construcciones de los efectos climáticos y mantener la dinámica natural de las dunas, deberá mantener la vegetación natural o en su caso se reforestará con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas, siempre y cuando sea vegetación nativa (palmas, árboles etc.).
- En algunas zonas, la duna se ha perdido como consecuencia humana o climática, por lo que se procederá al restablecimiento de ésta, realizando reforestación con especies nativas, colocando cercas de madera u otro material como trampas de arena, a lo largo de la berma de la playa, o con cualquier otro método propuesto para lograr tal fin, con lo que se reducirá la erosión y se incrementará el tamaño de la duna.
- Se recomienda evitar la construcción de estructuras rígidas como muros de contención de mampostería o de concreto, o estructuras similares en el frente de playa o el frente de duna.
- En las zonas donde exista el riesgo de inundaciones y se esté expuesto al viento durante tormentas y huracanes, las construcciones que se localicen con frente de playa, por detrás de la zona de restricción, se recomienda realizarlas sobre pilotes a una altura que será determinada mediante un estudio de la dinámica de la playa y la altura del oleaje de tormenta.
- Las costas que presenten playas rocosas naturales y permanentes, no deberán ser modificadas, es decir no se deberá romper y retirar la roca de la costa.
- Con relación a la iluminación en la zona de dunas, está se reduce a los siguientes aspectos de consideración general:

- ▶ En todos los desarrollos de residencial turístico, hoteleros o inmobiliarios, la iluminación externa en las vialidades, fachadas, pasillos, y balcones, debe ser de baja altura y orientada siempre al piso, con pantallas protectoras que eviten difusión o reflejo de la iluminación en forma horizontal o hacia arriba, que sobrepase la altura del dosel de los árboles. Evitando que llegue a las playas, duna y manglar. Sobre todo en playas de anidaciones de tortugas marinas.
- ▶ La iluminación externa de edificios, en segundos niveles, etc., debe ser instalada de manera que restrinja al mínimo indispensable la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna otra superficie que pudiera reflejar la luz hacia el manglar o la playa. Especialmente no se deberá iluminar las partes altas de las palapas y otras edificaciones altas.
- ▶ Las instalaciones que se localicen en la zona de dunas de acuerdo a la zonificación establecida, deben ser orientadas a iluminar sólo las zonas específicas donde sea requerida. Se evitará, por medio de cortinas, mamparas, filtros integrados en los cristales de las ventanas y otros dispositivos, cualquier posibilidad de difusión o reflejo de la luz que pudiera alcanzar la zona de las playas, sobre todo en playas de anidación.

Los desarrollos turísticos, hoteleros o inmobiliarios, que se encuentren ya instalados en o sobre la zona de dunas, se recomienda corregir su iluminación a los puntos antes mencionados. Evitando la afectación actual a las especies, sobre todo las marinas como las tortugas.

#### **f) Humedal**

Los humedales son zonas en las que el agua es el principal factor que controla el medio, la vida vegetal y animal relacionados con él. Son sitios donde la capa de agua se halla en o cerca de la superficie de la tierra o donde la tierra está cubierta de agua poco profunda.

#### **1.9.2.3. Destinos del Suelo**

En el presente apartado se plantean los elementos esenciales que tendrán que ver en el adecuado desarrollo de la subregión.

##### **1.9.2.3.A Infraestructura**

Los destinos de infraestructura, responden a la necesidad prioritaria de mantener, mejorar, y prever ampliaciones de las instalaciones con las que cuenta la subregión y la construcción de instalaciones requeridas.



**Plantas Potabilizadoras:** Actualmente no se necesita esta instalación debido a que los mantos freáticos no presentan problemas de contaminación, sin embargo, para el año 2030 con el incremento de población esperado en la subregión será necesario prever instalaciones de este tipo para que el agua potable sea tratada según los requerimientos de la CNA.

**Plantas Desaladoras:** En busca de aprovechar y proteger al máximo los recursos naturales se plantea este tipo de instalación que ofrezca una alternativa de dotación de agua mediante el aprovechamiento de agua de mar para el crecimiento esperado al año 2030, por lo que se deberá promover su construcción en todos los nuevos desarrollos.

**Tanques de Almacenamiento y Líneas de Conducción y Distribución de Agua Potable:** Corresponde a los organismos encargados del agua elaborar un plan maestro de agua potable para determinar el funcionamiento y coadyuvar al mejoramiento de la red primaria de distribución, previendo líneas de conducción y tanques de almacenamiento en las zonas de futuro crecimiento.

Para el futuro incremento de población se pronostica un gasto de 67.08 litros por segundo.

**Red de colectores de sistemas separados:** Las condiciones del sistema de drenaje existente en la subregión requieren se lleve a cabo un proyecto que aunado a una planta de tratamiento de aguas negras optimice el servicio.

Toda la red deberá de conectarse a un colector principal que será el encargado de llevar toda el agua residual a la planta de tratamiento para que sea tratada y posteriormente se pueda comercializar con ella; corresponde a los organismos encargados de esta infraestructura elaborar un plan maestro en el que se contemple el alcantarillado y el drenaje pluvial.

**Plantas de Tratamiento de Aguas Negras:** con base a un análisis general de las características topográficas y geohidrológicas de la subregión se propone construir una planta de tratamiento. Su localización obedece al aprovechamiento máximo de las aguas residuales de todas las zonas; se plantea su localización junto a la actual laguna de oxidación en Todos Santos.

Debe ser un proyecto rentable, operado por organismos público-privados que hagan factible su rentabilidad mediante la venta de agua tratada, también se utilizará para riego de espacios abiertos, campos de golf, áreas verdes, reactivación de algunos arroyos, recarga del manto acuífero y para la zona agrícola.

Por su parte la planta de tratamiento existente en la localidad de El Pescadero deberá ser ampliada para su optimización de acuerdo a los escenarios de población esperada al año 2030.

**Subestación Eléctrica:** Corresponde a la CFE evaluar y hacer los estudios necesarios para ver si es necesaria la construcción de una subestación en Todos Santos; se tomará en cuenta el escenario planteado en este Programa para determinar capacidades; la localización de la subestación estará sujeta a la tabla de compatibilidad de usos del suelo.

**Líneas y Redes de Distribución de Energía Eléctrica:** Corresponde a los organismos encargados de la energía eléctrica elaborar un plan maestro para determinar las necesidades actuales y futuras en este rubro.

Para el futuro incremento de población se pronostica un gasto de 9,660 KVA.

**Proyecto de cableado subterráneo:** Se propone continuar con el proyecto de cableado subterráneo hasta concluir por lo menos el límite del centro histórico, con el fin de mejorar la imagen urbana de la zona.

**Sistema de Telefonía:** Son las empresas privadas las encargadas de proporcionar este servicio, es necesario que los desarrolladores urbanos trabajen a la par con estas empresas para lograr que en los nuevos fraccionamientos habitacionales y zonas turísticas las redes de infraestructura sean subterráneas y evitar que una vez que son entregados los fraccionamientos se tenga que romper el pavimento y banquetas para dotar de servicio al nuevo fraccionamiento; así mismo, estas empresas son las indicadas de hacer sus estudios de mercado para futuras ampliaciones.

Para el futuro incremento de población se pronostica una demanda de 1,739 líneas telefónicas.

**Antenas de Transmisión de Señales de Radio, Televisión, Microondas y Telefonía:** en cuanto a esta infraestructura, en la tabla de compatibilidad de usos del suelo se establece donde se puede localizar.

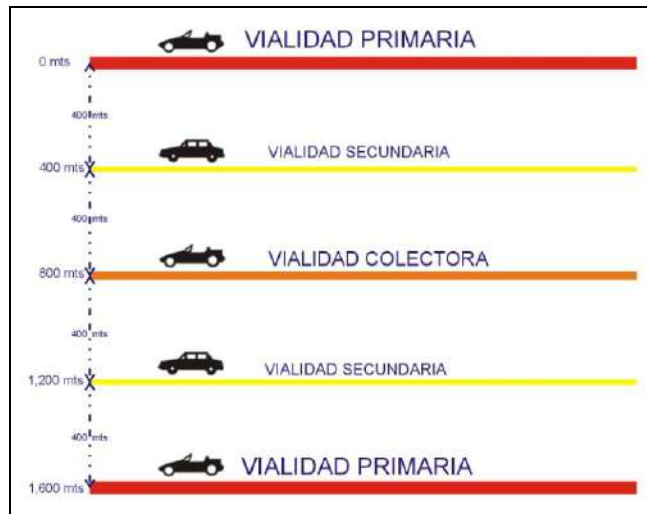
**Ductos y Poliductos de Combustibles:** corresponde a Protección Civil y PEMEX, elaborar los estudios pertinentes para determinar la ubicación de estas instalaciones para que no-cauce peligro a las actividades urbanas.

**Plantas de Almacenamiento y Distribución de Hidrocarburos:** el establecimiento de estaciones de servicio, de carburación y mini estación se sujeta a la tabla de compatibilidad de usos del suelo, es necesario respetar las disposiciones ahí planteadas para no afectar el esquema propuesto para la subregión.

**Canales:** dentro de la zona agrícola/pecuaria, se cuenta con infraestructura de canales de riego, es importante mantenerlos limpios para no contaminar el agua que pasa por ellos.

### 1.9.2.3.B Vialidad

Respecto a los destinos de suelo para vialidad, éstos se plantean mediante la determinación de los derechos de vía correspondientes a cada tipo de vialidad propuesta, con la intención que desde la puesta en marcha de la presente estrategia se garantice su futuro aprovechamiento.



Estos destinos corresponden al nivel de servicio que se pretende dar en áreas actuales y de expansión, además de conservar la traza original y coadyuvar a integrar las áreas de crecimiento futuro.

La estructura de una ciudad se establece a través de sus vialidades, pues son éstas las que delimitan la superficie de los usos del suelo, ordenando así el territorio, dándole forma y funcionamiento.

Como parte de los objetivos de la estrategia del Programa Subregional se plantea una reestructuración del sistema vial de las localidades considerando la articulación y operación a partir de una jerarquización vial que integre y comunique a toda la subregion logrando con ello su óptima funcionalidad.

#### a) Vialidad Regional

Se compone por las vías que llegan, salen o evitan el paso por las localidades y que permiten el enlace entre las mismas y con el resto del municipio, estos ejes son importantes para el óptimo desarrollo de la subregión.

**Libramiento Todos Santos:** la función del libramiento es ofrecer una vía rápida que permita separar el tránsito vehicular de paso y pesado con el local; este eje será el encargado de evitar que el flujo vehicular que no lleve como destino a las localidades de Todos Santos y El Pescadero, se interne en sus arterias primarias y colectoras ocasionando conflictos viales.

**Carretera del Pacífico:** vialidad que nace al centro de la subregión a partir de la carretera 19, será la continuación del libramiento Todos Santos; este eje se plantea enlace a la zona de estudio hacia el Norte con Ciudad Constitución, para contar con una nueva vía de comunicación que evite el tránsito obligado hacia la ciudad de La Paz.

**Vialidad Subregional Intermedia:** este eje conectado al Sur con el libramiento Todos Santos atraviesa la subregión Norte-Sur, se plantea que adquiera la función de periférico en los tramos cercanos a las localidades de Todos Santos y El Pescadero y como un nuevo enlace entre ellas, además de funcionar como barrera de crecimiento al norte desde el sector de “Las Tunas” hasta “El Triunfo”.

Previo a su conclusión total para su consecuente función descrita en el párrafo anterior se plantea la construcción en el corto plazo de un tramo que se habilite como libramiento inmediato 1ª etapa (tramo de la carretera 19 al Norte de la localidad de Todos Santos hasta Arroyo Grande y de este punto hacia el Sureste hasta su conexión con la carretera 19).

**Carretera a Las Playitas:** vialidad actual que tendrá jerarquía colectora y mantendrá su función actual.

### **b) Vialidad Primaria**

La vialidad Primaria esta propuesta con base en los ejes y circuitos que integren y mejoren la comunicación de las áreas urbanas; se recomienda que exista una vialidad de este tipo cada 1,600 metros para que sea funcional.

Son arterias cuya función es conectar áreas distantes y que soportan los mayores volúmenes vehiculares con el menor número de obstrucciones.

La vialidad primaria que se encuentra localizada en el área urbana actual conservará su sección vial; en zonas de reserva urbana para el futuro crecimiento se propone una sección total de 19 metros.

Al grupo de vialidad primaria pertenecen: Carretera Federal No. 19 (solo los tramos que quedan inmersos en la zonas urbanas de Todos Santos y El pescadero), Av. Huerto<sup>4</sup>, Calle Melchor Ocampo<sup>5</sup>, Av. La Horcadita, Periférica o Corredor Cañada Honda.

### **c) Vialidad Colectora**

La vialidad colectora es aquella que se interconecta con la primaria y permite el acceso a los centros de barrio donde se concentran los comercios y servicios inmediatos, se recomienda que exista una vialidad de este tipo cada 800 metros.

El tejido de las vías colectoras esta propuesto de tal manera que todas las áreas urbanas queden integradas con buena comunicación y no se tengan problemas para acceder a cualquier zona habitacional, turística o comercial.

---

<sup>4</sup> Este eje se plantea sea habilitado como libramiento inmediato para el tránsito de vehículos pesados; sin embargo se evitará este uso siempre y cuando en el corto plazo se construya la propuesta de la 1ª etapa correspondiente al tramo de la nueva vialidad Subregional Intermedia.

<sup>5</sup> IDEM.

**d) Vialidad Secundaria**

La vialidad secundaria funciona para consolidar la estructura urbana existente y propuesta, su objetivo es evitar desplazamientos peatonales a grandes distancias; se recomienda que exista una vialidad de este tipo entre la vialidad primaria y colectora, es decir 400 metros entre una y otra.

En el caso de las áreas de reserva para el crecimiento urbano, algunas vías pueden ser continuación de calles existentes.

**e) Vialidad local**

Son todas aquellas que sirven para comunicar internamente a fraccionamientos, barrios o colonias y dar acceso a las viviendas.

Esta vialidad se encuentra representada en el plano correspondiente como traza urbana sin jerarquía, quedando espacios urbanos vacíos, donde se llevarán acabo futuros desarrollos que se incorporarán a la traza vial, respetando las vías primarias, colectoras y secundarias. Con una sección mínima de 13 metros.

**f) Vialidad Peatonal**

Son calles que sirven exclusivamente para el tránsito de peatones, en las cuales queda prohibido el acceso a cualquier tipo de vehículo motor.

Se plantean las siguientes vías con esta jerarquía:

Del Pilar, Legaspy, Centenario, Morelos (tramo Del Pilar a B. Juárez), Manuel Márquez de León (tramo Del Pilar a B. Juárez), Miguel Hidalgo (tramo Del Pilar a B. Juárez), Topete (tramo Del Pilar a B. Juárez), Álvaro Obregón (tramo Del Pilar a B. Juárez).

**1.9.3. Modalidades de Utilización del Suelo**

Para lograr la estrategia que se ha planteado en el Programa es necesario establecer las densidades para cada uso de suelo, así como su coeficiente de ocupación y utilización de suelo, superficies y dimensiones mínimas de los lotes y la altura máxima permitida; todo esto con el fin de lograr una armonía adecuada para la zona.

El siguiente cuadro muestra de manera clara las modalidades de utilización del suelo que se aplicaran en toda la Subregión.

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 4  
MODALIDADES DE UTILIZACION DEL SUELO EN TODOS SANTOS**

Zona Urbana										
Clave	Zona	Densidad Máxima Neta <sup>1/</sup>	Densidad Máxima Vecinal <sup>2/</sup>	Lote Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de construcción del Área Total	Superficie Máxima construida en PB	Frente Mínimo de Lote	Altura Permitida <sup>5/</sup>	
		Viv./ha	Viv./ha	m <sup>2</sup>	C.O.S	C.U.S	m <sup>2</sup>	m	Niveles	Altura
CR	Campestre Residencial <sup>4/</sup>	5	4	2000	0,15	0,2	300	30	2	7
CH	Casos Huerto	5	4	2000	0,17	0,25	340	30	2	7
PH	Palmares y Huertas	3,3	3	3000	0,11	0,20	330	30	2	7
RA	Residencial Alto <sup>4/</sup>	13	10	800	0,4	0,8	320	20	2	7,5
RM	Residencial Medio <sup>4/</sup>	17	11	600	0,4	0,8	240	12	2	7,5
IM	Interés Medio <sup>4/</sup>	25	16	400	0,4	0,8	160	10	2	7
IS	Interés Social <sup>4/</sup>	40	26	250	0,4	0,8	100	7	2	7
HP	Habitacional Popular <sup>4/</sup>	25	16	400	0,4	0,8	160	7	2	7
RD	Redensificación Todos Santos	40	26	250	0,6	1,2	150	12	2	7,5
CU	Centro Urbano	29	19	350	0,6	1,2	210	9	2	<sup>6/</sup>
CB	Centro de Barrio	40	26	250	0,6	1,2	150	9	2	<sup>6/</sup>
CV	Centro Vecinal	71	46	140	0,6	1,2	64	7	2	<sup>6/</sup>
CHM	Centro Historico	29	19	350	0,7	1,4	245	9	2	<sup>6/</sup>
CU 1	Corredor Urbano (Comercio y Servicios)	N/A	N/A	500	0,6	1,3	300	9	2	<sup>6/</sup>
CU 2	Corredor Urbano (Habitacional / Comercio)	N/A	N/A	250	0,8	1,3	200	7	2	7,5
SIL	Servicios e Industria ligera <sup>3/ 4/</sup>	N/A	N/A	600	0,6	1,2	360	20	2	10

Zona Turística								
Clave	Zona	Densidad Bruta	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida <sup>5/</sup>	
		Ctos/ha	Ha	m	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura (m)
AT 10	Alojamiento Turístico	10	4	400	0,15	0,3	2	9
ACE	Alojamiento Categoría Especial	5	4	200	0,15	0,3	2	9
RE	Residencial Ecoturístico	5	10	200	0,15	0,3	2	9
RDT	Redensificación Turística Todos Santos <sup>6/</sup>	80	0,1 <sup>7/</sup>	25	0,35	0,7	2	9
TS	Turismo Social	2,5	10	500	0,15	0,15	1	5

Clave	Zona	Densidad Máxima	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida	
		Viv/ha	m	m	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura (m)
RT	Residencial Turístico <sup>4/</sup>	4	2.000	25	0,25	0,6	2 y 3	7,5 - 10,5
RTE	Residencial Turístico Sujero a Programa de CNA <sup>3/</sup>	4	2.000	25	0,15	0,2	2	7,5

1/ Densidad neta vendible

2/ Aplica a fraccionamientos, incluye vialidad local y donaciones

3/ En zonas de agroindustria o industria ligera la densidad se define en trabajadores / hectárea

4/ El Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur establece lotes mínimos habitacionales y turísticos de 1.500, 800, 600, 350, 250 y 140 m<sup>2</sup> y para industria ligera de 400 m<sup>2</sup>, sin embargo de acuerdo al promedio de lote existente y con la finalidad de mantener una imagen urbano-turística de baja densidad para lograr las expectativas que se han planteado para la Subregión, se establecieron lotes mayores a los estipulados en dicho reglamento.

5/ Aplica la norma de niveles y m de uso del suelo habitacional colindante

6/ Aplica a Centro Historico de Todos Santos

7/ Superficie máxima de 5.000 m<sup>2</sup>

Zona vulnerable en la cual se tienen que elaborar el estudio específico de la cuenca para determinar Zona Federal y superficie aprovechable. Por ningún motivo se permite la instalación de cualquier tipo de construcción si no se elabora dicho estudio.

N/A No aplica

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 5  
MODALIDADES DE UTILIZACION DEL SUELO EN EL PESCADERO**

Zona Urbana										
Clave	Zona	Densidad Máxima Neta <sup>1/</sup>	Densidad Máxima Vecinal <sup>2/</sup>	Lote Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de construcción del Área Total	Superficie Máxima construida en PB	Frente Mínimo de Lote	Altura Permitida <sup>5/</sup>	
		Viv./ha	Viv./ha	m2	C.O.S	C.U.S	m2	m	Niveles	Altura
CR	Campestre Residencial <sup>4/</sup>	5	4	2000	0,15	0,2	300	30	2	7
CH	Casas Huerta	5	4	2000	0,17	0,25	340	30	2	7
RA	Residencial Alto <sup>4/</sup>	13	10	800	0,4	0,8	320	20	2	7,5
RM	Residencial Medio <sup>4/</sup>	17	11	600	0,4	0,8	240	12	2	7,5
IM	Interés Medio <sup>4/</sup>	25	16	400	0,4	0,8	160	10	2	7
CB	Centro de Barrio	40	26	250	0,6	1,2	150	9	2	5/
CV	Centro Vecinal	71	46	140	0,6	1,2	84	7	2	5/
CU 1	Corredor Urbano (Comercio y Servicios)	N/A	N/A	500	0,6	1,3	300	9	2	5/
CU 2	Corredor Urbano (Habitacional / Comercio)	N/A	N/A	250	0,8	1,3	200	7	2	7,5
SIL	Servicios e Industria ligera <sup>3/4/</sup>	N/A	N/A	600	0,6	1,2	360	20	2	10

Zona Turística										
Clave	Zona	Densidad Bruta	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida <sup>5/</sup>			
		Ctos/ha	Ha	m	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura (m)		
AT 10	Alojamiento Turístico	10	4	400	0,15	0,3	2	9		
ACE	Alojamiento Categoría Especial	5	4	200	0,15	0,3	2	9		
RE	Residencial Ecoturístico	5	10	200	0,15	0,3	2	9		

Clave	Zona	Densidad Maxima	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida	
		Viv./ha	m	m	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura (m)
RT	Residencial Turístico <sup>4/</sup>	4	2.000	25	0,25	0,6	2 y 3	7,5 - 10,5
AE	Aprovechamiento Especial <sup>6/</sup>	4	2.000	25	0,15	0,2	2	7,5

1/ Densidad neta vendible

2/ Aplica a fraccionamientos, incluye vialidad local y donaciones

3/ En zonas de agroindustria o industria ligera la densidad se define en trabajadores / hectárea

4/ El Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur establece lotes mínimos habitacionales y turísticos de 1,500, 800, 600, 350, 250 y 140 m<sup>2</sup> y para industria ligera de 400 m<sup>2</sup>, sin embargo de acuerdo al promedio de lote existente y con la finalidad de mantener una imagen urbano-turística de baja densidad para lograr las expectativas que se han planteado para la Subregión, se establecieron lotes mayores a los estipulados en dicho reglamento.

5/ Aplica la norma de niveles y m de uso del suelo habitacional colindante

6/ Sujeto a estudio de impacto urbano y manifestación de impacto ambiental

N/A No aplica

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 6  
RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN PARA EN FUNCIÓN DEL FRENTE Y FONDO DEL LOTE  
ZONAS CR, CH, RA, RM, IM, IS, HP, RD, CU, CB, CV, CHM, CU 1, CU 2 Y SIL**

Fondo (Metros)	Frente del predio (Metros)																	
	Mínimo 7			7.1-10			10.1-15			15.1-20			20.1-25			25.1-30		
	F	V	L	F	V	L	F	V	L	F	V	L	F	V	L	F	V	L
Menos de 10	2 a ½ F	3 a ½ V	NA	2 a ½ F	3 a ½ V	NA	2 a 1/3 F	3 a 1/3 V	NA	2 a 1/4 F	3 a 1/4 V	2 a 1 lado	2 a 1/4 F	3 a 1/4 V	2	2 a 1/5 F	3 a 1/5 V	3
10.1-15	3 a ½ F	3 a ½ V	NA	3 a ½ F	3 a ½ V	NA	3 a 1/3 F	3 a 1/3 V	NA	3 a 1/4 F	3 a 1/4 V	2 a 1 lado	3 a 1/4 F	3 a 1/4 V	2	3 a 1/5 F	3 a 1/5 V	3
15.1-20	3 a ½ F	3 a ½ V	NA	3 a ½ F	3 a ½ V	NA	3 a 1/3 F	3 a 1/3 V	NA	3 a 1/4 F	3 a 1/4 V	2 a 1 lado	3 a 1/4 F*	3 a 1/4 V	2	3 a 1/5 F	3 a 1/5 V	3
20.1-25	3	3	NA	3	3	NA	3	3	NA	3	3	2 a 1 lado	3	3	2	3	3	3
25.1-30	4	6	NA	4	6	NA	4	4	NA	4	4	2 a 1 lado	4	6	2	4	6	3
30.1-70	6	6	NA	6	6	NA	6	6	NA	6	6	3 a 1 lado	8	8	4	10	10	5

F= Fondo del predio  
V= Frente a calle  
L= Laterales

La separación entre edificios (si estos existiesen dentro del mismo predio) deberá dejar 2/3 del total de la altura como mínimo

NA= No aplica  
\* Aplica para Centro Histórico

**Cuadro 7  
RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN PARA EN FUNCIÓN DEL FRENTE Y FONDO DEL LOTE  
ZONAS AT-10, ACE, RE, RDT, TS Y RT,**

Fondo (Metros)	Frente al mar o vialidad de acceso (Metros)																									
	31-50			51-75			76-100			101-125			126-150			151-175			176-200			+ de 200				
M	V	L	M	V	L	M	V	L	M	V	L	M	V	L	M	V	L	M	V	L	M	V	L	M	V	L
31-50	5	6	5	5	6	7	5	6	10	5	6	13	5	6	15	5	6	15	5	6	15	5	6	15		
51-75	15	6	5	15	6	7	15	6	10	15	6	13	15	6	15	15	6	15	15	6	15	15	6	15		
76-100	15	10	5	15	10	7	15	10	10	15	10	13	16	10	15	16	10	15	16	10	16	15	10	16		
101-125	20	10	5	20	10	7	20	10	10	20	10	13	20	10	15	20	10	15	20	10	15	20	10	15		
126-150	20	10	5	20	10	7	20	10	10	20	10	13	20	10	15	20	10	15	20	10	16	20	10	16		
151-175	20	10	5	20	10	7	20	10	10	20	10	13	20	10	15	20	10	15	20	10	16	20	10	16		
176-200	20	10	5	20	10	7	20	10	10	20	10	13	20	10	15	20	10	15	20	10	16	20	10	16		
201-225	25	20	5	25	15	7	25	15	10	25	15	13	25	15	15	25	15	15	25	15	15	25	15	15		
226-250	25	20	5	25	15	7	25	15	10	25	15	13	25	15	15	25	15	15	25	15	15	25	15	15		
251-275	30	20	5	30	20	7	30	20	10	30	20	13	30	20	15	30	20	15	30	20	15	30	20	15		
276-300	30	20	5	30	20	7	30	20	10	30	20	13	30	20	15	30	20	15	30	20	15	30	20	15		
+ de 301	30	20	7	30	20	10	30	20	13	30	20	15	30	20	15	30	20	15	30	20	15	30	20	15		

M= Frente al mar, laguna o cuerpo de agua;  
V= Frente a calle  
L= Laterales

La separación entre edificios (si estos existiesen dentro del mismo predio) deberá dejar 2/3 del total de la altura como mínimo

NA= No aplica



### 1.9.3.1. Compatibilidad de los usos del suelo

En este apartado se normarán los usos de acuerdo a las zonas establecidas en la zonificación secundaria, lo cual permitirá dirigir adecuadamente el desarrollo y logrará su total funcionalidad.

**Usos permitidos.-** todos aquellos que dado su grado de compatibilidad puedan establecerse adecuadamente sin ninguna restricción. Debido a esto solamente se requiere de una constancia de uso de suelo.

**Usos condicionados.-** son aquellos que pueden generar algún tipo de incompatibilidad por su establecimiento en determinadas áreas de la Subregión.

Estos usos podrán ser aprobados por las autoridades competentes siempre y cuando se cumpla con las condicionantes, notas al final de la tabla, normas oficiales y normas o lineamientos establecidos en el presente programa de acuerdo a lo que hayan sido condicionados, además será necesario comprobar que su uso no causará molestias y no impactará el medio ambiente.

Las condicionantes y notas que deberán cumplirse para la aprobación de los usos condicionados son las siguientes:

A/ Sujeto a delimitación de la zona federal establecida por CNA y solo se podrá construir en las partes altas, donde no se corra riesgo por fenómenos hidrometeorológicos

A/ Sujeta a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados

B/ Solo en un 25% de la capacidad total.

C/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias

D/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial

E/ Sujeto a estudio de impacto ambiental

F/ Localizado al interior del proyecto principal .

G/ Sujeto a estudio de impacto urbano

H/ Tendrán que estar localizadas a más de 100m de instituciones educativas, salud, y asistencia social

I/ Sujeto a estudio de seguridad

J/ Sujeto a Normas oficiales

K/ Solo en vías primarias

L/ Solo en vías primarias y colectoras

M/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Subregional (ver capítulo estrategia)

N/ Localizado solo en áreas de donación

O/ Su localización no debe ser en vialidad primaria

P/ Deberán ser públicas y ubicadas en las áreas de donación

Q/ Aplica a vegetación nativa o endémica y a especies que no alteren el ecosistema de la región

Notas:

**1/** Los elementos que forman parte de la estructura urbana (Centro Urbano (CU), Centro de Barrio (CB), Centro Vecinal (CV) y Centro Histórico (CHM)), no tienen una delimitación precisa, sino que son indicativos de la posición relativa que debe tener en la estructura urbana, de tal forma que la autoridad competente oriente la conformación de los mismos de acuerdo con los usos del suelo permitidos que establece el Manual de Normas de Equipamiento Urbano de la SEDESOL.


**2/** Aprovechamiento sujeto a un estudio específico de la cuenca hidrológica del arroyo por parte de la Comisión Nacional del Agua donde se determinará la zona federal y el cauce máximo de inundación considerando periodos de retorno de 100 a 1000 años; derivado de lo anterior y posterior al establecimiento de las zonas aprovechables en ellas se aplicará una densidad especial para que sean áreas de menor vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y evitar pérdidas humanas. La presente nota señalada en la zonificación de corredor biológico aplica única y exclusivamente al frente de playa y una franja de 1,000 m tierra adentro a partir de la zona federal del corredor biológico del arroyo de la muela.

**Usos prohibidos.-** todos aquellos con alto nivel de incompatibilidad con otros predominantes, por su grado de contaminación o deterioro al medio urbano, para los que está prohibida su ubicación dentro del área urbana y/o natural.

La compatibilidad en los usos de suelo se representa a través de la tabla de Compatibilidad de suelo, la cual establece los usos de suelo específicos y de impacto significativo, que sean permitidos, condicionados o prohibidos en las zonas que integran la zonificación secundaria de este Programa.



## Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.

	PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TODOS SANTOS - EL PESCADERO - LAS PLAYITAS																																				
	ZONAS																																				
	HABITACIONAL						TURISTICO										ESTRUCTURA URBANA *				COMERCIO Y SERVICIOS		EQUIPAMIENTO		INDUSTRIA		ORDENAMIENTO ECOLOGICO										
	MP	IS	IM	IV	IA	IR	SP	TS	RE	ET	ACE	AT-H	MT	RE	AE	CE	CU	CU	OM	CB-1	CB-2	RD	→			EP	AGR	TA	CP	CI	PI	AM					
HABITACIONAL POPULAR (Densidad máxima de 20 V/Ha) TIENESES SOCIAL (Densidad máxima de 10 V/Ha) TIENESES MEDIO (Densidad máxima de 10 V/Ha) RESIDENCIAL MEDIO (Densidad máxima de 10 V/Ha) RESIDENCIAL ALTO (Densidad máxima de 10 V/Ha) CAMPESINOS RESIDENCIAL (Densidad máxima de 20 V/Ha)						RESIDENCIAL RECREATIVO TURISMO SOCIAL (Densidad de 20 habitantes) RESIDENCIAL ECOTURISTICO (Densidad de 20 habitantes) RESIDENCIAL TURISTICO (Densidad de 10 V/Ha) ALOJAMIENTO O HOTELERIA ESPECIAL (Densidad de 10 V/Ha) ALOJAMIENTO TURISTICO (Densidad de 15 V/Ha) DESARROLLO TURISTICO INTEGRAL RESIDENCIAL TURISTICO SANEADO A PROGRAMAS OMA APARCAMIENTO ESPECIAL VILLA TURISTICO RESIDENCIAL										CENTRO URBANO CENTRO INTERIO CENTRO EQUAL CENTRO METROPOLITANO (MTC)				CORREDORES URBANOS INTEGRACIONAL Y COMERCIO CORREDORES DE COMERCIO Y SERVICIOS		RECREACION Y DEPORTE MERCADERO		AEROPUERTO SERVICIOS INDUSTRIALES		ZONA ECOLOGICA PASTORAL ZONA AGRICOLA ZONA DE TURISMO ALTERNATIVO RESERVA Y CONSERVACION DEL PASEO CUERPO SANITARIO (Densidad máxima de 10 V/Ha) PALMERAS Y MARIQUETAS						AREA NATURAL DE INTERES ESPECIAL PROMONTORIOS, CERROS Y TALLERES ARBOLES CORREDORES BIOLÓGICOS PLANTACIONES HUMEDALES ANILAS DE CONSERVACION DE TORTUGAS					
<b>TENDAS DE AUTOSERVICIOS</b>																																					
TENDAS DE CONVENIENCIA HASTA 150 M <sup>2</sup>																																					
TENDAS DE AUTOSERVICIOS DE MÁS DE 150 M <sup>2</sup>						N N N						A N A				● ●		● ●																			
<b>TENDAS DE DEPARTAMENTOS</b>																																					
TENDAS BOUTIQUES HASTA 150 M <sup>2</sup>																		●																			
TENDAS DE HASTA 1,000 M <sup>2</sup>												● ● ● ● A				● ●																					
TENDAS DE MÁS DE 1,000 M <sup>2</sup>												● ● ● ● A				● ●																					
<b>CENTROS COMERCIALES</b>																																					
CENTRO COMERCIAL HASTA 2,000 M <sup>2</sup>																																					
CENTRO COMERCIAL DE MÁS DE 2,000 M <sup>2</sup>												●				F J		●																			
MERCADOS Y TIANGUIS DE HASTA 10,000 M <sup>2</sup>						N N N										F J		F J																			
<b>VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y VEHICULOS</b>																																					
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, FERRETERIA, MADERERA, VIDRIERIA DE 200 M <sup>2</sup>						N N						● ●				● ●		● ●																			
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, FERRETERIA, MADERERA, VIDRIERIA DE MÁS DE 200 M <sup>2</sup>						N N						M				● ●		● ●																			
DISTRIBUIDORAS Y VENTA DE VEHICULOS O MAQUINARIA						N N						M				● ●		● ●		L L																	
VENTA DE REPARACIONES, LLANTAS Y ACCESORIOS DE VEHICULOS SIN TALLER DE REPARACION						N N						M				● ●		● ●																			
VENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA						N N N										● ●		● ●																			
TALLER DE REPARACION, LAVADO Y LUBRICACION, ALIBRACION Y BALANCEO DE VEHICULOS DE 1,000 M <sup>2</sup>						N N N										● ●		● ●																			
<b>TENDAS DE SERVICIOS</b>																																					
BAÑOS, SANITARIOS PUBLICOS, OMBUQUES, BAÑAS Y MASAJES (AMBULATORIO FISICO)						A/B/G/H						A				J		●		● ●																	
SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIA, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, SASTRERIAS, LABORATORIO ESTODIOLÓGICO DE 500 M <sup>2</sup>						N N N						A ● ● A				● ●		● ●																			
SERVICIOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE CASAS						N						● ●				● ●		● ●																			
SERVICIOS DE ALQUILER DE ARTICULOS EN GENERAL, MUDANZA, PROXETERIA												● ●				● ●		● ●																			
<b>HOSPITALES</b>																																					
HOSPITAL DE URGENCIAS, GENERAL O CENTRO MEDICO						M/O M/O M/O										F		●																			
HOSPITAL DE ESPECIALIDADES						H						H				F/G/H		●																			

● USO PERMITIDO
□ USO PROHIBIDO
A,B,C,D... USO CONDICIONADO











## 1.10. Normas de Zonificación y Usos del Suelo

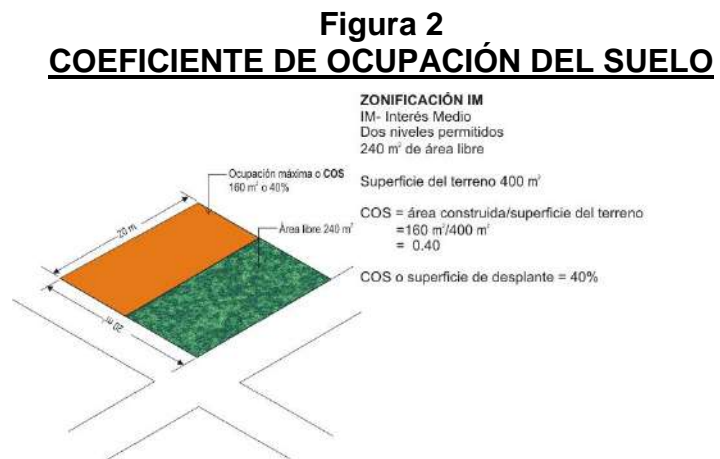
### 1.10.1.1. De la tabla de usos permitidos

Los usos permitidos y prohibidos en cada una de las zonificaciones, son los que se indican en la tabla de compatibilidad de usos de suelo anteriormente expuestas.

### 1.10.1.2. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es la relación aritmética existente en la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno y se calcula con la expresión siguiente:

$$\text{COS} = \frac{\text{área construida}}{\text{superficie total del predio}}$$



### 1.10.1.3. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total de terreno y se calcula con la siguiente expresión:

$$\text{CUS} = \frac{(\text{Superficie de desplante} \times \text{No. de niveles permitidos})}{\text{superficie total del predio}}$$



#### 1.10.1.4. Niveles y Altura Total

La altura total de la edificación será de acuerdo al número de niveles establecido en las tablas de modalidades de utilización del suelo, según zonificación que corresponda. Se deberá considerar a partir de la cota media de guarnición, de la acera en el tramo de calle correspondiente al frente del predio. En el caso que por razones de procedimiento constructivo, se opte por construir el estacionamiento medio nivel por debajo del nivel de banqueteta, el número de niveles se contará a partir del medio nivel por arriba del nivel de banqueteta.

Cuando la pendiente natural de los terrenos sea mayor al 10%, aplica la altura de acuerdo a la Figura 4 a Figura 9 lo anterior tiene por objeto no obstruir la vista con las edificaciones y permitir mayor flexibilidad en el diseño arquitectónico.

Las construcciones deben ser terraceadas, las terrazas deberán remeterse como lo marca el siguiente cuadro para cada uno de los lotes tipo.

**Cuadro 9**  
**TERRAZAS EN EDIFICACIONES**

<b>Modulo</b>	<b>Metros (mínimo)</b>
1 nivel	1
2 nivel	2
3 niveles	3

La aplicación de la altura en función de la pendiente podrá considerarse de acuerdo con la topografía del predio, si este tiene distintas pendientes, la norma podrá aplicarse en forma individual para cada tramo; si el terreno es sensiblemente uniforme la pendiente se considerará a partir del límite inferior hasta el límite superior.

Los mezanines se cuantifican como un nivel o entrepiso. Para el caso de techos inclinados, la altura de estos es parte de la altura total de la edificación.

Figura 4

**NIVELES PERMITIDOS EN TERRENOS CON PENDIENTE DE 10%**

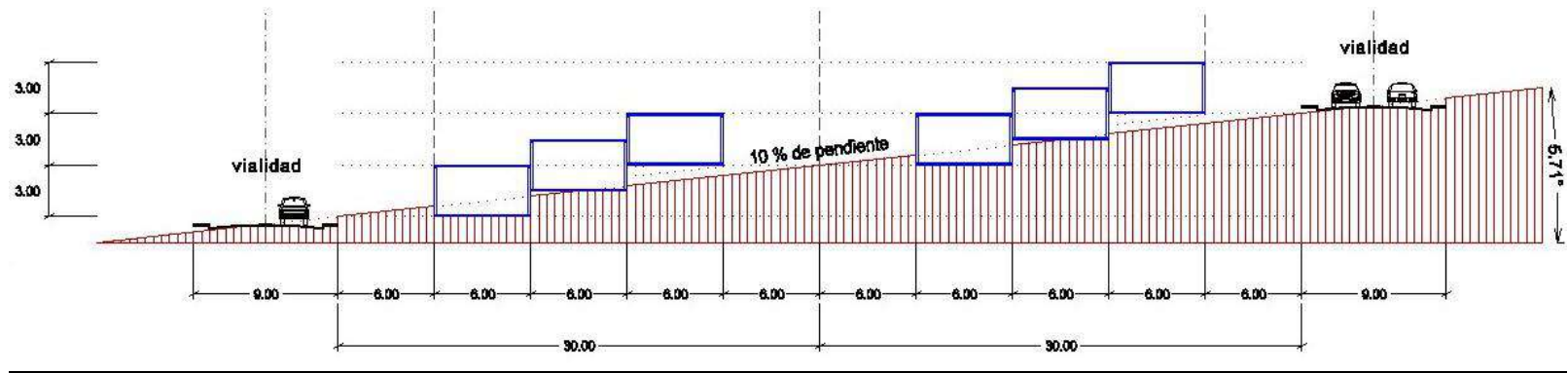


Figura 5

**NIVELES PERMITIDOS EN TERRENOS CON PENDIENTE DE 15%**

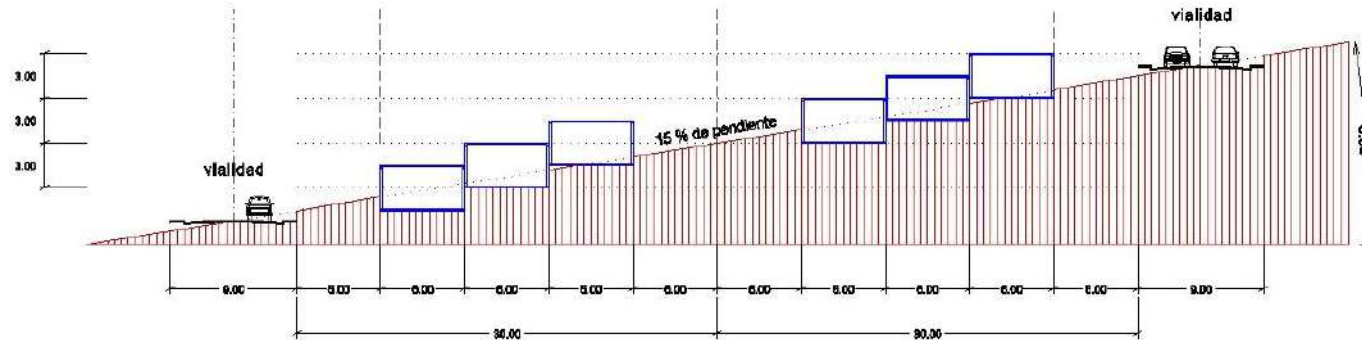


Figura 6

**NIVELES PERMITIDOS EN TERRENOS CON PENDIENTE DE 20%**

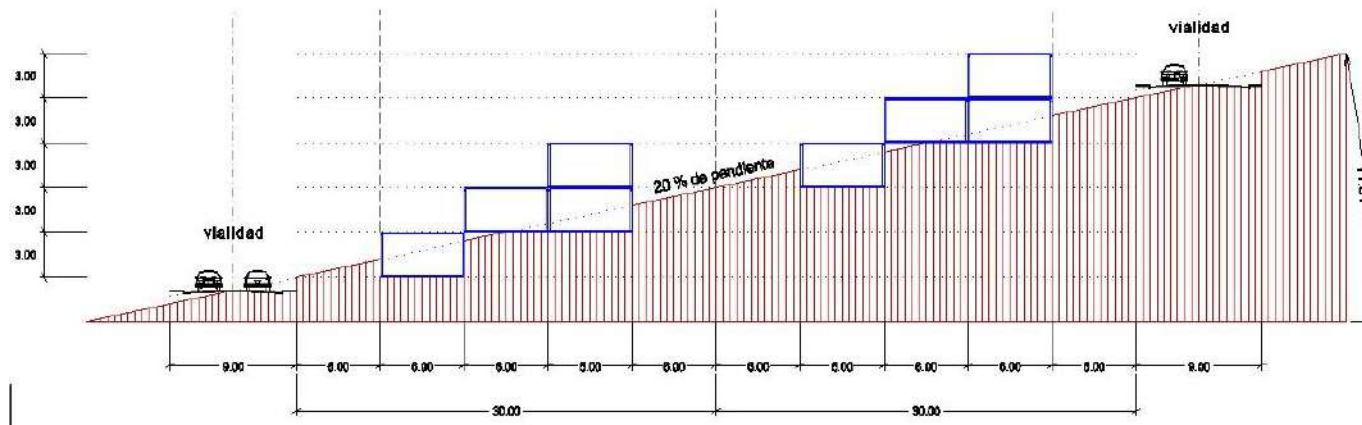


Figura 7

**NIVELES PERMITIDOS EN TERRENOS CON PENDIENTE DE 30%**

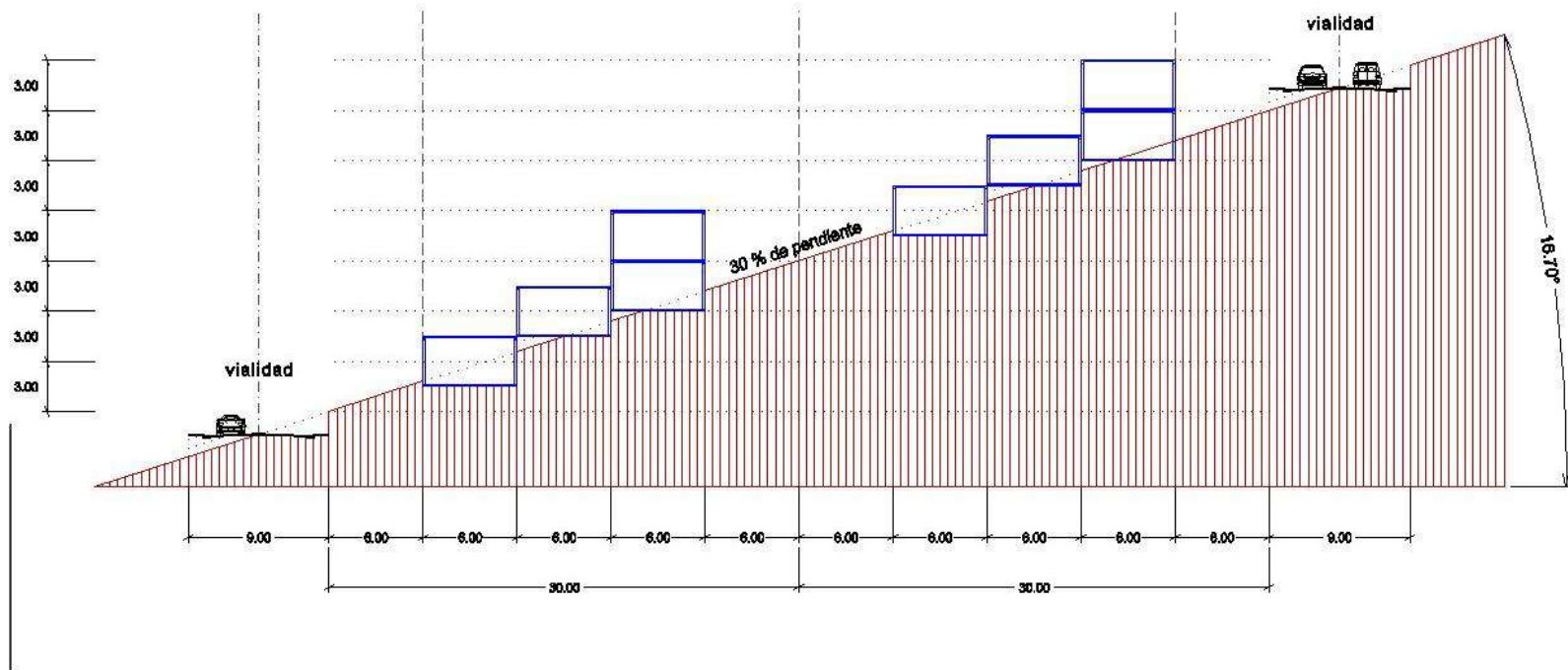


Figura 8

**NIVELES PERMITIDOS EN TERRENOS CON PENDIENTE DE 40%**

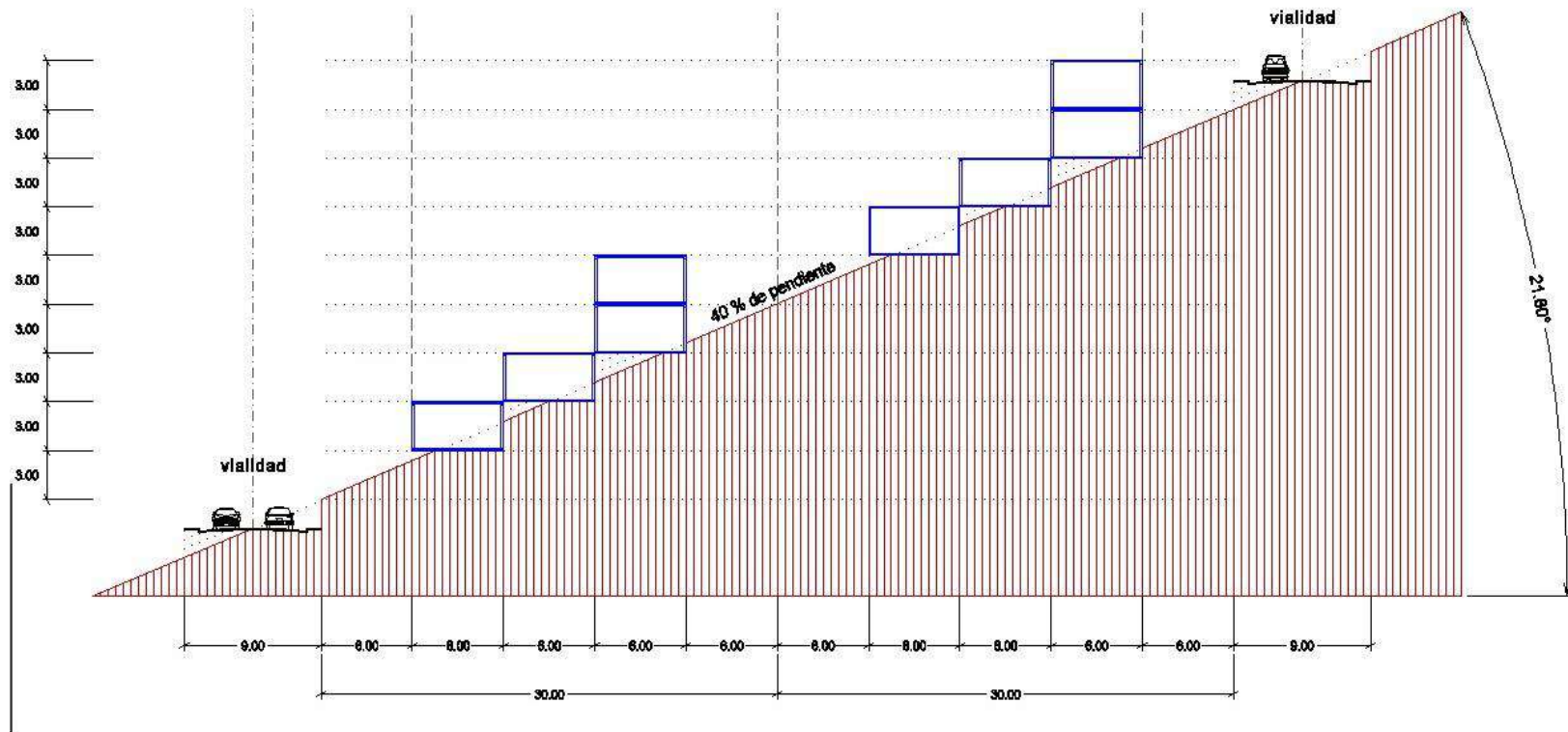
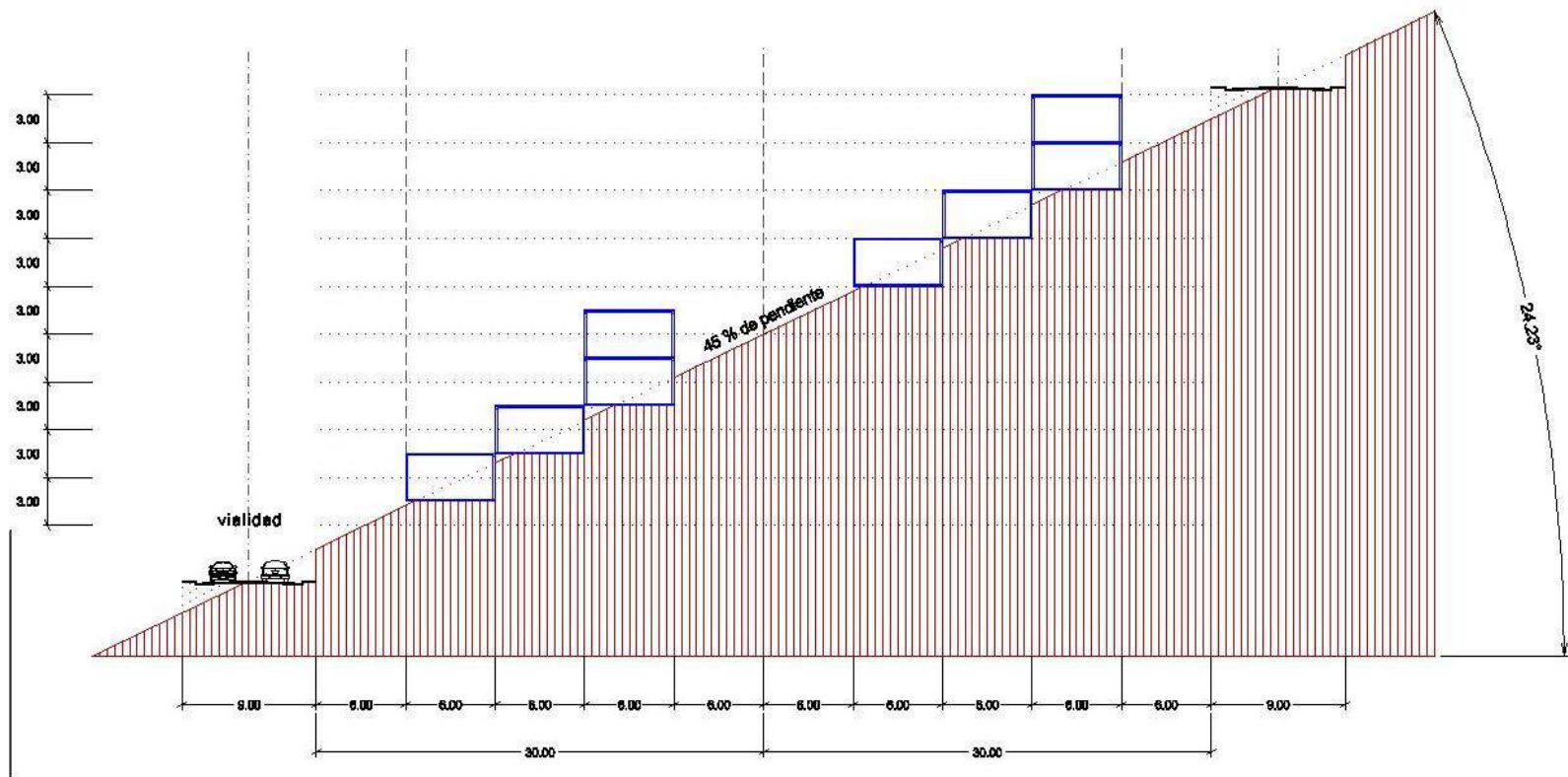


Figura 9

**NIVELES PERMITIDOS EN TERRENOS CON PENDIENTE DE 45%**



#### 1.10.1.5. Doble Altura

Se podrá tener dobles alturas, siempre y cuando se respete la altura especificada en la zonificación, esta doble altura será considerada como dos niveles.



#### 1.10.1.6. Instalaciones Permitidas por Encima del Número de Niveles

Se podrá construir por encima del nivel permitido: antenas, tanques, asta banderas, chimeneas, pretil de 0.8m a 1.2m de altura, cubos de escalera, mástiles, siempre y cuando estas instalaciones sean compatibles con el uso del suelo permitido.

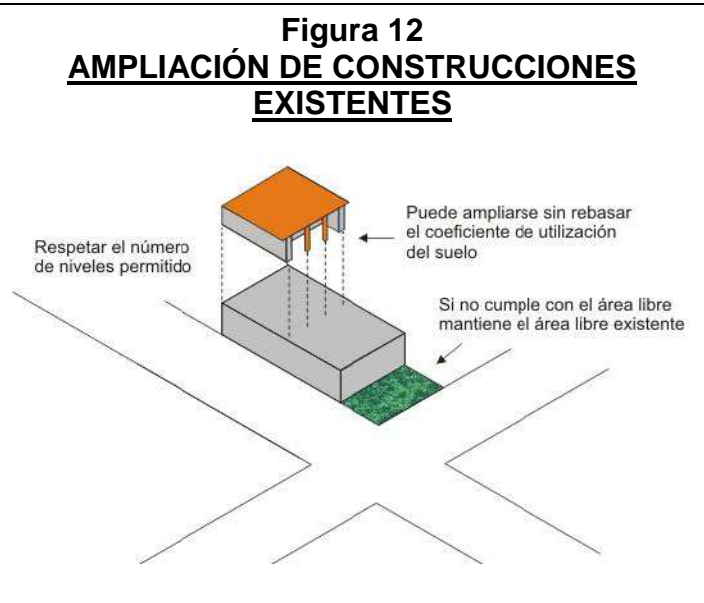


En los edificios catalogados como patrimoniales, históricos, artísticos y de valor ambiental entre otros se sujetaran a normas específicas del INAH, INBA u otros organismos, según se encuentren registrados.



### 1.10.1.7. Ampliación de Construcciones Existentes

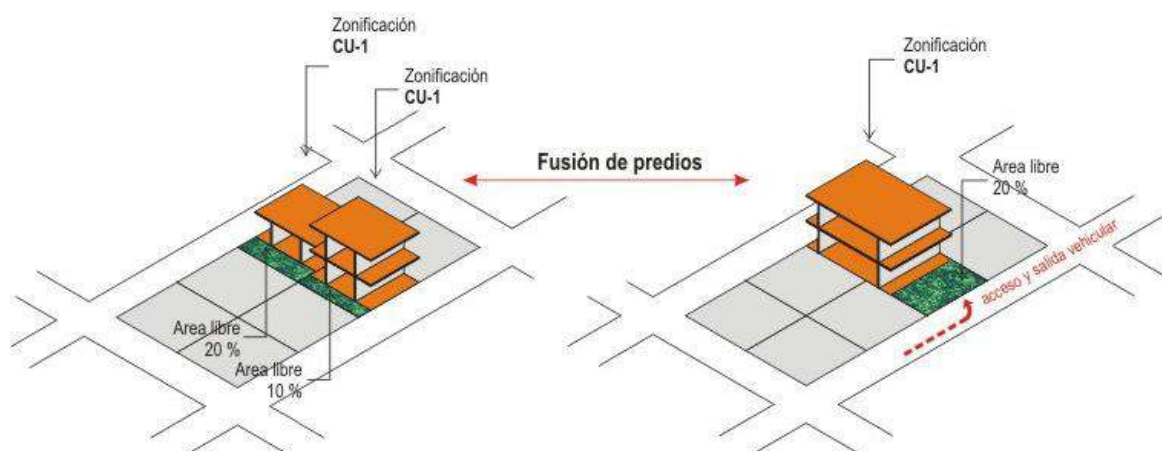
Se podrá autorizar la ampliación de construcciones en edificaciones existentes con anterioridad a la vigencia del Programa y que no cumplan con el área libre señalada por la presente zonificación, siempre y cuando conserven el área libre existente, además de mantener el uso de suelo establecido en el Programa y no rebasen el número de niveles, el coeficiente de utilización del suelo y la densidad determinada por la zonificación.



### 1.10.1.8. Fusión de Predios

Se podrán fusionar predios con las siguientes condiciones: el nivel máximo permitido de construcción, corresponderá al lote que presente el nivel mas alto respetando el número de niveles permitidos, el área libre será determinada de acuerdo al lote que posea el porcentaje mayor de área libre, siempre y cuando estén de acuerdo a la zonificación establecida en el Programa.

**Figura 13**  
**FUSIÓN DE PREDIOS**



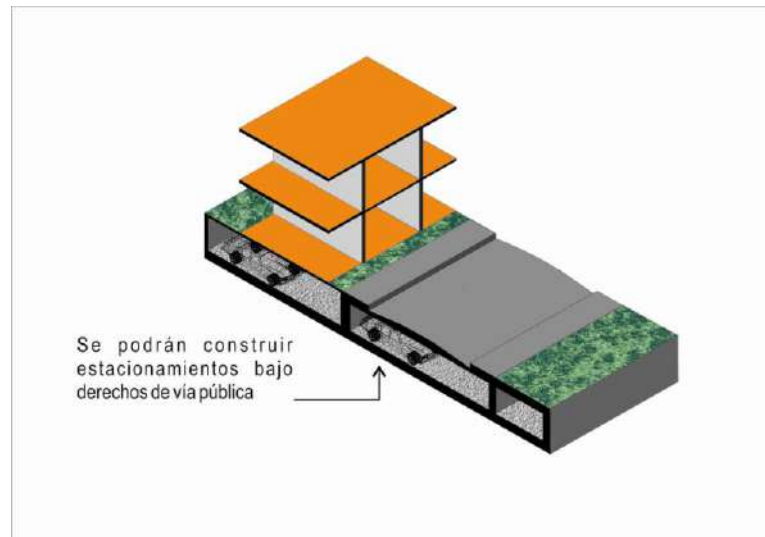
#### 1.10.1.9. Estacionamientos

Los estacionamientos de uso público o privado estarán sujetos a cumplir con los lineamientos establecidos en el Reglamento de Construcciones de Baja California Sur y demás leyes y reglamentos de la materia, además de las siguientes normas:

La fachada de los inmuebles que funcionan como estacionamientos públicos y privados deberán construirse integrándola en forma, material y continuidad a sus colindancias.

Se permite la construcción y operación de estacionamientos bajo derechos de vía pública y observaran en su proyecto, construcción y operación las siguientes disposiciones:

**Figura 14**  
**ESTACIONAMIENTO SUBTERRANEO**



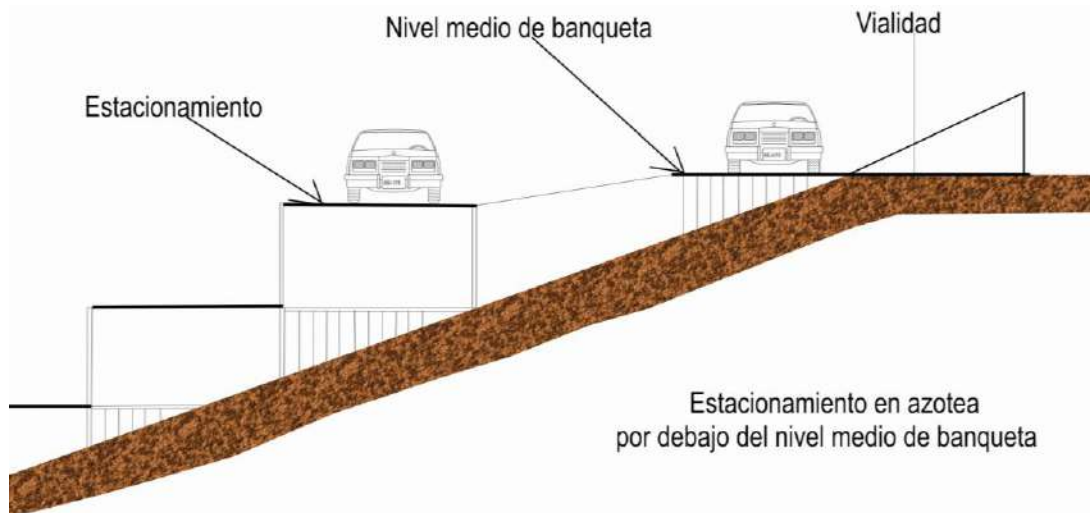
- a) Los ascensos a los estacionamientos y las salidas de estos hacia las vialidades contarán con carriles de desaceleración y aceleración, cuya deflexión respecto al eje de las vialidades no será mayor a 30 grados medidos en el sentido de circulación de los vehículos. Las deflexiones mayores a la indicada, se ubicarán a una distancia no menor de 30m medidos a partir del alineamiento del predio.

- b) El punto de inicio de los carriles de desaceleración para entrada deberán ubicarse a una entrada mínima de 30m antes de un cruce a nivel, este o no controlado. El punto de terminación de los carriles de aceleración de salidas guardara una distancia mínima de 30m antes de un cruce a nivel.
- c) Las medidas de los cajones de estacionamiento para camiones deberá tener una dimensión de 4.00 x 12.00 m. En los estacionamientos públicos se podrá permitir hasta el 30% de cajones para coches compactos y su magnitud será de 4.20 x 2.20 metros.

Todos los estacionamientos deberán destinar un cajón por cada 50 o fracción para uso exclusivo de personas discapacitadas, lo que deberá ser debidamente indicado y estarán ubicados lo más cercano posible a la entrada de la edificación; en estos casos, las medidas del cajón serán de 5.00 x 3.80 metros. El ancho mínimo de los carriles de circulación será de 6.0 metros.

Se podrán instalar estacionamientos en los techos de construcciones en pendiente de avenidas principales siempre y cuando la altura del automóvil no rebase el nivel medio de la banqueta.

**Figura 15**  
**ESTACIONAMIENTO POR DEBAJO DEL NIVEL MEDIO DE BANQUETA**



- d) Los centros comerciales de hasta 2500 m<sup>2</sup>, deberán proveer sobre el predio un área de acceso con espacio de espera para un mínimo de cinco vehículos y los estacionamientos deberán localizarse en la parte posterior del predio.
- e) Los giros de oficina de hasta 1,000 m<sup>2</sup> y de salud que se instalen sobre vialidades con normatividad específica, deberán considerar el 10 % adicional de cajones de estacionamiento de los que les señale el Reglamento de Construcciones de Baja California Sur, para estacionamiento momentáneo de visitantes. Deberán ser ubicados en los lugares próximos al acceso peatonal o vehicular.

#### **1.10.1.10. Zonas de Peligro o Amenaza y Usos de Riesgo**

Para evitar que las obras nuevas se asienten en zonas de riesgo se deberá revisar el plano de riesgos y de zonificación secundaria, de estar en zonas de riesgo establecidos en dichos planos, el propietario estará obligado a realizar un estudio de vulnerabilidad y riesgo y presentar un dictamen de la CNA y de Protección Civil, para posteriormente de acuerdo a los resultados que se presenten se evaluara si es o no expedida la licencia de construcción.

No se expedirán licencias para ningún caso habitable sobre los derechos de vía de arroyos (zona federal de arroyos), vías de circulación continua y en los corredores destinados a los servicios públicos o al paso subterráneo de ductos de combustible, petróleo, gas o sus derivados.

##### **1.10.1.10.A Zonas Inundables**

Dado que la zona de estudio es vulnerable a riesgos por fenómenos hidrometeorológicos, se recomienda que las nuevas edificaciones prevean en el proyecto ejecutivo las medidas necesarias de protección, además de cumplir estrictamente con lo antes mencionado.

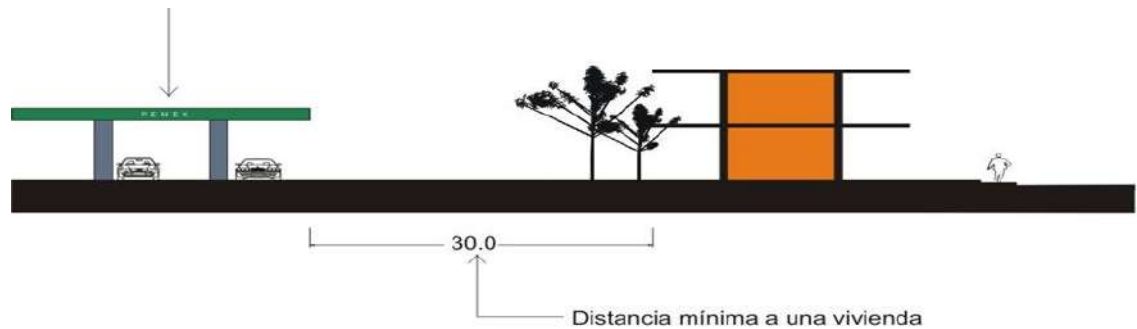
##### **1.10.1.10.B Estaciones de Servicio**

Los módulos mínimos de abastecimiento se regirán por las especificaciones para mini gasolineras de PEMEX y deberán cumplir con lo establecido en el “Acuerdo para la ubicación y características constructivas para las estaciones de servicio o gasolineras en el Estado de Baja California Sur” y en los lineamientos normativos establecidos a continuación:

Su instalación tendrá relación directa con el tamaño del parque vehicular, la densidad poblacional, la estructura vial, y el equipamiento similar existente en la zona de su ubicación<sup>6</sup>.

Los proyectos que se presenten para obtener licencia, deberán contener las previsiones de equipamiento, salidas y rutas de escape para casos de siniestro que prevé la legislación aplicable.

- Para la instalación de gasolineras se deberá respetar la zonificación correspondiente y no estar ubicadas a menos de 100 m de escuelas, centros de salud, teatros, cines, mercados públicos, supermercados y demás usos que impliquen concentración de población.
- La distancia mínima a una vivienda será de 30m a partir del deposito de combustible. Así mismo se deberá respetar lo que establecen las Normas Oficiales Mexicanas para este establecimiento.



- Se podrán ubicar únicamente sobre la vialidad primaria.
- Deberán guardar un espaciamiento entre ellas de 1 Km de radio de influencia como mínimo, resultando entre una estación y otra una distancia mínima de 2,000 metros.
- Estarán condicionadas a no vender diesel.
- Queda prohibida la construcción de estaciones de servicio en zonas geológicamente catalogadas como de alto riesgo o de recarga de mantos acuíferos, así como en las clasificadas como: zonas susceptibles de inundación, zonas contaminadas por hidrocarburos o con sustancias clasificadas en la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.

<sup>6</sup> Numeral XXII del Acuerdo para la ubicación y características constructivas para Estaciones de Servicio o Gasolineras en el Estado de Baja California Sur.

- La venta de diesel se permite cuando se realice en su propio establecimiento y sea de autoconsumo sin venta al público.

#### Estaciones de Gas LP

- Las estaciones de Gas LP podrán ubicarse en zonas donde exista como mínimo acceso consolidado y nivelación superficial que permita el tránsito seguro de los vehículos con Gas LP así como el desalojo de aguas pluviales.
- No debe haber líneas eléctricas de alta tensión que crucen la estación, ya sea aéreas o por ductos bajo tierra.
- Las estaciones ubicadas al margen de carreteras deben contar con un carril de aceleración y/o desaceleración
- En las estaciones de gas el autotanque deberá ser ubicado a una distancia mínima de 5 Km con respecto a centros hospitalarios, educativos y de reunión.
- Deberán respetar para ello lo que las Normas Oficiales Mexicanas, establecen para estos giros.

#### **1.10.1.11. Anuncios en Vía Pública**

Deberá respetarse lo establecido en el Reglamento de Anuncios en el Municipio de La Paz B.C.S., en particular lo referente a la publicidad de contiendas electorales;

- No se permitirán anuncios en azoteas ni espectaculares.
- No se permitirá la instalación de anuncios fuera de los paramentos de construcción.
- Deberá haber señalamientos viales con sentidos, orientación y destinos en toda la vialidad, primaria, colectora, secundaria y local que así lo amerite.
- El anuncio contendrá únicamente la razón social del establecimiento y el giro más importante.
- La dimensión de los anuncios será de una altura de 30 cm, y excepcionalmente hasta 45 cm, y se colocarán en la parte superior de los vanos de planta baja

- Los anuncios y adornos que se coloquen durante la temporada navideña, en fiestas cívicas, religiosas o eventos oficiales o políticos, no deberán dañar los elementos donde se ubiquen.
- El anuncio contendrá dos colores, uno para el fondo o base y otra para el texto.
- Se permitirá la colocación de anuncios transitorios, cuya permanencia no sea mayor de 30 días para la promoción publicitaria de eventos de carácter temporal, siempre y cuando no dañen un monumento, inmueble patrimonial y/o sus perspectivas importantes.
- La superficie de placas nominativas para el anuncio de profesión no deberá exceder a la décima parte de un metro cuadrado.
- Los anuncios podrán utilizar iluminación indirecta siempre y cuando estas fuentes y sus accesorios queden ocultos a la vista.

Respecto a la normatividad prohibitiva en la colocación de anuncios establecida en este apartado estará sujeta a modificación o derogación posterior a la aprobación y aplicación del Programa Subregional, cuando se realice un Reglamento de Anuncios particular para Todos Santos, debiéndose respetar la aplicación del Reglamento de Anuncios en el Municipio de La Paz, para el resto de la subregión.

#### **1.10.1.12. Nuevos Desarrollos**

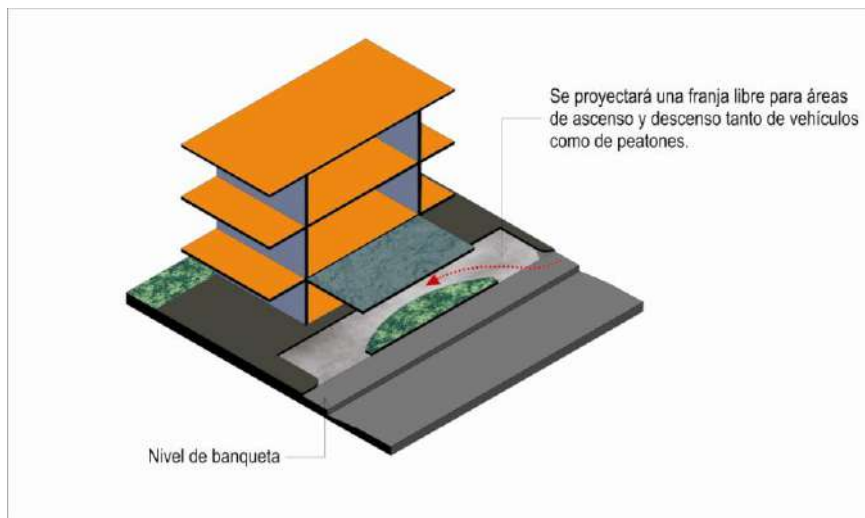
Para contribuir a crear barrios integrales, los desarrolladores turísticos y de vivienda deberán integrar en sus proyectos los predios necesarios para cubrir los requerimientos básicos de comercio, oficinas, recreación, educación y actividades de culto, correspondientes al volumen de población que su proyecto genere.

Los nuevos desarrollos turísticos deberán caracterizarse por lo siguiente:

- a)** Contar con sistema separado de drenaje sanitario
- b)** Captación y reúso de aguas grises y pluviales
- c)** Alumbrado público con energía solar
- d)** Uso de pavimentos permeables
- e)** Jardinería con especies nativas
- f)** Planta desaladora

Todas las nuevas edificaciones cuyo uso sea de comercio y/o servicios deberán contemplar en su proyecto un espacio al interior del alineamiento para ascenso y descenso; estas áreas podrán utilizarse para la circulación vehicular y peatonal y su mantenimiento corresponde al propietario. Todas las maniobras necesarias para estacionamiento, ascenso y descenso de pasajeros, de carga y descarga de mercancías, deberán realizarse a partir del límite interior de esta franja libre.

**Figura 16**  
**FRANJA LIBRE PARA ASCENSO Y DESCENSO**



#### **1.10.1.13. Medio Ambiente y Vegetación**

Todos los proyectos deberán cumplir con las normas de carácter Federal, Estatal y Municipal respecto a medio ambiente, como la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Baja California Sur, además de lo siguiente:

No se permitirán

- Instalaciones que produzcan ruidos extremos.
- Instalaciones que generen emisiones contaminantes a la atmósfera
- Instalaciones que manejen residuos peligrosos.

#### **1.10.1.13.A Jardinería, Plantación y Mejoramiento de Áreas Arboladas**

La jardinería en las banquetas ocupará como mínimo el 33% de la sección de éstas sin contar con el ancho de la guarnición y deberá interrumpirse la vegetación antes del cruce de vialidades, utilizando la misma separación que señala como “distancia máxima entre árboles”, de acuerdo a:



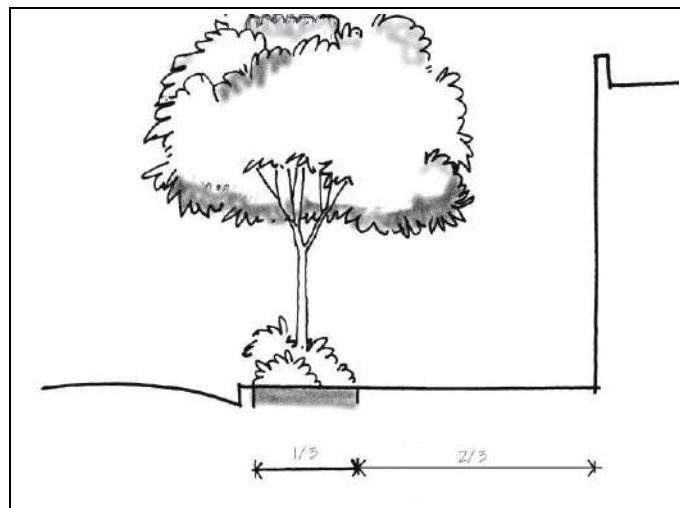
**Cuadro 10**

**CARACTERÍSTICAS DE LA VEGETACIÓN POR TIPO DE VIALIDAD**

Tipo de Vialidad	Tamaño de Árbol (Metros)	Distancia Máxima entre Árboles (Metros)	Altura Mínima a Plantar (Metros)	Altura Mínima de Arbustos (Metros)
Primaria	+ de 15.00	@ 10.00	2.00	1.00
Colectora	+de 12.00	@ 9.00	2.00	1.00
Secundaria	+ de 10.00	@ 7.00	1.50	0.50
Local	+ de 5.00	@ 5.00	1.00	0.50
Cerrada	+ de 5.00	@ 3.50	1.00	0.30
Andador	+ de 5.00	@ 3.50	1.00	0.30

**Figura 17**

**UBICACIÓN DE ÁRBOLES EN VÍA PÚBLICA**



- Se deberán arborizar las zonas libres de construcción a razón de un árbol por cada 40m<sup>2</sup> de área libre en zonas de vivienda y de uno por cada 100m<sup>2</sup> en hoteles y apartamentos.

- Por cada 5.0 m de frente de vialidad se deberán sembrar árboles de 3.0 m de altura con un diámetro de 5 a 10 cm. Se deberá sembrar un árbol de iguales características por cada cajón de estacionamiento en zonas de vivienda y un árbol por cada dos cajones de estacionamiento en zonas de hoteles, apartamentos y comercios.
- Se deberán plantar árboles en banquetas de obra nueva de diámetro no menor a 10 cm y 2 m de altura sembrados al menos 1 árbol por cada 8 m de fachada.

#### **1.10.1.13.B Reposición de árboles**

Cuando se autoriza la tala de árboles, se otorgará el permiso siempre y cuando el interesado se comprometa a restituirlo con una donación de árboles bajo el siguiente criterio:

- Se calcula el radio del árbol a talar, con este radio se obtiene el área transversal del mismo (con la fórmula  $\text{Pi} \times \text{radio}^2$ ), los árboles a donar se obtendrán del área transversal obtenida entre el área transversal de un árbol promedio con altura mínima de 2 m y un radio de 2.5 cm. Por ejemplo, un árbol promedio de 10 cm de radio su área transversal sería de  $314 \text{ cm}^2$  al dividir entre  $20 \text{ cm}^2$  de árbol promedio, obtenemos la cantidad de 16 árboles a donar o plantar<sup>7</sup>.

#### **1.10.1.14. Lineamientos de Imagen urbana**

Estos lineamientos normativos tienen como objetivo fundamental coadyuvar a la preservación general y mejoramiento de la imagen urbana.

##### **1.10.1.14.A De los espacios abiertos**

Los espacios abiertos y parques deben incluir en su diseño plazas, áreas de juegos, andadores, senderos interpretativos de flora y fauna local.

- No se autoriza ningún uso en la vía pública que afecte el lineamiento, la sección de calles y avenidas, o que interrumpa el tránsito vehicular.
- No se permitirá el establecimiento de construcciones permanentes de uso comercial o de servicios, ni estacionamientos de vehículos que impida el libre tránsito de peatones en plazas, explanadas, y calles. Únicamente se autoriza la instalación provisional de equipamiento de servicios dentro de los calendarios y horarios que determinen las autoridades competentes.

---

<sup>7</sup> Los árboles o la vegetación que se vaya a reponer deberá ser de especie nativa de la zona.

- Los mercados provisionales, tianguis y otros similares que con autorización competente ocupen parcialmente la vía pública, deberán ser en todo caso de carácter temporal. Únicamente se autorizarán dentro de las áreas, calendarios y horarios que determine la autoridad competente; en la inteligencia de que en ningún caso podrán autorizarse adosadas a edificaciones de valor ambiental o consideradas como monumentos arquitectónicos o de cualquiera otra característica a fin a estas.

#### Del mobiliario urbano

Los programas y acciones de mejoramiento que incluyan proyectos para la reposición de mobiliario urbano, postes, bancas, puestos de periódicos, kioscos, teléfonos públicos, señalamientos de nomenclatura y otros semejantes, sólo se ejecutarán cuando resulten congruentes y acorde a las condiciones de cada zona, así como la anchura de banquetas, arroyos y otros.

#### **1.10.1.14.B De la vegetación**

- Todos los proyectos ejecutivos de los programas de mejoramiento urbano o rehabilitación de inmuebles, así como los de obras nuevas, tanto públicas como privadas, deberán incluir proposiciones para la conservación o el incremento de las áreas verdes.
- En ningún caso se permitirán alteraciones que tiendan a degradar las áreas verdes, como tampoco se autorizará que se corten árboles en el interior de los predios o en la vía pública, sin que para ello exista una razón plenamente justificada y autorización municipal, en cuyo caso deberá aplicarse lo establecido en el punto de reposición de árboles establecido anteriormente.
- Las construcciones de cualquier tipo, que afecten o alteren las dimensiones o la fisonomía de las plazas o jardines, podrán ser autorizadas previo dictamen de las autoridades municipales, y en ningún caso se autorizarán cuando impidan el libre tránsito de peatones.
- En ningún caso se autorizarán obras que puedan lesionar las especies vegetales características de la región y microclima; debiendo fomentar aquellas que dentro de sus proyectos contemplen la arborización o la reproducción de las especies que se han incorporado a la imagen de la zona o sitios patrimoniales.

#### **1.10.1.14.C De las construcciones**

##### **Accesorios de los techos**

- Todos los accesorios de los techos se recomienda igualen los colores de las cubiertas o ser de un color que complemente la edificación y deberá ser lo menos notorio posible.

##### **Recubrimientos, Texturas y materiales**

- Se recomienda colocar un tipo de material en fachada que sea resistente a la humedad, rayos del sol y a los ambientes salinos.
- Se considera conveniente utilizar los materiales de piedras naturales o materiales similares a dicho aspecto, de acabado aparente en un área no menor al 15% del total de la fachada exterior.
- Se permitirán aplanados de textura rugosa o lisa o materiales similares a dicho aspecto.
- Se permitirán las aplicaciones de cantera de piedra y piedras naturales.
- Se sugiere utilizar los siguientes materiales de recubrimiento para exteriores a colocarse en muros y techos: mármoles pulidos, recubrimientos metálicos, de vinilo, plásticos, superficies de adocreto, granito, aluminio anodizado, alucobond, cloruro de polivinilo (PVC).
- Se podrán colocar los siguientes elementos constructivos siempre y cuando guarden una unidad formal con el estilo de la edificación: columnas ornamentales torneadas o prefabricadas y decoraciones.

##### **El color de los muros exteriores**

Se recomienda usar matices y tonos de color en la construcción que armonicen con el sitio y se mimeticen con el paisaje circundante en todo momento. El color de la edificación podrá ser cálido, de tonos terrosos y/o grisáceos y la gama de colores tendrá como base el color blanco para la aplicación de las gamas de arena, terracota y marrones, incluyendo la degradación de los colores señalados

- I. No se recomienda la aplicación de pintura fluorescente o similar.
- II. Se permite el uso de pinturas a la cal.
- III. Se sugiere evitar los acabados vitrificados hacia la vía pública.
- IV. Se recomienda el uso de materiales aparentes cuando se presenten sin pulir y previo tratamiento para la intemperie.

- V. La manguetería deberá armonizar con el color de la edificación, evitando el uso de aluminio brillante, natural y dorado.

### **Cercas**

Se recomienda el uso de setos vivos de las especies naturales de la región, y cercas de materiales (hierro) recubiertos con pintura de las gamas de los colores marrones, mamposterías, celosías de barro, madera estufada de hasta 90 cm de altura para demarcar el predio.

### **Relieves**

Los marcos de las ventanas y puertas podrán enfatizarse con la aplicación de molduras y relieves no menores de 0.10 m y en un 30% de los vanos de fachadas de habitaciones, circulaciones, servicios y áreas públicas.

### **Separación mínima entre vanos**

En fachadas de vivienda, áreas públicas, de servicios y circulaciones, la separación máxima entre vanos se sugiere de 10.00 m y no menor de 0.40 m; para el caso de edificios para oficinas y servicios la separación podrá ser libre.

### **Remetimiento en vanos**

Los vanos de las fachadas de vivienda, circulaciones y áreas públicas podrán contar con un remetimiento no menor de 0.30 m; para el caso de edificios de oficinas y servicios el remetimiento podrá ser libre.

### **Ritmo**

En las fachadas de vivienda la repetición del conjunto de vanos iguales se sugiere que no sea mayor de 5 vanos iguales en un mismo paño horizontal; para el caso de edificios para oficinas y servicios el ritmo puede ser libre.

### **Proporción Vano/Macizo**

Se recomienda que las fachadas que tengan frente a la vía pública conserven una proporción de hasta un 50% en vanos y un 50% en macizos.

### **Proporción de los vanos**

Las proporciones entre ancho y altura de los vanos permitidos será libre.

### **Terrazas**

Para los techos planos que se utilicen como terrazas, los materiales de recubrimiento podrán ser baldosas de barro, losetas de color o concretos martelinados de colores terrosos.

Los pavimentos de áreas exteriores podrán construirse de un material que complemente la edificación y ser de un color similar o complementario a los colores exteriores de la misma o de los techos en general.

Podrán terminarse con materiales como: piedras naturales o similares e inclusive con acabado martelinado, elementos prefabricados de cemento (adoquín, adopasto, o similares), embaldosados de cerámicas o maderas, gravilla lavada o aplanado rústico; se recomienda que todos tengan la propiedad de ser invariablemente antiderrapantes y antirreflejantes.

Se podrán utilizar barandales de hierro recubiertos con pintura de las gamas de los colores marrones, mamposterías, celosías de barro y madera estufada. Se recomienda no colocar barandales en forma de balaustrada.

### **Pavimentos exteriores**

Se recomienda utilizar los siguientes materiales en una superficie no mayor al 70% de los pisos exteriores, banquetas y andadores; los cuales podrán terminarse con materiales de uso preferente de la región, piedras naturales, elementos prefabricados de cemento (adoquín, adopasto, o similares), todos invariablemente de textura martelinada, antiderrapantes y antirreflejantes.

#### **1.10.1.15. Estudio de impacto urbano.**

En suelo urbano, todos los usos condicionados a este estudio y los proyectos de vivienda a partir de 100 unidades de construcción y todos los que incluyan oficinas, comercios, servicios y/o equipamiento a partir de 10,000 m<sup>2</sup> de construcción, deberán presentar, como requisito para la licencia de construcción un estudio de impacto urbano en el entorno, el cual deberá analizar las posibles afectaciones en los siguientes aspectos:

- **Agua Potable**

Capacidad de las líneas de conducción que alimentan la red de distribución de agua en la zona del proyecto, capacidad de dotación de la red de distribución de agua al predio, tanto en cantidad de agua como en presión y en consecuencia la disponibilidad de suministrar la demanda requerida por el proyecto a desarrollar en el predio.

- **Drenaje**

Capacidad de la red de alcantarillado público en la zona del proyecto (captación y conducción), disponibilidad de la red de alcantarillado público para absorber los volúmenes de la descarga derivada del predio tanto de 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, la cual deberá elegirse para un periodo de retorno no menor a 25 años.

Se deberán de proporcionar las características de calidad de las aguas residuales, así como la factibilidad de instalar un sistema de tratamiento primario de estas aguas, previo a su descarga a la red pública.

- **Vialidad**

Capacidad de tránsito y velocidad de recorrido de las vías que circundan el predio objeto del estudio, la cual deberá contemplar tanto las vías 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 vías como consecuencia de la actividad propia de los usos que generará el proyecto, así como sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobrabilidad al circular, entrar o salir del predio y sus características de ruido y emisiones. Este estudio deberá contener el aforo de las vías durante un periodo mínimo de dos semanas.

- **Otros Servicios Públicos**

Las características y el volumen de los materiales de desperdicio que se generarán 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. Se describirá 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 vía pública, así como el plazo requerido para efectuarlas. En materia de servicios de transporte deberá de estudiarse las necesidades de servicio que generará el proyecto, su magnitud con relación a la capacidad instalada, las afectaciones que tendrá el servicio, su nivel de operación y de servicio previo y durante la construcción, así como la necesidad de instalar nuevas facilidades para este servicio.

- **Vigilancia**

Deberá describir el sistema de vigilancia y seguridad que se instalará, y las necesidades de este tipo que requerirá por parte del municipio, haciendo mención de la cantidad y características de los servicios afines que el proyecto demanda.

- **Servicios de Emergencia**

Deberá analizar 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.

- **Riesgos**

El estudio de estos aspectos deberá considerar todas aquellas situaciones que representen un riesgo potencial tanto para la zona de aplicación del Programa Subregional, como para la población (salud, vida y bienes), cualquiera que sea su grado de peligrosidad ya sea que su posibilidad de ocurrencia se presente durante el periodo de construcción o durante la operación del proyecto. Deberá analizar, además, las medidas que se tomarán para controlar y disminuir los efectos negativos que se pudieran presentar en las diversas etapas de la vida del proyecto.

- **Estructura Socioeconómica**

Analizará aquellos aspectos del proyecto que repercutan en la calidad de vida de la población en la zona de influencia del proyecto; incremento o disminución de precios, repercusión en el mercado inmobiliario de la zona, demanda de abasto de insumos derivados de la operación de la obra, oportunidades de empleo, actividades derivadas del efecto multiplicador en la zona de la actividad desarrollada por el proyecto, tanto durante la etapa de construcción, como en la vida útil del proyecto, desplazamiento de población fija, incremento de la población flotante, cambios en los hábitos de la población afectada.

En el caso de que cualquiera de los análisis arriba mencionados muestre resultados que incidan sobre los aspectos estudiados, deberán plantearse alternativas que minimicen y de ser posible eliminen el problema, insuficiencia o daño resultante.

Todos los análisis relativos a los aspectos antes señalados, deberán ejecutarse bajo la consideración de utilización plena en el momento de máxima demanda.

#### **1.10.1.16. Incentivos y Convenios**

Incentivos Pueblo Mágico

- Establecer el programa “Adopta una fachada” procurando incentivos fiscales o administrativos a los desarrolladores, organizaciones sociales, empresas o ciudadanos que participen.
- Otorgar descuentos o estímulos a particulares que inviertan en la construcción de estacionamientos públicos localizados en la periferia del centro histórico.



- Emisión de bonos municipales para invertir en el mejoramiento del Centro Histórico (los inversionistas adquirirán un número de bonos deseados cuyo fondo de inversión será destinado a un proyecto específico de mejoramiento que designen las autoridades, lo que generará ingresos, ya sea mediante el impulso del proyecto mismo o por la recolección de impuestos, y con ello se reembolsará la inversión con intereses representativos que serán establecidos por las autoridades).

#### Incentivos a Desarrolladores

- Ofrecer a desarrolladores de proyectos turísticos y de vivienda residencial o turística, las siguientes opciones de incentivos o bonos para que destinen hasta un 15% de sus productos a vivienda accesible y 5% de vivienda en renta:
  - Incrementar la densidad de su predio hasta en un 15%
  - Exención del pago de derechos, licencias y reducción en el predial.

Esta vivienda podrá desarrollarse en el mismo predio o en otro distinto, según se convenga con la autoridad municipal.

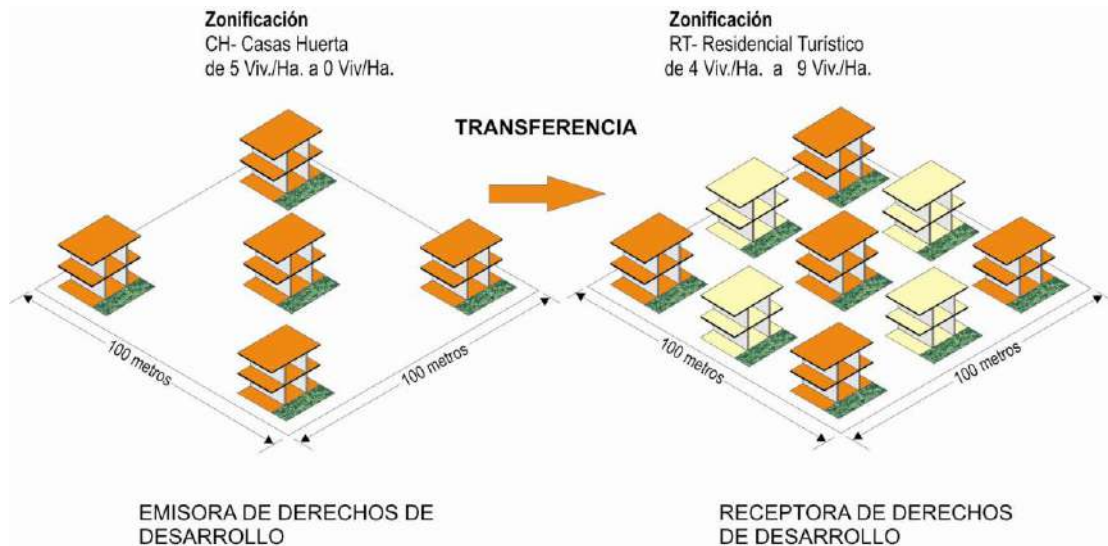
#### Incentivos para la construcción de Agropark

- Descuento del 50% en los permisos de construcción y licencias.
- Exención del impuesto predial hasta 10 años e incremento gradual del mismo en 3 años.
- Apoyo municipal para modernizar el aeropuerto.

#### Convenios con Autoridades Municipales

- Para impulsar la preservación de espacios abiertos (El Oasis, Casas Huerta y Palmares y Huertas), se convendrá con autoridades municipales la posibilidad y conveniencia de transferir parte de las áreas de donación que por ley se aportan a la ciudad, para concentrarlas en donde se requieran para el buen funcionamiento de la misma.
- Se convendrá con autoridades municipales la posibilidad y conveniencia de transferir derechos de uso de zonas de conservación a zonas aprovechables, permitiendo el incremento de la densidad de ocupación de estas últimas. El municipio será el encargado de promover y llevar a cabo este convenio, además para que quede bien establecido, los involucrados en el proyecto deberán comparecer ante el notario público

**Figura 18**  
**TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE DESARROLLO**



## 1.10.2. Normas Particulares

### 1.10.2.1. De los Usos Condicionados

A continuación se presentan los lineamientos o normas que están sujetos a cumplir los propietarios que pretendan aplicar los usos condicionados establecidos en la tabla de compatibilidad de usos del suelo para poder ser aprobados en las zonificaciones correspondientes.

#### 1.10.2.1.A En Zonificación EP

Se permitirá la vivienda unifamiliar siempre y cuando se cumpla con lo siguiente:

- El tamaño mínimo de lote es de 2,500 m<sup>2</sup>, la densidad será de 4 viv./ha, la densidad poblacional es de 8 hab./ha.
- Se permite una ocupación máxima del área total (COS) de 0.10 (250 m<sup>2</sup> de construcción en planta baja) y el resto es superficie libre.
- La intensidad de construcción del área total (CUS) es de 0.2 (500 m<sup>2</sup> de superficie total construida)
- Se permite un máximo de 2 niveles.
- Las construcciones deberán ser terraceadas para no obstruir la vista

- La altura total será de 9 m máximo y se medirá a partir del nivel natural del terreno que dependerá de la pendiente pero respetando siempre el número de niveles permitidos.
- No se permite el corte del terreno.
- No utilizar bardas, se aceptarán rejas, entramados de no más de 90 cm de alto o cercos con vegetación de la zona.
- Las construcciones deberán ser de tipo contemporánea y tradicional.
- El color a utilizar en las construcciones será de tonos que se mimeticen con el medio ambiente natural.

**1.10.2.1.B En Zonificaciones RA, RM, AT 10, ACE, RT, RE, CU, CHM, CU 1 y TA.**

Hoteles, Albergues y Casas de Huéspedes de hasta 120 Cuartos siempre respetando la densidad de cada zona.

**1.10.2.1.C En Zonificación AT 10**

Hoteles hasta 250 Cuartos

**1.10.2.1.D En Zonificación SR**

Baños, Sanitarios Públicos, Gimnasios, Sauna y Masajes (Adiestramiento Físico)

- Como requisito para cualquier instalación fija se deberá presentar una manifestación ambiental.
- Las instalaciones de baños y sanitarios públicos deberán, ser de tipo ecológico, y las descargas de aguas residuales deberán dirigirse hacia una planta de tratamiento.
- La dimensión máxima de las construcciones para la instalación de gimnasios, sauna y masajes será de máximo 60 m<sup>2</sup> y el área de desplante de esta instalación se permitirá a partir de la segunda duna.
- No se permite la deforestación de la vegetación.

**1.10.2.1.E En Zonificación CHM**

Cafés o Fondas, Restaurantes sin Venta de Bebidas Alcohólicas

- Deberán cumplir con los espacios para estacionamiento de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Construcciones de Baja California Sur. Para los establecimientos actuales que no cuenten con espacio para cumplir con esta norma, se deberá llevar a cabo un convenio de estacionamiento remoto, el cual deberá estar a una distancia no mayor a 200 m.
- Los anuncios de estos giros estarán sujetos a los lineamientos establecidos en el presente programa anteriormente mencionados.
- Podrán extender sus negocios temporalmente (mesas y sillas) hacia las banquetas, los días que las autoridades designen de acuerdo a la afluencia de turistas, siempre y cuando permitan la libre circulación de los peatones, y estarán obligados a mantener limpios estos espacios.
- Se permitirá este uso en inmuebles catalogados como patrimonio histórico, siempre y cuando no se realice ningún tipo de adecuación o alteración al inmueble y por el contrario se deberá dar mantenimiento para preservar sus características que lo distinguen como tal.

**1.10.2.1.F En Zonificaciones CU 1, CU 2, AGR y CP.**

Antenas de Telecomunicaciones y Estaciones Repetidoras de Comunicación Celular.

- Se deberá realizar un estudio de impacto ambiental.
- No podrán rebasar los 30 metros de altura, contados a partir del nivel natural del terreno. Esta altura no incluye las instalaciones de pararrayos e iluminaciones de prevención de la misma antena.
- No podrían ser colocadas en zonas de riesgo como cauces de arroyos.
- Deberá guardar una distancia mínima de 10 metros desde todos y cada uno de sus puntos de apoyo, hacia el área sembrada, canales de riego e instalaciones que sean utilizadas para la actividad agrícola, de acuerdo a los usos permitidos en la tabla de compatibilidad de usos del suelo.

**1.10.2.1.G En Zonificaciones EP, AGR, TA, CP, CH, PH, AN, Promontorios, Cerros y Farallones y Playas/Dunas.**

Garita o Caseta de Vigilancia

- Se permite la construcción de torres de vigilancia, casetas o garitas de una superficie no mayor a los 4 m<sup>2</sup>.
- Las torres para vigilancia tendrán un máximo de 5 metros de altura contado a partir del nivel natural del terreno.
- Estas instalaciones no podrán ser localizadas en cauces de arroyos, zonas inundables, derechos de vía, ni en pendientes mayores a 30%.
- Deberán tener acabados con materiales de la zona y con colores que se mimeticen con el medio natural.

#### **1.10.2.2. Normas de Ordenación por Zonificación**

##### **1.10.2.2.A En Zonificación Campestre Residencial (CR)**

- Deberán utilizar en su diseño patios, pequeños jardines frontales y generar sensación de barrio mediante la conformación de fachadas lineales y el sembrado de construcciones prácticamente hacia el frente del predio.
- Los estacionamientos y cocheras deberán localizarse por la parte posterior de la vivienda a menos de que estos sean subterráneos.
- No utilizar bardas, se aceptarán rejas, entramados de no más de 90 cm de alto o cercos con vegetación de la zona.
- Las construcciones deberán ser de tipo contemporánea y tradicional.
- El color a utilizar en las construcciones será de tonos que se mimeticen con el medio ambiente natural.

##### **1.10.2.2.B En Zonificación Habitacional Popular (HP)**

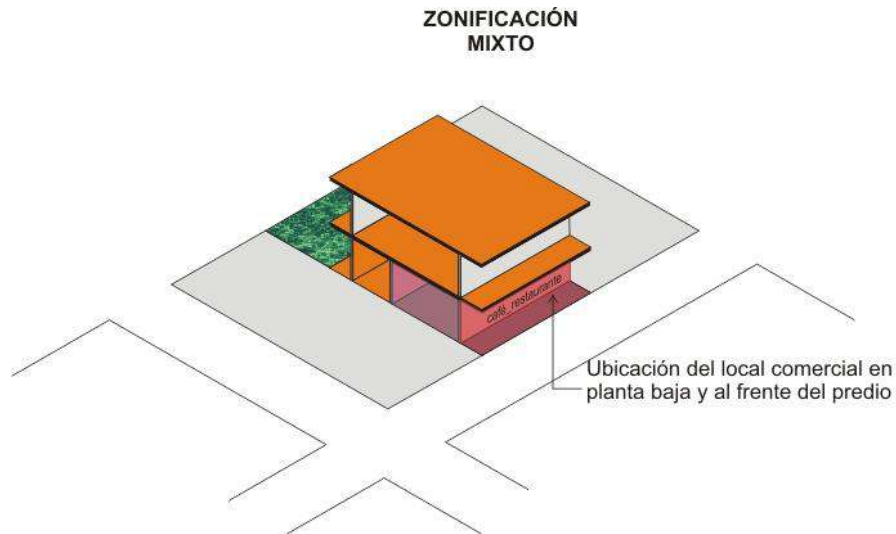
- Deberán utilizar en su diseño patios y generar sensación de barrio mediante la eliminación de jardines frontales
- Las construcciones deberán ser de tipo contemporánea y tradicional.
- El color a utilizar en las construcciones será de tonos intensos.

##### **1.10.2.2.C En Zonificación Centro Histórico (CHM)**

- No se permitirá la subdivisión de predios y por el contrario se deberá estimular la fusión de los mismos para realizar proyectos integrales.
- La altura de las edificaciones no deberá ser mayor de 9 metros.

- Se podrá autorizar la instalación de un local comercial en la Zona Centro siempre y cuando el local se ubique en la planta baja y al frente del predio

**Figura 19**  
**COMERCIO EN PLANTA BAJA**



- Los establecimientos con venta de alimentos podrán extender el espacio de su negocio temporalmente sobre la vía pública (banquetas, andadores peatonales, plazas y plazoletas) donde podrán ser colocadas mesas y sillas sin obstaculizar el libre tránsito de los peatones. Esta norma aplicará únicamente para las vialidades donde se aplique la propuesta de peatonalización en días específicos de mayor afluencia de turistas.

#### Conservación Patrimonial

Todo inmueble catalogado como patrimonio, localizado dentro de la zona del Centro Histórico, podrá ser destinado a los usos que la zonificación del presente Programa establece siempre y cuando no se altere la construcción original.

#### **1.10.2.2. D En Desarrollo Turístico Integral (DTI)**

Los DTI (polígonos específicos que contienen zonificaciones secundarias) tienen suelo con vocación turística y los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad de acuerdo a la zonificación que contiene cada uno; a continuación se describen las normas mínimas que se deben considerar.

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

- I- La superficie mínima para que se considere DTI debe ser de 50 hectáreas.
- II- El frente mínimo es de 500 metros.

La capacidad esta determinada por la zonificación del Programa pero podrá incorporar una mezcla de usos compatibles como:

M <sup>2</sup>	COS		Niveles	Densidad (viv./ha.)	Capacidad (Viv.)	Dimensión Vivienda
	40	30				
5000	2000		3	100	50	120 m <sup>2</sup>
5000	2000		2	67	34	120 m <sup>2</sup>
5000	1500	30	3	75	38	120 m <sup>2</sup>
5000	1500	30	2	50	25	120 m <sup>2</sup>

AT 10	M <sup>2</sup>	COS 0.15	CUS 0.3	Niveles	Capacidad (Ctos. Hotel)	Densidad Bruta	Dimensión Cuarto
Hotelero	10,000m <sup>2</sup>	1,500m <sup>2</sup>	3,000m <sup>2</sup>	2	3,000 / 120m <sup>2</sup>	10 ctos/ha	
Residencial Turístico					25.	10 ctos/ha	120 m <sup>2</sup>

- III- El DTI deberá conceder al municipio en calidad de área de donación, los caminos que existan como derechos de paso tradicionales, que sean utilizados por terceros para acceder a la línea de costa. Los desarrolladores podrán en el caso que por conveniencia de su desarrollo se requiera la utilización parcial, total o cancelación de esas vías; proponer otra localización para reponer el camino en cuestión y garantizar así de forma irrestricta el paso que ya existe. Siempre que el nuevo trazo este dentro del terreno a desarrollar, y sea abierto por el mismo desarrollador antes de cancelar el existente; esta superficie por ningún motivo debe ser considerada dentro del parámetro del 10 % que tiene que donar el desarrollador.

- IV- De acuerdo con el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur, capítulo quinto, art.27, se donará al municipio el 10% del área lotificable vendible, la cual será destinada a equipamiento de servicios turísticos y recreativos de playa; en caso de que el desarrollo tenga frente a Zona Federal Marítimo Terrestre, la donación se dividirá en dos fracciones: hasta el 8% se destinará a equipamiento y el 2% restante del área de donación estará localizada adyacente al camino de acceso a la playa por un lado y por el otro, colindando con la ZOFEMAT para conformar una zona de amortiguamiento que será destinada para el estacionamiento de vehículos de las familias que acudan a la playa.
- V- Se debe dejar como mínimo el 10% del frente de playa.
- VI- Cuando el frente de playa sea igual o menor a 500 metros se concentrará en un solo sitio;
- VII- Cuando el frente sea entre 500 y 1000 metros debe tener 2 accesos;
- VIII- Cuando el frente exceda lo anterior se considera necesario dejar uno cada mil metros concentrando la superficie en dicho sitio;
- IX- La salida a la ZOFEMAT tendrá una sección mínima del frente de donación por fondo de dos veces el frente
- X- El acceso a Zona Federal no debe ser en derechos de cauces o escurrimientos pluviales y la pendiente máxima será del 15%.
- XI- La vialidad de acceso será en dos sentidos y con dimensiones de 13 metros de ancho al límite de la propiedad y el arroyo de 9 metros sin permitir estacionamiento momentáneo. La banqueta se construirá en una de las aceras (7.20m) y en la otra será para acceso en bicicleta (2.40 m)
- XII- El camino de acceso tendrá en su origen un sitio que sea visible con la suficiente distancia para reducir o subir velocidad, que no sea curva vertical.
- XIII- En puntas, farallones y acantilados que sean símbolos emblemáticos de la región no se permite edificación de espacios habitables, solo se permiten andadores, caminos de servicio máximo 3 metros, miradores escénicos y senderos interpretativos.
- XIV- No se permite excavación y/o extracción de rocas en puntas, farallones y acantilados.



- XV- No se permite el aprovechamiento de la primera y segunda duna (construcciones fijas con fines de aprovechamiento habitacional entre otras).
- XVI- Se recomienda construir un sendero o pasarela de madera sin descopetar la duna para delimitar parte de la ZOFEMAT en algunos casos, o en su defecto delimitar con troncos de madera o de material reciclado.
- XVII- Con el fin de proteger las construcciones de los efectos climáticos y mantener la dinámica natural de las dunas, se deberá mantener la vegetación natural o en su caso se reforestará con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas siempre y cuando sea vegetación nativa. En zonas de vegetación densa, respetar cuando menos el 60%, el resto será transplantado en zonas donde se preserve el paisaje
- XVIII- La costa que presente playas rocosas naturales y permanentes, no deberán ser modificadas, es decir no se deberá romper y retirar la roca de la costa.
- XIX- La iluminación de las edificaciones que se localicen cerca de la zona de duna deben ser orientadas sólo a las zonas específicas donde sea requerida. Se evitará, por medio de cortinas, mamparas, filtros integrados en los cristales de las ventanas y otros dispositivos, cualquier posibilidad de difusión o reflejo de la luz que pudiera alcanzar la zona de las playas, sobre todo en playas de anidación de tortugas marinas.
- XX- El Plan Maestro del DTI no debe rebasar la capacidad de la densidad propuesta en el Programa Subregional. Sin embargo el DTI se considera como receptor de derechos de desarrollo de las zonas consideradas como emisoras en el propio Programa.
- XXI- Al DTI se le exigirá que cuente con las factibilidades para los suministros de agua potable, drenaje, energía eléctrica y toda la infraestructura necesaria para el buen funcionamiento del desarrollo y que cumpla con las medidas necesarias para la protección del ambiente.
- XXII- La densidad máxima será de 10 cuartos de hotel por hectárea o 5 viviendas por hectárea.

#### **1.10.2.2.E En Zonificación Alojamiento Turístico (AT 10)**

- I- La densidad máxima será de 10 cuartos de hotel por hectárea o 5 viviendas por hectárea.
- II- La superficie mínima de lote será de 2,000 metros cuadrados.
- III- El frente mínimo del lote será de 25 metros lineales.
- IV- El C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.
- V- El C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.
- VI- Las vialidades que dan acceso a los lotes deben tener una dimensión mínima de 13 metros con un ancho de arroyo de 9 metros y 2 metros de banqueta en cada lado, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur. Las banquetas deberán ser predominantemente de arena para permitir la filtración de agua al subsuelo, dejando las baldosas mínimo (0.60 m.) para el tránsito de las personas las “banquetas” podrán ajardinarse con especies típicas de la región.
- VII- Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT y zonas de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno natural.
- VIII- La construcción de las edificaciones podrá ser contemporánea y tradicional de la región.
- IX- El color a utilizar será de tonos que se mimeticen con el medio ambiente natural.
- X- Los lotes colindantes, o que los cruce, un escurrimiento pluvial son considerados como sitios de peligros naturales provocados por fenómenos hidrometeorológicos, siendo estos vulnerables a inundación, erosión, acarreo y depósito de materiales, por lo que será necesario e indispensable realizar estudios en detalle para conocer el impacto de estos fenómenos en los predios. Los propietarios deberán presentar como requisito para llevar a cabo cualquier obra, un dictamen de la CNA y la delimitación de la Zona Federal<sup>8</sup>.

La zonificación AT – 10 debe presentar un plan maestro para su aprobación.

---

<sup>8</sup> De acuerdo a la Ley de Aguas Nacionales establece: “La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros”, en el caso de cauces mayores será de 10m.

#### **1.10.2.2.F En Zonificación Categoría Especial (ACE)**

Debe de presentar un plan maestro y aplican las normas del DTI

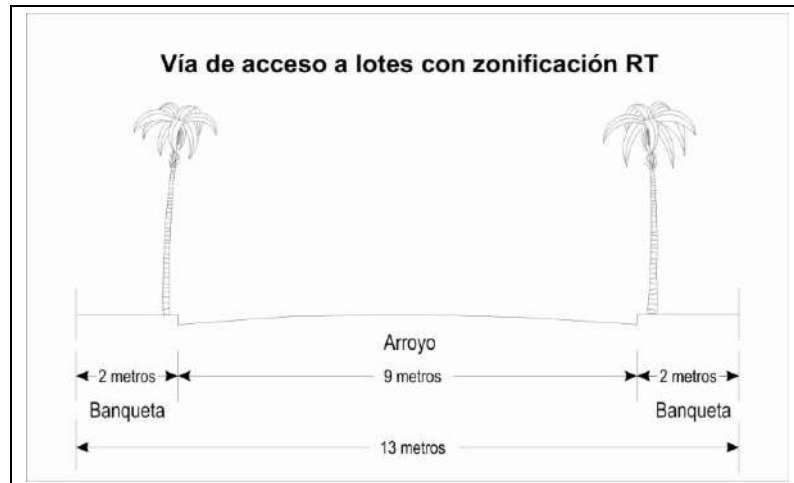
#### **1.10.2.2.G En Zonificación Residencial Turístico (RT)**

La zonificación de tipo residencial turístico tendrá uso predominante de vivienda unifamiliar, sin embargo puede permitir vivienda multifamiliar, siempre y cuando no rebase la capacidad y se agrupe en conjuntos (condominios horizontales); los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad.

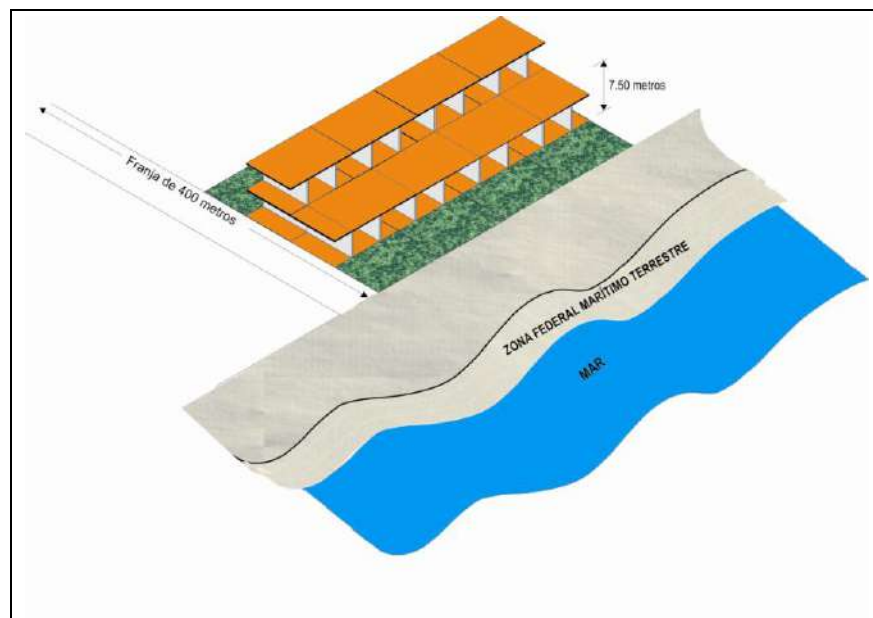
- I- La lotificación y edificación estará sujeta al Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur<sup>9</sup>.
- II- La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea.
- III- La superficie mínima de lote será de 2,000 metros cuadrados.
- IV- El frente mínimo del lote será de 25 metros lineales.
- V- El C.O.S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.
- VI- El C.U.S. no deberá exceder el 0.60 de la superficie total del lote.
- VII- Las vialidades que dan acceso a los lotes deben tener una dimensión mínima de 13 metros con un ancho de arroyo de 9 metros y 2 metros de banquetas en cada lado, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Fraccionamientos para el Territorio de Baja California Sur. Las banquetas deberán ser predominantemente de arena para permitir la filtración de agua al subsuelo, dejando las baldosas mínimo (0.60 m.) para el tránsito de las personas las “banquetas” podrán ajardinarse con especies típicas de la región.

---

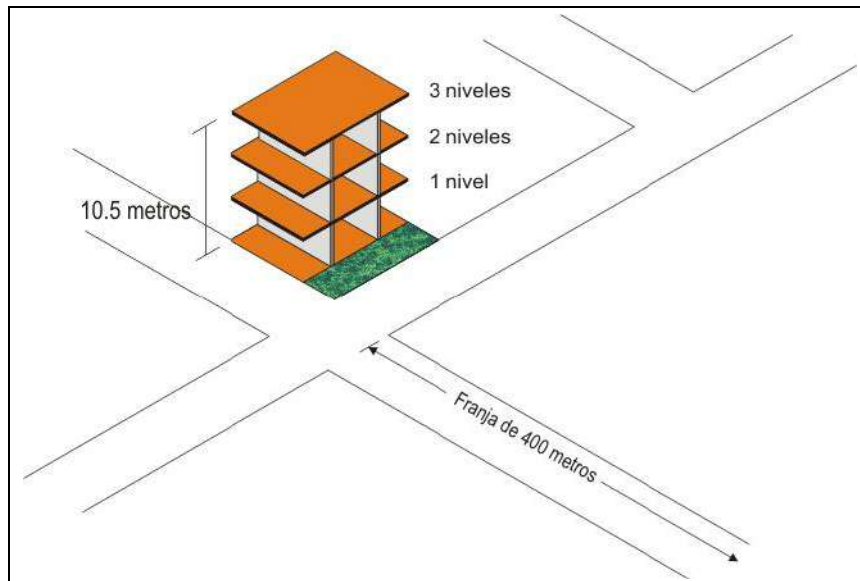
<sup>9</sup> La superficie mínima de lote es de 800 metros cuadrados, sin embargo se considera como mínimo lotes de 2000 m<sup>2</sup> para el Área de Aplicación del Programa debido al promedio de lote existente en esas zonas y a mantener una imagen urbano-turística de baja densidad.



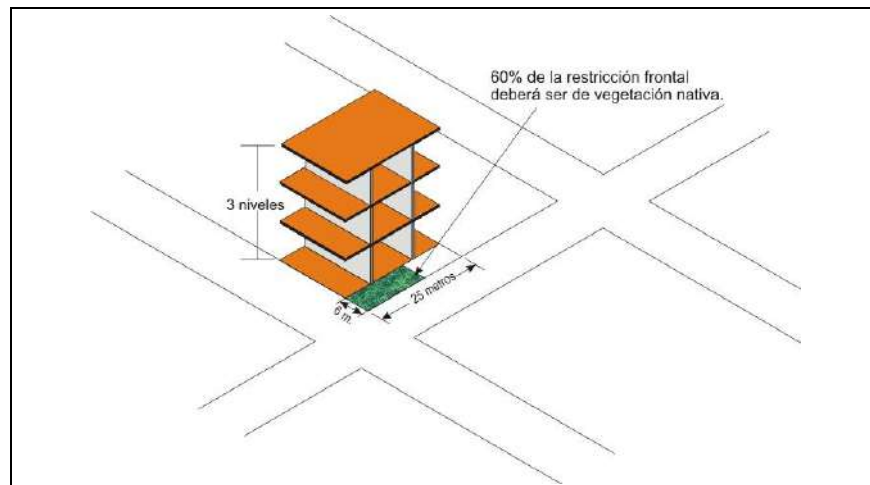
- VIII- Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT y zonas de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno natural.



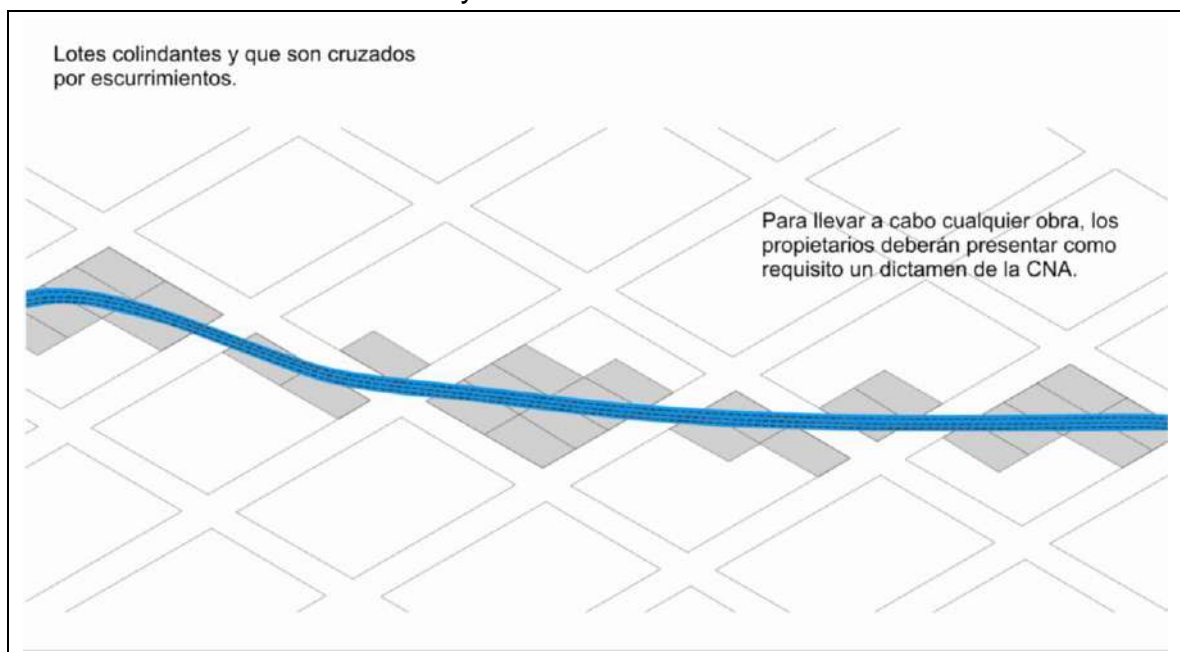
- IX- A partir de los 400 metros de la ZOFEMAT se permiten como máximo 3 niveles con una altura no mayor a 10.50 metros de edificación, a partir del nivel de terreno natural. Podrán construirse pérgolas, ramados, semisombras hasta en un 25% de las azoteas procurando no bloquear la vista a las edificaciones circundantes.



- X- El 60% del área de restricción frontal de acuerdo a lo establecido en el punto 5.3.5 de modalidades de utilización del suelo será de vegetación nativa.

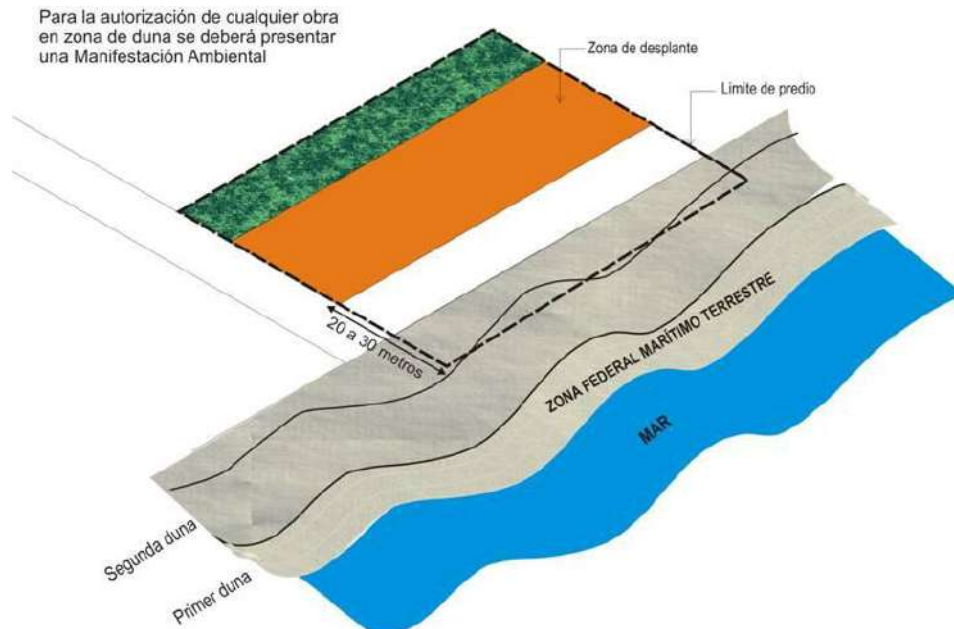


- XI- La construcción de las edificaciones podrá ser contemporánea y tradicional de la región.
- XII- El color a utilizar será de tonos que se mimeticen con el medio ambiente natural.
- XIII- Los lotes colindantes, o que los cruce, un escurrimiento pluvial son considerados como sitios de peligros naturales provocados por fenómenos hidrometeorológicos, siendo estos vulnerables a inundación, erosión, acarreo y depósito de materiales, por lo que será necesario e indispensable realizar estudios en detalle para conocer el impacto de estos fenómenos en los predios. Los propietarios deberán presentar como requisito para llevar a cabo cualquier obra, un dictamen de la CNA y la delimitación de la Zona Federal<sup>10</sup>.



<sup>10</sup> De acuerdo a la Ley de Aguas Nacionales establece: “La amplitud de la ribera o zona federal será de cinco metros en los cauces con una anchura no mayor de cinco metros”, en el caso de cauces mayores será de 10m.

- XIV- En lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa ó duna costera, la restricción frontal para desplantar construcciones será de 20 a 30 metros a partir de la segunda duna; cabe aclarar que para realizar cualquier obra en zona de duna se debe elaborar una manifestación ambiental.



- XV- Con el fin de proteger las construcciones de los efectos climáticos y conservar la dinámica natural de las dunas, se deberá mantener la vegetación original o en su caso se reforestará con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas siempre y cuando sea vegetación nativa.
- XVI- La costa que presente acantilados y playas rocosas naturales y permanentes, no podrá ser modificada, es decir no se deberá romper y retirar la roca de la costa.
- XVII- La iluminación de las edificaciones que se localicen colindantes a la zona de duna debe ser orientada a zonas específicas donde sea requerida. Se evitará, por medio de cortinas, mamparas, filtros integrados en los cristales de las ventanas y otros dispositivos, cualquier posibilidad de difusión o reflejo de la luz que pudiera alcanzar la zona de las playas, sobre todo en playas de anidación de tortugas marinas.

**1.10.2.2.H En Zonificación Residencial Ecoturístico (RE)**

Debe de presentar un plan maestro y aplican las normas del DTI

**1.10.2.2.I En Zonificación Turismo Social (TS)**

Poblados Rurales

Los predios que se ubiquen sobre vialidad regional que atraviesa el poblado, deberán dejar un área ajardinada al frente de 2 m y los giros comerciales que se establezcan, deberán manejar un pórtico de 3 m de ancho como mínimo.

**1.10.2.2.J En Zonificación Servicios Recreativos (SR)**

No se permite ningún tipo de construcción permanente

**1.10.2.2.K En Zonificación Zona Ecológica Paisajística (EP)**

Las estructuras de concreto y acero que sirven de soporte no podrán quedar expuestas y deberán recubrirse con mampostería

**a) Pendiente descendente**

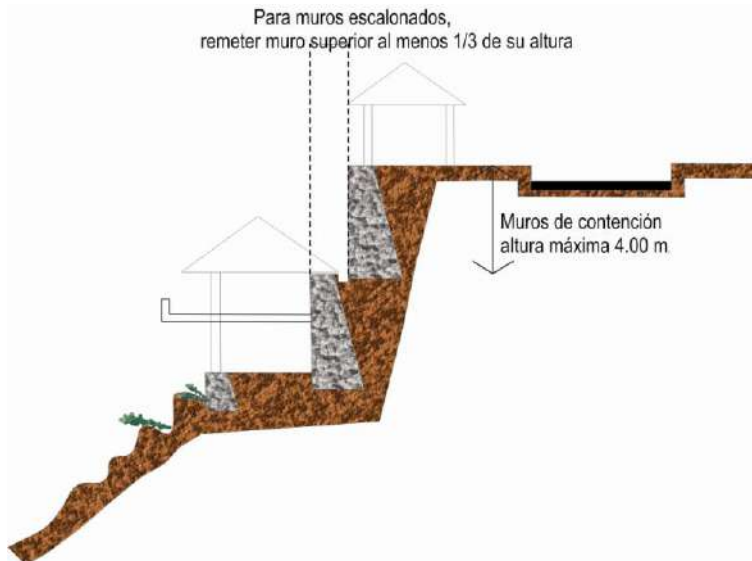
No se permiten los cortes al terreno que queden expuestos por lo que las construcciones deberán adaptarse a la topografía, podrán nivelarse en plataformas con muros de contención con altura máxima de 4.00 metros remeterse con respecto al inferior 1/3 de la altura en forma escalonada.

La construcción debe ser terrazada en módulos equivalentes en altura a la máxima permitida.

Los módulos o terrazas deberán remeterse al menos en 1/3 de la altura que la zonificación establece.



**Figura 20**  
**DESPLANTE DE LAS CONSTRUCCIONES EN TERRENOS DESCENDENTES**



**b) Pendiente ascendente**

La construcción debe ser terracedada en módulos que no obstruyan la vista a terceros.

Los espacios destinados a servicios y estacionamientos no serán considerados como parte de los niveles permitidos o del coeficiente de utilización del suelo.

Los módulos o terrazas deberán remeterse al menos en 1/3 de la altura que la zonificación establece.

**1.10.2.2.L En Zonificación Zona Agrícola (AGR)**

Los usos permitidos cuando impliquen construcciones a cubierto, no podrán exceder de un nivel y del 3% de la superficie del terreno como área de desplante. La superficie que se destine, andadores y caminos no podrán ser de un 3% adicional de la superficie total del terreno, debiendo garantizar su permeabilidad. La ley de la materia determinará las concurrencias y las características de dicha producción.

**1.10.2.2.M En Zonificación Casas Huerta (CH)**

- Deberán conservar la actividad agrícola.

- No utilizar bardas, se aceptarán rejas o entramadas de no más de 90 cm de alto.
- Las construcciones deberán ser de tipo contemporánea y tradicional y el color a utilizar será de tonos que se mimeticen con el medio ambiente natural.
- Los propietarios podrán optar por la transferencia de derechos de desarrollo.

**1.10.2.2.N En Zonificación Palmares y Huertas (PH)**

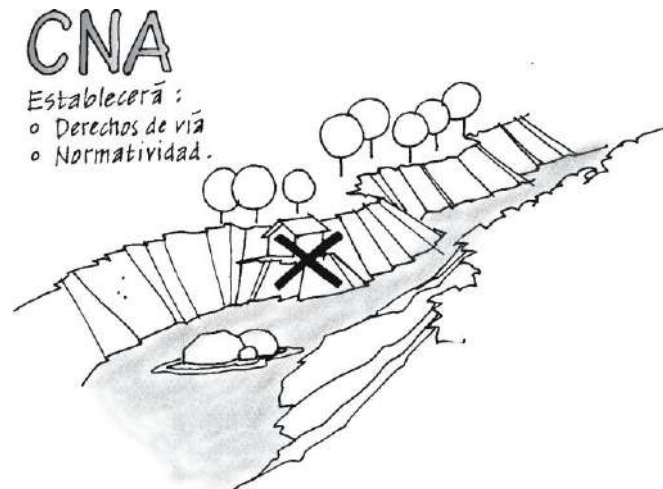
- Deberán conservar la actividad agrícola.
- No utilizar bardas, se aceptarán rejas o entramadas de no más de 90 cm de alto.
- Las construcciones deberán ser de tipo contemporánea y tradicional y el color a utilizar será de tonos que se mimeticen con el medio ambiente natural.
- Los propietarios podrán optar por la transferencia de derechos de desarrollo.

**1.10.2.2.O En Zonificación Arroyos/Cuerpos de Agua**

En las zonas federales de escurrimientos, cauces y arroyos, se aplicará la normatividad de la Comisión Nacional del Agua.

**Figura 21**

**NORMAS EN CUERPOS DE AGUA**



Los arroyos deberán acondicionarse como espacios de recreación y deporte.

#### **1.10.2.2.P Normas de Ordenación de Corredores Urbanos**

##### **a) Corredor CU 1 (Habitacional y Comercio)**

Las zonas o corredores de uso mixto deben procurar:

- Conformar el centro de un barrio.
- Ser contemporáneo en su imagen respetando el medio natural y carácter de la región.
- Proveer de zonas de trabajo para acortar desplazamientos.
- Extensivos en actividades de comercio, trabajo, recreación y educación.

Los predios con uso del suelo comercial que sean colindantes con vivienda o uso mixto (comercio en planta baja y vivienda en pisos superiores) deberán cumplir con lo siguiente:

- No podrán rebasar el nivel de ruido establecido en los reglamentos correspondientes.
- No podrán invadir las entradas a las viviendas.
- Deberán cumplir con el horario de operación según el giro.
- Cuando se construyan chimeneas, éstas no deberán dirigir las salidas de humo hacia las viviendas.

### **b) Corredor CU 2 (Comercio y Servicios)**

Los centros comerciales de hasta 2500 m<sup>2</sup>, deberán respetar una restricción de construcción, como zona jardinada de un mínimo de 5.50 metros en todo el perímetro del predio.

Los bares, cantina o taberna, licorerías, billar, boliche, cabaret o centro nocturno, cafés cantantes, centro de espectáculos, centro recreativo y deportivo, club, cervecería, coctelería, salón de recepción y minisuper estarán condicionados a lo siguiente:

- Se permitirá siempre y cuando se localicen con una separación mínima de 200 m entre los mismos.
- Este tipo de instalaciones no se podrán ubicar a menos de 200 metros de escuelas, hospitales, sanatorios, hospicios, asilos, centros asistenciales, centros culturales, guarderías, centros de trabajo con más de 100 empleados, templos religiosos, centros de convivencia o instalaciones deportivas, edificios públicos y de asistencia social.

Los restaurantes, restaurant-bar, casinos, circulo o club social, bar de hoteles, discotecas y supermercados, están exentos de la condición anterior y su autorización esta determinada por la tabla de usos permitidos, prohibidos y condicionados del presente Programa.

#### **1.10.2.2.Q En Zonificación Equipamiento (EQ)**

Las áreas señaladas con la clasificación de Equipamiento “EQ” podrán ampliar sus construcciones hasta un máximo del 80% del área del terreno, el 20% restante deberá quedar como área libre y de esta el 50% será área jardinada. La altura máxima será la que se establece en el presente Programa de acuerdo a la zonificación en la que se localicen.

Estas zonas son susceptibles de ser emisoras de intensidad de construcción por el Sistema de Transferencia de Potencial de Desarrollo.

#### **1.10.2.2.R Normas de Ordenación de Estructura Urbana**

##### **a) Centros de Barrio**

Los centros de barrio se podrán ubicar en vialidad primaria y en sus cruces y los usos permitidos son:

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

<b>USOS Y DESTINOS PERMITIDOS EN CENTRO DE BARRIO</b>			
<b>COMERCIO</b>	Abarrotes, misceláneas, dulcerías, expendios de pan, supercocinas, frutería, pollería, carnicería, pescadería, cremería, rostería, tortillería, café internet, farmacia, papelería, tlapalería, florería, periódicos y revistas, ropa, calzado, muebles y línea blanca hasta 50 m <sup>2</sup>	<b>ASISTENCIA SOCIAL</b>	Guardería
	De más de 50 m <sup>2</sup>		Casa Cuna
	Tiendas de autoservicio departamental hasta de 1,500 m <sup>2</sup>	<b>ENTRETENIMIENTO</b>	Salón de usos múltiples
	Tiendas de servicio especializadas		Auditorios, teatros y cines
Centro Comercial		Teatro al aire libre	
De más de 1,500 m <sup>2</sup>		Plazas / explanadas / jardines	
Mercados y tianguis			
<b>ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	Alimentos sin venta de bebidas alcohólicas	<b>RECREACION SOCIAL</b>	Centro o club social
<b>EDUCACION Y CULTURA</b>	Secundarias o secundarias técnicas	<b>DEPORTES Y RECREACION</b>	Eventos al aire libre
	Academias o institutos		Salón de fiestas
	Centro de información y difusión		Salón para banquetes y bailes
	Museo		Centro cultural
	Galerías de arte		Salón de fiestas infantiles
Biblioteca		<b>ALOJAMIENTO</b>	Canchas deportivas hasta 1,000 m <sup>2</sup>
Instituciones religiosas (templos o locales para culto)			Canchas deportivas de más de 1,000 m <sup>2</sup>
<b>ADMINISTRACION PUBLICA Y PRIVADA</b>	Oficinas públicas con atención al público		Salones de gimnasia, danza y gimnasio
	Oficinas públicas sin atención al público		Pista de patinaje
	Bancos		Albercas públicas
<b>ALMACENAMIENTO Y ABASTO</b>	Bodega de productos perecederos	Centro o club deportivo	
	Bodega de no perecederos y bienes muebles	Billares	
<b>COMUNICACIONES Y TRANSPORTES</b>	Agencia de correos, telégrafos y teléfonos	Campamentos Infantiles y juveniles	
	Sitios de taxis		
	Estacionamientos públicos y/o privados	<b>TALLERES</b>	Talleres de reparación de artículos domésticos, peluquería, Herrerías, carpinterías y plomerías
<b>SERVICIOS URBANOS Y ADMINISTRACION</b>	Módulo de vigilancia (caseta de policía)	<b>SALUD</b>	Lavado y lubricación de vehículos
	Comandancia de policía		Taller automotriz, de reparación de vehículos y maquinaria
			Taller de artesanías hasta 50 m <sup>2</sup>
			Taller de artesanías de más de 50 m <sup>2</sup>
	Consultorios hasta de 30 m <sup>2</sup> integrados a la vivienda		
	Consultorios y dispensarios		
	Clinicas de consulta externa		
	Análisis clínicos ,radiografías		
	Centro de salud /clínica		

**b) Centros Vecinales**

Su ubicación será en vialidad secundaria y local y los usos permitidos son:

USOS Y DESTINOS PERMITIDOS EN CENTRO VECINAL			
<b>COMERCIO</b>	Abarrotes, misceláneas, dulcerías, expendios de pan, supercocinas, frutería, pollería, carnicería, pescadería, cremería, rostería, tortillería, café internet, farmacia, papelería, tlapalería, florería, periódicos y revistas, ropa, calzado, muebles y línea blanca hasta 50 m <sup>2</sup>	<b>SALUD</b>	Consultorios hasta de 30 m <sup>2</sup> integrados a la vivienda
	De más de 50 m <sup>2</sup>		Consultorios y dispensarios
	Tiendas de autoservicio departamental hasta de 1,500 m <sup>2</sup>		Clinicas de consulta externa
	Centro Comercial		Centro de salud / clínica
<b>ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>	Tiendas de servicio especializadas	<b>ASISTENCIA SOCIAL</b>	Guardería
	De más de 1,500 m <sup>2</sup>		Casa Cuna
<b>EDUCACION Y CULTURA</b>	Mercados y tianguis	Centros de integración juvenil	Centro de Asistencia social
	Jardín de niños	<b>ENTRETENIMIENTO</b>	Salón de usos múltiples
Escuelas primarias	Teatro al aire libre		
<b>ADMINISTRACION PUBLICA Y PRIVADA</b>	Galerías de arte	<b>RECREACION SOCIAL</b>	Salón de fiestas
	Biblioteca		Salón para banquetes y bailes
<b>ALMACENAMIENTO Y ABASTO</b>	Instituciones religiosas (templos o locales para culto)	<b>DEPORTES Y RECREACION</b>	Centro cultural
	Oficinas públicas con atención al público		Salón de fiestas infantiles
<b>COMUNICACIONES Y TRANSPORTES</b>	Oficinas públicas sin atención al público	<b>TALLERES</b>	Talleres de reparación de artículos domésticos, peluquería,
	Bancos		Herrerías, carpinterías y plomerías
<b>SERVICIOS URBANOS Y ADMINISTRACION</b>	Agencia de correos, telégrafos y teléfonos	Lavado y lubricación de vehículos	
	Módulo de vigilancia (caseta de policía)	Estacionamientos públicos y/o privados	Taller de artesanías hasta 50 m <sup>2</sup>
			Taller de artesanías de más de 50 m <sup>2</sup>

## 1.11. Estrategia Administrativa y de Desarrollo Económico de Localidades

El desarrollo urbano debe buscar la participación de todos los sectores de la sociedad, es decir, el sector público y privado, así como involucrar más a la sociedad.

En nuestro país se busca cada día una mayor participación de la iniciativa privada en materia de educación, cultura, salud, asistencia social, comunicaciones, transportes, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos, de igual manera se busca una mayor participación de la sociedad en la toma de decisiones.

Por lo tanto el Programa dentro de su proceso de ejecución buscará una participación importante de la iniciativa privada, la sociedad y el sector público para dar seguimiento al mismo, la forma en que se involucrarán los sectores se establecerá en el capítulo Programático y de líneas de acción.

En las condiciones actuales del país, es conveniente propiciar una mayor participación privada en el desarrollo urbano municipal en forma de:

- Asociaciones publico-privadas.
- Concesiones de servicios.
- Emisión de bonos.
- Privatización de servicios públicos.

Otra alternativa de créditos para el financiamiento de acciones e inversiones en materia de suelo, vivienda, infraestructura, equipamiento y servicio urbano teniendo, entre las fuentes más importantes al Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A. y en materia de turismo a FONATUR, y la posibilidad de establecer créditos internacionales con instituciones civiles y del gobierno.

Ante las limitaciones presupuestales del ayuntamiento, en particular para la prestación de servicios públicos, resulta indispensable buscar formas alternativas que permitan ampliar y mejorar la prestación de estos servicios. Por lo anterior es conveniente alentar la gestión privada y comunitaria, así como la inversión privada para sumar su potencialidad a la acción pública.

Asimismo el municipio deberá realizar un análisis a fondo de la situación que guarda la prestación de los servicios públicos, en cuanto a su cobertura, administración, operación, y financiamiento, con objeto de instrumentar acciones en áreas principales de atención, y para el mejoramiento de los servicios públicos.

#### ***Estructura Administrativa:***

La problemática actual, hace necesario que la administración municipal cuente con una estructura administrativa acorde a las necesidades de una ciudad en pleno desarrollo. La estructura administrativa del Ayuntamiento de La Paz, deberá reformarse de forma tal que los aspectos estratégicos del desarrollo urbano en sus fases de planeación, instrumentación, ejecución, control y seguimiento, así como evaluación se lleven a cabo de una manera eficaz y eficiente, coordinando bajo un mando único las áreas administrativas con incidencia en el desarrollo urbano y la protección ambiental.

Para lograr una adecuada gestión del desarrollo urbano y ordenación ecológica, será necesario crear una instancia con el nivel jerárquico suficiente y con los recursos humanos, materiales y financieros para poder lograr los propósitos del presente Programa. Esta nueva área deberá absorber las funciones de la actual Dirección de Asentamientos Humanos, Obras Públicas y Ecología, reestructurando las mismas de conformidad con las funciones generales arriba descritas creando áreas especializadas para la atención de las diversas fases de la gestión pública del desarrollo urbano y la protección ambiental. Asimismo, esta nueva área deberá como mínimo coordinar las funciones de administración integral de la zona costera, catastro, registro público de la propiedad y obras públicas en lo que a desarrollo urbano y protección ecológica se refiere. Esta nueva área deberá, además de las funciones que por la normatividad existente le corresponden, coordinar lo relativo a la gestión de las Manifestaciones de Impacto Urbano, así como coordinar los programas de mejoramiento e imagen urbana que se definan. Las funciones y las actividades de esta nueva área de desarrollo urbano y ecología, deberán estar sustentadas en sistemas de información geográfica y estadística, que concentren la información del medio ambiente natural, medio urbano, y la infraestructura, entre otros elementos, indispensable para la gestión del desarrollo, mismos que deberán de ser permanentemente actualizados.

De manera particular se subraya la necesidad de llevar a cabo un seguimiento puntual al presente Programa Subregional de Desarrollo Urbano, así como realizar los programas específicos, proyectos ejecutivos, para las obras e inversiones derivados del Programa buscando esquemas de financiamiento para las mismas de manera congruente con los lineamientos establecidos en el apartado anterior.

Para promover la adecuada participación social en la instrumentación y ejecución de los programas y otros derivados se deberá trabajar de manera coordinada y permanente con la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano de La Paz y de Todos Santos.

En este marco será necesario que las áreas existentes se reestructuren y se refuercen y a las nuevas áreas se les dote con los recursos humanos, materiales y financieros necesarios para el cumplimiento de su misión. Deberá ponerse especial énfasis, en la utilización de esquemas de financiamiento alternativos que privilegien la participación pública, privada y social para el desarrollo de proyectos específicos. También deberá privilegiarse la búsqueda de nuevas fuentes de ingreso para el financiamiento de las obras públicas que se requieren para el desarrollo sustentable del Corredor Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas.



---

## 1.12. Etapas de Desarrollo

---

El Programa Subregional está planteado para que se desarrolle en tres etapas dadas en función del número de habitantes que tendrá la ciudad al año 2030.

Es importante proyectar un desarrollo por etapas para conocer no sólo los requerimientos de suelo y la dosificación de usos, sino también para elaborar los programas de infraestructura y servicios que irá demandando la población.

### 1.12.1.1. Primera Etapa

La primera etapa corresponde al corto plazo, comprende un periodo de 3 años (2010), se estima un incremento poblacional de 2,590 habitantes, mismos que requerirán una superficie bruta total de 91 hectáreas, lo cual arroja una densidad promedio de 28 habitantes por hectárea.

Esta fase queda inserta dentro del área urbana actual con programas de saturación de lotes baldíos y consolidación de zonas próximas al área urbana de Todos Santos y El Pescadero.

**Cuadro 11**

**Primera Etapa de Crecimiento (2010)**

Densidad Habitacional	No. de habitantes	No. de viviendas	Superficie Bruta
RA	94	24	6.4
RM	280	68	13.7
IM	664	165	21.9
IS	162	39	3.2
HP	1,390	342	46
<b>Total</b>	<b>2,590</b>	<b>638</b>	<b>91</b>

FUENTE: CEURA S.A. DE C.V.

### 1.12.1.2. Segunda Etapa

La segunda etapa corresponde al mediano plazo, abarca 9 años (2011-2020) durante los cuales se estima un crecimiento poblacional de 7,849 habitantes, quienes requerirán de un total de 275 hectáreas de superficie bruta. Este índice arroja una densidad poblacional promedio de 28 habitantes por hectárea.

**Cuadro 12**

#### **Segunda Etapa de Crecimiento (2011-2020)**

Densidad Habitacional	Total de Habitantes	No. de viviendas	Superficie Bruta
RA	265	66	17.4
RM	833	205	41.2
IM	2,039	503	67.2
IS	434	106	8.8
HP	4,278	1,054	141
<b>Total</b>	<b>7,849</b>	<b>1,934</b>	<b>275</b>

FUENTE: CEURA S.A. DE C.V.

### 1.12.1.3. Tercera Etapa

El último periodo de la planeación abarca 9 años, el incremento esperado es de 19,320 habitantes que requerirán un total de 679 hectáreas de superficie bruta.

La densidad promedio de esta etapa es de 28 habitantes por hectárea y su realización constituye la parte final de consolidación del área urbana en una secuencia concéntrica por localidad.

**Cuadro 13**

#### **Tercera Etapa de Crecimiento (2021-2030)**

Densidad Habitacional	Total de Habitantes	No. de viviendas	Superficie Bruta
RA	618	151	40.2
RM	2,026	501	100
IM	5,059	1,255	167.3
IS	978	238	19.8
HP	10,639	2,639	352
<b>Total</b>	<b>19,320</b>	<b>4,784</b>	<b>679</b>

FUENTE: CEURA S.A. DE C.V.

La estructura y las etapas de crecimiento descritas anteriormente, tienen la finalidad de concentrar el mayor impacto poblacional dentro de zonas que actualmente cuentan con servicios y tengan vocación de uso de suelo eminentemente habitacional. En segunda instancia se proponen aquellas que tienen alta posibilidad de contar con servicios en el mediano plazo y que se encuentran en zonas mayoritariamente con uso habitacional. En tercera instancia aquellas que tienen posibilidad de introducción de servicios de infraestructura en plazos que van del corto al mediano y con un uso de suelo que no es habitacional.

La población que albergará la Subregión al término del horizonte de planeación del desarrollo de estas etapas será de 25,252 habitantes.

---

### **1.13. Programación y Corresponsabilidad Sectorial**

---

A continuación se presentan a manera de listado los programas y acciones prioritarias que fueron definidos de acuerdo a los resultados del diagnóstico y escenario deseable de evaluación del estado actual que guarda la Subregión.

Estos programas se traducen a su vez en acciones que el municipio deberá convertir en proyectos y obras a realizar en el corto mediano y largo plazos, de acuerdo a lo indicado por la estrategia del presente Programa Subregional, con la finalidad de alcanzar la imagen que se espera para el año 2030.

Por corto plazo se considera 2007-2010, y se indica con la letra "C"; mediano plazo 2011-2020 con la letra "M" y largo plazo 2021-2030 con la "L". En términos de prioridad se establecen en orden de importancia: "A", "B" y "C".

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 14  
PROGRAMA 1: PLANEACIÓN URBANA**

ACCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	UBICACIÓN	PRIORIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	MONTO TOTAL	PLAZO	RESPONSABLES DE EJECUCIÓN				
					MILES DE PESOS			Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social
Elaboración de Estudio Hidrológico	Estudio	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	1	1000	1,000	C y M	●	●	●		
Llevar a cabo las gestiones necesarias para declarar Centro de Población al área de aplicación del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas	Programa	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	1	G/C	G/C	C			●		
Elaboración de la carta urbana del Programa Subregional	Carta	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	1	300	300	C			●	●	
Programa Parcial de Desarrollo Urbano Todos Santos	Programa	Localidad Todos Santos	A	1	1000	1,000	M			●		
Programa Parcial de Desarrollo Urbano El Pescadero	Programa	Localidad El Pescadero	A	1	1000	1,000	M			●		
Programa Sectorial de Agua Potable, Drenaje y Alcantarillado Sanitario	Programa	Todos Santos y El Pescadero	A	1	800	800	C	●	●	●		
Reglamento de Usos y Destinos del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas	Reglamento	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	1	450	450	C		●	●		
Reglamento de Imagen Urbana de Todos Santos	Reglamento	Localidad Todos Santos	A	1	350	350	C		●	●		
Reglamento de anuncios de Todos Santos	Reglamento	Localidad Todos Santos	B	1	100	100	C		●	●		
Proyecto Ambiental del Oasis y la zona de la Poza	Proyecto	Oasis y La Poza	B	1	800	800	M	●	●	●		

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A de C.V.**

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 15  
PROGRAMA 2: SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES**

ACCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	UBICACIÓN	PRIORIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	MONTO TOTAL	PLAZO	RESPONSABLES DE EJECUCIÓN				
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social
					MILES DE PESOS							
Adquisición de reserva de territorial para vivienda de interés social	Ha	Colonia La Horcadita y Real de Santana Todos Santos	B	19.8	1,000	19,800	M y L	●	●	●	●	
Adquisición de reserva de territorial para vivienda Habitacional Popular	Ha	Colonias Cabeza Blanca y San Juan Todos Santos	B	202	1,000	202,000	M y L	●	●	●	●	
Adquisición de reserva de territorial para vivienda Habitacional Popular	Ha	Norte y Este de El Pescadero	B	107	1,000	107,000	M y L	●	●	●	●	
Adquisición de reserva territorial para la construcción del relleno sanitario	Ha	Al Este del Aeródromo de Todos Santos	A	12	G/C	G/C	C			●		
Adquisición de reserva territorial para la construcción del relleno sanitario	Ha	Al Norte del Pescadero	A	9.67	G/C	G/C	C			●		
Adquisición de reserva territorial para la reubicación de la Delegación Municipal	Ha	Prolongación Noroeste de Melchor Ocampo, Colonia El Bajío	A	0.8	1,000	800	C		●	●		
Constituir los derechos de vía para la construcción de la Carretera del Pacífico	Km.,	Al Norte de Todos Santos	A	25	1,000	25,000	C	●	●	●		
Constituir los derechos de vía de nueva vialidad primaria subregional intermedia	Km.	Paralela a la Carretera Numero 19 y Camino a Las Playitas (De la carretera 19 a la Matanza)	A	41	1,000	41,000	C		●	●		
Constituir los derechos de vía de nueva Vialidad Primaria Periférica	Km.	De la carretera número19 hasta el camino a la Playitas	A	3.37	1,000	3,370	C		●	●		
Constituir los derechos de vía de Nuevo Libramiento Todos Santos	Km.	Al Este de las localidades Todos Santos y Pescadero (de la Carretera 19 al Sur del Pescadero a la conexión de la misma al Norte de Todos Santos)	A	23	1,000	23,000	C	●	●	●		●
Programa de derechos de vía y alineamientos de vialidad primaria y colectora	Programa	Vialidades propuestas con esa jerarquía	A	1	600	600	C		●	●		
Estudio para la regulación de derechos de vía	Estudio	Derechos de vía de arroyos	A	1	300	300	C	●	●	●		

FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A de C.V.

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 16  
PROGRAMA 3: VIVIENDA**

ACCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	UBICACIÓN	PRIORIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	MONTO TOTAL	PLAZO	RESPONSABLES DE EJECUCIÓN						
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social		
								MILES DE PESOS						
Programa de mejoramiento de vivienda precaria y popular	Vivienda	Todos Santos	A	30	40	1,200	C		●	●				
Programa de mejoramiento de vivienda precaria y popular	Vivienda	El Pescadero	A	15	40	600	C		●	●				
Construcción de Vivienda de Interés Social	Vivienda	Colonias La Horcadita y San Juan Todos Santos	A	238	170	40,460	M y L	●	●	●		●		
Construcción de Vivienda Habitacional Popular	Vivienda	Todos Santos	A	1516	110	166,760	M y L	●	●	●		●		
Construcción de Vivienda Habitacional Popular	Vivienda	El Pescadero	A	804	110	88,440	M y L	●	●	●		●		
Programa de mejoramiento de fachadas	Programa	Centro Histórico Todos Santos	A	35	20	700	C		●	●		●		
Total														298,160

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A de C.V.**

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 17  
PROGRAMA 4: INFRAESTRUCTURA URBANA TODOS SANTOS**

SUB-SECTOR	ACCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	UBICACIÓN	PRIORIDAD	CANTIDAD	COSTO	MONTO	PLAZO	RESPONSABLES DE EJECUCIÓN				
						UNITARIO	TOTAL		Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social
						MILES DE PESOS							
Agua	Estudio de factibilidad para la dotación de agua potable año 2030	Estudio	Áreas a desarrollar	B	1	200	200	C, M y L	●	●	●		
	Mantenimiento de pozos de agua potable en servicio (Pozos San Ignacio, Las Quintas y El Manguito)	Pozo	Colonias El Bajío Sur, Las Flores y El Bajío Centro	B	3	50	150	C, M y L			●		
	Mantenimiento preventivo de la línea de conducción y pilas	Programa	Localidad Todos Santos	A	1	200	200	C, M y L			●		
	Ampliación de las redes de distribución de agua potable, en las áreas que se planea desarrollar	Viviendas	Localidad Todos Santos	B	2,943	2.8	8,240	L		●	●		
	Mantenimiento del sistema existente de agua potable, (reparación de fugas entre otras)	Programa	Localidad Todos Santos	A	1	400	400	C, M y L	●		●		
	Campaña de concientización para evitar el desperdicio de agua en riego de calles y patios	Programa	Localidad Todos Santos	A	1	200	200	C			●		
	Establecimiento de planta desaladora	Ha	Todos Santos	A	1	35,000	35,000	C, M y L	●	●	●	●	
Drenaje y Alcantarillado Sanitario	Construcción de red de drenaje sanitario y sistema de alcantarillado	Red	Colonias Cabeza Blanca, San Juan, Las Flores, Brisas del Pacífico, El Vuelo del Águila y Nuevo Las Flores	A	1	G/C	G/C	C y M	●		●		
	Estudio de factibilidad para el suministro de drenaje sanitario de sistema separado	Programa	Todos Santos	A	1	150	150	C y M		●	●		
	Realizar programa integral de drenaje pluvial de los principales arroyos que cruzan el área urbana para construir obras de reforzamiento en vados o construcción de puentes sobre algunos de ellos.	Programa	Arroyo Las Flores, Reforma, El Salvia	A	1	3,000	3,000	C	●	●	●		

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

SUB-SECTOR	ACCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	UBICACIÓN	PRIORIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	MONTO TOTAL	PLAZO	RESPONSABLES DE EJECUCIÓN				
						MILES DE PESOS			Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social
	Realizar obras de drenaje pluvial alcantarillas pozos de absorción, o ductos de interconexión a canales de arroyos o a salidas independientes al mar	Proyecto	Localidad Todos Santos	A	1	G/C	G/C	C y M	●	●	●		
	Estudio y proyecto de sistemas de alcantarillado sanitario en las zonas sin sistema y en áreas que se planea desarrollar	Proyecto	Localidad Todos Santos	A	1	G/C	G/C	C, M y L		●	●		
	Mantenimiento preventivo y correctivo del cárcamo de bombeo	Cárcamo	Localidad Todos Santos	A	1	100	100	C y M			●		
	Construcción de Planta de Tratamiento de aguas residuales	Proyecto	Colonia La Cachora, junto a la Laguna de Oxidación	A	1	20,400	20,400	C y M	●	●	●	●	
	Proyecto de saneamiento de la laguna de oxidación	Laguna	Colonia El Bajío Sur	A	1	200	200	C, M y L		●	●		
	Mantenimiento de red de atarjeas y colectores (limpieza de pozas, desazolve de colector existente)	Red	Colonias El Centro, El Coyote, San Vicente y San Ignacio	A	1	G/C	G/C	C, M y L			●		
Energía Eléctrica y Alumbrado Público	Estudio de factibilidad para el suministro de energía eléctrica y alumbrado público al año 2030	Estudio	Áreas a desarrollar	B	1	250	250	C, M y L		●	●		
	Estudio de factibilidad para la construcción de una subestación	Estudio	Todos Santos	C	1	200	200	M	●	●		●	
	Mantenimiento de instalaciones de energía eléctrica existentes	Programa	Área Urbana Actual	B	1	100	100	C, M y L		●	●	●	
	Mantenimiento de luminarias, postes y reposición de lámparas	Programa	Área Urbana Actual	A	1	200	200	C			●	●	
	Conclusión de proyecto de reemplazo de instalaciones aéreas por subterráneas	Acción	Calle Colegio Militar	A	1	300	300	C			●	●	

FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.



**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 18  
PROGRAMA 4: INFRAESTRUCTURA URBANA EL PESCADERO**

SUB-SECTOR	ACCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	UBICACIÓN	PRIORIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	MONTO TOTAL	PLAZO	RESPONSABLES DE EJECUCIÓN					
						MILES DE PESOS			Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Agua	Estudio de factibilidad para la dotación de agua potable al año 2030	Estudio	Localidad El Pescadero	A	1	200	200	C, M y L		●	●			
	Mantenimiento preventivo de la línea de conducción y pilas	Programa	Localidad El Pescadero	A	1	200	200	C, M y L			●			
	Ampliación de las redes de distribución de agua potable en las áreas que se planea desarrollar	Viviendas	Localidad El Pescadero	B	1,319	2.8	3,693	C, M y L		●	●			
	Mantenimiento del sistema existente de agua potable, (reparación de fugas entre otras)	Programa	Localidad El Pescadero	A	1	400	400	C, M y L			●			
	Establecimiento de planta desaladora	Planta	Localidad El Pescadero	A	1	35,000	35,000	C, M y L	●	●	●		●	
	Campaña de concientización, para evitar el desperdicio de agua en riego de calles y patios	Programa	Localidad El Pescadero	A	1	200	200	C	●	●	●		●	
	Mantenimiento de pozos de agua potable en servicio	Pozo	El Pescadero	B	1	50	50	C, M y L				●		
Drenaje y Alcantarillado Sanitario	Construcción de red de drenaje sanitario y sistema de alcantarillado	Red	Colonias San Juan, Nuevo San Juan, El Rincón y parte de El Pescadero	A	1	G/C	G/C	C y M		●	●			
	Realizar obras de drenaje pluvial alcantarillas, pozos de absorción, o ductos de interconexión a canales de arroyos o a salidas independientes al mar	Proyecto	Localidad El Pescadero	A	1	G/C	G/C	C y M	●	●	●			
	Estudio y proyecto de sistemas de alcantarillado sanitario en las zonas sin sistema y en áreas que se planea desarrollar.	Proyecto	Localidad El Pescadero	A	1	200	200	C y M		●	●			

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

SUB-SECTOR	ACCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	UBICACIÓN	PRIORIDAD	CANTIDAD	COSTO UNITARIO	MONTO TOTAL	PLAZO	RESPONSABLES DE EJECUCIÓN					
						MILES DE PESOS			Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
	Realizar programa integral de drenaje pluvial de los principales arroyos que cruzan el área urbana para construir obras de reforzamiento en vados o construcción de puentes sobre algunos de ellos	Programa	Arroyo Grande	A	1	30,000	30,000	C		●	●			
	Mejoramiento y ampliación de Planta de Tratamiento de aguas residuales	Proyecto	Colonia Pescadero	A	1	4,000	4,000	C y M	●	●	●			
Energía Eléctrica y Alumbrado Público	Estudio de factibilidad para el suministro de energía eléctrica al año 2030	Mw.	Localidad El Pescadero	A	1	250	250	C, M y L	●	●	●			
	Mantenimiento de instalaciones de energía eléctrica existentes	Programa	Localidad El Pescadero	B	1	100	100	C, M y L	●		●			
	Mantenimiento de luminarias y postes, reposición de lámparas	Programa	Localidad El Pescadero	A	1	200	200	C	●		●			
	Dotación del servicio de alumbrado público	Mts. l	Colonia San Juan	B	1,095			C	●		●			

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.**

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 19  
PROGRAMA 5: COMUNICACIONES**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION				
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social
Teléfono	Estudio para aumentar la capacidad de la central a 800 líneas telefónicas	Programa	1	Áreas a desarrollar de Todos Santos y El Pescadero	C		M y L					●
	Cambio de instalaciones aéreas a subterráneas	Programa	1	Calles Todos Santos: Del Pilar, Centenario, Legaspy, Morelos (tramo B. Juárez a Del Pilar), A. Obregón (tramo Del Pilar a B. Juárez), Hidalgo (tramo de Centenario a calle del Pilar), tramos que van de C. Militar a Huerto de las calles: Hidalgo, Morelos e Ignacio Zaragoza, A. Obregón (tramo de C. Militar hasta entrada al Cementerio), Márquez de León (tramo de C. Militar a Cuauhtémoc),. Rangel, Cuauhtémoc y Raúl A. Carrillo.	C	1,000	M y L					●
	Instalación de casetas de teléfonos públicos	Programa	1	Área urbana actual de la localidad El Pescadero	C		M y L		●		●	●
	Instalación de fibra óptica para servicio de Internet inalámbrico	Programa	1	Centro de Todos Santos	A	C						●

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.**

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 20  
PROGRAMA 6: VIALIDAD SUBREGIONAL**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO MONTO		PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION			
						UNITARIO	TOTAL		Federal	Estatal	Municipal	Privado Social
						MILES DE PESOS						
Vialidad primaria	Construcción de Nuevo Libramiento Todos Santos	Km	23	Al Este de las localidades Todos Santos y El Pescadero (de la carretera 19 a la altura del Sur del Pescadero a la conexión de la misma al Norte de Todos Santos)	B	2,500	57,500	C, M y L	●	●	●	
	Construcción de la carretera del Pacífico	Km	25	Al Norte de la Subregión de la carretera 19 a la localidad de la Matanza	C	2,500	62,500	M y L	●	●	●	
	Construcción de tramo de nueva vialidad Subregional Intermedia para su habilitación como 1ª etapa de libramiento	Km	18	Tramo que va de la carretera 19 al Norte de la localidad de Todos Santos hasta el Arroyo Grande y de este punto hacia el Suroeste hasta su conexión con la carretera 19.	A	2,500	45,000	M	●	●	●	
	Construcción de 2do tramo de nueva vialidad Subregional Intermedia	Km	26	Tramo que va de la carretera 19 al Norte de la localidad de Todos Santos a La Matanza	A	2,500	65,000	M y L	●	●	●	
	Mantenimiento de pavimento: bacheo y sello de grietas o repavimentación	Programa	1	Carretera 19	B	G/C	G/C	C, M y L	●	●	●	
	Ampliación de sección a 4 carriles	Km	12	Carretera 19	B	2,500	30,000	M	●	●	●	
Vialidad colectora	Ampliación de sección	Acción	1	Camino a las Playitas (tramo de vialidad primaria La Horcadita hasta El Triunfo)	A	G/C	G/C	C			●	●
	Rectificación de terracerías	Programa	1	Camino a las Playitas (tramo de vialidad primaria La Horcadita hasta El Triunfo)	A	G/C	G/C	C			●	
	Mantenimiento de caminos rurales	Km	30	Todos Santos, Pescadero, Las Playitas, El Refugio, San Venancio, El Aguaje, EL Saltito, Texcalama, San Andrés, Horconcitos, Cañada Honda, San Juan, El Salado, La Muela, Cuatro Milpas, El Crucero, La Matanza, Cachanillo, El Ancón, Las Huerfinitas, Lagunilla, El Potrero y El Porvenir.	A	16	480	C, M y L		●	●	

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.**

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 21  
PROGRAMA 6: VIALIDAD TODOS SANTOS**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION				
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social
Vialidad primaria	Construcción de vialidad periférica	Km	3.37	Norte de Todos Santos	C	8,425	L					●
	Construcción de vialidad La Horcadita	Km		Limite Oeste y Noroeste de las colonias La Horcadita y La Horcadita II	B		M y L					●
	Construcción y/o reconstrucción de banquetas y guarniciones	Programa	1	Calle Huerto	A	S/D	C					●
	Pavimentación	Acción	1	Calles: Huerto y Melchor Ocampo	A	S/D	C					●
	Mantenimiento de pavimento: bacheo y sello de grietas o repavimentación	Programa	1	Calles: Santos Degollado y Melchor Ocampo	B	S/D	M y L	●	●			●
Vialidad colectora	Proyecto específico de solución vial	Proyecto	1	Av. Topete	A	S/D	C					●
	Prolongación de vialidades	Proyecto	1	Melchor Ocampo Sureste hasta nueva vialidad colectora paralela al arroyo El Salvial, Av. Ignacio Zaragoza a su conexión con camino a la Cachorá, Miguel Hidalgo a su conexión con camino a las Playitas, Huerto hacia el Norte a su conexión con el libramiento y la carretera 19, Melchor Ocampo Noroeste a su conexión con camino a las Playitas	B	S/D	M y L					●
	Construcción y/o reconstrucción de banquetas y guarniciones	Programa	1	Legaspy, Centenario, Hidalgo (tramo de Centenario a calle del Pilar), Morelos (tramo B. Juárez a Del Pilar), A. Obregón (tramos Del Pilar a B. Juárez y de C. Militar a Huerto), Manguito, prolongaciones antes mencionadas y calles colectoras sin nomenclatura propuestas.	B	725	C					●
	Pavimentación	Programa	1	Camino a las playitas (tramo de Av. Topete a vialidad la Horcadita)	A	S/D	C					●
	Mantenimiento de pavimento: bacheo y sello de grietas o repavimentación	Programa	1	Colegio Militar, Benito Juárez y Av. Topete	C	S/D	C, M y L					●
	Rectificación de terracerías	Programa	1	Camino a la Cachora y Camino de acceso a Laguna de Oxidación	A	S/D	C					●
Vialidad Local	Construcción y/o reconstrucción de banquetas y guarniciones	Programa	1	Calles: Del Pilar, Centenario, Legaspy, Morelos (tramo B. Juárez a Del Pilar), A. Obregón (tramo Del Pilar a B. Juárez), Hidalgo (tramo de Centenario a calle del Pilar), tramos que van de C. Militar a Huerto de las calles: Hidalgo, Morelos e Ignacio Zaragoza, A. Obregón (tramo de C. Militar hasta entrada al Cementerio), Márquez de León (tramo de C. Militar a Cuauhtémoc), Rangel, Cuauhtémoc y Raúl A. Carrillo.	B	S/D	M y L					●
	Pavimentación y/o repavimentación de calles Centro Histórico (adoquín, adocreto o empedrado)	Programa	1	Centenario, Legaspy, Del Pilar, Morelos (tramo B. Juárez a Del Pilar), A. Obregón (tramo Del Pilar a B. Juárez), Hidalgo (tramo de Centenario a calle del Pilar),	A	S/D	M y L					●
	Pavimentación (asfalto)	Programa	1	Tramos que van de C. Militar a Huerto de las calles: Hidalgo, Morelos e Ignacio Zaragoza, A. Obregón (tramo de C. Militar hasta entrada al Cementerio), Márquez de León (tramo de C. Militar a Cuauhtémoc), Rangel, Cuauhtémoc y Raúl A. Carrillo.	C	S/D	M y L					●

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.**

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 22  
PROGRAMA 6: VIALIDAD EL PESCADERO**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION				
								Federal	Estatad	Municipal	Privado	Social
Vialidad primaria	Construcción de vialidad barrera urbana paisajística	Km		Al Norte de la localidad de El Pescadero de boca del Arroyo Grande a nueva vialidad Subregional Intermedia	C	S/D	L				●	
	Construcción de vialidad las Huertas del Pescadero	Km		Al Oeste de Pescadero	C	S/D	L				●	
	Construcción y/o reconstrucción de banquetas y guarniciones	Programa	1	Vialidades actuales y propuestas	A	S/D	C, M y L				●	
	Pavimentación	Programa	1	Vialidades actuales	A	S/D	M				●	
	Mantenimiento de pavimento: bacheo y sello de grietas o repavimentación	Programa	1	Carretera 19 interior área urbana	B	S/D	M y L	●	●		●	
Vialidad colectora	Construcción de vialidad Corredor Arroyo Grande	Km		Limite Norte de cauce de Arroyo Grande (tramo de playa San Pedrito a nueva vialidad Subregional Intermedia.	B	S/D	M y L	●			●	
	Prolongación de vialidades	Proyecto	1	Acceso a Pescadero Norte ( tramo de carretera 19 a nueva vialidad las Huertas del Pescadero), Principal Pescadero Actual s/n (tramo Norte que va de acceso Norte a Pescadero a nueva vialidad barrera urbana paisajística), Principal Pescadero Actual s/n (prolongación Sur de acceso Sur a carretera 19), Principal San Juan s/n (tramo de carretera 19 a playa), Principal San Juan s/n (de prolongación Principal Pescadero Actual s/n a nueva vialidad Subregional Intermedia), Acceso a Pescadero Norte (tramo de Principal Pescadero Actual a nueva vialidad Subregional Intermedia) y Acceso a Pescadero Sur (tramo de Principal Pescadero Actual s/n a nueva vialidad Subregional Intermedia)	B	S/D	M y L				●	
	Pavimentación	Programa	1	Principal Pescadero Actual s/n, Principal San Juan s/n, Acceso a Pescadero Norte y Acceso a Pescadero Sur.	A	S/D	M				●	
	Mantenimiento de pavimento: bacheo y sello de grietas o repavimentación	Programa	1	Vialidad actual pavimentada	C	S/D	C, M y L				●	
Vialidad Local	Construcción y/o reconstrucción de banquetas y guarniciones	Programa	1	Vialidades área urbana actual	B	S/D	M y L				●	
	Pavimentación	Programa	1	Vialidades área urbana actual	A	S/D	M y L				●	

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.**

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 23  
PROGRAMA 7: TRANSPORTE**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION					
								Federal	Estatad	Municipal	Privado	Social	
Transporte Foráneo	Reubicación y construcción de terminal de autobuses	Proyecto	1	Calle Huerto al lado de CECYT	A	S/D	C		●	●	●		
	Extensión de cobertura	Estudio	1	-	C	S/D	M y L		●	●	●		
Transporte Suburbano	Incorporación de transporte suburbano	Acción	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	B	S/D	M y L		●	●	●		
	Construcción de paradero de transporte suburbano	Proyectos	2	Localidades Todos Santos y El Pescadero	B	S/D	M y L		●	●			
	Estudio de gestión para establecimiento de rutas microregionales	Estudio	1	La Matanza, Las Playitas, Todos Santos, El Pescadero, Rancho Nuevo	C	S/D	M y L		●	●			
	Estudio de rutas turísticas	Estudio	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional		S/D		●	●	●			
	Programa de paseos turísticos	Programa	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	C	S/D	M y L		●	●			
Transporte Urbano	Incorporación de sistema de transporte colectivo	Acción	1	Todos Santos y El Pescadero	B	S/D	M		●	●			
	Estudio de rutas urbanas	Estudio	1	Todos Santos y El Pescadero	B	S/D	M			●			
	Construcción de paraderos	Proyecto	3	2 en Todos Santos y uno en El Pescadero	B	S/D	M y L			●	●		
	Programa de instalación de parabuses	Programa	1	Todos Santos y El Pescadero	A	S/D	M		●	●			
	Estudio para la integración de transporte turístico urbano eléctrico	Estudio	1	Centro Histórico Todos Santos	B	S/D	M		●	●			

FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 24  
PROGRAMA 8: EQUIPAMIENTO URBANO TODOS SANTOS**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION					
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Educación	Programa de mantenimiento y mejoramiento de escuelas de nivel básico	Programa	1	Ignacio Zaragoza y B. Juárez, Barrio San Vicente, Barrio San Ignacio, Campamento de jornaleros agrícolas, Av. Álvaro Obregón, calle Horizontes y cerrada Márquez de León.	A	S/D	C y M		●	●			
	Construcción de aulas de nivel básico	aulas	67	Áreas a desarrollar	A	17,889	M y L	●	●	●			
	Factibilidad de construcción de escuelas por desarrolladores inmobiliarios	Estudio	1	Nuevos desarrollos de vivienda en zonas de futuro crecimiento	A	S/D	C		●			●	
	Programa de modernización tecnológica y digital en escuelas	Programa	1	Escuelas de nivel básico y medio	B	S/D	C	●	●	●			
Cultura	Construcción de Biblioteca Pública	Proyecto	1	Área de donación en La Horcadita	B	S/D	M		●	●			
	Restauración del Centro Cultural Néstor A.	Proyecto	1	Esquina de B. Juárez y Álvaro Obregón	B	S/D	M y L					●	
	Instalación de un modulo digital en la biblioteca del centro cultural	Modulo	1	Esquina de B. Juárez y Álvaro Obregón	C	S/D	M		●	●			
	Mejoramiento, restauración y mantenimiento de teatro Manuel Márquez de León	Proyecto	1	Calle Legaspy	C	S/D	M y L		●	●			
	Construcción de techumbre de Anfiteatro del Parque de "Los Pinos"	Acción	1	Entre las calles de Colegio Militar, Zaragoza y Degollado	B	S/D	M		●				
	Estudio para la construcción de Museo Internacional de la Ballena y Fauna Marina	Estudio	1	Colonia El Bajío cerca de la Poza	A	S/D	M y L	●	●	●			
	Construcción de Centro Social Popular	Proyecto	1	Áreas de donación de nuevas zonas a desarrollar	C	S/D	M y L					●	
Salud y Asistencia a Pública	Mejoramiento y ampliación de la Clínica (ISSSTE)	Consultorio	2	Colonia Centro	A	650	M		●	●			
	Construcción de Hospital General	Proyecto	1	Área de crecimiento urbano	A	S/D	M	●	●	●	●		
Salud y Asistencia Pública	Construcción de Centro de Urgencias	Proyecto	1	Área de crecimiento urbano	A	S/D	M					●	
	Ampliación y remodelación del Centro DIF	Aulas	11	Calle Topete	C	2,992	M		●	●			
	Mejoramiento y ampliación de instalaciones de Cruz Roja y Bomberos	Proyecto	1	Colonia Cabeza Blanca o Pueblo Nuevo en la calle Melchor Ocampo	A	S/D	C					●	



**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION				
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social
Comercio y Abasto	Fortalecimiento de instalaciones de salud	Acción	1	Centro de salud (calle B. Juárez colonia Centro)	A	S/D	M			●		
	Construcción de Mercado Público	Proyecto	1	Áreas de donación en zonas de futuro desarrollo	A	S/D	M		●	●		
	Reubicación de Rastro Municipal	Proyecto	1	Al Norte de la Localidad de Todos Santos; límite del polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	M			●		
	Impulso de nuevas tecnologías para el Rastro Municipal	Proyecto	1	Al Norte de la Localidad de Todos Santos; límite del polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	C			●		
Ti an sp ort	Ampliación y mejoramiento de aeródromo	Proyecto	1	Aeródromo Todos Santos, al Norte de la localidad	C	S/D	M y L	●	●	●	●	
Recreación y Deporte	Construcción de Plaza Cívica	Proyecto	1	Prolongación Noroeste de Melchor Ocampo, Colonia El Bajío	A	S/D	C			●		
	Construcción de Unidad Deportiva	Proyecto	1	Área de crecimiento urbano	B	S/D	M y L			●		
	Mejoramiento de instalaciones deportivas de béisbol y fútbol	Proyecto	1	Colonia San Vicente, calles: Rangel, Cuauhtémoc, Av. Mutualismo y Dionisia Villarino y prolongación El Manguito en la colonia Las Flores	A	S/D	M			●		
	Construcción de juegos infantiles y espacios deportivos	Proyecto	1	Área de crecimiento urbano y corredores biológicos de los arroyos Reforma, Las Flores y El Salvial	A	S/D	C y M	●	●	●		
	Mantenimiento de plazas y espacios abiertos	Programa	1	Parque "Los Pinos" y Plaza Pública Delegacional,	A	S/D	C, M y L			●		
Servicios Urbanos	Abatir los rezagos en recolección de basura	Programa	1	Todos Santos	A	S/D	C			●		
	Construcción de relleno sanitario	Construcción	1	Al Este del Aeródromo de Todos Santos	A	S/D	C y M		●	●		
	Capacitar y reforzar los cuerpos de seguridad pública	Programa	1	Todos Santos	A	S/D	C y M			●		
o m i str a	Reubicación de la Delegación Municipal	Proyecto	1	Prolongación Noroeste de Melchor Ocampo, Colonia El Bajío	A	S/D	C y M			●		

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.**

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 25  
PROGRAMA 8: EQUIPAMIENTO URBANO EL PESCADERO**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION					
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Educación	Programa de mantenimiento y mejoramiento de escuelas de nivel básico	Programa	1	Barrio San Juan y colonia El Pescadero	A	S/D	C y M		●	●			
	Construcción de aulas de nivel básico	aulas	36	Áreas a desarrollar	A	S/D	M y L	●	●	●			
	Factibilidad de construcción de escuelas por desarrolladores inmobiliarios	Estudio	1	Nuevos desarrollos de vivienda en zonas de futuro crecimiento	A	S/D	C		●			●	
	Programa de modernización tecnológica y digital en escuelas	Programa	1	Escuelas: Profa. Laura Núñez Cota, Profa. Elodia Agramont Mendoza, Emiliano Zapata y E.T.V.2 – Siglo XXI.	B	S/D	C	●	●	●			
Cultura	Reconstrucción de biblioteca pública	Proyecto	1	Biblioteca "Profa. Carlota Cota Vda. de Salgado" colonia El Pescadero	B	S/D	M				●		
	Instalación de un modulo digital en la biblioteca del centro cultural	Modulo	1	Biblioteca "Profa. Carlota Cota Vda. de Salgado" colonia El Pescadero	C	S/D	M		●		●		
	Construcción de Centro Social Popular	Proyecto	1	Áreas de donación de nuevas zonas a desarrollar	C	S/D	M y L				●		
	Estudio para la construcción de museo de la cultura sudcaliforniana	Estudio	1	Playa Los Cerritos	C	S/D	L	●	●	●			
Salud	Construcción de Centro de Urgencias	Proyecto	1	Área de crecimiento urbano	A	S/D	M				●		
	Fortalecimiento de instalaciones de salud	Acción	1	Centro de salud localizado en la colonia El Pescadero	A	S/D	M				●		
Recreación y Deporte	Construcción de Parque Urbano	Proyecto	1	Al Sureste del área urbana actual del Pescadero	B	S/D	M		●		●		
	Mejoramiento de instalaciones deportivas de fútbol	Proyecto	1	Colonia El Pescadero	A	S/D	M				●		
	Construcción de juegos infantiles y espacios deportivos	Proyecto	1	Área de crecimiento urbano y corredor biológico del arroyo Grande	A	S/D	C y M	●	●	●			
Servicios Urbanos	Mantenimiento de plazas y espacios abiertos	Programa	1	Plaza principal y área verde junto al SINADES	A	S/D	C, M y L				●		
	Abatir los rezagos en recolección de basura	Programa	1	El Pescadero	A	S/D	C				●		
	Construcción de relleno sanitario	Construcción	1	Al Norte del Pescadero	A	S/D	C y M		●		●		
Administración	Reconstrucción y ampliación de Subdelegación	Proyecto	1	Colonia El Pescadero	A	S/D	C y M				●		

FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 26  
PROGRAMA 9: IMAGEN URBANA**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION				
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social
Fachadas	Mejoramiento y mantenimiento de fachadas	Programa	1	Centro Histórico de Todos Santos y Colonia El pescadero	B	S/D	C y M	●	●	●	●	
	Diseño y construcción de marcos de acceso	Proyecto	1	Entradas a las localidades de Todos Santos y El Pescadero	A	S/D	C		●	●		
	Diseño y construcción del acceso a cementerio actual	Proyecto	1	Este de Todos Santos, entrada al cementerio	C	S/D	M				●	
Mobiliario Urbano	Construcción de basureros	Proyecto	1	Plazas públicas, parques, áreas verdes, espacios de recreación de Todos Santos y El Pescadero, calles del centro histórico de Todos Santos y calle principal del Pescadero.	A	S/D	C				●	
	Construcción de bancas	Proyecto	1	Plazas públicas, parques, áreas verdes, espacios de recreación de Todos Santos y El Pescadero.	A	S/D	C				●	
	Construcción de soportes para bicicletas	Proyecto	1	Plazas públicas, parques, espacios de recreación de Todos Santos y El Pescadero, calles del centro histórico de Todos Santos y calle principal del Pescadero.	A	S/D	M				●	
	Construcción de kioscos de información turística y puestos de periódicos	Proyecto	1	Plazas públicas, parques, espacios de recreación de Todos Santos y El Pescadero, calles del centro histórico de Todos Santos y calle principal del Pescadero.	B	S/D	M				●	
	Mantenimiento de mobiliario urbano existente y futuro	Programa	1	Todos Santos y El Pescadero	A	S/D	C, M y L				●	
Señalización y Nomenclatura	Diseño, construcción e instalación de señalización vial	Proyecto	1	Área urbana actual y de futuro crecimiento de las localidades de Todos Santos y El Pescadero	A	S/D	C				●	
	Diseño, construcción e instalación de señalización turística	Proyecto	1	Centro Histórico de Todos Santos, Playas, vialidades primarias y equipamiento turístico.	A	S/D	M				●	
	Diseño, construcción e instalación de nomenclatura	Proyecto	1	Área urbana actual y de futuro crecimiento de las localidades de Todos Santos y El Pescadero	A	S/D	C, M y L				●	
Áreas Verdes	Arborización con vegetación nativa	Programa	1	Plazas públicas, parques, espacios de recreación camellones y banquetas de vialidades primarias y colectoras de Todos Santos y El Pescadero.	A	S/D	C, M y L		●		●	

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.**

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 27  
PROGRAMA 10: ECONOMICO**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION					
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Comercio y Servicios	Conformación y consolidación de los corredores urbanos.	Corredor	4	Carretera 19 en la localidad del Pescadero, sobre nueva vialidad en las colonias La Horcadita y La Horcadita II y en carretera 19 al Norte de Todos Santos.	B	S/D	C, M y L			●	●		
	Comercialización de productos y artesanías de Pueblo Mágico	Programa	1	-	A	S/D	C, M y L	●	●	●			●
	Construcción de instalaciones pesqueras	Proyecto	1	Punta Lobos	A	S/D	C y M			●	●	●	
	Apoyo a las microempresas	Programa	1	Todos Santos y El Pescadero	C	S/D	C, M y L		●				
	Construcción de Mercado de dulces regionales	Proyecto	1	carretera 19 al Norte de Todos Santos	B	S/D	C y M			●			●
	Estudio de factibilidad para la construcción de mercado de artesanías	Estudio	1	Casco urbano de Todos Santos	C	S/D	M			●	●		
Industria Ligera	Construcción de Agropark	Proyecto	1	Al Norte de Todos Santos	A	S/D	M y L		●	●	●	●	
	Impulso y apoyo a productores agrícolas	Programa	1	Zonas agrícolas de la Subregión	A	S/D	C, M y L		●	●			
Turismo	Promover el crecimiento de la inversión en el desarrollo turístico	Programa	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	C, M y L		●	●	●		
	Circuitos eco turísticos	Programa	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	M		●	●			
	Paseos a caballo	Acción	1	Circuito eco turístico	B	S/D	M y L			●			
	Construcción de villas de pescadores	Proyecto	1	Punta Lobos	A	S/D	C y M	●	●	●	●	●	
	Pesca deportiva, turística y ribereña	Programa	1	Playa Punta Lobos	C	S/D	M	●	●	●	●	●	
	Promoción de festivales	Programa	1	Todos Santos y playa de San Pedrito	A	S/D	C, M y L		●	●			

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.**

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 28  
PROGRAMA 11: MEDIO AMBIENTE**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION				
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social
Protección	Constitución del Sistema de Áreas Naturales de la Región de Todos Santos	Programa	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	C	G/C	M y L	●	●	●		
	Estudio Especifico del Oasis de Todos Santos	Programa	1	Oasis de Todos Santos	A			●	●	●	●	●
	Programa permanente de vigilancia de las áreas y recursos naturales para evitar la pérdida producto de la actividad humana, el saqueo de las especies endémicas, la quema y deforestación.	Programa	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	C, M y L	●	●	●	●	
	Programa de Manejo de Humedales	Programa	1	Todos Santos y San Pedrito	A	200	C	●				
	Delimitación de zonas federales en arroyos y escurrimientos y de las zonas de protección ecológica colindantes	Estudio	1	Arroyos: El Palmarito, De la Muela, La Bayita, Las Flores, Reforma, El Salvial, Arroyo Grande, Promontorios Cerros y Farallones	A	4,500	C, M y L	●	●		●	●
	Programa de administración costera integral (playas, humedales)	Programa	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	G/C	C, M y L	●	●	●		
	Protección de las tortugas marinas	Programa	1	Zonas de anidación y desove de tortugas (playas: La Poza, La Cachora y Cerritos)	A	S/D	C, M y L	●	●	●		
Optimización de Recursos Naturales	Forestación costera	Programa	1	Costa dentro del polígono de aplicación del Programa Subregional	B	S/D	C, M y L	●	●	●	●	●
	Sustitución progresiva del sistema de abasto de agua potable por desaladoras	Programa	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	C	S/D	M y L		●	●	●	●
Saneamiento y Rescate	Campaña permanente de limpieza y protección de arroyos	Campaña	1	Arroyos: El Palmarito, De la Muela, La Bayita, Las Flores, Reforma, El Salvial y Arroyo Grande	A	S/D	C, M y L	●		●	●	●
	Programa de protección y rescate de dunas y esteros	Programa	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	C, M y L	●	●	●	●	●
	Rescate de zonas de interés	Programa	1	La Poza y Cerro El Gavilán	A	S/D	C	●		●		
	Rescate de canales de riego	Programa	1	Todos Santos y El Pescadero	A	S/D	C y M			●		
	Campaña de educación Ambiental	Campaña	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	200	C, M y L			●	●	●
	Instalación de sistema de riego en áreas verdes, utilizando aguas tratadas	Programa	1	Todos Santos y El Pescadero	A	1,500	C y M	●		●		

**FUENTE:** Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 29  
PROGRAMA 12: RIESGOS Y VULNERABILIDAD**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION					
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Arroyos	Estudio Hidrológico para determinar los cauces de arroyos	Estudio	1	Arroyos: El Palmarito, De la Muela, La Bayita, Las Flores, Reforma, El Salvial y Arroyo Grande	A	S/D	C		●	●			
	Respeto de derechos de vía de causas y corredores biológicos	Acción	1	Arroyos: El Palmarito, De la Muela, La Bayita, Las Flores, Reforma, El Salvial y Arroyo Grande	A	S/D	C, M y L			●	●	●	
Regulación de Áreas Vulnerables	Elaboración de un estudio hidrológico, para solucionar la apertura de la barra y las medidas de protección para los paseantes	Estudio	1	La Poza	A	S/D	C		●	●			
	Limitar el uso de áreas con riesgo a inundación y destinarlas a espacios abiertos y de recreo	Proyecto	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	C			●			
	Evitar la construcción en zonas con pendientes mayores al 30%	Acciones	-	Laderas de los cerros	A	S/D	C, M y L			●			
	Programa de vigilancia permanente para evitar la ocupación de zonas de riesgo	Programa	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	C, M y L			●			
	Incorporar al reglamento de construcciones las normas que garanticen mayor seguridad a los inmuebles ante la presencia de eventos hidrometeorológicos	Acción	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	C		●				
	Control estricto en la operación de las instalaciones gasolinerías	Acciones		Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	C, M y L			●			
	Control estricto en la aplicación del reglamento de construcción (toda construcción de ingeniería civil debe cumplir con las especificaciones para resistir el impacto de vientos huracanados de categorías altas (acción permanente)	Acciones		Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	C, M y L			●			
	Regularización de derechos de vía de ductos y poliductos	Programa	1	Área urbana actual	B	S/D	M	●					
Protección Civil	Programa de Protección Civil	Programa	1	Área urbana	A	S/D	C, M y L			●			
	Divulgar información de riesgos de zonas costeras en torno a eventos de Tsunamis	Acciones	-	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	C, M y L			●			
	Campaña permanente de información sobre zonas con riesgos no mitigable por lluvias y ciclones	Campaña	1	Polígono de aplicación del Programa Subregional	A	S/D	C, M y L			●			

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.**

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 30  
PROGRAMA 13: PARTICIPACION SOCIAL**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION					
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Comunicación, Consulta y Difusión	Elaboración de la Consulta Publica del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas	Consulta	1	Subregión de Todos Santos	A	S/D	C		●	●			
	Elaboración y publicación de tríptico para difusión del Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos posterior a su aprobación-	Tríptico	1,000	Envío por correo a domicilios particulares y escuelas	A	S/D	C			●			
	Difusión del Programa Subregional en asociaciones de vecinos	Campaña	1	Área urbana	A	S/D	C			●		●	
	Difusión del Programa Subregional en organizaciones sociales	Campaña	1	Área urbana	A	S/D	C			●			●
	Difusión del Programa Subregional a la iniciativa privada	Campaña	1	Área urbana	A	S/D	C			●			
Capacitación	Capacitación de guías turísticos especializados en turismo cultural y alternativo	Programa	1	Todos Santos y El Pescadero	A	S/D	C, M y L					●	
	Capacitación de pescadores en pesca turística	Programa	1	Todos Santos y El Pescadero	B	S/D	M y L						●
	Capacitación constante de elementos de protección civil y cuerpos de seguridad pública	Programa	1	Todos Santos y El Pescadero	A	S/D	C, M y L			●			
	Capacitación de productores de dulces regionales (presentación y etiquetado)	Programa	1	Todos Santos	C	S/D	M y L			●			●
Comités	Creación de Comité de Desarrollo Urbano Todos Santos	Comité	1	Todos Santos	A	S/D	C						●

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.**

**Resultados de la Consulta Pública del Programa Subregional de  
Desarrollo Urbano de Todos Santos - El Pescadero - Las Playitas, La Paz B.C.S.**

**Cuadro 31  
PROGRAMA 14: ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO**

SUB-SECTOR	ACCION	UNIDAD DE MEDIDA	CANTIDAD	UBICACIÓN ESPECIFICA	PRIORIDAD	COSTO Miles \$	PLAZO	RESPONSABLE DE EJECUCION					
								Federal	Estatal	Municipal	Privado	Social	
Municipio	Programa de actualización de catastro	Programa	1	Polígono de aplicación de Programa Subregional	C	S/D	M y L		●	●			
	Implementar la ventanilla única	Programa	1	H. XII Ayuntamiento de la Paz	A	S/D	C		●	●			
	Crear el IMPLAN	Institución	1	Municipio de La Paz	A	S/D	C				●		
Delegación Todos Santos	Capacitación y refuerzo del cuerpo de seguridad pública para el combate a la corrupción, inseguridad y narcomenudeo	Programa	1	Delegación Todos Santos	A	S/D	C, M y L				●		
	Implementar ventanilla única Delegacional	Programa	1	Delegación Todos Santos	A	S/D	M				●		

**FUENTE: Centro de Estudios de Urbanismo y Arquitectura S.A. de C.V.**



---

## **1.14. Instrumentación, Seguimiento, Evaluación y Retroalimentación**

---

### **1.14.1. Mecanismos de Instrumentación**

#### **1.14.1.1. Estrategia de Participación Ciudadana para la Integración del PSDU, Seguimiento y Cumplimiento**

Para dar respuesta a las necesidades y conflictos urbanos de la Subregión de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas, se requiere la existencia de órganos políticos de representación ciudadana, de participación activa, con tendencias hacia la articulación de intereses, recursos y a la resolución de controversias.

Para organizar dicha participación, deberán establecerse con claridad las formas de organización vecinal y sus ámbitos de actuación, así como los mecanismos de articulación con los órganos de representación política en el ámbito municipal.

El desarrollo de estos mecanismos señalará la participación de los habitantes y/o representantes vecinales, para el conocimiento y difusión de proyectos urbanos, al igual que las responsabilidades y obligaciones de los ciudadanos, propietarios o habitantes en las zonas involucradas de dichos proyectos.

En complemento a lo anterior, el Estado debe establecer canales de comunicación con las organizaciones sociales y privadas, para potenciar esfuerzos y obtener resultados en beneficio de la comunidad. Por lo cual, la promoción del desarrollo urbano requiere completarse con el esfuerzo de la sociedad.

Para el eficaz cumplimiento de los propósitos, objetivos y metas del PSDU, se creará un Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, el cual funcionará como un órgano de consulta y participación de los sectores y grupos de la comunidad, el cual trabajará permanentemente.

El PSDU señala que para alcanzar los objetivos, se necesita la celebración de acuerdos de coordinación entre las diversas dependencias o entidades del sector público, así como convenios de concertación con los grupos sociales y privados, a fin de asegurar su participación en el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano.

También se deberá promover la participación empresarial y de asociaciones cívicas, para que la comunidad exprese su opinión y participe en forma organizada en el desarrollo urbano.

El papel que juegue la participación ciudadana deberá abarcar desde la formulación, modificación y vigilancia del cumplimiento de los programas y acciones como el control y normatividad del suelo, la construcción y mejoramiento de la vivienda, la protección del patrimonio cultural, la preservación del medio ambiente, la prevención, control y atención de riesgos, etc. Para lo cual se promoverán los mecanismos reguladores que protejan los intereses legítimos del ciudadano sin afectar la coherencia urbana y el desarrollo regional.

Los siguientes instrumentos permitirán la inducción y orientación de la participación ciudadana, entendida como la incorporación de la comunidad a la operación y seguimiento del PSDU:

- Sesiones de cabildo abierto en el H. Ayuntamiento, en los que la ciudadanía podrá opinar sobre los aspectos del Programa que sean de su interés.
- Crear cooperativas de colonos y/o ejidatarios para la prestación de servicios que beneficien económicamente a la población. Tales cooperativas puedan estar orientadas a la obtención de concesiones para áreas comerciales, vigilancia, limpia y transporte entre otros.
- Crear comités o comisiones vecinales que den seguimiento a los programas, obras, acciones y proyectos para cada uno de ellos, integrados por representantes de la comunidad.
- Incorporar a Organismos No Gubernamentales (ONG's) al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano para que participen en el seguimiento, evaluación y actualización de las acciones del Programa.
- Mantener informada a la comunidad sobre programas, obras y acciones que lleve a cabo la Administración Municipal.
- Establecer un dialogo directo entre la comunidad y el Ayuntamiento a través de audiencias públicas en materia de desarrollo económico, social y urbano.
- Información de actividades de comunicación social y educativa en asuntos sociales y urbanos, con el fin de concienciar y movilizar a la comunidad en estos aspectos.

Se requiere garantizar el compromiso de impulsar el cumplimiento de las acciones previstas en el Programa en el corto, mediano y largo plazo, además de asegurar su continuidad. También se deberán realizar encuestas periódicas entre la comunidad para conocer su opinión con relación al desarrollo urbano.

Es necesaria la difusión del PSDU, a través de videos, publicaciones, Internet y otros medios para dar a conocer al público las propuestas que se plantean, con la intención de informar con frecuencia a la comunidad de los resultados obtenidos en el Plan, para lo cual será de vital importancia abrir la sección de comentarios y sugerencias.

#### **1.14.1.2. Fuentes de Ingresos Tradicionales**

Este apartado tiene como propósito establecer la clase de recursos que pueden ser aplicados en la ejecución del PSDU.

Los programas de desarrollo socioeconómico en materia de convenios son de tres tipos: estatales de inversión, sectorial concertados (acuerdos de coordinación) y de desarrollo Estatal.

**Impuestos:** Predial; Para obras de planificación; Sobre traslación de dominio de bienes inmueble.

Se evitará en lo posible su aumento, estableciendo acciones tendientes a la captación del total de los contribuyentes y el apoyo a las microempresas y negocios pequeños con aportaciones menos onerosas.

**Derechos:** De cooperación para obras públicas; Por constancias de uso del suelo.

#### **Aprovechamiento:**

Rezagos; Multas; Gastos de ejecución; Concesiones y contratos; Reintegros y cancelación de contratos; Subsidios; Donaciones en especie a cargo de propietarios de fraccionamientos de terrenos; Cuotas por división, subdivisión y relotificación de predios.

#### **1.14.1.2.A Oportunidades de Vivienda**

Para contribuir a resolver la demanda de vivienda accesible, se propone la creación de un Programa de Oportunidades de Vivienda para:

- Incrementar el abasto de la vivienda accesible,
- Fortalecer el carácter homogéneo de la población, facilitando vivienda para todos los niveles socioeconómicos, edades y tipos de familias,
- Asegurar que los residentes y las futuras generaciones puedan vivir en la región,
- Impulsar un programa de vivienda a largo plazo, y
- Asegurar vivienda accesible en cualquier área de crecimiento.

#### **1.14.1.2.B Programa de Valoración para el Pago del Impuesto Predial**

Con la finalidad de ofrecer equilibradamente las mismas oportunidades de asentamiento y beneficios a la población de escasos recursos en zonas donde se elevará el valor catastral, resultado de la zonificación, se recomienda considerar en la actualización catastral que incorpore un estudio socioeconómico para determinar el nivel de ingresos en viviendas inmersas en una zonificación que no corresponde al conjunto homogéneo en general y se apliquen un estímulo de reducción de su impuesto predial de un 20% al 35%, asegurando con ello la habitabilidad de su actual lugar de residencia.

#### **1.14.1.2.C Aportaciones Estatal y Federal**

Por vía de diferentes Programas, se coordinará la participación federal a través del Instituto Nacional Indigenista (Programa de ayuda a comunidades indígenas para la conservación de la cultura) y de Culturas Populares (SEP) a través del programa PACMyC (Programa de ayuda para la Cultura en Municipios y Comunidades), además del Instituto Nacional de Antropología e Historia en los programas de Promoción para la conservación de monumentos históricos.

#### **1.14.1.3. Fuentes de Financiamiento Alternativas**

##### **1.14.1.3.A Acciones e Inversiones del sector público**

Para coordinar acciones e inversiones en este rubro, es necesario crear un equipo de trabajo que deberá estar adscrito a la oficina encargada de la administración del desarrollo urbano, con los siguientes objetivos:

- Formular los términos en que se finquen los convenios entre acciones e inversiones de la federación, el estado y el municipio.
- Lograr la coordinación de inversiones de las Delegaciones.

Otra alternativa para obtener ingresos es la tributaria que tienen por objeto canalizar los recursos necesarios al Municipio para cubrir los gastos públicos, pero que al mismo tiempo puedan tener funciones inductivas de desarrollo urbano. Por ejemplo el impuesto predial para disminuir la especulación del suelo, con la vinculación entre políticas fiscales tributarias y las del desarrollo urbano.

La recaudación Tributaria tiene por objeto canalizar los recursos necesarios al Municipio para cubrir los gastos públicos, pero que al mismo tiempo pueden tener funciones inductivas de desarrollo.

Se trata pues, de un instrumento de coordinación que apoya la determinación de las responsabilidades sectoriales, tanto en lo referente a las características físicas de los proyectos, como a sus plazos de ejecución para lograr un desarrollo urbano integral del Municipio.

Asimismo en las condiciones actuales del país, es conveniente propiciar una mayor participación privada en el desarrollo urbano municipal en forma de: asociaciones publico-privadas, concesiones de servicios, emisión de bonos, privatización de servicios públicos.

#### **1.14.1.3.B Acciones e Inversiones del sector privado**

Tienen como propósito la participación del sector privado en algunos aspectos del desarrollo urbano y mantener la coordinación de las acciones resultantes, siempre conforme a las líneas estratégicas del Programa.

Los instrumentos utilizables para la conservación de inmuebles y de conservación ambiental serán los diversos patronatos y fideicomisos que existen para tal fin, mas los que se puedan crear y que cuente con patrimonio de este tipo.

#### **1.14.1.3.C Financiamiento**

Para la obtención de recursos económicos en la planeación y ejecución de las acciones propuestas en el Programa se proponen los siguientes mecanismos:

- Crear instrumentos para el fomento del desarrollo urbano, fideicomiso u otro tipo de organismo que tendría como propósito la evaluación y ejecución de proyectos de regeneración urbana, vialidad, ecológica y medio ambiente, infraestructura y otros más.
- Identificar y evaluar fuentes de financiamientos disponibles para acciones de desarrollo urbano de organismos tales como: BANOBRAS, Nacional Financiera y Banco de Comercio Exterior y SEDESOL.
- Establecer mecanismos de participación, y otras formas de aportación federal o estatal.
- Creación de un fondo permanente para la construcción de infraestructura vial, transporte, drenaje pluvial y otros que establece el Programa.

En el caso del sector privado, a partir de los organismos como cámaras y asociaciones ligadas a los sectores inmobiliarios y de la construcción, y utilizando como herramienta de proyección al mismo PDUCP pueden concretarse líneas de inversión en el territorio de las delegaciones, que apoyados en la inversión pública, logren en conjunto los efectos multiplicadores necesarios para el desarrollo municipal. La coordinación de la inversión privada puede lograrse a través de un organismo promotor en el que estén representadas las entidades públicas responsables de operar el gasto, así como los organismos privados citados, y el agente técnico del área municipal de desarrollo urbano.

A continuación se señalan los canales que habrá que utilizar para el financiamiento del desarrollo urbano:

**a) Infraestructura y Equipamiento**

- Banobras y, por su conducto, a nivel internacional, el Banco Interamericano de Reconstrucción y Fomento y el Banco Interamericano de Desarrollo.
- Fondo Nacional de Fomento al Turismo.
- Recursos de la CNA etiquetados para la construcción de nueva infraestructura y/o mantenimiento de la existente.

**b) Vivienda**

- Fideicomiso del Fondo Nacional de las Habitaciones Populares (FONHAPO)
- Fondo de Operación y Descuento Bancario a la Vivienda (FOVI)
- Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT)
- Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)
- Instituciones financieras de la Banca privada y las Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLÉS)
- Uniones de Crédito