

# PRESENTACIÓN

La necesidad de elaborar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento- Ensenada de Muertos surge de una serie de iniciativas y programas del Gobierno Estatal y Municipal por establecer los instrumentos de planeación que sienten las bases para el ordenamiento del territorio.

El área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, esta inmerso dentro del limite del centro de población de La Paz cuyo PDU marco la elaboración del presente trabajo.

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.

En este sentido bajo lo establecido en el Plan de Desarrollo Municipal 2005-2008, se plantea el desarrollo del área de aplicación del Programa Parcial, acorde con las expectativas de impulso turístico que se prevén, dirigiendo el aprovechamiento de manera sostenible, integral y equilibrada, y fomentando la creación de una oferta turística de alta calidad, que sea el marco para alcanzar un desarrollo incluyente, equitativo y competitivo.

Bajo este contexto, con el Programa Parcial se establece el compromiso de emprender acciones coordinadas de colaboración constante y transparencia institucional, que permita avanzar en el uso racional del territorio mejorando las condiciones de vida de la población actual del polígono de aplicación del Programa Parcial y generando las posibilidades de futuras generaciones de cubrir sus propias necesidades.

## CONTENIDO

<b>1.</b>	<b>1-3</b>
INTRODUCCIÓN.....	1-3
<b>2.</b>	<b>2-6</b>
DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO .....	2-6
<b>3.</b>	<b>3-9</b>
DIAGNÓSTICO – PRONÓSTICO INTEGRADO .....	3-9
3.1. Aspectos Ambientales.....	3-10
3.2. Aspectos Demográficos .....	3-11
3.3. Aspectos Socioeconómicos .....	3-11
3.4. Aspectos Urbanos.....	3-12
3.4.1. Estructura Urbana .....	3-12
3.4.2. Planeación.....	3-12
3.4.3. Suelo .....	3-13
3.4.4. Vivienda.....	3-13
3.4.5. Infraestructura .....	3-13
3.4.6. Vialidad y transporte .....	3-14
3.4.7. Equipamiento .....	3-14
3.4.8. Turismo .....	3-15
3.4.9. Imagen Urbana.....	3-15
3.4.10. Emergencias Urbanas.....	3-15
3.5. Fortalezas y Debilidades .....	3-16
3.6. Tendencias y Pronóstico .....	3-18
3.6.1. Escenarios Alternativos de Crecimiento Demográfico.....	3-19
<b>4.</b>	<b>4-22</b>
OBJETIVOS Y METAS .....	4-22
4.1.1. Objetivos Generales y Específicos .....	4-22
4.1.2. Metas.....	4-28
<b>5.</b>	<b>5-30</b>
DOSIFICACIÓN DEL DESARROLLO URBANO .....	5-30
5.1. Programa de Requerimientos Urbanos.....	5-30
5.1.1. Requerimiento de Suelo y Vivienda al Año 2030.....	5-31
5.1.2. Requerimiento de Suelo para Equipamiento Urbano .....	5-32
5.1.3. Requerimiento de servicios básicos e infraestructura urbana .....	5-33
5.2. Hipótesis de la Estructura de la Población.....	5-37
<b>6.</b>	<b>6-39</b>
POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS.....	6-39
6.1. Políticas de Desarrollo Urbano.....	6-40
6.1.1. Políticas de Crecimiento .....	6-40
6.1.2. Políticas de Conservación y Medio Ambiente.....	6-41

**Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-  
Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.**

6.1.3.	Políticas de Mejoramiento.....	6-42
6.1.4.	Políticas Específicas .....	6-42
6.1.5.	Políticas Económicas .....	6-43
6.2.	Estrategia Urbana.....	6-43
6.2.1.	Estrategia Urbana en función del Desarrollo Económico .....	6-45
6.2.2.	Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Turístico .....	6-48
6.3.	Estructura Urbana .....	6-52
6.3.1.	Estructura Vial .....	6-53
6.3.2.	Zonificación Secundaria.....	6-59
6.4.	Modalidades de Utilización del Suelo.....	6-80
6.4.1.	Compatibilidad de los usos del suelo.....	6-85
6.4.2.	Normatividad .....	6-99
6.5.	Estrategia de Desarrollo Urbano con los Diferentes Sectores.....	6-104
6.6.	Estrategia Administrativa y de Desarrollo Económico de la Ciudad.....	6-104
6.7.	Etapas de Desarrollo.....	6-107
<b>7.</b>	<b>.....</b>	<b>7-110</b>
	PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL .....	7-110
<b>8.</b>	<b>.....</b>	<b>8-119</b>
	INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN.....	8-119
8.1.	Mecanismos de Instrumentación.....	8-119
8.1.1.	Estrategia de Participación Ciudadana para la Integración del PPDU, Seguimiento y Cumplimiento .....	8-119
8.1.2.	Acta de Aprobación del PPDU en Cabildo.....	8-122
8.1.3.	Reglamentaciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos.....	8-124
8.1.4.	Fuentes de Ingresos Tradicionales .....	8-124
8.1.5.	Fuentes de Financiamiento Alternativas .....	8-129
8.2.	Mecanismo de Seguimiento de Acciones .....	8-130
8.2.1.	Organismo Administrador del Programa.....	8-130
8.2.2.	Difusión .....	8-130
8.2.3.	Otros Instrumentos Administrativos para la ejecución del Programa ...	8-140
8.3.	Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano .....	8-141
	Formato de Reportes Trimestrales, Semestrales y Anuales .....	8-145

# 1.

---

## INTRODUCCIÓN

El valle de los Planes es una planicie que se distingue por su predominancia del sector primario, principalmente la actividad agrícola que es la clave de su economía, posicionada a nivel municipal como una de las tres zonas más productivas.

A pesar de que el área de aplicación del presente programa no constituye una zona turística reconocida, ofrece una alternativa de convivencia con la naturaleza a través de sus playas y un escenario contrastante de desierto. Su magnífico clima durante todo el año y su gente hospitalaria, son otras razones que la convierten en un lugar idóneo para visitar.

El polígono de aplicación del programa parcial abarca una serie de asentamientos rurales, con un muy bajo ritmo de crecimiento que conforman parte del territorio de la delegación, lo que en parte puede ser una ventaja, debido a que dado que son localidades muy pequeñas es posible planificar su desarrollo previendo un aprovechamiento equilibrado.

Bajo este orden de ideas, el Gobierno del Estado de Baja California y el H. Ayuntamiento de La Paz, han acordado llevar a cabo la elaboración del “**Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes – El Sargento – Ensenada de Muertos**”, el cual permitirá la articulación de diversas políticas en materia de desarrollo urbano, turístico y vivienda a lo largo de dichas localidades, dentro de un marco de desarrollo integral, que tome en cuenta el medio ambiente, el empleo, la cultura y las necesidades sociales.

El “Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes – El Sargento – Ensenada de Muertos”, se deriva de otros niveles de planeación como el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del Territorio 2011-2006, el Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011, Plan de Desarrollo Municipal 2005-2008, Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz y otros programas sectoriales aplicables.

El Programa Parcial esta integrado por 8 capítulos y un gráfico y estadístico de acuerdo a lo siguiente:

- **Introducción**, corresponde al presente capítulo, donde se enuncia una breve explicación de la importancia que tiene el Programa, por la relación funcional del área de estudio con el contexto micro regional y municipal y por los fundamentos jurídicos que dan sustento al programa en los ámbitos, federal, estatal y municipal.
- **Delimitación del Área de Estudio**, es una breve descripción del territorio que comprende el estudio.
- **Diagnóstico-Pronóstico**, a este capítulo corresponde la descripción de la situación actual y posibles escenarios en los contextos regional y local; particularmente en los temas ámbito subregional, medio físico natural, medio físico transformado, aspectos socioeconómicos, administración y gestión del desarrollo urbano, una síntesis integrada y tendencias y pronóstico.
- **Normatividad**, éste capítulo es la columna vertebral del Programa, establece los objetivos tanto generales como específicos y las metas a alcanzar en un determinado plazo en los distintos horizontes de aplicación del Programa, así como las condicionantes de los diferentes niveles de planeación que son la descripción de los diversos planes que tienen ingerencia en el área de aplicación del Programa Parcial
- **Dosificación del Desarrollo Urbano** son los escenarios en el corto, mediano y largo plazo en materia de población, equipamiento, infraestructura, vivienda y superficies de suelo requeridas.

- **Políticas y Estrategias**, con base en la problemática y tendencias detectadas en los anteriores capítulos, y analizadas las posibles alternativas de expansión física de los asentamientos y de todos sus componentes, éste capítulo integra las políticas y estrategias que se llevarán a cabo en tiempo y espacio, bajo el criterio de optimizar las infraestructura y los servicios urbanos, sin detrimento de la calidad de vida de los habitantes y con el propósito de equilibrar las actividades urbanas y económicas con la variable ecológica y turística.
- **Programación y Corresponsabilidad Sectorial**, en este capítulo están definidas las acciones derivadas de la estrategia organizada en programas o proyectos particulares en función de su periodo de ejecución.
- **Instrumentación, Seguimiento, Evaluación y Retroalimentación**, dentro de este capítulo se ven plasmados los instrumentos a través de los cuales se lleva a cabo la ejecución del Programa: participación de la ciudadanía, acta de aprobación del PPDU en cabildo, fuentes de ingresos tradicionales, fuentes de financiamiento alternativas, instrumentos necesarios, así como mecanismos de seguimiento de acciones y mecanismo de evaluación y retroalimentación del desarrollo urbano.
- **Anexo Gráfico y Estadístico**, en este apartado se observa gráficamente el contenido del Programa, tomando en cuenta el diagnóstico, estrategias, etapas y acciones prioritarias, así como todo el anexo estadístico que soportan en gran medida la parte cuantitativa del Programa.

# 2.

---

## DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El polígono consta de 8 vértices, y son coincidentes con diversos elementos. El área de estudio tiene una superficie de 51,010 hectáreas.

### Definición del Límite del Área de aplicación del programa

Lindero Sur

La delimitación del área de aplicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano inicia en el vértice “**A**” localizado sobre el litoral y lindero del predio denominado Guadalupe, aproximadamente a 3 kilómetros al Sur de El Ranchito, continua hacia el Suroeste en línea recta hasta el vértice “**B**” localizado a 16, 564 metros del vértice anterior, en el predio denominado Proyecto Segunda Ampliación San Antonio, de este punto continua en dirección Noroeste en línea recta hasta el punto “**C**” localizado en el lindero de los predios Proyecto Segunda Ampliación San Antonio y Ejido San Luís a 1,160 metros del vértice anterior teniendo como referencia el Arroyo Buenos Aires, continua hacia el Oeste en línea recta hasta el punto “**D**” localizado en el predio Cerro Blanco a aproximadamente 10,215 metros del vértice anterior.

Lindero Oeste:

Comienza en el vértice “**D**” y continua hacia el Noroeste en línea recta hasta el vértice “**E**” ubicado en el predio la Vinorama a 7,640 metros del vértice anterior sobre el arroyo los caballeros, continuando en línea recta en dirección Este hasta una distancia de 6,874 m donde se ubica el punto “**F**” localizado en el predio denominado Palo Verde y Arroyo del Diablo a 500 metros al Oeste de la localidad La Uva; continúa en línea recta con dirección Norte hasta el vértice “**G**” localizado en el predio denominado Las Cacachilas a 22,566 metros del vértice anterior y a 3 kilómetros al Este del cerro Picacho Blanco.

Lindero Norte:

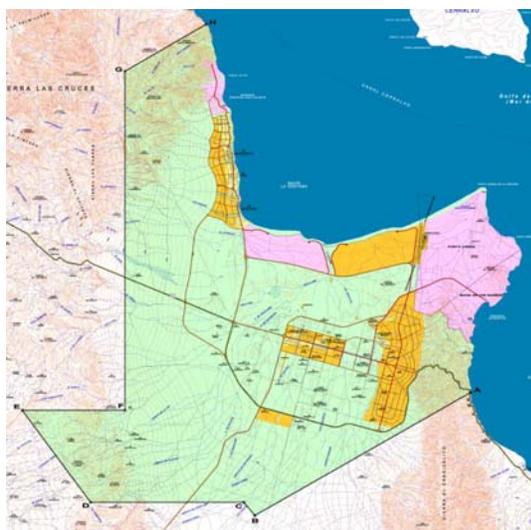
Inicia en el vértice “**G**” y continua en línea recta con dirección Noreste una distancia de 6,231 metros hasta el vértice “**H**” localizado en el litoral, en la intersección con el lindero del predio Terrenos nacionales.

Lindero Este

Inicia en el vértice “**H**” y continua en dirección Sur sobre el litoral hasta el vértice “**A**”.

**Cuadro 1**

**Limite del Área de Aplicación del Programa**



Estación	Punto Visado	Rumbo	Distancia (metros)	Coordenada X	Coordenada Y
A	B	S 60°24'09"W	16,564.87	603846.688	2639729.1727
B	C	N 39°51'01"W	1,160.08	603103.3240	2640619.7966
C	D	OESTE	10,215.10	592888.3069	2640619.7966
D	E	N 36°41'11"W	7,640.51	588323.5913	2646746.8504
E	F	ESTE	6,847.81	595171.3998	2646746.8504
F	G	NORTE	22,566.23	595171.3998	2669313.0775
G	H	N 58°21'41" E	6,231.18	600476.3200	2672581.6000
H	A	LITORAL	LITORAL	618250.1200	2647910.6300
<b>SUPERFICIE = 51,010 HECTAREAS</b>			<b>PERÍMETRO = 121,752 METROS</b>		

FUENTE: Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura y Ecología del Estado de Baja California Sur

# 3.

---

## DIAGNÓSTICO – PRONÓSTICO INTEGRADO

El polígono de aplicación del Programa Parcial esta contenido dentro del limite del centro de población de la ciudad de la Paz, por lo tanto al presente Programa lo precede como marco regulador del desarrollo urbano el recientemente aprobado “Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de la ciudad de La Paz, Baja California Sur”, sin embargo la importancia de la zona respecto a su producción agrícola y su potencial como destino turístico entre otros aspectos, marcan la necesidad de contar con un instrumento de planeación para el ordenamiento de este territorio.

La extensión territorial del área de aplicación del Programa Parcial se localiza en el municipio de La Paz dentro de la microregión Golfo Sur La Paz, integrando parte de la delegación de San Juan de Los Planes; es un valle donde se localizan 6 asentamientos sobresalientes.

San Juan de los Planes es la cabecera delegacional, que resalta por su dinamismo matutino generado por el desarrollo de diversas actividades dada la concentración de equipamiento; parte de su importancia dentro del contexto regional reside en ser una de las tres zonas agrícolas del municipio de la Paz, representando una superficie de cultivo de 2,018 hectáreas correspondiente al 13% de superficie total municipal de cultivo.

El Sargento y su anexo La Ventana forman un continuo urbano, que resalta por su frente de playa donde su principal actividad es la pesca.

Agua Amarga es una subdelegación que representa la zona más rural del área de estudio.

La bahía de Ensenada de los Muertos es un sitio turístico que actualmente no es muy promovido, con un gran potencial que hasta la fecha no ha sido totalmente explotado.

El valle de los Planes es atravesado por una serie de arroyos originados en las zonas más altas de la Sierra el Carrizalito y de la Sierra Las Cruces.

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 zona.

---

## **3.1. 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 utilización de letrinas y fosas sépticas debido a la carencia de drenaje con su consecuente conducción hacia una planta de tratamiento de aguas negras ocasiona contaminación del suelo y por consiguiente de los mantos freáticos.

La calidad del aire se ve afectado por la contaminación derivada de la quema de basura.

Como parte del entorno natural que rodea a los asentamientos humanos se cuenta con vegetación de gran relevancia (cardones), cuya preservación es primordial.

---

## **3.2. Aspectos Demográficos**

---

El análisis realizado evidencia el nulo crecimiento del área de estudio, por el contrario con excepción de la localidad Gral. Juan Domínguez Cota que presenta una disminución importante en su tasa de crecimiento, el resto de las localidades presentan una tasa negativa de crecimiento del orden de  $-0.9$  por ciento, con respecto a los últimos cinco años (2000-2005) cuya causa principal se debe a un fenómeno migratorio a partir del 2000.

---

## **3.3. Aspectos Socioeconómicos**

---

De acuerdo a los indicadores presentados en el diagnóstico, es evidente la importancia que tiene el sector primario en el área de estudio aun y cuando a nivel municipal las tendencias son la transición hacia el sector terciario. El sector primario presenta cada vez más problemas que lo limitan, lo que se ve reflejado en una disminución desde hace tres años.

## **3.4. Aspectos Urbanos.**

---

### **3.4.1. Estructura Urbana**

En la zona de estudio se distinguen tres diferentes tipos de traza urbana que destacan zonas homogéneas en cuanto a estructura, las localidades de los Planes y Gral. Juan Domínguez Cota muestran una traza urbana de tipo reticular estructurada a partir de la carretera estatal, Agua Amarga y San Pedro México presentan una traza de plato roto y las localidades de El Sargento y la Ventana forman un continuo lineal urbano con una traza combinada (reticular y plato roto) estructurada a partir de la carretera que comunica a estas dos localidades; de cada localidad se perciben por su grado de consolidación y usos del suelo zonas homogéneas que corresponden a las colonias o barrios a partir de las zonas centrales de cada una.

Aunque no constituidas como tales las áreas contenedoras de los servicios que se observan son un subcentro urbano en los Planes, centro de barrio en El Sargento y centros vecinales en el resto de las localidades, las cuales atienden a una centralización que actualmente no ocasiona problema debido al tamaño de las localidades; sin embargo se percibe que se va 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.

La problemática de los corredores urbanos reside en 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.

### **3.4.2. Planeación**

Aun y cuando el análisis evidencia un nulo crecimiento en la parte del valle y un crecimiento disperso en la zona del Sargento las tendencias de crecimiento son:

La tendencia de crecimiento conveniente aunque limitado hasta la cota 100 por el incremento de la pendiente es hacia el Poniente de El Sargento y su anexo La Ventana.

El crecimiento inconveniente es al Norte de San Juan de los Planes y Juan Domínguez Cota y al Norte y Oeste de Agua Amarga debido a que es una zona de riesgo por inundación y al Sur de estas localidades debido a que se encuentra el área agrícola.

### **3.4.3. Suelo**

La oferta de suelo con su consecuente venta de lotes manifestado, evidencia un descontrol que afecta el uso del suelo, además de presentarse un parcelamiento del territorio que no considera espacios de donación para equipamiento ni una estructura vial adecuada.

### **3.4.4. Vivienda**

Las áreas habitacionales se caracterizan por la predominancia de macizos homogéneos de vivienda tradicional localizadas principalmente en las comunidades del valle, además de otros dos tipos de vivienda que se distinguen, vivienda media y residencial localizadas predominantemente en El Sargento y su anexo La Ventana.

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.

### **3.4.5. Infraestructura**

Las localidades cuentan con una buena cobertura en servicios básicos de agua potable y electrificación, sin embargo se tienen deficiencias como la mala calidad del agua potable y la falta de mantenimiento de las instalaciones de energía eléctrica.

El alumbrado público presenta una cobertura regular debido a que se carece de este servicio en la periferia de las localidades además de hacer falta mantenimiento de las instalaciones.

El drenaje y alcantarillado sanitario presentan un gran déficit al igual que el servicio telefónico y la pavimentación; el drenaje es subsanado mediante la utilización de fosas sépticas y la cobertura actual dirige las aguas negras a una planta de tratamiento que no funciona adecuadamente.

#### **3.4.6. Vialidad y transporte**

El esquema que presenta la red vial actualmente no manifiesta mayores problemas, excepto por la organización y necesidad de vías alternas que eviten el paso obligado por el centro de las localidades Gral. Juan Domínguez Cota y San Juan de los Planes, para acceder a la playa de Ensenada de los Muertos.

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.

El transporte actual presenta algunas deficiencias como la falta de cobertura en algunas localidades, horarios de servicio hasta las 3:00 pm (solo regreso de la Paz) que inhiben la posibilidad de traslado el resto del día, unidades en malas condiciones y carencia de instalaciones, además de la carencia de un sistema de transporte urbano de bajo costo que de alternativas de comunicación entre las localidades del área de estudio.

#### **3.4.7. Equipamiento**

El esquema que presenta el equipamiento es de déficit en algunos subsistemas, además en forma de nodos concentradores de servicios o como elementos aislados el equipamiento esta centralizado, lo que a la fecha no ocasiona problemas en cuanto al desplazamiento de la población hacia las zonas servidas, dado que las localidades son muy pequeñas.

Se cuenta con carencias importantes en cuanto a cultura, salud, abasto, transporte y administración urbana principalmente, y en cuanto a espacios abiertos para la recreación, áreas verdes y espacios deportivos, las instalaciones son insuficientes y se encuentran en malas condiciones.

### **3.4.8. Turismo**

Se observa un estancamiento en este rubro a pesar de que la región cuenta con potencial para atraer turistas que visitan el estado; la oferta es poco representativa siendo evidente un desinterés por invertir en este sector; en términos generales la situación actual se basa en la demanda de lotes residenciales y 2das casas de retirados americanos.

### **3.4.9. Imagen Urbana**

El estado actual de la imagen urbana es parte de la dinámica de cada localidad; es innegable que a pesar de que cada localidad presenta una singularidad que las caracteriza es evidente la presencia de un deterioro visual reflejado de algún modo por la falta de recursos aplicados a este rubro, además de otros elementos que aunque a la fecha no son muy evidentes, empiezan a incidir en el paisaje urbano como es el caso de la falta de reglamentación de anuncios publicitarios.

### **3.4.10. 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.

Aunque a la fecha no se han presentado eventos catastróficos de inundaciones ocasionadas por algún fenómeno hidrometeorológico, existen algunas áreas propensas a inundación, siendo estas las zonas bajas del valle como el área localizada al Norte de las localidades de San Juan de los Planes y Gral. Juan Domínguez Cota donde hasta el momento no existen asentamientos humanos.

Dentro de la mancha urbana de la localidad de San Juan de los Planes se detecto un establecimiento de venta de combustible fuera de la normatividad que implica un riesgo para toda la comunidad, dadas las condiciones en las que se encuentra respecto al producto que maneja.

---

## 3.5. 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*
- *Clima y vegetación, que le permiten contar con un entorno atractivo y en equilibrio.*
- *Playas con alto potencial para atracción del turismo.*
- *Fuerte potencial para el turismo cultural y alternativo.*
- *Actividades agrícola y ganadera.*
- *Espacios dentro de la mancha urbana aprovechables para nuevos proyectos.*
- *Comunidades dispuestas a participar en el desarrollo.*

### Debilidades

#### Desarrollo Urbano

- *Descontrol del crecimiento urbano.*
- *Déficit de infraestructura básica (drenaje sanitario)*
- *Carencia de pavimentos*

- *Carencia de equipamiento urbano y falta de mantenimiento del existente*
- *Falta de reglamentación de imagen urbana y anuncios publicitarios.*

#### Economía

- *Ausencia de una visión de competitividad*
- *Insuficiente promoción, falta de inversiones y escasa oferta*
- *Carencia de estímulos e incentivos para promover nuevas inversiones del sector agrícola.*

#### Medio Ambiente

- *Fuentes de constante contaminación y focos de infección (basureros a cielo abierto).*
- *Región sujeta a riesgos de tipo hidrometeorológico.*

#### Oportunidades

- *Lograr el desarrollo sustentable de la zona mediante el ordenamiento urbano y territorial.*
- *Crecimiento económico y social*
- *Fuerte potencial para el turismo cultural y alternativo (de aventura, ecoturístico y rural).*
- *Generación de empleo y captación de divisas.*
- *Implementación de nuevas actividades turísticas como la pesca deportiva.*
- *Atracción de nuevos segmentos de turismo*
- *Acceder a opciones de fondeo alternas a los recursos públicos.*
- *Fortalecimiento de la cultura.*

## Amenazas

- *Decadencia del sector primario, pérdida de áreas agrícolas y estancamiento económico*
- *Mayor migración por falta de oportunidades*
- *Contaminación de subsuelo por falta del tratamiento de aguas residuales.*
- *Crecimiento de la mancha urbana en zonas no aptas para el desarrollo urbano.*
- *Imagen urbana desfavorable que reduce su posicionamiento en el mercado*
- *Perdida de identidad*
- *Desconfianza de los inversionistas para arriesgar recursos por falta de garantías en la tenencia de la tierra, falta de incentivos, inseguridad, falta de proyectos rentables y de flujo turístico.*
- *Sistema de enlaces obsoleto que limite la movilidad*
- *Estancamiento y deterioro de los poblados y zonas con potencial turístico por la falta de infraestructura y urbanización adecuada.*

---

## 3.6. Tendencias y Pronóstico

---

De seguir la tendencia de crecimiento en Los Planes, se vislumbra adquirir la función de localidades dormitorio, al no generar empleos que disminuyan la migración de la población, así como el estancamiento urbano; esta situación se revierte con la puesta en marcha del desarrollo denominado Bay of Dream el cual esta generando fuentes de empleo para la población de Los Planes que la ocupan para trabajar en la construcción de viviendas y mantenimiento de áreas verdes.

El mayor crecimiento se presenta en la zona de El Sargento – La Ventana con lotes residenciales turísticos y segundas casas, este tipo de desarrollo no es benéfico para mejorar la calidad de vida de los habitantes debido a que las fuentes de empleo que se generan son mínimas, el desarrollo futuro tiene que incluir desarrollo turístico hotelero que garantice mejorar la calidad de vida de la población por medio de empleo mejor remunerado.

El crecimiento turístico deberá seguir siendo de baja densidad para cuidar el escenario principal de la región que es el paisaje, por lo tanto el funcionamiento conveniente debe ser a través de un ordenamiento territorial que permita la interacción entre zonas urbanas, turísticas, agrícolas y ecológicas; que no violente el comportamiento actual y que permita el crecimiento armónico.

El comportamiento del área de estudio se percibe como un corredor lineal en La Ventana – El Sargento y un núcleo concentrado en la zona de San Pedro México – Agua Amarga y las localidades de apoyo son Los Planes y General Juan Domínguez Cota.

### **3.6.1. Escenarios Alternativos de Crecimiento Demográfico**

Considerando que la región se conforma por seis localidades urbanas San Juan de Los Planes, El Sargento y su anexo La Ventana, General Juan Domínguez Cota, Agua Amarga y San Pedro México, por una serie de zonas y sitios de vocación turística a lo largo de la franja litoral 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 los 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 y tendencial económico e impulso turístico, con base a lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz y de impulso económico y turístico con base a las expectativas económicas de los propietarios de la tierra en la región.

**Cuadro 2**  
**ESCENARIOS DE CRECIMIENTO POBLACIONAL PDUCP LA PAZ**

Escenario	Año / Habitantes					
	2005 <sup>1</sup>	2010	2015	2020	2025	2030
<b>Tendencial</b>	2,285	2,520	2,784	3,082	3,416	3,794
<b>Tendencial Económico e Impulso Turístico</b>	2,285	2,694	10,076	38,469	99,609	112,039

FUENTE: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, B.C.S.

Adicionalmente se hizo un nuevo planteamiento denominado de impulso económico y turístico para la zona de Los Planes, se consideraron los desarrollos aprobados (Bay of Dream) y zonas con potencial para desarrollo turístico como es Punta Arena, el frente de playa de la Bahía de La Ventana y Punta Jalita; el análisis consistió en conocer las propuestas del plan maestro aprobado para saber la capacidad del proyecto en cuanto a generación de empleo, cuartos de hotel, requerimientos de agua y cual sería el impacto urbano poblacional y de superficie requerida; de igual forma para los otros sitios que todavía no cuentan con un plan se hizo una estimación de los requerimientos e impactos similares al de Bay of Dreams.

El resultado de este escenario es el siguiente:

**Cuadro 3**  
**ESCENARIO POBLACIONAL DE IMPULSO ECONOMICO Y TURISTICO**

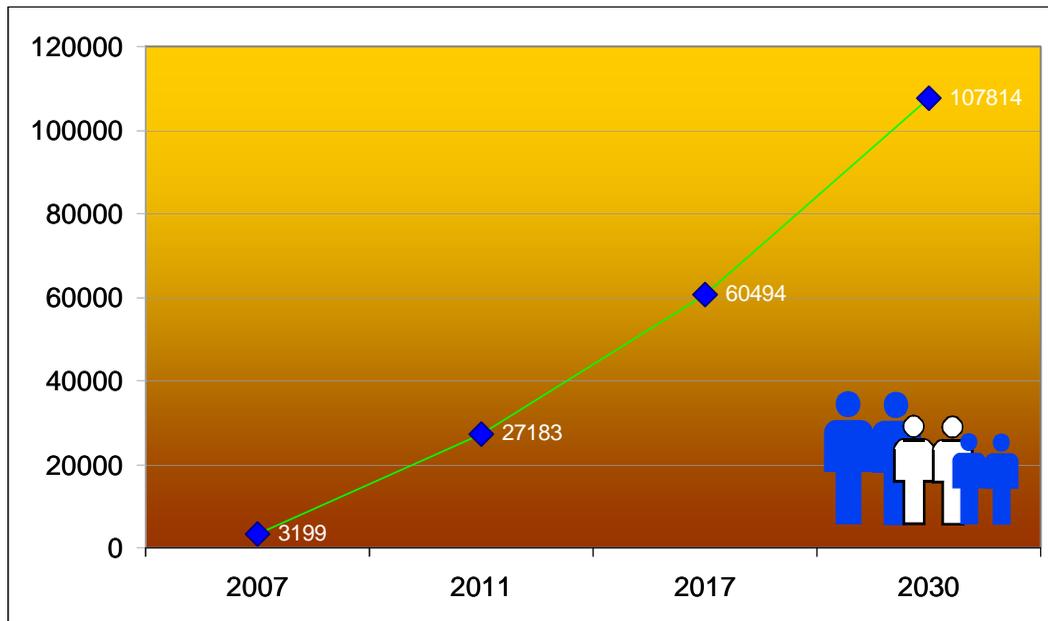
Escenario	Plazo / Habitantes				
	2005	2007	Corto (2008-2011)	Mediano (2012-2017)	Largo (2018-2030)
<b>Impulso Económico y Turístico</b>	2,966	3,199	27,183	60,494	107,814

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

<sup>1</sup> La población considera a San Juan de los Planes, El Sargento y Gral. Juan Domínguez Cota.

### 3.6.1.1. Escenario Deseable

De acuerdo a lo anterior, se toma como escenario deseable el crecimiento de impulso económico y turístico, debido al crecimiento inmobiliario que hay en todo el Estado, 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 para desarrollar en diferentes lapsos de tiempo y que serán polos de atracción de mano de obra y que a su vez generan fuentes de empleo y población urbana que demandará servicios e infraestructura.



En este periodo de tiempo se tiene estimado un total de 8,238 cuartos de hotel, 4,973 lotes residenciales unifamiliares, 4,593 condominios, 8,643 empleos directos y 27,102 empleos indirectos.

# 4.

---

## OBJETIVOS Y METAS

### 4.1.1. Objetivos Generales y Específicos

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, define el curso del desarrollo urbano y turístico sustentable que se impulsará en los próximos años en su dimensión territorial.

Los lineamientos del Programa proporcionarán a las distintas instancias que intervienen en la toma de decisiones sobre el proceso de desarrollo urbano, elementos que les permitirán participar en forma adecuada y oportuna para establecer un marco claro pero flexible de actuación, con apego a la ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur y demás disposiciones reglamentarias.

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

#### 4.1.1.1. **Objetivos Generales**

- *Elaborar el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, que permita un desarrollo sustentable dentro del área de aplicación del programa.*
- *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.*

#### **4.1.1.2. Objetivos Particulares**

##### **4.1.1.2.A Planeación**

- *Promover la ocupación urbana en términos de densidad de población, la cual debe ser acorde a cada localidad, así como la compatibilidad e intensidad de los usos y destinos del suelo.*
- *Planear y regular la consolidación y crecimiento o la creación de áreas urbanas que apoyen el desarrollo turístico y respondan a los requerimientos originados por éste.*
- *Fortalecer e impulsar el papel que dentro de los subsistemas urbanos corresponda a cada centro de población, de acuerdo con sus aptitudes y características.*
- *Ordenar y regular el crecimiento urbano en el área de aplicación del programa, de acuerdo con la zonificación primaria y zonificación secundaria propuesta, orientándolo hacia zonas aptas para el crecimiento urbano con la adecuada dotación de infraestructura, vialidad y equipamiento necesario para el máximo aprovechamiento del suelo.*
- *Contribuir a la promoción de una estructura urbana adecuada que permita la integración física, económica y social de corredores urbanos.*
- *Definir y establecer los lineamientos y/o normas que orienten el adecuado desarrollo de las actividades productivas como son: la pesca deportiva, la pesca comercial, el turismo y actividades agrícolas dirigidas al aprovechamiento sustentable de los recursos naturales de la zona del área de aplicación del programa.*

- *Definir y establecer una estructura urbana que promueva el ordenamiento físico-espacial de las localidades con la zona de futuro crecimiento que facilite y permita prever la dotación de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos a la población futura.*

#### **4.1.1.2.B Suelo**

- *Constituir reservas territoriales para el desarrollo urbano, especialmente para vivienda de interés social y fraccionamientos de urbanización progresiva, así como para aquellas actividades que impulsen el crecimiento económico.*
- *Implementar programas para la regularización de la tenencia de la tierra.*

#### **4.1.1.2.C Infraestructura**

- *Fortalecer la infraestructura y servicios de apoyo a la actividad urbana y turística como parte fundamental para el desempeño del sector turístico.*
- *Establecer sistemas de abastecimiento de agua potable, de drenaje y alcantarillado sanitario, de tratamiento y reciclado de aguas servidas y de disposición de desechos.*
- *Ampliar la cobertura de los servicios de infraestructura en los rubros de drenaje, pavimentación y alumbrado público.*

#### **4.1.1.2.D Vivienda**

- *Apoyar el mejoramiento de las viviendas para mejorar la calidad de los materiales de construcción.*
- *Promover la construcción de vivienda nueva en lotes baldíos o subutilizados, previendo la dotación oportuna de la infraestructura necesaria.*
- *Establecer una normatividad especial para nueva vivienda destinada a la regularización de asentamientos irregulares.*

#### **4.1.1.2.E Vialidad**

- *Mejorar el sistema de vialidad entre las localidades.*

- *Mejorar el sistema vial microregional con la pavimentación de terracerías y mantenimiento de la vialidad existente.*
- *Definir un programa vial a través de ampliación, construcción y reorganización de la vialidad primaria, secundaria, colectora y regionales, para ofrecer un óptimo funcionamiento vial y brindar una adecuada integración con el resto del estado.*

#### **4.1.1.2.F Transporte**

- *Promover las medidas necesarias para separar adecuadamente el tránsito carretero del urbano y el turístico.*
- *Planear y mejorar los sistemas de redes de infraestructura vial y rutas de transporte de pasajeros para mejorar los tiempos de traslado vivienda-trabajo-vivienda de los habitantes del área de aplicación del programa.*
- *Ampliar la cobertura del sistema de transporte actual y promover un nuevo sistema de transporte para la comunicación entre localidades.*

#### **4.1.1.2.G Equipamiento Urbano**

- *Impulsar la dotación de equipamiento a nivel vecinal y de barrio en todos los conceptos, generando nuevos centros de barrio dentro de las zonas habitacionales, para lo cual es necesario realizar una identificación de predios susceptibles de incorporarse para equipamiento urbano.*
- *Ampliar la dotación y mejorar la cobertura territorial de los equipamientos de educación, en especial para los rubros de bachillerato, educación superior y capacitación para el trabajo; de salud, particularmente en unidades de medicina familiar para población abierta, conservar y ampliar las áreas verdes, así como establecer programas de forestación de vías primarias.*
- *Subsanar el déficit de equipamiento de abasto y cultura y mejorar las instalaciones actuales de equipamiento administrativo y deportivo.*

#### **4.1.1.2.H Turismo**

- *Contar con un instrumento que permita incrementar la actividad turística*

- *Establecer un programa integral turístico, considerando los aspectos urbanos, económicos y ambientales que se apruebe por el Gobierno Municipal y que cuente con el visto bueno de los Gobiernos Federal y Estatal.*
- *Definir dependiendo de la potencialidad del área de estudio, las áreas donde se pueda impulsar el turismo.*
- *Elevar la competitividad del área de estudio mediante la diversificación de los atractivos potenciales del mismo, así como la captación de nuevos segmentos de turistas en constante crecimiento y mayor gasto.*
- *Elevar y potenciar la calidad de la oferta de alojamiento.*
- *Incrementar la afluencia turística a través de la facilitación de la internación del turismo extranjero, promoción turística y circuitos turísticos.*
- *Establecer programas que favorezcan la implementación del ecoturismo aprovechando la creciente demanda mundial de este segmento.*
- *Constituir un programa de promoción para el desarrollo de productos y elevar la competitividad y calidad del destino.*
- *Proteger, sanear y explotar turísticamente las áreas ambientales con un gran valor ecológico.*

#### **4.1.1.2.I Imagen Urbana**

- *Implementar programas de mejoramiento de imagen urbana en las localidades que contemple la reglamentación de anuncios, sobre vialidades principales.*

#### **4.1.1.2.J Medio Ambiente**

- *Fomentar la cultura de protección y conservación de los recursos naturales a través de un desarrollo sustentable, tendiente a la reestructuración de ambientes deteriorados y a evitar la degradación del paisaje. Para ello debe asegurarse una correcta instrumentación de las acciones a cargo de los sectores público y privado.*

- *Crear programas y comisiones para promover la protección de los recursos turísticos*
- *Promover un desarrollo sustentable, que permita mantener la calidad de los recursos naturales (agua, flora, fauna y suelo), de tal forma que las actividades productivas y turísticas pueden desarrollarse con un impacto mínimo.*
- *Llevar a cabo acciones de mejoramiento y restauración ambiental.*
- *Plantear estrategias del suelo sobre la base de la vocación natural del mismo, haciéndolo compatible con otras formas de aprovechamiento sustentable, tales como el ecoturismo, conservación y aprovechando la flora y fauna.*
- *Aprovechar los derechos de vía de arroyos para usos recreativos, forestales y en general de protección ecológica.*

#### **4.1.1.2.K Riesgos y Vulnerabilidad**

- *Prohibir y evitar el crecimiento del área urbana, en zonas de riesgo por inundación, cauces de arroyos, pendientes pronunciadas y zonas federales.*
- *Establecer programas de limpieza de arroyos y escurrimientos del área de estudio y evitar asentamientos humanos en las márgenes de los mismos.*

#### **4.1.1.2.L Participación de la Comunidad**

- *Fomentar la participación de la población en los procesos de planeación*
- *Impulsar programas de mejoramiento urbano con la participación de organismos sociales.*
- *Promover y difundir programas de educación ambiental, que impulsen la participación comunitaria para la conservación del medio ambiente dentro del área de aplicación del programa.*

#### **4.1.1.2.M Administración Urbana**

- *Establecer una mejor relación y cooperación entre Gobierno y Sociedad para contribuir, en proyectos comunes, para propiciar una mejor calidad de vida para los habitantes de la zona de estudio.*
- *Modernizar la administración urbana delegacional y subdelegacional.*

#### **4.1.2. Metas**

De acuerdo con los objetivos antes descritos, las metas que se plantean están divididas en calidad de vida de la población, desarrollo económico-turístico y desarrollo urbano, señalándose para cada una el plazo previsto a realizar. Se establece como corto plazo el periodo (2008 - 2011), mediano plazo (2012 - 2017) y largo plazo (2018 - 2030).

##### **a) Calidad de vida de la población**

- *Desarrollar en el corto y mediano plazo programas de mejoramiento urbano, que con la participación de los vecinos y las autoridades, contribuyan al mejoramiento y protección de la imagen urbana y la vivienda.*
- *Promover mecanismos en el corto plazo, para evitar los asentamientos en zonas de alto riesgo.*
- *Abatir en el corto plazo el déficit actual de drenaje y alcantarillado sanitario.*
- *Establecer en el corto plazo programas de vivienda para población de bajos recursos.*
- *Abatir la contaminación ambiental de suelo, agua y aire mediante la implementación de proyectos que a su vez subsanen el déficit existente como plantas de tratamiento y confinamiento adecuado de residuos sólidos.*

##### **b) Desarrollo económico - turístico**

- *Impulsar en el corto plazo nuevos atractivos turísticos como detonadores de una activación económica, que coadyuven a la promoción de la zona como destino atrayente.*

- *Fortalecer en el corto plazo las actividades agrícola y pesquera que sean participes en el desarrollo e impulso turístico.*
- *Incrementar los ingresos municipales en el corto plazo, mediante la modernización de la administración pública y el abatimiento del pago de servicios por falta de infraestructura y equipamiento de medición.*
- *Incentivar en el corto, mediano y largo plazos la inversión en proyectos detonadores del desarrollo, que generen empleos con prioridad para la población local.*
- *Incrementar en el mediano plazo la oferta de hospedaje y servicios turísticos, y promover en el corto plazo el mejoramiento y modernización de la existente.*

**c) Desarrollo Urbano**

- *Promover en el corto plazo la elaboración de programas sectoriales de infraestructura y vialidad.*
- *Abatir en el corto plazo los rezagos de infraestructura básica.*
- *Adquirir en el corto, mediano y largo plazos 98 hectáreas para equipamiento urbano, atendiendo el déficit existente.*
- *Llevar a cabo en el corto y mediano plazos adecuaciones viales que permitan mejorar el funcionamiento de la estructura vial.*
- *Propiciar en el mediano y largo plazos la incorporación de un nuevo transporte no motorizado, que sea funcional y atractivo.*
- *Construir en el mediano plazo estacionamientos públicos localizados estratégicamente.*

# 5.

---

## DOSIFICACIÓN DEL DESARROLLO URBANO

---

### 5.1. Programa de Requerimientos Urbanos

---

Con una visión más clara, a partir del incremento de población que nos muestra el escenario deseable (de impulso turístico) y dado el análisis de las condiciones actuales del área de estudio se presentan en este apartado los requerimientos en materia de suelo urbano.

Se realizó una sectorización de la zona, donde se agruparon las localidades de acuerdo a sus características territoriales y homogeneidad dado lo cual son tres los sectores o zonas de los que se establecieron los requerimientos: San Juan de Los Planes – Gral. Juan Domínguez Cota, El Sargento – La Ventana y Agua Amarga – San Pedro México - Nueva Zona.

Uno de los pasos para determinar los requerimientos fue realizar un análisis global del tipo de vivienda, estrato de ingresos (datos del XII Censo de población y Vivienda, 2000) y densidades actuales. Asimismo, se retomaron las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur y del Reglamento de fraccionamientos para el territorio de Baja California Sur.

Los requerimientos urbanos se realizaron por plazos, además se anexa una tabla resumen y para el caso del equipamiento una tabla total de requerimientos que permitirá apreciar las demandas actuales y futuras en el corto mediano y largo plazo.

### 5.1.1. Requerimiento de Suelo y Vivienda al Año 2030

La dosificación de suelo urbano y vivienda se calculó para cada sector o zona involucrada con el fin de organizar el crecimiento dentro del área de estudio, logrando con ello un equilibrio así como la optimización de desplazamientos laborales a grandes distancias.

A continuación se presenta un cuadro elaborado por plazos para cada sector en donde se muestra la distribución de habitantes, superficie requerida en hectáreas y viviendas por tipo de densidad.

De acuerdo a las estimaciones realizadas al año 2030, la zona tendrá un incremento de 104,616 habitantes, que demandarán 26,154 viviendas y 2,189.6 hectáreas. El cuadro siguiente muestra el crecimiento estimado de la población, viviendas y superficie del área de estudio.

**Cuadro 4**  
**POBLACIÓN, VIVIENDA Y SUPERFICIE (HA) REQUERIDA POR DENSIDAD :**

Densidad	Corto Plazo 2007–2010			Mediano Plazo 2011–2020			Largo Plazo 2021–2030			Incremento Total 2007–2030		
	Hab	Viv	Sup	Hab	Viv	Sup	Hab	Viv	Sup	Hab	Viv	Sup
PT 29 Viv/ha	1,978	495	57.7	2,749	687	80.1	3,904	976	113.9	8,631	2,157	251.7
H-IS-P 71 Viv/ha	7,388	1,846	86.2	10,258	2,564	119.8	14,576	3,644	170	32,222	8,054	376
H-IM 40 Viv/ha	11,308	2,828	235.7	15,707	3,928	327.3	22,311	5,578	464.9	49,326	12,332	1,027.8
H-RM 29 Viv/ha	2,068	517	60.3	2,872	718	83.7	4,079	1,020	119	9,018	2,255	263
H-RA 17 Viv/ha	1,243	311	62.1	1,725	432	86.4	2,451	613	122.6	5,419	1,356	271.1
<b>Total</b>	<b>23,985</b>	<b>5,997</b>	<b>502</b>	<b>33,311</b>	<b>8,329</b>	<b>697.3</b>	<b>47,321</b>	<b>11,831</b>	<b>990.4</b>	<b>104,616</b>	<b>26,154</b>	<b>2,189.6</b>

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

### 5.1.2. Requerimiento de Suelo para Equipamiento Urbano

Para el futuro crecimiento de la zona, al año 2030, se requerirán un total de (por norma): 13 centros vecinales, 6 centros de barrio, 1 subcentro urbano 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 98 hectáreas.

Las estimaciones efectuadas se hicieron sobre un incremento de población total de 104,617 habitantes al año 2030.

A continuación se presentan los cuadros correspondientes a los requerimientos estimados al año 2030 por el cuadro resumen de requerimiento de equipamiento con base al incremento poblacional.

**Cuadro 5**  
**REQUERIMIENTO DE EQUIPAMIENTO URBANO 2007–2030**

Localidad	Centros Vecinales	Centros de Barrio	Subcentro Urbano	Centro Urbano
San Juan de los Planes – Gral. Juan Domínguez Cota	1	---	---	---
Agua Amarga – San Pedro México - Nueva Zona	6	3	---	1
El Sargento – La Ventana	6	3	1	
<b>Total</b>	<b>13</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Superficie (Ha)</b>	<b>31.5</b>	<b>42.8</b>	<b>14.7</b>	<b>9.1</b>

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

### **5.1.3. Requerimiento de servicios básicos e infraestructura urbana**

De acuerdo con las normas establecidas por el Sistema Normativo de Equipamiento (SEDESOL) y tomando en cuenta la población adicional esperada, se estimó el número de litros por segundo de agua potable tanto para zonas habitacionales como turísticas y el desalojo de aguas residuales para zonas habitacionales y turísticas, los KVA requeridos para electricidad, así como los requerimientos de líneas telefónicas.

En las estimaciones de requerimientos de servicios e infraestructura se prevé que para el incremento de población al año 2030, la zona habitacional tendrá una demanda de 312 lts/seg en lo que se refiere a agua potable y para la zona turística tendrá una demanda de 346 lts/seg; en agua residual contará con un desalojo de 250 lts/seg para la zona habitacional y 277 lts/seg para la zona turística; en energía eléctrica un total de 53,907 KVA para la zona habitacional y 80,961 KVA para la zona turística, por último 10,781 líneas telefónicas para la zona habitacional y 6,676 para la turística, por lo cual esta demanda deberá ser atendida.

Los siguientes cuadros muestran los requerimientos de agua potable, agua residual, energía eléctrica y telefonía por plazos (corto plazo 2008–2011, mediano plazo 2012–2017 y largo plazo 2018–2030), y la demanda total generada por el incremento estimado de población; así como la demanda para el incremento esperado de cuartos de hotel y lotes residenciales.

**Cuadro 6**  
**REQUERIMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS CORTO PLAZO**

<b>Localidad</b>	<b>Agua Potable (lt/seg)</b>	<b>Agua Residual (lt/seg)</b>	<b>Energía Eléctrica (KVA)</b>	<b>Teléfono (línea)</b>
Los Planes – Gral. Juan Domínguez Cota	5	4	875	175
El Sargento – La Ventana	45	36	7,801	1,560
Agua Amarga – San Pedro México – Nueva Zona	28	23	4,916	983
<b>Total</b>	<b>79</b>	<b>63</b>	<b>13,591</b>	<b>2,718</b>

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

**Cuadro 7**  
**REQUERIMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS MEDIANO PLAZO**

<b>Localidad</b>	<b>Agua Potable (lt/seg)</b>	<b>Agua Residual (lt/seg)</b>	<b>Energía Eléctrica (KVA)</b>	<b>Teléfono (línea)</b>
Los Planes – Gral. Juan Domínguez Cota	6	5	1,098	220
El Sargento – La Ventana	103	83	17,877	3,575
Agua Amarga – San Pedro México – Nueva Zona	65	52	11,272	2,254
<b>Total</b>	<b>175</b>	<b>140</b>	<b>30,247</b>	<b>6,049</b>

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

**Cuadro 8**  
**REQUERIMIENTOS DE SERVICIOS URBANOS LARGO PLAZO**

<b>Localidad</b>	<b>Agua Potable (lt/seg)</b>	<b>Agua Residual (lt/seg)</b>	<b>Energía Eléctrica (KVA)</b>	<b>Teléfono (línea)</b>
Los Planes – Gral. Juan Domínguez Cota	10	8	1,793	359
El Sargento – La Ventana	179	143	30,923	6,185
Agua Amarga – San Pedro México – Nueva Zona	123	98	21,191	4,238
<b>Total</b>	<b>312</b>	<b>250</b>	<b>53,907</b>	<b>10,781</b>

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

**Cuadro 9**  
**REQUERIMIENTOS DE SERVICIOS TURISTICOS**

Elemento	Agua Potable (lt/seg)	Agua Residual (lt/seg)	Energía Eléctrica (KVA)	Teléfono (línea)
<b>Bay of Dremms</b>				
Lotes Residenciales	17	14	3,681	491
Condominios	20	16	4,286	572
Cuartos de Hotel	29	23	7,538	168
<b>Subtotal</b>	<b>66</b>	<b>53</b>	<b>15,505</b>	<b>1,230</b>
<b>Punta Arenas</b>				
Lotes Residenciales	40	32	8,614	1,149
Condominios	41	32	8,759	1,168
Cuartos de Hotel	59	48	15,414	343
<b>Subtotal</b>	<b>140</b>	<b>112</b>	<b>32,787</b>	<b>2,659</b>
<b>Bahía Turquesa</b>				
Lotes Residenciales	15	12	3,326	443
Condominios	7	6	1,590	212
Cuartos de Hotel	8	6	2,025	45
<b>Subtotal</b>	<b>31</b>	<b>24</b>	<b>6,941</b>	<b>700</b>
<b>Otros Sitios</b>				
Lotes Residenciales	31	25	6,760	901
Condominios	32	25	6,874	916
Cuartos de Hotel	47	37	12,096	269
<b>Subtotal</b>	<b>110</b>	<b>88</b>	<b>25,729</b>	<b>2,087</b>
<b>Total</b>	<b>346</b>	<b>277</b>	<b>80,961</b>	<b>6,676</b>

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

---

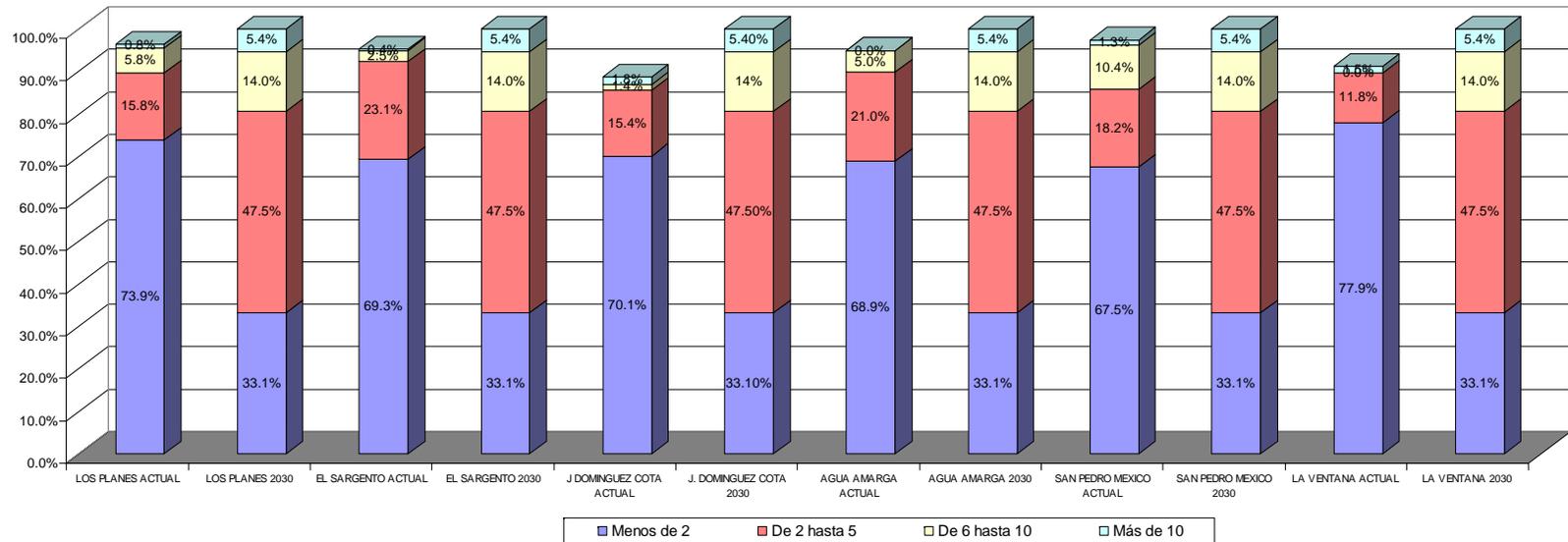
## 5.2. Hipótesis de la Estructura de la Población

---

La población del área de estudio presentará un incremento significativo en su nivel de ingresos ante un escenario de crecimiento urbano-turístico que conllevará el mejoramiento de la calidad de vida de la población, disminuyendo el porcentaje de menos de 2 salarios mínimos de 69 y 78% a 33.1 %, así como un ascenso en los ingresos de 2 a 5, 6 a 10 y más de 10 salarios mínimos.

El siguiente gráfico representa la hipótesis al año 2030 con un esquema de mayor equilibrio respecto al indicador de nivel de ingresos en comparación con los datos actuales.

**Figura 1**  
**NIVEL DE INGRESOS ACTUAL E HIPÓTESIS 2030**



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

# 6.

---

## POLITICAS Y ESTRATEGIAS

El Programa Parcial, sienta las bases del ordenamiento territorial cuyo seguimiento y aplicación sin menoscabo de progreso logre la transformación hacia un desarrollo urbano – turístico sustentable y en equilibrio con el medio natural, que ofrezca mejores condiciones de vida para la población y atractivos empleos que soslayen la migración.

La imagen objetivo en su primera fase como iniciativa de meta es convertir al área de estudio en un nuevo polo de atracción de intereses e inversiones que genere un mercado interesado en esta región, cuyo marco de referencia sea contar con todos los elementos necesarios como la certeza jurídica de la tenencia de la tierra, infraestructura de primer orden, enlaces terrestres que optimicen la movilidad, participación activa y disposición de la comunidad principalmente.

La riqueza natural y ecológica, cultura y tradiciones e incluso las actividades primarias son elementos que bien explotados ofrecen alternativas de proyectos rentables, que fortalezcan las posibilidades de crecimiento turístico y económico.

En este sentido, el Programa Parcial 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.

## 6.1. Políticas de Desarrollo Urbano

---

La realización del Programa Parcial de Desarrollo Urbano se genera como una herramienta, que permita, mediante etapas preestablecidas, tener una evaluación continua de las necesidades y expectativas de la población.

Este proceso se ha tomado en cuenta durante la elaboración, por ello se considera, en primer lugar que debe existir una mayor participación de la comunidad para promover y establecer programas que fomenten una mayor conciencia cívica, y en segundo establecer las bases administrativas y jurídicas que promuevan y permitan la participación activa de la población y de los sectores público y privado en el proceso de desarrollo urbano.

Las políticas de desarrollo urbano tienen el propósito de dar los lineamientos y criterios que deben considerar los distintos sectores respecto a las acciones de crecimiento, conservación, mejoramiento y control urbano. Por lo tanto estas políticas sirven de guías para la formulación de la estrategia global de la estructura urbana y en la definición de sus programas.

### 6.1.1. Políticas de Crecimiento

Esta política se basa en los siguientes preceptos:

- 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 cada zona 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 del centro y sub-centro urbanos, donde se ubicarán los nuevos equipamientos micro regionales.
- Promover una estructura vial moderna y funcional tanto a nivel micro regional como a nivel local que comunique eficientemente a las localidades que se encuentran dentro del área de estudio.
- Programar el crecimiento urbano de acuerdo a los plazos establecidos: corto, mediano y largo plazo.
- Las autoridades delegacionales en coordinación con las autoridades municipales promoverán 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.

### **6.1.2. Políticas de Conservación y Medio Ambiente**

- *Conservar la fisonomía de los cerros, colinas y elevaciones, que constituyen elementos característicos de la región o símbolos del patrimonio cultural de las localidades.*
- *Conservar el la zona agrícola del valle de los planes*
- *Conservar la vegetación densa de cardones.*

La política de medio ambiente se encamina a impulsar el desarrollo sustentable de las áreas naturales comprendidas dentro de la zona de estudio.

- Instrumentar programas para la conservación de las áreas naturales, así como su promoción para llevar a cabo actividades turísticas.
- Establecer programas y acciones que eliminen los focos de contaminación de 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.

- Mantener la línea de costa y playas como zonas de preservación y recreación así como; propiciar los accesos convenientes a las playas.

### **6.1.3. Políticas de Mejoramiento**

- Dotación de servicios de infraestructura.
- Equipamiento básico del área urbana por consolidar.
- La imagen urbana de las localidades principales
- Programas de vivienda para los diferentes estratos socioeconómicos, además apoyando a organizaciones públicas y privadas dedicadas a dicha actividad.
- Programas de mejoramiento de vivienda para dignificar y mejorar la imagen urbano-turística de la zona.
- La jerarquización de un sistema vial adecuado,

Implementar un sistema de transporte adecuado a las necesidades de movilidad de la población, con su consecuente diseño de rutas, construcción de terminales y paraderos de transporte que sea funcional.

Implementación de programa de regularización de la tenencia de la tierra.

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

### **6.1.4. 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 ecológicas 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 que fortalezcan el desarrollo de la zona.

### **6.1.5. Políticas Económicas**

La política económica se encamina a impulsar el desarrollo económico de la zona de estudio comprendido dentro del Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

- Impulsar 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.

Posicionar a la zona de estudio como un destino atractivo para atraer inversión aprovechando su ubicación geográfica y sus paisajes naturales.

---

## **6.2. Estrategia Urbana**

---

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano tiene como primer objetivo ordenar y regular el desarrollo urbano de la región de Los Planes y el crecimiento turístico, a través del establecimiento de las reservas adecuadas que garantizarán su desarrollo en los próximos años, sobretodo en términos de calidad de vida.

Lo anterior garantizará que la población pueda satisfacer sus necesidades actuales y futuras, optimizando el uso y aprovechamiento de los recursos y prever el detrimento del medio ambiente.

Con base en el diagnóstico y pronóstico realizados, y una vez definidos los objetivos y metas para el área de aplicación del Programa Parcial, se plantea la siguiente estrategia.

La estrategia general para La Región de Los Planes se fundamenta en primer término en mejorar la calidad de vida de sus actuales habitantes, en construir las condiciones adecuadas para su futuro crecimiento y en el fomento de la recuperación y del aprovechamiento racional de sus recursos naturales, base fundamental de muchas de sus actividades económicas y garantía de permanencia de cualquier ciudad en el largo plazo.

La estrategia programada busca conducir la consolidación del área urbana actual, prever reservas urbanas a largo plazo fundamentadas en el impulso de las actividades administrativas, comerciales y turísticas, en términos de mejoramiento ambiental y cobertura de los servicios públicos básicos, así como propiciar su futuro crecimiento sustentado en el equilibrio urbano y ambiental.

Para lograr la consolidación y crecimiento, será indispensable la rehabilitación, ampliación y construcción de diversos elementos de la estructura urbana, con el objeto de integrar los centros vecinales y centros de barrio, al igual que otros equipamientos especiales, tales como el rastro municipal, los puntos de transferencia del transporte público de pasajeros, relleno sanitario, plantas de tratamiento de aguas residuales, etc., elementos de vital importancia, debido a que cubren un sin número de necesidades tanto locales, como regionales.

Adicionalmente, el cumplimiento de las disposiciones de la estrategia contribuirán directamente con el fomento y desarrollo de las actividades económicas de la ciudad, tal es el caso del sector terciario en el que destaca el turismo que complementará las actividades comerciales y de servicios, donde se buscará disminuir los tiempos y distancias entre un punto y otro.

Es de atención prioritaria la constitución de reservas territoriales adecuadas para la construcción de áreas habitacionales, a fin de contrarrestar la expansión de la mancha urbana sobre áreas poco aptas para su crecimiento. Asimismo la determinación de las zonas de crecimiento turístico y su respectiva normatividad para que este sea de manera ordenada.

Finalmente, es de gran importancia la construcción de un sistema vial funcional, a través de la construcción de un libramiento, la ampliación y adecuación de vías primarias, secundarias y colectoras, a fin de mejorar la integración y comunicación de las distintas áreas de crecimiento de la ciudad con las zonas de crecimiento turístico (generadora de empleos), así como la implantación de dispositivos de control del tránsito vehicular en su interior.

### **6.2.1. Estrategia Urbana en función del Desarrollo Económico**

La planeación de la región de Los Planes, El Sargento, La Ventana, Domínguez Cota, Agua Amarga y San Pedro México 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 región.

Se debe impulsar la región como la zona de turismo tradicional y alternativo más importante del municipio de La Paz que permita incrementar el volumen de visitantes al Estado y Municipio.

Algunos de los criterios generales que deberán normar el establecimiento y fomento de actividades económicas son las 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

- Fomento a la micro, pequeña y mediana empresa

- Creación de carreras universitarias para la población residente

- Incentivar a los profesionistas locales a ocupar puestos claves del sector terciario

- Capacitación permanente de los prestadores de servicios turísticos para crear una cultura de alta calidad en el servicio.

Lo anterior implica planear a mediano plazo el impulso de proyectos que se integren de manera eficiente al desarrollo urbano de la región, adecuar y mejorar las actuales vías de enlace de la microregión, con rutas de transporte que cubran eficientemente la demanda de la población y los visitantes.

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

Impulso de crecimiento de la infraestructura económica de la zona

Simplificación administrativa para la inversión privada

En relación con estos ejes se ejecutarán las siguientes acciones:

Privilegiar el equipamiento urbano 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 presente la Administración Pública Municipal y que tengan incidencia en el desarrollo económico de la región.

Articular 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 primaria, ya sea a través de infraestructura de comunicación, del fomento para la comercialización de los productos del mar 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 importante factor 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 actuales y futuros de la región de Los Planes, El Sargento, La Ventana, Domínguez Cota, Agua Amarga y San Pedro México y en consecuencia, las acciones serán las siguientes:

Orientar la obra pública en la promoción de micro, pequeña y mediana empresa, con el fin de incrementar las fuentes de empleo en el territorio.

Promover la modernización de las escuelas públicas para ofrecer un alto nivel educativo

Apoyar la creación de infraestructura cultural como museos, casas de cultura y bibliotecas.

En general, propiciar el establecimiento de servicios de asistencia pública para el sector social, como guarderías, centros de salud y clínicas.

Con base en un análisis del territorio a través de conocer su aptitud se determinaron las siguientes áreas para desarrollo turístico e industrial:

#### **6.2.1.1. Áreas para Desarrollo Turístico**

Desarrollo Turístico Integral de Bahía de los Sueños

Desarrollo Turístico Integral de Punta Arena

Desarrollo Turístico Integral de Bahía La Ventana

Uso Turístico Hotelero en Punta Jalita

Residencial Turístico en La Ventana, El Sargento y zona oriente a partir de La Bocana hasta el límite con Punta Arena.

Campestre Residencial al norte de El Sargento

#### **6.2.1.2. Áreas para Desarrollo Industrial**

Constituir un agropark considerando todas las necesidades y requisitos de los productores más exigentes (agua, gas natural, caminos, comunicaciones, rendimiento energético,, un centro de transferencias de tecnologías.

#### **6.2.1.3. Proyectos Detonadores**

Para el desarrollo económico se ha identificado como proyecto detonador

Desarrollo Turístico Integral de Bahía de los Sueños

Desarrollo Turístico Integral de Punta Arena

Desarrollo Turístico Integral de Bahía La Ventana

Construcción de escala náutica en Bahía de Los Sueños y Bahía de La Ventana.

Conclusión de la Carretera Los Planes – San Antonio

Construcción del parque temático Los Cardones

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

El turismo es una actividad de importancia para la región de Los Planes, la zona cuenta con una diversidad de atractivos naturales, entre los que cabe señalar sus el escenario natural como elemento principal en el que se conjuga el desierto y el mar.

Los objetivos principales del Programa son:

*Coordinar esfuerzos entre estado, municipio y particulares para promover el crecimiento en la inversión del desarrollo urbano-turístico de la región*

*Apoyar y promover el crecimiento en la afluencia turística y,*

*Apoyar y promover la existencia de una cultura turística en el municipio para incrementar la excelencia en la atención y servicio al turista.*

### **6.2.2.1. Concepto General del Desarrollo**

Desarrollo regional sustentable basado en:

*Proteger el principal recurso turístico que es el entorno natural marino y terrestre*

*Mejorar y promover las posibilidades de vinculación carretera y náutica entre los principales sitios turísticos del Estado y Mar de Cortés y prever zonas de amortiguamiento y de desarrollo controlado entre éstas para incorporar la participación de los actores locales (pequeños propietarios y ejidos).*

### **6.2.2.2. Promoción y comercialización**

El desarrollo de productos comerciales como parte del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano esta basado en las siguientes premisas:

*Estrategia*  $\implies$  *Productos*

*Agrupación –articulación (atractivos-servicios-equipamiento)*

*Adaptar el producto a las nuevas tendencias del mercado*

*Mejorar la imagen del destino*

*Atraer nuevos segmentos de demanda y*

*Mantener una posición competitiva en el mercado turístico*

Los instrumentos de difusión y promoción consisten en completar el valor turístico del recurso natural con actividades, escenarios y experiencias enlazadas en el área de influencia.

La consolidación y creación de productos, servicios, actividades y amenidades que formarán parte del programa, deberán atraer, motivar y satisfacer a los segmentos perfilados como turistas de estancia prolongada, repetitivos y generadores de una derrama económica significativa.

La determinación de actividades, impulsará el desarrollo de recorridos e itinerarios que permitan al turista no sólo la contemplación del paisaje sino la dinámica de encontrar una amplia gama de opciones de esparcimiento y recreación.

La diferencia de productos se estructura a partir de las actividades actuales, más aquellas potenciales propiciando la diversificación de los nichos de mercado.

*Con la intención de generar dinamismo inter-regional, se propone establecer circuitos o enlaces turísticos entre las localidades con potencial turístico.*

*Fomentar la interacción de los diversos productos turísticos al interior de la región.*

*Combinar al menos dos o más modalidades de itinerario para un mismo viaje.*

*Atacar el mercado aéreo, portuario y carretero desde las estaciones, puntos de descanso, asimismo, desde el punto de captación de turismo al interior del Estado, municipio y región, proporcionar un kit de bienvenida en los centros de visitantes. Este paquete deberá incluir, mapas de ubicación, menú de actividades, directorio de servicios y folletería, así como cupones de descuento y encuestas de satisfacción para futuros mailing.*

Para la penetración del producto turístico paulatinamente se fomentará la orientación del producto, integrando al destino como un todo (entorno turístico), de manera sinérgica y desagregando a los distintos sitios turísticos partiendo de un esquema fundamental de promoción. Se irán introduciendo productos o actividades según se desarrollen en el sitio y que se inicie su publicidad como una promesa de venta.

A continuación se mencionan algunas recomendaciones en torno a la integración de herramientas publicitarias y comerciales.

El Plan de Medios está estructurado de tal forma que se logre atacar de manera directa al nicho deseado, es decir la selección de medios se realiza con base en un mercado objetivo con el perfil definido de interés primario para el proyecto, de esta forma se evitan esfuerzos publicitarios mal dirigidos y con poca o nula respuesta.

*Diseño de una campaña de cooperación promocional*

*Creación de un comité con la participación de los sectores Federal, Estatal e iniciativa Privada*

*Establecer cuotas de participación integral para a promoción conjunta del destino*

*Elaboración de publicidad impresa –periódicos, revistas, directorios y espectaculares.*

*Patrocinio a través de la radio y televisión.*

*Material impreso: folletería, guías de visitantes, correo directo, mapas de carreteras y acceso.*

*Materiales audiovisuales.- Videos audiocassetes y diapositivas.*

*Travel Shows.- Cuotas de registro y stands costos de flete.*

*Relaciones públicas.- Fact sheets, eventos cócteles, presentaciones, sesiones de prensa*

*Investigación y desarrollo.- Planes estratégicos, perfil del mercado meta, evaluación continua de impacto publicitario.*

*Diseñar un Catálogo Fotográfico de la Región.*

Este pretende incluir una gama de imágenes claramente explotables que, combinadas logren en los nichos de mercado potenciales.

La selección deberá conformar una serie complementaria que permita lograr una mezcla de temas uniformes para posicionarse en la meta del consumidor y se logre así la plena identidad del sitio. Deberá mantenerse un estándar de imagen en prensa, inserciones en revistas, anuncios públicos.

La mezcla de dichos elementos es también recomendable, siempre y cuando exista una interacción lógica de elementos:

Eje. Escenario-Actividad.

Elaborar material impreso de difusión, relacionado con los temas de comercialización, respetando las imágenes del catálogo fotográfico. Editar folletos, trípticos, guías, programas de actividades, postres, entre otros.

### **6.2.2.3. Manual de Ventas del Producto Turístico**

Proveer al operador receptivo, agencias mayoristas y minoristas las herramientas necesarias para lograr el incremento en el impacto del producto turístico de la Región como factor de venta primordial. Qué vender?, A quien vender? Y Cómo Vender?.

El manual de ventas permite otorgar una base cualitativa conteniendo información sobre el producto turístico y la región, como apoyo en la planeación y comercialización efectiva. Esta herramienta permite al agente o vendedor un amplio y claro panorama del producto que ofrece, sus características, cualidades y especificaciones.

La capacitación constante de estos agentes resulta indispensable: la programación de fam trips. La competitividad del destino dependerá de su capacidad de innovar y mejorar la calidad.

Otras acciones que son necesarias de acuerdo a los objetivos buscados son:

*Enlace con los empresarios, hombres de negocios, ejecutivos, funcionarios, cámaras, etc. Para vender el producto integrado.*

*Enlace con negocios especializados en turismo de aventura y ecoturismo*

*Acuerdo con hoteleros, restauranteros y servidores turísticos.*

---

## 6.3. Estructura Urbana

---

La estructura urbana refleja las estrategias establecidas por la planeación del desarrollo urbano y del ordenamiento territorial especificando los usos y destinos predominantes.

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.

La propuesta considera nuevos ejes estructuradores que integrarán y enlazarán a las áreas urbanas actuales y al desarrollo futuro, otorgando nuevas alternativas para la movilidad de la población y de los visitantes.

En la zonificación urbana el uso habitacional ocupará un porcentaje del orden de 2,500 hectáreas, dentro del cual la densidad H-IM tendrá una importante presencia principalmente en el área urbana de futuro crecimiento, dicha zona junto con las que contienen en resto de las densidades estarán provistas del equipamiento necesario básico y especial para su adecuado desarrollo, optimizando su funcionalidad actual.

Los elementos concentradores de actividades están distribuidos estratégicamente en las zonas urbanas, de acuerdo a una visión de integración de actividades y movimientos, dentro del conjunto del esquema conceptual de funcionamiento de la región; fundamentados en las normas y criterios de dosificación y localización, en función de la población a servir y la distancia. Están ubicados principalmente en vías primarias y colectoras, cuya localización corresponde a los puntos de concentración de determinadas actividades como son las comerciales, recreativas, educativas, de salud y de servicios.

La estructura urbana quedará constituida por los siguientes elementos:

- *1 Centro Urbano*
- *1 Sub centro Urbano*
- *6 Centros de Barrio;*

- 13 centros vecinales;
- Equipamiento Especial

### **6.3.1. Estructura Vial**

La búsqueda de un crecimiento sustentable parte de la base del funcionamiento de todos los elementos que interactúan en el desarrollo del área de estudio, donde la vialidad desempeña un papel importante al ser el eje estructurador que articula e integra los tejidos urbanos y el resto de la región.

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.

Los destinos de suelo para vialidad, 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.

Como parte de los objetivos de la estrategia del Programa Parcial 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 cada zona logrando con ello su óptima funcionalidad.

Cabe señalar que cómo herramienta de ubicación, se utilizarán algunos nombres establecidos por el presente Programa para referirse a las calles que no cuentan con nomenclatura o nuevas propuestas, en tanto que la dependencia encargada cuente con la nomenclatura oficial para los actuales y futuros ejes viales.

#### **6.3.1.1. Vialidad Regional y Sub regional**

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

#### **6.3.1.1.A Regional**

**Carretera Estatal No. 286:** este eje mantendrá su función actual hasta el entronque con el libramiento Norte de los Poblados Típicos, a partir del cual será reestructurada su jerarquía.

**Carretera Los Planes – El Cardonal:** esta carretera se dividió en dos tramos por la importancia de su trazo, los cuales forman una especie de libramiento Sur hasta conectarse con la actual carretera al cardonal; a continuación se describe cada tramo:

- *Tramo vialidad perimetral de la zona agrícola: se conecta con el entronque de la carretera estatal 286 y la vialidad de acceso a La Ventana – El Sargento hasta el entronque con el nuevo eje primario “Corredor Norte – Sur nueva zona urbana San Pedro México – Agua Amarga”; su trazo libra la zona agrícola, funcionando también como barrera de protección de la zona ecológica de aprovechamiento (PEA) y conduce al agropark propuesto sin tener que llegar hasta la carretera Los Planes – San Antonio cuando se llega de La Paz.*
- *Tramo vialidad perimetral Sur: su importancia reside en su función como barrera de contención de crecimiento de la nueva zona urbana San Pedro México – Agua Amarga, es la continuación del tramo anterior que inicia en el entronque con la nueva vialidad primaria “Corredor Norte – Sur nueva zona urbana San Pedro México – Agua Amarga”; hasta la diagonal de su actual conexión con la carretera 286.*

#### **6.3.1.1.B Sub regional**

**Carretera Los Planes – San Antonio:**, esta vía mantendrá su función actual de comunicar hacia el Sur a la zona de estudio con la localidad de San Antonio; inicia en el centro del área de aplicación del programa parcial a partir de su conexión con la carretera estatal 286.

**Libramiento Norte Juan Domínguez Cota – Los Planes – Agua Amarga:** 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 los poblados típicos (localidades de Gral. Juan Domínguez Cota, San Juan de los Planes, Agua Amarga y San Pedro México), se interne en sus arterias primarias y colectoras ocasionando conflictos viales.

**Vialidad de enlace Turístico Ensenada de Muertos – La Ventana:** además de ser el enlace entre la zona urbana El Sargento y su anexo La Ventana con la zona turística, este eje funcionará como barrera de crecimiento hacia la zona inundable ; se conecta al Poniente con la vialidad de acceso a La Ventana – El Sargento y al Oriente con la nueva vialidad primaria “Corredor Norte – Sur nueva zona urbana San Pedro México – Agua Amarga”.

**Vialidad de acceso a La Ventana – El Sargento:** mantendrá su función actual; sin embargo se reduce la longitud de esta jerarquía hasta el entronque con el nuevo Malecón la Bocana, que coincide con el límite Sureste de la reserva de crecimiento urbano.

**Vialidad perimetral poniente a La Ventana – El Sargento:** este eje conectado al Sur con la carretera estatal 286, se plantea que adquiera la función de nuevo acceso al tejido urbano de El Sargento – La Ventana hasta su entronque con la vialidad colectora denominada con el mismo nombre.

#### 6.3.1.2. 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 30 metros.

Al grupo de **vialidad primaria** pertenecen:

- *Juan Domínguez Cota – Francisco I. Madero – Acceso CU*
- *Corredor Norte – Sur nueva zona urbana San Pedro México – Agua Amarga*
- *Carretera a Ensenada de Muertos*
- *Av. La Ventana – El Sargento*
- *Par vial corredor ecológico la Bocana*

- *Av. Aeropuerto – Bahía La Ventana*
- *Av. Nicolás Aviles*
- *Av. Arroyo Grande*
- *Par vial intermedio El Teso – La Ventana*
- *Par vial El Sargento Centro*

### **6.3.1.3. 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.

La vialidad colectora se estructura a partir de las siguientes vías:

- *Circuito de enlace Domínguez Cota – Los Planes – Reserva de crecimiento*
- *Toribio Geraldo*
- *Av. Arroyo de Chayola*
- *Norte – Sur Ejido San Vicente grupo dos*
- *Circuito de enlace Norte – Sur Reserva de crecimiento*
- *Circuito Oriente San Pedro México*
- *Diagonal San Pablo*
- *Diagonal carretera al Cardonal*
- *Av. Santa Elena*
- *Av. San Fernando*
- *Colectora intermedia El Sargento La Ventana*

- *Vialidad perimetral poniente Nueva Zona Urbana La Ventana – El Sargento*
- *Vialidad periférica Sur La Ventana*
- *Par vial arroyo las Canoas*
- *Av. La ventana centro*
- *Par vial corredor ecológico las canoas*
- *Av. El Teso*
- *El Sargento Sur A*
- *El Sargento Sur B*
- *El Sargento Norte A*
- *El Sargento Norte B*
- *El Sargento Norte C*
- *El Zotal*

#### **6.3.1.4. 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.

En la zona de El Sargento – La Ventana se proponen tres circuitos y en la zona de Domínguez Cota – Los Planes se plantean dos vías Oriente – Poniente de acuerdo a las especificaciones antes mencionadas.

##### **a) 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.

## b) Vialidad Peatonal

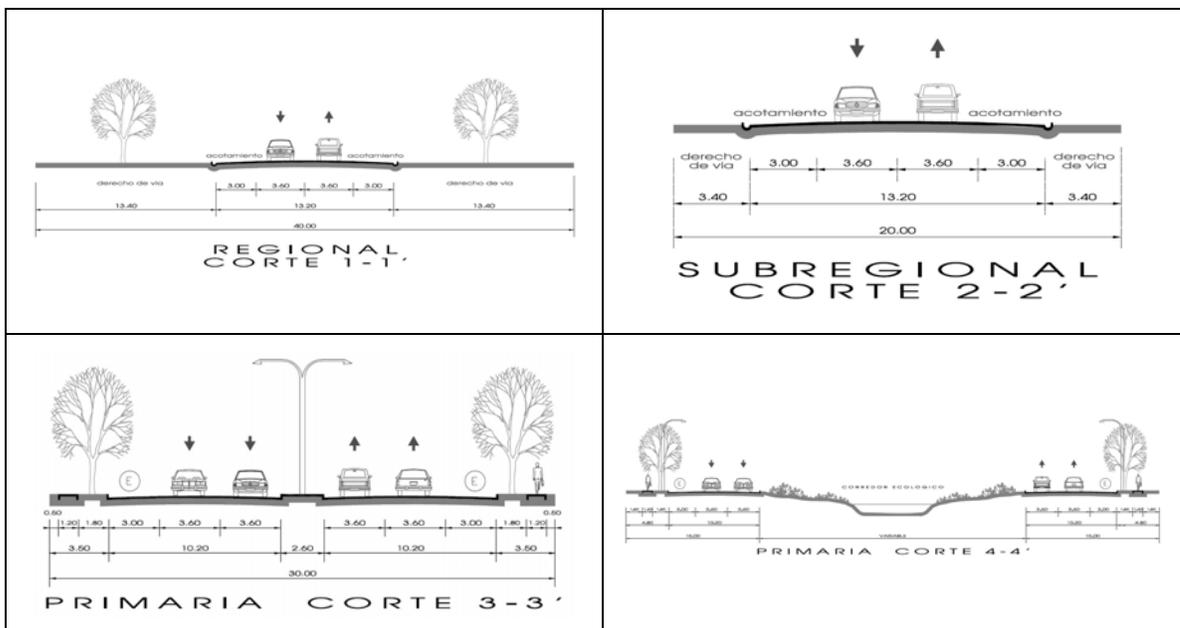
Son calles que sirven exclusivamente para el tránsito de peatones, en las cuales queda prohibido el acceso a cualquier tipo de vehículo motor.

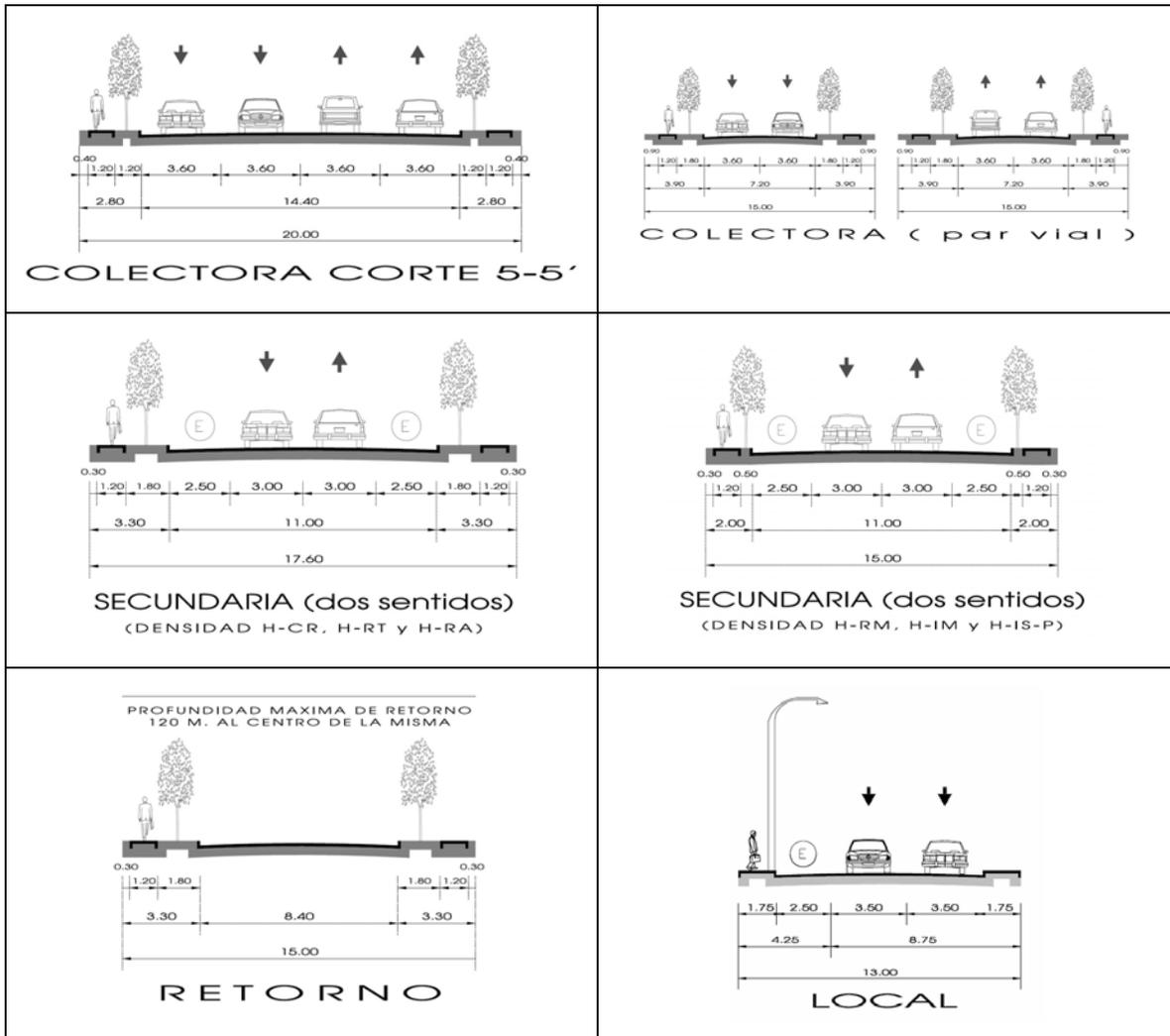
Se plantean las siguientes vías con esta jerarquía:

- *Malecón La Bocana*

## c) Secciones Viales

Toda vialidad nueva y propuesta para ampliación de sección deberá ajustarse a las siguientes secciones viales:





### 6.3.2. Zonificación Secundaria

El establecimiento de los usos y destinos del suelo que integran y delimitan el Polígono de Aplicación del Programa Parcial, 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.

### **6.3.2.1. Usos**

Los usos del suelo que se proponen tienen la función de coadyuvar a lograr los objetivos planteados en la estrategia.

El desarrollo adecuado de éstos, deberá basarse en la aplicación de la normatividad establecida en el presente programa, así como en los reglamentos vigentes aplicables.

#### **6.3.2.1.A Áreas Urbanas y Urbanizables (Reserva Urbana)**

Los aprovechamientos específicos para esta zonificación son: habitacional, turístico, comercial y de servicios y agroindustria.

##### **a) 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. 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:

##### **1º Campestre Residencial (H-CR)**

Esta zonificación fomenta áreas habitacionales de baja densidad, formando espacios habitables con características homogéneas, en equilibrio, convivencia e integración con zonificaciones colindantes.

El tamaño mínimo de lote es de 1,500 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 7 viv./ha y la vecinal de 5 viv./ha, la densidad poblacional es de 20 hab./ha.

---

<sup>2</sup> De acuerdo a los establecidos en el Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California Sur.

La ocupación máxima del área total (COS) es de 0.15 (225 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 0.3 (450 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 localizada al Norte de El Sargento (véase plano de zonificación secundaria E2a).

## **2° 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 800 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 13 viv./ha y la densidad vecinal de 10 viv./ha, la densidad poblacional es de 40 hab./ha.

El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote y el C.U.S. no deberá exceder el 0.80 de la superficie total del lote.

Esta densidad se localiza en la localidad de La Ventana con frente de playa, al Norte de la localidad El Sargento y entre La Bocana y el Aeropuerto propuesto.

### **3° Residencial Alto (H-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, manteniendo y reforzando ordenadamente la dirección del desarrollo que se pretende para la zona de estudio; 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 600 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 17 viv./ha y la vecinal de 13 viv./ha, la densidad poblacional es de 52 hab./ha; la superficie bruta requerida al año 2030 para esta densidad es de 271 hectáreas que albergarán 5,419 habitantes y 1,356 viviendas.

La ocupación máxima del área total (COS) es de 0.4 (240 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 0.8 (480 m<sup>2</sup> de superficie total construida).

La localización de esta densidad se da al Oriente y Suroriente de las localidades de Agua Amarga y San Pedro México.

### **4° Residencial Medio (H-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 el precepto principal será la defensa de la identidad local que la identificará.

El tamaño mínimo de lote es de 350 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 29 viv./ha y la vecinal de 19 viv./ha, la densidad poblacional es de 76 hab./ha; la superficie bruta requerida al año 2030 para esta densidad es de 263 hectáreas que albergarán 9,018 habitantes y 2,255 viviendas.

La ocupación máxima del área total (COS) es de 0.4 (140 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 0.8 (280 m<sup>2</sup> de superficie total construida).

Esta zonificación se ubica básicamente en las inmediaciones de las localidades de San Juan de los Planes y Gral. Juan Domínguez Cota, así como al Sureste de Agua Amarga y San Pedro México.

#### **5° Interés Medio (H-IM)**

En esta zonificación vivirá el mayor porcentaje de la población donde se optimizará el máximo aprovechamiento de los espacios que serán el elemento principal de apoyo al mejoramiento de la calidad de vida.

El tamaño mínimo del lote es de 250 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 40 viv./ha y la vecinal de 26 viv./ha; la densidad poblacional es de 104 hab./ha; la superficie bruta requerida al año 2030 para esta densidad es de 1027.8 hectáreas que albergarán 49,326 habitantes y 12,332 viviendas.

La ocupación máxima del área total (COS) es de 0.6 (150 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 1.2 (300 m<sup>2</sup> de superficie total construida).

Esta zonificación se localiza al Sureste de El Sargento, al Poniente y Sur de La Ventana, en las inmediaciones al Oriente y Sur de Agua Amarga y San Pedro México y al Sur y Oriente de la nueva zona de crecimiento.

#### **6° Interés Social - Popular (H-IS-P)**

Esta zonificación tendrá como uso predominante la vivienda unifamiliar; el tamaño mínimo de lote es de 140 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 71 viv/ha y la vecinal de 46 viv/ha; la densidad poblacional es de 184 hab/ha; la superficie bruta requerida al año 2030 para esta densidad es de 376 hectáreas que albergarán 32,222 habitantes y 8,054 viviendas.

La ocupación máxima del área total (COS) es de 0.6 (84 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 1.2 (168 m<sup>2</sup> de superficie total construida).

Esta densidad se localiza al Sur de El Sargento, en La Ventana y al Oriente de Agua Amarga y San Pedro México.

#### **7° Poblado Típico (PT)**

Zonificación especial que aplica al área urbana actual de todas las localidades; esta zonificación se estableció con el propósito de conservar y fortalecer las tradiciones y cultura que vigoricen la identidad de cada poblado, mediante la generación de las condiciones urbanas inclinadas al turismo que fomenten la optimización de las características singulares que harán una región de gran competitividad turística.

Se consolidara con un tamaño mínimo de lote de 350 m<sup>2</sup>, con una densidad neta de 29 viv/ha y una densidad vecinal de 19 viv/ha; la densidad poblacional es de 76 hab/ha; la superficie bruta requerida al año 2030 para esta densidad que se cubrirá mediante la ocupación de baldíos dentro del área urbana actual es de 251.7 hectáreas que albergarán 8,631 habitantes y 2,157 viviendas.

La ocupación máxima del área total (COS) es de 0.4 (140 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 0.8 (280 m<sup>2</sup> de superficie total construida).

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

## **b) Turístico**

Esta zonificación se establece con la finalidad de lograr el aprovechamiento sustentable con densidades bajas que permitan la conservación del escenario natural y que generen mayor plusvalía. 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.

### **1° Uso Turístico (TU)**

La superficie mínima de lote será de 800 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 13 viv./ha y la densidad vecinal de 10 viv./ha. La densidad máxima permitida para esta zonificación en cuartos de hotel es de 10 ctos/ha.

El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote y el C.U.S. no deberá exceder el 0.80 de la superficie total del lote.

Esta zonificación se localiza al Norte de El Sargento, al Sur de Punta Perico y sobre el litoral Sur de Bahía La Ventana.

### **2° Desarrollo Turístico Integral (DTI)**

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; los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad.

Se plantea un lote mínimo de 800 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 13 viv./ha y la densidad vecinal de 10 viv./ha. La densidad máxima permitida para esta zonificación en cuartos de hotel es de 5 ctos/ha.

El C.O.S. no será mayor del 0.4 de la superficie total del lote y el C.U.S. no deberá exceder el 0.8 de la superficie total del lote.

Esta zonificación se localiza al Oriente de la zona de estudio correspondiente al DTI Punta Arena y DTI Bahía de los Sueños.

### **c) Comercial y de Servicios**

Esta zonificación concentradora de actividades forma parte importante dentro de la organización espacial de la nueva urbanización y generan la dinámica urbana, de acuerdo al esquema de crecimiento que se pretende impulsar en el área de estudio

Su definición tiene como propósito agrupar o concentrar, consolidar, fortalecer y mejorar las áreas comerciales ya conformadas y constituir nuevos centros de comercio, servicios y abasto públicos y privados.

#### **1° Centro Urbano**

Núcleo principal de atracción dentro del área urbana, caracterizado por la presencia de las instituciones de gobierno, de la administración y los servicios públicos.

Se plantea la generación de este elemento dentro del tejido urbano de la nueva zona de crecimiento propuesta, cuyo espacio central estará destinado a alojar al comercio especializado y servicios que requerirá la conformación del centro de población.

Dentro del centro urbano se permitirá la mezcla de usos habitacionales, comerciales y de servicios, procurando su tendencia a la especialización. Los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad.

#### **2° Sub centro Urbano**

Elemento concentrador de actividades de apoyo al centro urbano, el cual tiene funciones predominantes de equipamiento regional y primario para el servicio público, favoreciendo el establecimiento de usos compatibles de vivienda, comercio, oficinas, servicios y recreación, que den servicio especializado a la población de barrios cercanos de El Sargento y La Ventana.

### **3° 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 principal propósito es el de proveer de áreas comerciales, de servicios y equipamiento a las zonas habitacionales sin mezclarse con ellas, por lo que son zonas complementarias a estas, y los usos permitidos o giros comerciales deberán ser compatibles con los de vivienda.

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.

#### 4° 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.

#### 5° Corredor Urbano CU-1 (Habitacional / Comercio)

Esta zonificación comprende un corredor que es una franja concentradora de uso habitacional, comercial 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 éste corredor no interfieran o afecten en demasía el funcionamiento de las vías inmediatas.

Su importancia radica en que es el elemento de la estructura urbana que sirve de enlace entre los centros urbanos y los centros de barrio, su función es acercar el comercio a las zonas de mayor concentración poblacional, así como el delimitar y ordenar los distritos que se van conformando hacia su interior, favoreciendo la creación de áreas homogéneas con características propias.

Los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad; el lote mínimo es de 350 m<sup>2</sup>; la ocupación máxima del área total (COS) es de 0.8 (280 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 1.3 (455 m<sup>2</sup> de superficie total construida).

## **6° Espacios verdes y/o abiertos**

Estas áreas constituyen un factor trascendental para el desarrollo de las futuras zonas de crecimiento, por lo cual resulta necesario preservar y mejorar los espacios existentes, reglamentando el uso y dando mantenimiento constante; así como fomentar su incremento mediante la construcción de nuevas áreas verdes y de esparcimiento, con el fin de lograr un crecimiento armónico y una mejor calidad de vida para la población local.

La adquisición y puesta en marcha de nuevas áreas se considera acción prioritaria dentro del corto y mediano plazo, ya que no puede seguir desarrollándose un esquema urbano equilibrado sin la existencia de estos elementos. La localización de estas zonas tiene como objetivo principal dotar a la población de áreas propias para el esparcimiento; además de coadyuvar a mejorar el ecosistema local y establecer zonas de transición entre usos, aprovechamiento de áreas vulnerables y espacios subutilizados en el área urbana.

## **7° Equipamiento regional y/o institucional**

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 proporciona 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; asistencia social: comercio, y abasto; recreación y deporte; servicios urbanos; comunicación y transporte y administración pública. 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, Corredores Urbanos, Subcentro Urbano y Centro Urbano.

A continuación se presentan los equipamientos detonadores que se plantea impulsar para el área de aplicación del programa parcial, en función de dirigir el adecuado desarrollo y el impulso económico contribuyendo a partir de ello a incrementar su nivel de servicios.

**Cultura:** Como parte del fortalecimiento del subsistema de cultura, se propone la construcción de un **museo de fauna y flora desértica** que ofrezca a la población en general el conocimiento acerca de los recursos naturales con los que cuenta la región y que fomente en la población el cuidado y protección de dichos recursos; así mismo se requiere la construcción de un centro social, un centro cultural, una casa de cultura y dos bibliotecas para consolidar este rubro, ofreciendo a la población diversos espacios de actividades como: talleres y atención a las adicciones.

**Hospital Regional:** Se propone promover la construcción de un Hospital Regional de Especialidades que atienda las demandas de la zona de aplicación del programa ya que actualmente tienen que desplazarse hasta la Paz para satisfacer esta necesidad.

**Abasto:** Se propone la construcción de un mercado de cobertura regional y dos mercados locales con la finalidad de subsanar el déficit actual de este subsistema. Es importante que los proyectos de este equipamiento consideren estacionamientos con capacidad suficiente para visitantes y transporte de carga.

**Centro Comercial:** Como elemento detonador hacia la adecuada cobertura del subsistema comercio y servicios se plantea la promoción de invertir en la construcción de un centro comercial.

**Alameda:** Para lograr un equilibrio urbano-natural, se propone la construcción de una Alameda, que además de mejorar la imagen urbana, ofrezca un espacio agradable de convivencia.

**Plaza de Armas y Delegación Municipal:** Con el fin de ofrecer un espacio de identidad a la población y como parte de la centralidad del subsistema de administración, se propone la reubicación de la delegación municipal y por consiguiente la construcción de su respectiva plaza de armas, cuya localización estará sujeta a la zonificación de equipamiento dentro de la reserva para el desarrollo del centro urbano en la nueva zona de crecimiento.

**Parque Urbano:** Se propone la construcción de un parque urbano para su aprovechamiento con fines recreativos, deportivos, culturales y educación ecológica.

**Centro Deportivo:** Se propone la construcción de un centro deportivo, que conlleve a subsanar las deficiencias del subsistema deporte y recreación cuyo proyecto contemple un gimnasio, alberca y otros atractivos que ofrezcan a la población un equipamiento de calidad para el desarrollo de diversas actividades deportivas y recreativas.

**Parque lineal “El Sargento”:** Se plantea la construcción de un parque, cuyo proyecto considere juegos infantiles, ciclopista, canchas de básquetbol, fútbol rápido, pista de patinaje, patineta y abundantes áreas verdes con especies vegetales características de la región.

**Parque Ecológico:** se propone el aprovechamiento de la Sierra El Carrizalito (zona dentro del área de aplicación del programa parcial) como parque ecológico instituyéndolo como nuevo atractivo turístico de la región, donde se podrá practicar el turismo alternativo (de aventura y ecoturismo).

**Estación de Bomberos y cruz roja:** Se requiere construir una central de bomberos y cruz roja, cuya localización permita la rápida atención de alguna emergencia.

**Cementerio:** De acuerdo al crecimiento estimado de las áreas urbanas, es necesario prever un espacio para un nuevo cementerio regional o la adquisición de reserva en las inmediaciones del actual para cubrir la demanda al año 2030.

**Relleno Sanitario:** Se requiere la construcción un relleno sanitario de carácter regional que de servicio a toda la delegación con tecnología de punta para no dañar el ecosistema, ni contaminar los mantos freáticos y con una superficie que satisfaga los requerimientos a largo plazo.

**Terminal de autobuses foráneos:** Se propone la construcción de una terminal de autobuses; cuya ubicación estará sujeta a un estudio específico.

**Sistema de Transporte Colectivo:** Se plantea la introducción de un sistema de transporte de alta calidad, que funcione con eficiencia en cada una de las áreas urbanas, entregando movilidad urbana de una manera rápida, cómoda y barata.

**Aeropuerto:** Se propone la construcción de un aeropuerto de mediano alcance para aviones privados, localizado en bahía la ventana entre la zonificación comercio y servicios y el DTI Punta Arena.

**Cuadro 10**

**RESUMEN DE REQUERIMIENTO DE EQUIPAMIENTO AL AÑO 2030 PARA  
EL INCREMENTO DE POBLACIÓN. CENTRO URBANO NUEVO LOS  
PLANES**

<b>Sistema o Sector</b>	<b>Elemento, Subsector o Módulo</b>	<b>Unidades Básicas de Servicio Requeridas para el año 2030</b>	<b>Superficie de Terreno Requerida en m<sup>2</sup></b>	
Cultura	Biblioteca Pública Central	1	Biblioteca 250 sillas	1,600
	Museo Local	1	1,400 m <sup>2</sup> Exhib	3,500
Asistencia Social	Cto. Tutelar Menores Infrac.	1	50 Espacios	15,000
Comunicaciones	Centro de Serv. Integrados (TELECOMM)	1	7 Ventanilla	370
Servicios Urbanos	Tribunales de Justicia del Estado	1	2,500 m <sup>2</sup> Const.	4,250
	Oficinas de Gobierno Federal (SEDESOL)	1	10,000 m <sup>2</sup> Const.	17,000
	Oficinas Gobierno Estatal	2	1,000 m <sup>2</sup> Const.	3,400
	Administración Local Recaud. Fiscal	1	1 modulo	4,657
Administración	Palacio Municipal	1	10,000 m <sup>2</sup> Const.	25,000
	Palacio de Gobierno Estatal	1	12,500 m <sup>2</sup> Const.	21.875
	Palacio Legislativo Estatal	1	4,950 m <sup>2</sup> Const.	11,000
Superficie Requerida:			<b>91,182</b>	

FUENTE: Sistema Normativo de Equipamiento, SEDESOL.

**d) Agroindustria**

En función del impulso que se pretende dar en este sector, se propone consolidar las zonas donde actualmente se desarrolla este uso.

**1° 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 al Sur del área agrícola.

La característica principal de esta zona es la de promover y proteger el desarrollo de actividades primarias.

### **6.3.2.1.B Áreas No Urbanizables**

Estas áreas quedan contenidas en la zonificación de conservación y protección ecológica.

#### **a) Protección y Conservación Ecológica**

Comprende las áreas que dadas las características geocológicas, endemismo de la flora y la fauna, diversidad biológica y geográfica altas, funciones y servicios ambientales que proporcionan, etc., requieren que su uso sea racional, controlado y planificado para evitar su deterioro. La esencia es asegurar el uso sustentable de los recursos naturales para mantener el equilibrio de los geosistemas que cumplen una función ecológica de suma importancia como es asegurar la recarga de los acuíferos, mantener el hábitat de especies vegetales y animales, prevenir la erosión y desertificación entre otros.

##### **1° Corredores Ecológicos**

Los corredores ecológicos 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 Parcial son considerados corredores ecológicos.

Se recomienda crear zonas recreativas con juegos infantiles y ciclistas para conservar su derecho de vía.

##### **2° 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.

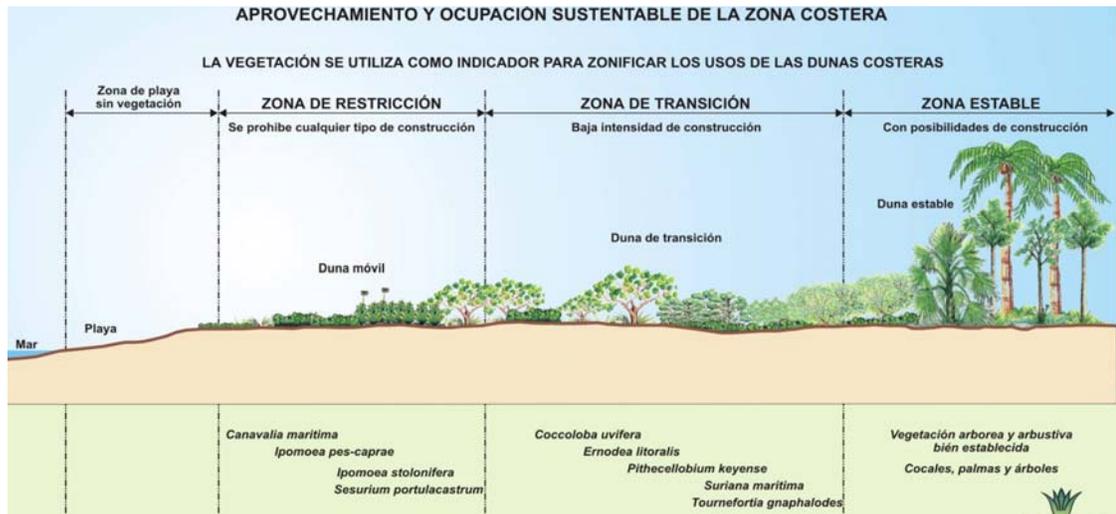
A efecto de prever la modificación y degradación de la zona de dunas en los casos que se contemple el desarrollo de actividades turísticas o urbanas en la costa, se restringirán las construcciones en áreas que actúen como zonas de amortiguamiento para conservar la dinámica de las playas, dunas y hábitat 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.



Nota: El esquema es una representación gráfica de los perfiles de la vegetación en los ecosistemas de dunas costeras (SEMARNAT, *Lineamientos para prevención y mitigación de los impactos ambientales*, 2002)

Las especies que se determinen utilizar como indicadores para la zonificación de la duna costera estarán directamente relacionados a la calidad ecológica del sitio y estará determinado por el estudio ecológico que para la zona en cuestión se realice, además se tomara en cuenta para la zonificación, los perfiles de playa que resulten de los estudios, por lo cual el uso de esta zona estará dependiente de los resultados de dichos estudios.

### 3° Salina

La salina es una laguna de aguas saladas con poca profundidad; esta zonificación se localiza dentro del DTI Punta Arena.

### 4° Zona de Interés Paisajístico (ZIP)

Esta zonificación tiene el propósito de conservar las áreas de vegetación natural; la conservación de estos sitios es fundamental para mantener el equilibrio e imagen visual; no se permite ningún tipo de construcción ó explotación de materiales, solo se permiten senderos, caminos peatonales y los usos establecidos en la tabla de compatibilidad.

### 5° Zona Agrícola (AGR)

Zona destinada a la conservación y salvaguarda de 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.

## **6° Protección Ecológica de Aprovechamiento (PEA)**

Zonificación que permite el aprovechamiento de bajo impacto en el cual pueden existir construcciones de tipo rural; tiene como fin realizar actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza y las expresiones culturales que la envuelven con una actitud y compromiso de conocer, respetar, disfrutar y participar en la conservación de los recursos naturales y culturales (ecoturismo y turismo rural).

## **7° Protección Ecológica de Conservación (PEC)**

Zonificación establecida para la conservación de las características naturales-paisajísticas, manteniendo el equilibrio e imagen visual, privilegiada con vista espectacular hacia el mar, correspondiente a las elevaciones (cerros y promontorios); no se permite ningún tipo de construcción permanente ó explotación de materiales, solo se permiten senderos, caminos peatonales y miradores escénicos.

### **6.3.2.2. Destinos del Suelo**

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

#### **6.3.2.2.A Infraestructura**

Los destinos de infraestructura, responden a la necesidad prioritaria de mantener, mejorar, y prever ampliaciones de las instalaciones con las que cuenta el área de estudio así como la construcción de instalaciones requeridas.

#### ***Plantas Potabilizadoras:***

Dado que la calidad del agua presenta problemas en algunas zonas, se requiere la instalación de este elemento, previendo el incremento de población esperado al año 2030 para la zona de estudio; el agua deberá ser 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, además de la puesta en marcha de la instalación actual. Así mismo se plantea la construcción de una planta regional que cubra la demanda de las áreas urbanas, cuya propuesta de localización es al Norte de San Juan de los Planes (arroyo la Bocana) la cual estará sujeta a un estudio específico.

**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.

**Red de colectores de sistemas separados:** Las condiciones y cobertura del sistema de drenaje existente, ofrecen la oportunidad de diseñar un proyecto que aunado a una(s) planta (s) 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(s) planta(s) 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 Residuales:** con base a un análisis general de las características topográficas y geohidrológicas de la zona de aplicación del Programa Parcial se propone la construcción de tres plantas de tratamiento. Su localización obedece al aprovechamiento máximo de las aguas residuales de todas las zonas. Se propone se localice una planta en la Ventana (arroyo Las Canoas) una al Norte de El Sargento y otra al Norponiente de Agua Amarga.

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 San Juan de los Planes deberá ser ampliada y mejorada 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 el área de aplicación del Programa Parcial; 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.

**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.

**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-cause 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 zona de aplicación del Programa Parcial.

## 6.4. 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 el área de estudio.

**Cuadro 11**  
**MODALIDADES DE UTILIZACION DEL SUELO**

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	Restricción Frontal	Altura Permitida
		Viv./ha	Viv./ha	m2	C.O.S	C.U.S	m2	m	m	Altura
H-CR	Campestre Residencial	7	5	1500	0.15	0.3	225	30	5	7
H-RT	Residencial Turístico	13	10	800	0.4	0.8	320	20	5	7.5
H-RA	Residencial Alto	17	13	600	0.4	0.8	240	20	5	7.5
H-RM	Residencial Medio	29	19	350	0.4	0.8	140	12	5	7.5
H-IM	Interés Medio	40	26	250	0.6	1.2	150	10	3	7
H-IS-P	Interés Social - Popular	71	46	140	0.6	1.2	84	7	2.5	7
PT	Poblado Típico	29	19	350	0.4	0.8	140	12	5	7.5
TU	Uso Turístico <sup>6/</sup>	13	10	800	0.4	0.8	320	20	5	7.5 <sup>5/</sup>
DTI	Desarrollo Turístico Integral <sup>7/</sup>	13	10	800	0.4	0.8	320	20	5	7.5 <sup>5/</sup>
CU	Centro Urbano	29	19	350	0.6	1.8	210	9	3	<sup>4/</sup>
SCU	Subcentro Urbano	29	19	350	0.6	1.8	210	9	3	<sup>4/</sup>
CB	Centro de Barrio	40	26	250	0.6	1.5	150	9	2.5	<sup>4/</sup>
CV	Centro Vecinal	71	46	140	0.6	1.2	84	7	2.5	<sup>4/</sup>
CU 1	Corredor Urbano (Habitacional / Comercio)	N/A	N/A	350	0.8	1.3	280	9	2.5	7.5

Notas:

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

5/ De acuerdo a la ubicación del predio, de común acuerdo con las autoridades y una vez realizado un estudio de manifestación de impacto ambiental y urbano, puede haber edificaciones con una altura máxima de 15 metros (6 niveles) con una separación mínima entre una y otra de 70 metros.

6/ En uso turístico la densidad permitida en cuartos de hotel es de 10 cuartos por hectárea

7/ En DTI la densidad permitida en cuartos de hotel es de 5 cuartos por hectárea.

N/A No aplica

**Cuadro 12**  
**RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION EN FUNCION DEL FRENTE Y FONDO DEL LOTE**  
**ZONAS H-CR, H-RA, H-RM, H-IM, H-IS-P, PT, CU, CB, SCU, CV y CU1**

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 a1/3 F	3 a1/3 V	NA	2 a1/4 F	3 a1/4 V	2 a 1 lado	2 a1/4 F	3 a1/4 V	2	2 a1/5 F	3 a1/5 V	3
10.1-15	3 a ½ F	3 a ½ V	NA	3 a ½ F	3 a ½ V	NA	3 a1/3 F	3 a1/3 V	NA	3 a1/4 F	3 a1/4 V	2 a 1 lado	3 a1/4 F	3 a1/4 V	2	3 a1/5 F	3 a1/5 V	3
15.1-20	3 a ½ F	3 a ½ V	NA	3 a ½ F	3 a ½ V	NA	3 a1/3 F	3 a1/3 V	NA	3 a1/4 F	3 a1/4 V	2 a 1 lado	3 a1/4 F	3 a1/4 V	2	3 a1/5 F	3 a1/5 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

**Cuadro 13**  
**RESTRICCIONES DE CONSTRUCCION EN FUNCION DEL FRENTE Y FONDO DEL LOTE ZONAS RT, TU Y DTI**

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
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	15	10	15	15	10	15	15	10	15	15	10	15
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	15	20	10	15
151-175	20	10	5	20	10	7	20	10	10	20	10	13	20	10	15	20	10	15	20	10	15	20	10	15
176-200	20	10	5	20	10	7	20	10	10	20	10	13	20	10	15	20	10	15	20	10	15	20	10	15
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	20	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	20	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	20	20	15	30	20	15	30	20	15	30	20	20

M= Frente al mar, arroyo 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

#### **6.4.1. 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 zona de aplicación de Programa Parcial.

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/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias

B/ Solo en vías primarias

C/ Localizado al interior del proyecto principal .

D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Parcial

E/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial

F/ Sujeto a estudio de impacto urbano

G/ Sujeto a estudio de impacto ambiental

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 y colectoras

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

M/ Localizado solo en áreas de donación

N/ Su localización no debe ser en vialidad primaria

O/ No se permite en vialidad primaria y colectoras

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

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

Notas:

**1/** Los elementos que forman parte de la estructura urbana Centro de Barrio (CB) y Centro Vecinal (CV) 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.

**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.

**Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos,  
Municipio de La Paz B.C.S.**

**Cuadro 14  
TABLA DE COMPATIBILIDAD DE USOS DEL SUELO**

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LOS PLANES - EL SARGENTO - ENSENADA DE MUERTOS, BAJA CALIFORNIA SUR		ZONAS																						
		HABITACIONAL						TURISTICO		ESTRUCTURA URBANA				COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO	INDUSTRIA	CONSERVACION Y PROTECCION							
		PT	H-K-P	H-M	H-IM	H-MA	H-RT	H-CR	TU	DT	CU	SCU	CB*	CV*	CM-1	EO	EA	C	IA	AG	ZP	SL	PY	PEA
		POBLADO TIPO (Densidad máx de 20 Vv/Ha)						USO TURISTICO		CORREDOR URBANO HABITACIONAL / COMERCIO				EQUIPAMIENTO, AREAS DE DONACION RECREACION, DEPORTE, AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS		AGROPARK	AGRICOLA							
		INTERES SOCIAL-POPULAR (Densidad máx de 71 Vv/Ha)						DESARROLLO TURISTICO INTEGRAL		CENTRO URBANO				EQUIPAMIENTO, AREAS DE DONACION RECREACION, DEPORTE, AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS		AGROPARK	ZONA DE INTERES Paisajistico							
		INTERES MEDIO (Densidad máx de 40 Vv/Ha)								SUBCENTRO URBANO				EQUIPAMIENTO, AREAS DE DONACION RECREACION, DEPORTE, AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS		AGROPARK	CORRIDOR ECOLOGICO							
		RESIDENCIAL MEDIO (Densidad máx de 25 Vv/Ha)								CENTRO DE BARRIO				COMERCIO Y SERVICIOS		AGROPARK	SALINA							
		RESIDENCIAL ALTO (Densidad máx de 17 Vv/Ha)								CENTRO VECINAL						AGROPARK	PLANTA							
		RESIDENCIAL TURISTICO (Densidad máx de 13 Vv/Ha)														AGROPARK	PROTECCION ECOLOGICA DE APROVECHAMIENTO							
		CAMPESTRE RESIDENCIAL (Densidad máx de 7 Vv/Ha)														AGROPARK	PROTECCION ECOLOGICA DE CONSERVACION							
HABITACIONAL	HABITACIONAL																							
	UNA VIVIENDA	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●						●				
	DOS VIVIENDAS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●										
	3 A 50 VIVIENDAS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●										
COMERCIO Y SERVICIOS	51 A 251 VIVIENDAS	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●										
	HABITACIONAL CON COMERCIO	A	A	A	A					●	●	●	●											
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA																							
	OFICINAS DE GOBIERNO (FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL) HASTA 1,000 M <sup>2</sup>										L	L	L						●					
	OFICINAS DE GOBIERNO (FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL) DE 1,000 M <sup>2</sup> HASTA 10,000 M <sup>2</sup>										L	L												
	REPRESENTACIONES OFICIALES Y EMBAJADAS EXTRANJERAS										L													
	TRIBUNALES Y JUZGADOS										L	L												
	ADMINISTRACIÓN PRIVADA																							
OFICINAS PRIVADAS Y CONSULTORIOS DE HASTA 1000 M <sup>2</sup>		A	A	A	A					●	●	●							●					
OFICINAS PRIVADAS DE 1,000 M <sup>2</sup> HASTA 10,000M <sup>2</sup>										●	●	●							●					
SUCURSALES DE BANCOS, CASAS DE CAMBIO, CASAS DE BOLSA, SEGUROS										●	●	●							●					



USO PERMITIDO

A,B,C,D... USO CONDICIONADO

A/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias  
 B/ Solo en vías primarias  
 C/ Localizado al interior del proyecto principal  
 D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Parcial  
 E/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial  
 F/ Sujeto a estudio de impacto urbano  
 G/ Sujeto a estudio de impacto ambiental  
 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 y colectoras  
 L/ Sujeto a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados  
 M/ Localizado solo en áreas de donación  
 N/ Su localización no debe ser en vialidad primaria  
 O/ No se permite en vialidad primaria y colectoras  
 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  
 R/ Solo en un 25% de la capacidad total

# Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LOS PLANES - EL SARGENTO - ENSENADA DE MUERTOS, BAJA CALIFORNIA SUR		ZONAS																						
		HABITACIONAL						TURÍSTICO		ESTRUCTURA URBANA				COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA	CONSERVACION Y PROTECCION					
		PT	H-15-P	H-18	H-18M	H-18A	H-18R	TU	DTI	CU	SCU	CE <sup>1</sup>	CV <sup>1</sup>	CU-1	EG	EA	C	IA	AG	ZIP	SL	PY	PEA	PEC
		PUEBLO TÍPICO (Densidad máx. de 29 Vv/Ha) INTERES SOCIAL POPULAR (Densidad máx. de 71 Vv/Ha) INTERES MEDIO (Densidad máx. de 40 Vv/Ha) RESIDENCIAL MEDIO (Densidad máx. de 29 Vv/Ha) RESIDENCIAL ALTO (Densidad máx. de 17 Vv/Ha) RESIDENCIAL TURÍSTICO (Densidad máx. de 13 Vv/Ha) CAMPESINEREFERENCIAL (Densidad máx. 7 Vv/Ha)						USO TURÍSTICO DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL		CENTRO URBANO SUBCENTRO URBANO CENTRO DE NEGOCIO CENTRO VECPAL				CORREDOR URBANO HABITACIONAL / COMERCIO	EQUIPAMIENTO, ÁREAS DE DONACIÓN RECREACIÓN, DEPORTE, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS COMERCIO Y SERVICIOS			AGRIPARK	AGRICULTA ZONA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO CORREDOR ECOLÓGICO BALINA PLAYA PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE APROXIMAMIENTO PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE CONSERVACIÓN					
COMERCIO Y SERVICIOS	ALMACENAMIENTO Y ABASTO																							
	CENTRAL DE ABASTOS Y BODEGA DE PRODUCTOS PERECEDEROS															D								
	BODEGAS DE ACOPIO Y TRANSFERENCIA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS																							
	BODEGA DE MATERIALES PELIGROSOS																							
	DEPÓSITOS DE GAS U OTRO TIPO DE COMBUSTIBLE (DOMESTICO, INDUSTRIAL, PRODUCTOS QUÍMICOS)													J										
	BODEGA DE SEMILLAS, HUEVO, LÁCTEOS O ABARROTES																							
	BODEGA DE PRODUCTOS CONTAMINANTES																							
	ESTACIONES DE SERVICIO (GASOLINERA)										J				B/E/F/G/H/I									
	PLANTAS DE ALMACENAMIENTO DE GAS L.P.																							
	ESTACIONES DE CARBURACIÓN DE GAS L.P.																							
RASTROS, FRIGORÍFICOS Y OBRADORES																								
SILOS Y TOLVAS																								
TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES																								
VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES, COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR O PANADERÍA HASTA 40 M <sup>2</sup>		A	A	A	A																			
VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES, COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR O PANADERÍA HASTA 500 M <sup>2</sup>																								
VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES, COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR O PANADERÍA DE MÁS DE 500 M <sup>2</sup>																								
VENTA DE GRANOS, SEMILLAS, FORRAJES, CHILES O MOLINOS DE NIXTAMAL		A	A	A	A																			
VENTA DE ARTÍCULOS EN GENERAL DE HASTA 500 M <sup>2</sup>		A	A	A	A																			
VENTA DE ARTÍCULOS EN GENERAL DE MÁS 500 M <sup>2</sup>			A	A	A																			
FARMACIAS, BÓTICAS O DROGUERÍAS DE HASTA 500 M <sup>2</sup>		A	A	A	A																			
FARMACIAS, BÓTICAS O DROGUERÍAS DE MÁS 500 M <sup>2</sup>																								
COMPRAVENTA DE HIELO																								
COMPRAVENTA DE MATERIAL PARA RECICLAR		A	A	A	A																			

 USO PERMITIDO

A,B,C,D... USO CONDICIONADO

A/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias  
 B/ Solo en vías primarias  
 C/ Localizado al interior del proyecto principal  
 D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Parcial  
 E/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto visual  
 F/ Sujeto a estudio de impacto urbano  
 G/ Sujeto a estudio de impacto ambiental  
 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 y colectoras  
 L/ Sujeta a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados  
 M/ Localizado solo en áreas de donación  
 N/ Su localización no debe ser en vialidad primaria  
 O/ No se permite en vialidad primaria y colectoras  
 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  
 R/ Solo en un 25% de la capacidad total.

# Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LOS PLANES - EL SARGENTO - ENSENADA DE MUERTOS, BAJA CALIFORNIA SUR		ZONAS																								
	HABITACIONAL										TURÍSTICO		ESTRUCTURA URBANA				COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA	CONSERVACION Y PROTECCION				
	PT	H-1SP	H-1M	H-1RM	H-1RA	H-1RT	H-1CB	TU	DTI	CU	SCU	CB <sup>1</sup>	CV <sup>1</sup>	CU-1	EG	EA	C	IA	AG	ZIP	SL	PV	PEA	PEC		
	POBLADO TÍPICO (densidad hasta de 21 Vv/Ha.)							USO TURÍSTICO		CENTRO URBANO				CORREDORES URBANO HABITACIONAL Y COMERCIO	EQUIPAMIENTO, ÁREAS DE DONACIÓN RECREACIÓN, DEPORTE, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS			AGRIWANK	AGRICOLA							
INTERÉS SOCIAL-POPULAR (densidad hasta de 21 Vv/Ha.)							DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL		BUCENTRO URBANO					COMERCIO Y SERVICIOS				ZONA DE INTERÉS PANORAMICO								
INTERÉS MEDIO (densidad hasta de 40 Vv/Ha.)									CENTRO DE BIENESTAR									CORREDORES ECOLOGICO								
RESIDENCIAL MEDIO (densidad hasta de 28 Vv/Ha.)									CENTRO TECNOL.									SALINA								
RESIDENCIAL ALTO (densidad hasta de 17 Vv/Ha.)																		PLAYA								
RESIDENCIAL TURÍSTICO (densidad hasta de 13 Vv/Ha.)																		PROTECCION ECOLOGICA DE APROVECHAMIENTO								
CAMPESTRE RESIDENCIAL (densidad hasta de 7 Vv/Ha.)																		PROTECCION ECOLOGICA DE CONSERVACION								
COMERCIO Y SERVICIOS	<b>TIENDAS DE AUTOSERVICIOS</b>																									
	TIENDAS DE AUTOSERVICIOS DE HASTA 5000 M <sup>2</sup>																									
	TIENDAS DE AUTOSERVICIOS DE MÁS DE 5000 M <sup>2</sup>																									
	<b>TIENDAS DE DEPARTAMENTOS</b>																									
	TIENDAS HASTA 5000 M <sup>2</sup>																									
	TIENDAS DE MÁS DE 5000 M <sup>2</sup>																									
	<b>CENTROS COMERCIALES</b>																									
	CENTRO COMERCIAL HASTA 2,500 M <sup>2</sup>																									
	CENTRO COMERCIAL DE 2,500 M <sup>2</sup> A 5,000 M <sup>2</sup>																									
	CENTRO COMERCIAL DE MAS DE 5,000 M <sup>2</sup>																									
	MERCADOS Y TIANGUIS HASTA 10,000 M <sup>2</sup>																									
	<b>VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y VEHÍCULOS</b>																									
	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, FERRETERIA, MADERERÍA, VIDRIERÍA HASTA 500 M <sup>2</sup>																									
	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, FERRETERIA, MADERERÍA, VIDRIERÍA DE MÁS DE 500 M <sup>2</sup>																									
	DISTRIBUIDORAS Y VENTA DE VEHÍCULOS, MOTOCICLETAS, CAMIONES, LANCHAS																									
VENTA DE MAQUINARIA E IMPLEMENTOS AGRÍCOLAS DE MAS DE 500M <sup>2</sup>																										
VENTA DE REFACCIONES, LLANTAS Y ACCESORIOS DE VEHÍCULOS SIN TALLER DE REPARACIÓN HASTA 40M <sup>2</sup>																										
VENTA DE REFACCIONES, LLANTAS Y ACCESORIOS DE VEHÍCULOS SIN TALLER DE REPARACIÓN DE MAS DE 40M <sup>2</sup>																										
REFACCIONES Y ACCESORIOS PARA LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO HASTA 40M <sup>2</sup>																										
REFACCIONES Y ACCESORIOS PARA LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO DE MAS DE 500M <sup>2</sup>																										
DESHUESADEROS																										



USO PERMITIDO

A,B,C,D... USO CONDICIONADO

A/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias  
 B/ Solo en vías primarias  
 C/ Localizado al menor del proyecto principal  
 D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Parcial  
 E/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial  
 F/ Sujeto a estudio de impacto urbano  
 G/ Sujeto a estudio de impacto ambiental  
 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 y colectoras  
 L/ Sujeto a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados  
 M/ Localizado solo en áreas de donación  
 N/ Su localización no debe ser en vialidad primaria  
 O/ No se permite en vialidad primaria y colectoras  
 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  
 R/ Solo en un 25% de la capacidad total.

# Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LOS PLANES - EL SARGENTO - ENSENADA DE MUERTOS, BAJA CALIFORNIA SUR		ZONAS																							
	HABITACIONAL						TURÍSTICO		ESTRUCTURA URBANA				COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA	CONSERVACION Y PROTECCION							
	PT	H-PS-P	H-PM	H-BA	H-BA	H-CR	TU	DTI	CU	SCU	CB <sup>1</sup>	CV <sup>1</sup>	CB-1	E0	EA	C	IA	AG	ZP	SL	PV	PEA	PEC		
	POBLADO TÍPICO (Densidad neta de 29 Vn/Ha)	INTERES SOCIAL-POPULAR (Densidad neta de 71 Vn/Ha)	INTERES MEDIO (Densidad neta de 40 Vn/Ha)	RESERVA MEDIO (Densidad neta de 23 Vn/Ha)	RESERVA ALTO (Densidad neta de 17 Vn/Ha)	RESERVA ALTO TURÍSTICO (Densidad neta de 13 Vn/Ha)	CAMPESTRE RESERVA (Densidad neta de 7 Vn/Ha)	USO TURÍSTICO	DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL	CENTRO URBANO	SUBCENTRO URBANO	CENTRO DE BARRIO	CENTRO VECINAL	CORREDOR URBANO HABITACIONAL Y COMERCIO	EQUIPAMIENTO, ÁREAS DE DONACIÓN RECREACION, DEPORTE, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS	COMERCIO Y SERVICIOS	AGROINDUSTRIAL	AGRICOLA	ZONA DE INTERES PALEONTOLOGICO	CORREDOR ECOLOGICO	SALINA	FLAYA	PROTECCION ECOLOGICA DE APROVECHAMIENTO	PROTECCION ECOLOGICA DE CONSERVACION	
COMERCIO Y SERVICIOS	RENTA DE VEHÍCULOS Y MAQUINARIA																								
	DEPOSITO DE VEHÍCULOS																								
	TALLER DE REPARACIÓN, AFINACIÓN Y VERIFICACIÓN, LAVADO Y LUBRICACIÓN, ALINEACIÓN Y BALANCEO DE VEHÍCULOS HASTA 500M <sup>2</sup>																								
	TALLER DE REPARACIÓN, AFINACIÓN Y VERIFICACIÓN, LAVADO Y LUBRICACIÓN, ALINEACIÓN Y BALANCEO DE VEHÍCULOS DE MAS DE 500M <sup>2</sup>																								
	TALLER DE REPARACIÓN DE MAQUINARIA, LAVADORAS, REFRIGERADORES Y BICICLETAS HASTA 40M <sup>2</sup>																								
	TALLER DE REPARACIÓN DE MAQUINARIA, LAVADORAS, REFRIGERADORES Y BICICLETAS DE MAS DE 40M <sup>2</sup>																								
	TALLERES MENORES DE HERRERÍA, CARPINTERÍA, TAPICERÍA, EBANISTERÍA, TALABARTERÍA HASTA 40M <sup>2</sup>																								
	TIENDAS DE SERVICIOS																								
	BAÑOS, SANITARIOS PÚBLICOS, GIMNASIOS, SALINA Y MASAJES (ADIESTRAMIENTO FÍSICO) HASTA 40M <sup>2</sup>																								
	BAÑOS, SANITARIOS PÚBLICOS, GIMNASIOS, SALINA Y MASAJES (ADIESTRAMIENTO FÍSICO) DE 500M <sup>2</sup>																								
SALAS DE BELLEZA, PELUQUERÍA, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, SASTRERÍAS, LABORATORIO FOTOGRAFICO HASTA 40M <sup>2</sup>																									
SALAS DE BELLEZA, PELUQUERÍA, LAVANDERÍAS, TINTORERÍAS, SASTRERÍAS, LABORATORIO FOTOGRAFICO DE 500 M <sup>2</sup>																									
SERVICIOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE OFICINAS, HOGARES, INDUSTRIAS Y JARDINES	K																								
SERVICIOS DE ALQUILER DE ARTÍCULOS EN GENERAL, MUÐANZA, PAQUETERÍA Y MENSAJERÍA	K																								
HOSPITALES																									
HOSPITAL DE URGENCIAS, GENERAL O CENTRO MÉDICO																									
HOSPITAL DE ESPECIALIDADES																									



USO PERMITIDO

A,B,C,D... USO CONDICIONADO

A/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias

B/ Solo en vías primarias

C/ Localizado al interior del proyecto principal

D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Parcial

E/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial

F/ Sujeto a estudio de impacto urbano

G/ Sujeto a estudio de impacto ambiental

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 y colectoras

L/ Sujeto a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados

M/ Localizado solo en áreas de donación

N/ Su localización no debe ser en vialidad primaria

O/ No se permite en vialidad primaria y colectoras

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

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

# Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LOS PLANES - EL SARGENTO - ENSENADA DE MUERTOS, BAJA CALIFORNIA SUR		ZONAS																								
		HABITACIONAL						TURÍSTICO		ESTRUCTURA URBANA				COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA	CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN							
		PT	H-FSP	H-BB	H-RM	H-RA	H-RT	H-CB	TU	DT	CU	SCU	CB <sup>1</sup>	CV <sup>1</sup>	CS-1	EO	EA	C	IA	AG	ZIP	SA	PT	FEA	PEC	
		POBLADO TÍPICO (densidades de 29 Vv/ha) INTERES SOCIAL-POPULAR (densidades de 71 Vv/ha) INTERES MEDIO (densidades de 40 Vv/ha) RESIDENCIAL MEDIO (densidades de 21 Vv/ha) RESIDENCIAL ALTO (densidades de 17 Vv/ha) RESIDENCIAL TURÍSTICO (densidades de 13 Vv/ha) CAMPESTRE RECREACIONAL (densidades de 7 Vv/ha)						USO TURÍSTICO DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL		CENTRO URBANO SUBCENTRO URBANO CENTRO DE BARRIO CENTRO VEJINAL				CORRECTOR URBANO HABITACIONAL / COMERCIO	EQUIPAMIENTO, ÁREAS DE DONACIÓN RECREACIÓN, DEPORTE, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABERTOS COMERCIO Y SERVICIOS			AGRICULTURA	AGRICULTURA ZONA DE INTERES PARASITICO CORREDOR ECOLÓGICO SALINA PLAYA PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE APROVECHAMIENTO PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE CONSERVACIÓN							
COMERCIO Y SERVICIOS	<b>CENTROS DE SALUD</b>																									
	CONSULTORIOS, DISPENSARIOS, LABORATORIOS DE ANÁLISIS CLÍNICOS, DENTALES, ÓPTICOS Y ORTOPÉDICOS HASTA 40M <sup>2</sup>		K	K	F/K	F/K				●	●	●	●	●			●									
	CONSULTORIOS, LABORATORIOS DE ANÁLISIS CLÍNICOS, DENTALES, ÓPTICOS Y ORTOPÉDICOS DE MAS DE 40M <sup>2</sup>										●	●	●	●			●									
	CENTRO DE SALUD, CLÍNICAS DE URGENCIAS Y CLÍNICAS EN GENERAL										●	●	●	●			●									
	PUESTO DE SOCORRO (CRUZ ROJA)		K	K	K				C		●	●	●	●		M	M	●	●							
	<b>ASISTENCIA SOCIAL</b>																									
	CENTRO DE TRATAMIENTOS DE ENFERMEDADES CRÓNICAS																									
	CENTROS DE INTEGRACIÓN JUVENIL Y FAMILIAR, ORFANATOS		K		K										E	M										
	CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL		K	K							N		N	P	K	M										
	CASAS CUNA		K	N							N		N	P	N	M										
<b>ASISTENCIA ANIMAL</b>																										
SALONES DE CORTE, CLÍNICAS, DISPENSARIOS, VETERINARIOS Y TIENDAS DE ANIMALES		K	K							●	●			N			N									
CENTROS ANTIRRÁBICOS DE CUARENTENA, HOSPITALES VETERINARIOS, FENSIÓN DE MASCOTAS		K	K							●	●			N	M		N									
<b>EDUCACIÓN ELEMENTAL</b>																										
GUARDERÍAS, JARDINES DE NIÑOS Y/O ESCUELAS DE EDUCACIÓN ESPECIAL		N	N	N	N					N	L/N	N	P	N	MIN		N				●					
ESCUELAS PRIMARIAS		N	N	N						N		N	P	N	MIN		N									
ACADEMIAS DE DANZA, BELLEZA, CONTABILIDAD, TURISMO O COMPUTACIÓN DE MAS DE 500 M <sup>2</sup>												●	●	●	M											
<b>EDUCACIÓN MEDIA</b>																										
SECUNDARIA GENERAL Y SECUNDARIA TÉCNICA		N		K						N	L/N	N		N	●											
PREPARATORIAS, CECYT E INSTITUTOS TÉCNICOS		N	N	N						N	L/N			K	●			●								
CENTRO DE CAPACITACIÓN PARA EL TRABAJO										O	O			●	●			●								

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

A/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias  
 B/ Solo en vías primarias  
 C/ Localizado al interior del proyecto principal.  
 D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Parcial  
 E/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial  
 F/ Sujeto a estudio de impacto urbano  
 G/ Sujeto a estudio de impacto ambiental  
 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 y colectoras  
 L/ Sujeta a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados  
 M/ Localizado solo en áreas de donación  
 N/ Su localización no debe ser en vialidad primaria  
 O/ No se permite en vialidad primaria y colectoras  
 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  
 R/ Solo en un 25% de la capacidad total.

# Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LOS PLANES - EL SARGENTO - ENSENADA DE MUERTOS, BAJA CALIFORNIA SUR			ZONAS																					
	HABITACIONAL						TURÍSTICO		ESTRUCTURA URBANA					COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA	CONSERVACION Y PROTECCION					
	PT	H-BS-P	H-BA	H-RM	H-RA	H-RT	H-CB	TU	DTI	CU	SCU	CB <sup>1</sup>	CV <sup>1</sup>	CV-I	EG	EA	C	IA	AG	ZIP	SL	PY	PEA	PEC
	PUEBLADO TÍPICO (Densidad media de 23 Vv/Ha.) INTERÉS SOCIAL POPULAR (Densidad media de 21 Vv/Ha.) INTERÉS MEDIO (Densidad media de 16 Vv/Ha.) RESIDENCIAL MEDIO (Densidad media de 28 Vv/Ha.) RESIDENCIAL ALTO (Densidad media de 17 Vv/Ha.) RESIDENCIAL TURÍSTICO (Densidad media de 13 Vv/Ha.) CAMPESTRE RESIDENCIAL (Densidad media de 7 Vv/Ha.)						USO TURÍSTICO DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL		CENTRO URBANO SUBCENTRO URBANO CENTRO DE BARRIO CENTRO LOCAL					CORREDORES URBANO HABITACIONAL Y COMERCIO	EQUIPAMIENTO, ÁREAS DE DONACIÓN RECREACIÓN, DEPORTE, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS COMERCIO Y SERVICIOS			AGROPARK	AGRICOLA ZONA DE INTERÉS PAISAJÍSTICO CORREDOR ECOLÓGICO SALINA PLAYA PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE AFROECHEMISMO PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE CONSERVACIÓN					
COMERCIO Y SERVICIOS	<b>EDUCACIÓN SUPERIOR</b>																							
	POLITÉCNICOS Y TECNOLÓGICOS, UNIVERSIDADES Y/O ESCUELAS NORMALES																							
	CENTRO DE ESTUDIOS DE POSGRADO																							
	CENTROS Y LABORATORIOS DE INVESTIGACIÓN																							
	<b>EXHIBICIONES</b>																							
	JARDINES BOTÁNICOS, ZOOLOGICO, ACUARIOS, PLANETARIOS, OBSERVATORIOS O ESTACIÓN METEOROLÓGICA																							
	GALERÍAS DE ARTE, MUSEOS O CENTROS DE EXPOSICIONES TEMPORALES O AL AIRE LIBRE																							
	CENTROS DE INFORMACIÓN																							
	ARCHIVOS, CENTROS PROCESADORES DE INFORMACIÓN Y CENTROS DE INFORMACIÓN																							
	BIBLIOTECAS O HEMEROTECAS																							
<b>INSTITUCIONES RELIGIOSAS</b>																								
TEMPLOS O LOCALES PARA EL CULTO																								
INSTALACIONES RELIGIOSAS, SEMINARIOS Y CONVENTOS																								
<b>ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>																								
CAFÉS, FUENTES DE SODAS, FONDAS Y LONCHERÍAS, VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS HASTA 40M <sup>2</sup>																								
CAFÉS Y FONDAS, LONCHERÍAS, VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS DE MAS DE 40M <sup>2</sup>																								
RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS, (EXCEPTO VINO Y CERVEZA)																								
RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS																								
CENTROS NOCTURNOS Y DISCOTECAS																								
CANTINAS, BARES, CERVECERÍAS, PULQUERÍAS, VIDEO BARES Y VINATERÍA																								
<span style="display: inline-block; width: 10px; height: 10px; background-color: black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> USO PERMITIDO <span style="margin-left: 200px; display: inline-block; width: 10px; height: 10px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> A,B,C,D... USO CONDICIONADO																								

A/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias  
 B/ Solo en vías primarias  
 C/ Localizado al interior del proyecto principal.  
 D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Parcial  
 E/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial  
 F/ Sujeto a estudio de impacto urbano  
 G/ Sujeto a estudio de impacto ambiental  
 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 y colectoras  
 L/ Sujeta a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados  
 M/ Localizado solo en áreas de donación  
 N/ Su localización no debe ser en vialidad primaria  
 O/ No se permite en vialidad primaria y colectoras  
 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  
 R/ Solo en un 25% de la capacidad total.



# Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LOS PLANES - EL SARGENTO - ENSENADA DE MUERTOS, BAJA CALIFORNIA SUR		ZONAS																							
		HABITACIONAL						TURÍSTICO		ESTRUCTURA URBANA					COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA	CONSERVACION Y PROTECCION					
		PT	H-15-P	H-10	H-8M	H-6M	H-4T	H-2B	TU	DTI	CU	SCM	CB <sup>1</sup>	CV <sup>1</sup>	CS-1	EO	EA	C	IA	AG	ZP	SL	PV	PEA	PEC
		POBLADO TÍPICO (Densidad máx de 23 Vv/Ha.) INTERES SOCIAL-POPULAR (Densidad máx de 21 Vv/Ha.) INTERES MEDIO (Densidad máx de 10 Vv/Ha.) RESIDENCIAL MEDIO (Densidad máx de 25 Vv/Ha.) RESIDENCIAL ALTO (Densidad máx de 17 Vv/Ha.) RESIDENCIAL TURÍSTICO (Densidad máx de 13 Vv/Ha.) CAMPESTRE RESIDENCIAL (Densidad máx de 7 Vv/Ha.)						USO TURÍSTICO DESARROLLO TURÍSTICO-RECREACIONAL		CENTRO URBANO SUBCENTRO URBANO CENTRO DE EMPLEO CENTRO VECINAL					CORREDOR URBANO HABITACIONAL / COMERCIO	EQUIPAMIENTO: ÁREAS DE DOMICILIO RECREACION, DEPORTE, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS RECREATIVOS COMERCIO Y SERVICIOS			AGROBANK	AGRICOLA ZONA DE INTERES PAISAJÍSTICO CORREDOR ECOLÓGICO SALINA PLAYA PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE APPECHEMIENTO PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE CONSERVACION					
COMERCIO Y SERVICIOS	DEPORTES Y RECREACIÓN																								
	CENTROS COMUNITARIOS																								
	PARQUES PARA REMOQUES Y CAMPISMO Y/O CABANAS																								
	EQUITACIÓN O LIENZOS CHARROS																								
	CANCHAS DEPORTIVAS A DESCUBIERTO HASTA 1 CANCHA																								
	CANCHAS DEPORTIVAS A DESCUBIERTO DE MÁS DE 1 CANCHA																								
	CANCHAS DEPORTIVAS CUBIERTAS DE HASTA 5,000 M <sup>2</sup>																								
	CENTROS O CANCHAS DEPORTIVAS DE MÁS DE 5,000 M <sup>2</sup>																								
	ESTADIOS, HIPÓDROMOS, AUTODROMOS, GALGODROMOS, ARENAS TAURINAS, LIENZOS CHARROS, PISTAS DE EQUITACIÓN, VELÓDROMOS, CAMPOS DE TIRO																								
	CANALES O LAGOS PARA REGATAS																								
	PISTAS DE PATINAJE, ALBERCAS																								
	CANCHAS DEPORTIVAS TECHADAS HASTA 5 CANCHAS																								
	CANCHAS DEPORTIVAS TECHADAS DE MÁS DE 5 CANCHAS																								
	ALBERCAS, CANCHAS Y PISTAS DEPORTIVAS AL AIRE LIBRE																								
	JUEGOS ELECTRÓNICOS																								
	SALAS DE GIMNASIA, DANZA																								
	JUEGOS DE MESA BOLICHE, BILLAR, PATINAJE																								
SENDEROS Y MIRADORES																									
CAMPAMENTOS INFANTILES Y JUVENILES																									
PISTA DE MOTOCROSS / GO-KARTS																									
TIROLESA																									
ENTRENAMIENTO DEPORTIVO																									
CICLOVIAS																									
<p style="text-align: center;">● USO PERMITIDO      A,B,C,D... USO CONDICIONADO</p>																									

A/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias

B/ Solo en vías primarias

C/ Localizado al interior del proyecto principal

D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Parcial

E/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial

F/ Sujeto a estudio de impacto urbano

G/ Sujeto a estudio de impacto ambiental

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 y colectoras

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

M/ Localizado solo en áreas de donación

N/ Su localización no debe ser en vialidad primaria

O/ No se permite en vialidad primaria y colectoras

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

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

# Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LOS PLANES - EL SARGENTO - ENSENADA DE MUERTOS, BAJA CALIFORNIA SUR		ZONAS																								
USOS ZONA		HABITACIONAL							TURÍSTICO		ESTRUCTURA URBANA				COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA	CONSERVACION Y PROTECCION						
		PT	H.E-P	H.M	H.M	H.RA	H.RT	H.CR	TU	DTI	CU	SCU	CB <sup>1</sup>	CV <sup>1</sup>	CB-1	EO	EA	C	IA	AG	ZP	SL	PV	PEA	PFC	
PUEBLO TÍPICO (Densidad media de 25 Vv/Ha)																										
INTERES SOCIAL POPULAR (Densidad media de 71 Vv/Ha)																										
INTERES MEDIO (Densidad media de 48 Vv/Ha)																										
RESIDENCIAL MEDIO (Densidad media de 29 Vv/Ha)																										
RESIDENCIAL ALTO (Densidad media de 17 Vv/Ha)																										
RESIDENCIAL TURÍSTICO (Densidad media de 13 Vv/Ha)																										
CAMPESTRE RESIDENCIAL (Densidad media de 7 Vv/Ha)																										
USO TURÍSTICO																										
DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL																										
CENTRO URBANO																										
SUBCENTRO URBANO																										
CENTRO DE BARRIO																										
CENTRO VECINAL																										
CORREDOR URBANO HABITACIONAL / COMERCIO																										
EQUIPAMIENTO, ÁREAS DE DONACIÓN, RECREACIÓN, DEPORTE, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS																										
COMERCIO Y SERVICIOS																										
AGRODUMARK																										
AGRICOLA																										
ZONA DE INTERES PALAESTRICO																										
CORREDOR ECOLÓGICO																										
SALINA																										
PLAYA																										
PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE APROVECHAMIENTO																										
PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE CONSERVACION																										
USO PERMITIDO	ALOJAMIENTO																									
	HOTELES, MOTeles, ALBERGUES, Y CASAS DE HUÉSPEDES DE HASTA 100 CUARTOS								●																	
	HOTELES, MOTeles, ALBERGUES DE MAS DE 100 CUARTOS								●																	
	POLICÍA																									
	GARITA O CASETAS DE VIGILANCIA	L	L	L	L	L	L	L	L																	
	COMANDANCIA DE POLICÍA																									
	CENTRALES O ESTACIONES DE POLICÍA, TRANSITO, PROTECCIÓN CIUDADANA																									
	ENCIERRO DE VEHÍCULOS																									
	BOMBEROS																									
	ESTACIÓN DE BOMBEROS		K	K	K					●																
	RECLUSORIOS																									
	RECLUSORIOS PREVENTIVOS PARA SENTENCIADOS O REFORMATARIOS																									
	EMERGENCIAS																									
	PUESTO DE SOCORRO O CENTRAL DE AMBULANCIAS																									
	SERVICIOS FUNERARIOS																									
CEMENTERIOS																										
CREMATORIOS Y MAUSOLEOS																										
AGENCIAS FUNERARIAS CON SALA DE VELACIÓN																										
AGENCIAS FUNERARIAS SIN SALA DE VELACIÓN																										
AGENCIAS FUNERARIAS DE INHUMACIONES																										



USO PERMITIDO

A,B,C,D... USO CONDICIONADO

A/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias

B/ Solo en vías primarias

C/ Localizado al interior del proyecto principal

D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Parcial

E/ Sujeto a factibilidad de servicio o impacto vial

F/ Sujeto a estudio de impacto urbano

G/ Sujeto a estudio de impacto ambiental

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

V/ Sujeto a estudio de seguridad

J/ Sujeto a Normas oficiales

K/ Solo en vías primarias y colectoras

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

M/ Localizado solo en áreas de donación

N/ Su localización no debe ser en vialidad primaria

O/ No se permite en vialidad primaria y colectoras

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

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

# Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LOS PLANES - EL SARGENTO - ENSENADA DE MUERTOS, BAJA CALIFORNIA SUR		ZONAS																						
	HABITACIONAL						TURÍSTICO		ESTRUCTURA URBANA				COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA	CONSERVACION Y PROTECCION						
	PT	H-15-P	H-1M	H-1M	H-1A	H-1T	H-CR	TU	DTI	CU	SCU	CB-1	CV-1	CIB-1	EO	EA	c	IA	AG	ZP	SL	PY	PEA	PEC
	POBLADO TÍPICO (Densidad neta de 29 Vv/Ha.)	INTERES SOCIAL POPULAR (Densidad neta de 71 Vv/Ha.)	INTERÉS MEDIO (Densidad neta de 40 Vv/Ha.)	RESIDENCIAL MEDIO (Densidad neta de 29 Vv/Ha.)	RESIDENCIAL ALTO (Densidad neta de 17 Vv/Ha.)	RESIDENCIAL TURÍSTICO (Densidad neta de 13 Vv/Ha.)	CAMPESTRE RESIDENCIAL (Densidad neta 1 Vv/Ha.)	USO TURÍSTICO	DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL	CENTRO URBANO	SUBCENTRO URBANO	CENTRO DE BARRIO	CENTRO VEGINAL	CORREDOR URBANO HABITACIONAL COMERCIO	EQUIPAMIENTO, ÁREAS DE DOMINION RECREACION, DEPORTE, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS	COMERCIO Y SERVICIOS	AGROMINER	AGRICOLA	ZONA DE INTERES PAISAJISTICO	CORREDOR ECOLOGICO	SALINA	PLAYA	PROTECCION ECOLOGICA DE APROVECHAMIENTO	PROTECCION ECOLOGICA DE CONSERVACION
COMERCIO Y SERVICIOS	<b>TRANSPORTES TERRESTRES</b>																							
	TERMINALES DE TRANSPORTE FORÁNEO																							
	TERMINALES DE AUTOTRANSPORTE URBANO (COLECTIVO)		K	K	K						N	N	N											
	TERMINALES DE CARGA																							
	SERVICIO DE ALQUILER DE GRUAS																							
	ESTACIONES DE TAXI		K																					
	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y PÚBLICOS		N	N	N	N	N	N		G	H													
	ENCIERROS O MANTENIMIENTO DE VEHÍCULOS																							
	<b>TRANSPORTES AÉREOS</b>																							
	TERMINAL AERONAUTA																							
HELIPUERTO																								
<b>TRANSPORTES MARITIMOS</b>																								
MARINAS																								
INSTALACIONES PORTUARIAS																								
SERVICIOS NAUTICOS																								

● USO PERMITIDO

A,B,C,D... USO CONDICIONADO

<p>A/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias</p> <p>B/ Solo en vías primarias</p> <p>C/ Localizado al interior del proyecto principal.</p> <p>D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Parcial</p> <p>E/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial</p> <p>F/ Sujeto a estudio de impacto urbano</p> <p>G/ Sujeto a estudio de impacto ambiental</p> <p>H/ Tendrán que estar localizadas a más de 100m de instituciones educativas, salud, y asistencia social</p> <p>V/ Sujeto a estudio de seguridad</p>	<p>J/ Sujeto a Normas oficiales</p> <p>K/ Solo en vías primarias y colectoras</p> <p>L/ Sujeta a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados</p> <p>M/ Localizado solo en áreas de donación</p> <p>N/ Su localización no debe ser en vialidad primaria</p> <p>O/ No se permite en vialidad primaria y colectoras</p> <p>P/ Deberán ser públicas y ubicadas en las áreas de donación</p> <p>Q/ Aplica a vegetación nativa o endémica y a especies que no alteren el ecosistema de la región</p> <p>R/ Solo en un 25% de la capacidad total.</p>
---	---



# Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LOS PLANES - EL SARGENTO - ENSENADA DE MUERTOS, BAJA CALIFORNIA SUR		ZONAS																						
		HABITACIONAL						TURÍSTICO		ESTRUCTURA URBANA				COMERCIO Y SERVICIOS	EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA	CONSERVACION Y PROTECCION					
		PT	H-15-F	H-1M	H-1M	H-1M	H-1M	TU	DTI	CV	SCV	CE <sup>1</sup>	CV <sup>1</sup>	CV-1	EO	EA	C	IA	AG	ZP	SL	PY	PEA	PEC
		POBLADO TÍPICO (Densidad máx de 28 Vv/Ha)	INTERES SOCIAL POPULAR (Densidad máx de 71 Vv/Ha)	INTERES MEDIO (Densidad máx de 40 Vv/Ha)	RESIDENCIAL MEDIO (Densidad máx de 23 Vv/Ha)	RESIDENCIAL ALTO (Densidad máx de 17 Vv/Ha)	RESIDENCIAL TURÍSTICO (Densidad máx de 13 Vv/Ha)	USO TURÍSTICO	DESARROLLO TURÍSTICO INTEGRAL	CENTRO URBANO	SUBCENTRO URBANO	CENTRO DE BARRIO	CENTRO VEJINAL	CORRECTOR URBANO HABITACIONAL Y COMERCIO	EQUIPAMIENTO, ÁREAS DE DONACIÓN RECREATIVO, DEPORTE, ÁREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS	COMERCIO Y SERVICIOS	AGROPECUARIO	AGRICOLA	ZONA DE INTERES PAISAJÍSTICO	CORRECTOR ECOLÓGICO	SALINA	PLAYA	PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE APROVECHAMIENTO	PROTECCIÓN ECOLÓGICA DE CONSERVACIÓN
INFRAESTRUCTURA	SERVICIOS E INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA																							
	ANTENAS, MÁSTILES, O TORRES DE MÁS DE 30 M DE ALTURA							C/D/F		DIJ	DIJ	DIJ		D				D	B					
	DIGUES, POZOS, REPRESAS, CANALES DE RIEGO O PRESAS							J										●	●	●				
	ESTACIONES O SUBESTACIONES DE ENERGIA ELECTRICA	M	M	M	M	M	M	J		DIJ	DIJ		●		C	C		●	●	●		C		
	ESTACIONES DE BOMBEO, PLANTAS DE TRATAMIENTO O CARGAMOS							J	FIK						●			●	●	●			C	
ESPACIOS ABIERTOS	TANQUES O DEPÓSITOS DE MÁS DE 1,000 M <sup>2</sup> DE AGUA	M	M	M	M	M	M	J	HIN				C/M		C/M	C/M	M	●	●	●		C		
	ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE BASURA							J							●			●	●	●				
	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA, FERTILIZANTES ORGÁNICOS, RELLENOS SANITARIOS							J							●			F/J	G	●				
	INCINERADORES DE BASURA														●			●	●	●				
	CENTROS DE ACOPIO DE MATERIAL RECICLABLE													E				●	●	●				
AGRICOLA FORESTAL	ESPACIOS ABIERTOS																							
	PLAZAS, EXPLANADAS, JARDINES O PARQUES							●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	JARDINES Y PARQUES DE BARRIO, HASTA 1 HA							●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	JARDINES Y PARQUES DE BARRIO, DE MAS DE 1 HA							●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
	CUERPOS DE AGUA							●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
AGROPECUARIO	AGROPECUARIO																							
	CULTIVO DE GRANOS, HORTALIZAS, FLORES, CULTIVOS MIXTOS																		●				●	
	ARBOLES FRUTALES, VIÑEDOS																							
	POTREROS, CRIADEROS, GRANJAS, USOS PECUARIOS MIXTOS																							
	PASTOS, BOSQUES, VIÑEDOS, ZONAS DE CONTROL AMBIENTAL																							
FORESTAL	ESTANQUES, CANALES																							
	INSTALACIONES PARA EL CULTIVO PISCICOLA																							
	MATORRALES Y PASTIZALES ORGANICOS							●											Q	Q			Q	

A/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias  
 B/ Solo en vías primarias  
 C/ Localizado al interior del proyecto principal  
 D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Parcial  
 E/ Sujeto a factibilidad de servicio a impacto vía  
 F/ Sujeto a estudio de impacto urbano  
 G/ Sujeto a estudio de impacto ambiental  
 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 y colectoras  
 L/ Sujeta a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados  
 M/ Localizado solo en áreas de donación  
 N/ Su localización no debe ser en vialidad prima  
 O/ No se permite en vialidad primaria y colectoras  
 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  
 R/ Solo en un 25% de la capacidad total.

#### **6.4.2. Normatividad**

Las Normas de Zonificación tienen por objetivo principal establecer a mayor detalle la normatividad sobre uso del suelo, zonificación, incentivos, procedimientos y facultades principales: encauzándolo hacia la instrumentación correcta del propio programa.

Estas normas contribuirán a la conformación de un ámbito urbano - turístico más funcional, digno, ordenado y agradable, tanto para visitantes como para su población residente, atendiendo las necesidades de calidad de vida y sustentabilidad.

Las Normas Técnicas de Zonificación, establecen las condiciones, características, requisitos y demás elementos que deberán cubrir los propietarios o poseedores de predios así como los Peritos en Desarrollo Urbano en los diversos aspectos que en el presente apartado se presentan tales como usos permitidos prohibidos y condicionados, coeficientes de ocupación y utilización del suelo y alturas, entre otros, los cuales contribuirán a regular la zonificación y los usos del suelo del territorio, promoviendo el adecuado ordenamiento de los mismos.

#### 6.4.2.1. 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<sup>3</sup>*

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.

---

<sup>3</sup> En el caso de que exista este servicio en la zona donde se localice el predio objeto del estudio, ya que es bien sabido que la región tiene actualmente un déficit alto en drenaje y alcantarillado sanitario.

- *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 Parcial, 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.

#### **6.4.2.2. 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.

##### **a) En Zonificación TU**

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.*

**b) En Zonificaciones CU 1, C, AG y Corredor Ecológico.**

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.*

**c) En Zonificaciones AG, Corredor Ecológico y PEA**

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.*

---

## **6.5. Estrategia de Desarrollo Urbano con los Diferentes Sectores.**

---

Con la participación de los diferentes sectores que intervienen en el desarrollo urbano, se establecen estrategias para alcanzar la imagen-objetivo;

Los sectores involucrados son: Planeación Urbana, Suelo y Reservas territoriales, Vivienda, Infraestructura Urbana, Vialidad, Transporte, Equipamiento, Industria, Turismo, Imagen Urbana, Medio Ambiente, Riesgos y Vulnerabilidad, Participación Social, Administración del desarrollo Urbano

En estos sectores se hace una serie de planteamiento de acciones que serán los que van a detonar la estrategia planteada; en el capítulo 7 se detallan las acciones.

---

## **6.6. Estrategia Administrativa y de Desarrollo Económico de la Ciudad.**

---

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 General de Asentamientos Humanos y Obras Publica, 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 Parcial 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.

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 la Región de Los Planes, El Sargento, La Ventana, Domínguez Cota, Agua Amarga y San Pedro México.

---

## **6.7. Etapas de Desarrollo**

---

El Programa Parcial está planteado para que se desarrolle en tres etapas dadas en función del número de habitantes que tendrá el área de estudio 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.

### **6.7.1.1. Primera Etapa**

La primera etapa corresponde al corto plazo, comprende un periodo de 3 años (2011), se estima un incremento poblacional de 23,985 habitantes, mismos que requerirán una superficie bruta total de 502 hectáreas, lo cual arroja una densidad promedio de 48 habitantes por hectárea.

Esta fase queda inserta dentro del área urbana actual con programas de saturación de lotes baldíos y consolidación de zonas próximas a las áreas urbanas de San Juan de Los Planes - Gral. Juan Domínguez Cota, El Sargento y su anexo La Ventana y Agua Amarga - San Pedro México. Así mismo contempla la parte central Poniente del área de reserva de crecimiento donde se transferirá la administración delegacional para la formación del centro urbano.

**Cuadro 15**  
**Primera Etapa de Crecimiento (2011)**

Densidad Habitacional	No. de habitantes	No. de viviendas	Superficie Bruta
PT	1,978	495	57.7
H=IS=P	7,388	1,846	86.2
H=IM	11,308	2,828	235.7
H=RM	2,068	517	60.3
H=RA	1,243	311	62.1
<b>Total</b>	<b>23,985</b>	<b>5,997</b>	<b>502</b>

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

#### 6.7.1.2. Segunda Etapa

La segunda etapa corresponde al mediano plazo, abarca 5 años (2012-2017) durante los cuales se estima un crecimiento poblacional de 33,311 habitantes, quienes requerirán de un total de 697.3 hectáreas de superficie bruta. Este índice arroja una densidad poblacional promedio de 48 habitantes por hectárea.

Esta fase comprende la superficie inmediata a las áreas urbanas; en El Sargento – La Ventana hacia el Poniente y Sur; en San Juan de los Planes al Norte y Sur y al Noroeste de Gral. Juan Domínguez Cota y en Agua Amarga - San Pedro México en un continuo urbano con la nueva zona urbana hacia el Oeste.

**Cuadro 16**  
**Segunda Etapa de Crecimiento (2012-2017)**

Densidad Habitacional	Total de Habitantes	No. de viviendas	Superficie Bruta
PT	2,749	687	80.1
H=IS=P	10,258	2,564	119.8
H=IM	15,707	3,928	327.3
H=RM	2,872	718	83.7
H=RA	1,725	432	86.4
<b>Total</b>	<b>33,311</b>	<b>8,329</b>	<b>697.3</b>

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

### 6.7.1.3. Tercera Etapa

El último periodo de la planeación abarca 12 años, el incremento esperado es de 47,321 habitantes que requerirán un total de 990.4 hectáreas de superficie bruta.

La densidad promedio de esta etapa es de 48 habitantes por hectárea y su realización constituye la parte final de consolidación del área urbana en una secuencia concéntrica.

**Cuadro 17**  
**Tercera Etapa de Crecimiento (2018-2030)**

Densidad Habitacional	Total de Habitantes	No. de viviendas	Superficie Bruta
PT	3,904	976	113.9
H=IS=P	14,576	3,644	170
H=IM	22,311	5,578	464.9
H=RM	4,079	1,020	119
H=RA	2,451	613	122.6
<b>Total</b>	<b>47,321</b>	<b>11,831</b>	<b>990.4</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 el área de aplicación del Programa Parcial al término del horizonte de planeación del desarrollo de estas etapas será de 104,617 habitantes.

# 7.

---

## PROGRAMACIÓN Y CORRESPONSABILIDAD SECTORIAL

En este capítulo se integran en forma programática las acciones, obras y servicios que deberán realizarse en el corto, mediano y largo plazo para cumplir con la estrategia planteada.

Se establecen 14 programas estratégicos: 1) Planeación Urbana, 2) Suelos y Reservas Territoriales, 3) Vivienda, 4) Infraestructura Urbana, 5) Vialidad, 6) Transporte, 7) Equipamiento, 8) Industria, 9) Turismo, 10) Imagen Urbana, 11) Medio Ambiente, 12) Riesgos y Vulnerabilidad, 13) Participación Social y 14) Administración del Desarrollo Urbano.

De estos programas estratégicos se desprenden acciones, proyectos y obras. Se clasifican y establecen los montos por tipo de inversión federal, estatal, municipal y privada; los plazos de ejecución y las dependencias o instancias corresponsables.

Lo anterior es fundamental para integrar el Programa Multianual de Inversión Intersectorial y asegurar la oportuna disponibilidad de los recursos públicos y la coordinación de las diversas instancias que intervendrán en el buen resultado del presente Programa.

Las obras y acciones del Programa Parcial son las Siguietes:

## **PLANEACIÓN URBANA**

Aprobación y publicación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos

Elaboración y Publicación de la Carta Urbana del Programa Parcial de Desarrollo Urbano

Inscribir en el registro Publico de la Propiedad el Programa Parcial de Desarrollo Urbano

Elaborar Reglamento de Usos y Destinos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano

Elaboración de Estudio Hidrológico

Elaborar Programa Sectorial de Infraestructura

Elaborar Programa Sectorial de Vialidad

Elaborar Programa Sectorial de Turismo e Imagen Urbana

Elaborar Reglamento de Imagen Urbana

Elaborar Reglamento de Anuncios

Programa de Ordenamiento Ecológico de Programa Parcial de Desarrollo Urbano escala 1:50,000

## **SUELO Y RESERVAS TERRITORIALES**

Adquisición de reserva de territorial para vivienda de Interés Social Popular

Programa de regularización de la tenencia de la tierra

Programa de ocupación de lotes baldíos del área urbana actual.

Adquisición de reserva de territorial para parques urbanos, áreas verdes y espacios deportivos

Adquisición de reserva de territorial para equipamiento

Adquisición de reserva territorial para la construcción de Rastro

Adquisición de reserva territorial para la construcción de plantas de tratamiento

Adquisición de reserva territorial para la construcción de Agropark

Adquisición de reserva territorial para la construcción de instalaciones de desaladora

Constituir los derechos de vía para la construcción de Vialidad Perimetral (Nueva Zona Urbana)

Constituir los derechos de vía para la construcción de Vialidad de Enlace Turístico Ensenada de Muertos - La Ventana

Constituir los derechos de vía para la construcción de Malecón La Bocana

Constituir los derechos de vía para la construcción de Vialidad Perimetral de Zona Agrícola

**Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.**

Constituir los derechos de vía para la construcción de Vialidad Perimetral al Sur de la Nueva Zona Urbana San Pedro México-Agua Amarga

Constituir los derechos de vía para la construcción de la Vialidad Primaria en Nueva Zona Urbana San Pedro México - Agua Amarga

**VIVIENDA**

Construcción de pie de casa para vivienda popular

Construcción de vivienda de interés social.

Impulsar mejoramiento de piso y techo de viviendas populares.

**INFRAESTRUCTURA URBANA**

**AGUA POTABLE**

Estudio de factibilidad para la dotación de agua potable al año 2030

Abatir rezago de agua potable

Mantenimiento de pozos de agua potable

Mantenimiento del sistema existente de agua potable

Ampliación de las redes de distribución de agua potable en Los Barriles

Campaña de concientización para evitar el desperdicio de agua potable

Instalación de líneas de conducción y tanques de almacenamiento en las zonas de futuro crecimiento, de acuerdo a las etapas.

Construcción de Planta Desaladora

Regularización del suministro de agua

**DRENAJE SANITARIO**

Estudio y proyecto para la construcción de red de drenaje y alcantarillado sanitario de sistema separado (en las zonas sin sistema y en áreas que se planea desarrollar)

Estudio y proyecto para la construcción de plantas de tratamiento de agua residual

Ampliación y mejoramiento de planta de tratamiento

Realizar programa integral de drenaje pluvial de los principales arroyos que cruzan las áreas urbanas, para construir obras de reforzamiento en vados o construcción de puentes

Realizar obras de drenaje pluvial, alcantarillas, pozos de absorción o ductos de interconexión a ramales de arroyos o a salidas independientes al mar

Instalación de sistema de riego en áreas verdes, utilizando aguas grises

**Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.**

**ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO**

Regularización y dotación del servicio de energía eléctrica y alumbrado publico, en áreas sin servicios

Considerando la población estimada, se requiere un estudio de factibilidad para el suministro de energía eléctrica y alumbrado publico al año 2030

Estudio de factibilidad para la construcción de una subestación

Mantenimiento de instalaciones de energía eléctrica existentes

Estudio y proyecto para el reemplazo de instalaciones aéreas, por subterráneas en las vías primarias de las áreas urbanas

Mantenimiento de luminarias y postes, reposición de lámparas

**COMUNICACIONES**

Estudio para aumentar la capacidad de la central de líneas telefónicas

Estudio y proyecto para el reemplazo de instalaciones aéreas, por subterráneas en las vías primarias de las áreas urbanas

Instalación de casetas de teléfonos públicos

**PAVIMENTACIÓN**

Programa de pavimentación de calles

Mantenimiento de pavimento: bacheo y sello de grietas o repavimentación

Adecuación y/o construcción de banquetas y guarniciones en zonas urbanas y turísticas para personas con capacidades diferentes (construcción de rampas en banquetas para discapacitados físicos y visuales en edificios públicos y de servicios)

**VIALIDAD**

Mejoramiento de la Vialidad Regional La Paz - Los Planes

Conclusión de la Carretera Los Planes - San Antonio

Prolongación de la Carretera de los Planes a El Cardonal

Ampliación y Modernización de la Vialidad de Acceso de Juan Domínguez Cota a San Juan de Los Planes

Ampliación y Modernización de la vialidad de acceso de La Ventana al Sargento

Construcción de Vialidad Perimetral (Poniente de Nueva Zona Urbana El Sargento-La Ventana)

Construcción de Vialidad Perimetral (Sur Nueva Zona Urbana San Pedro México-Agua Amarga)

**Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-  
Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.**

Construcción Vialidad de Enlace Turístico Ensenada de Muertos - La Ventana

Construcción de vialidad primaria de la nueva zona urbana San Pedro México - Agua Amarga

Construcción Vialidad Perimetral de la Zona Agrícola

Construcción Malecón la Bocana

Construcción de libramiento Norte Juan Domínguez Cota - Los Planes - Agua Amarga

Mantenimiento de Caminos Rurales (rectificación de terracerías)

Construcción del circuito de enlace Domínguez Cota - Los Planes - reserva de crecimiento

Construcción Circuito de enlace norte - sur reserva de crecimiento

Construcción Colectora intermedia El Sargento - La Ventana

## **TRANSPORTE**

Ampliar cobertura de las rutas de transporte urbano, adecuado a las necesidades de movilidad de la población

Estudio y proyecto para la incorporación de transporte urbano de interlocalidades

Estudio y proyecto para la incorporación de transporte turístico no motorizado

Estudio de rutas microregionales

Programa de instalación de parabuses

Estudio de rutas de transporte de cabotaje

Concesión de rutas marítimas de cabotaje

Programa de paseos turísticos en transporte marítimo

Creación de rutas turísticas

## **EQUIPAMIENTO**

### **EDUCACION Y CULTURA**

Programa de Mantenimiento, Mejoramiento y ampliación de escuelas de nivel básico

Construcción de aulas de nivel básico

Factibilidad de construcción de escuelas para desarrolladores inmobiliarios

Programa de modernización tecnológica y digital en escuelas

**Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.**

Ampliación, mejoramiento y/o construcción de bibliotecas publicas municipales

Construcción de centro cultural

Construcción de casas de cultura

Construcción de museo de fauna y flora desértica

Construcción de centros sociales populares

**SALUD Y ASISTENCIA PUBLICA**

Construcción de Hospital General

Fortalecimiento de instalaciones de salud

Construcción Unidad de Medicina Familiar (IMSS)

Construcción Unidad de Medicina Familiar (ISSSTE)

Ampliación y mejoramiento del Centro DIF

Construcción de Centro de Asistencia de Desarrollo Infantil (DIF) Guardería

Construcción de instalaciones de Cruz Roja y Bomberos

**COMERCIO Y ABASTO**

Construcción de Mercados Públicos

Construcción de Rastro Municipal

**TRANSPORTE**

Construcción de terminal de autobuses

construcción de aeropuerto de mediano alcance

**RECREACION Y DEPORTE**

Construcción Plaza Cívica

Mantenimiento de plazas y espacios abiertos

Construcción Plaza de Barrio

Mejoramiento y mantenimiento de instalaciones deportivas

Construcción de Módulos deportivos

Construcción de unidad deportiva

Construcción de juegos infantiles

**SERVICIOS URBANOS**

**Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.**

Construcción de Relleno Sanitario

Fortalecer servicios de recolección de basura

Ampliación, mejoramiento y/o construcción de cementerio

Capacitar y reforzar los cuerpos de seguridad pública

**ADMINISTRACION**

Remodelación, ampliación y mejoramiento de la Delegación y Subdelegación

Construcción de estación de bomberos

**INDUSTRIA**

Construcción de Agropark

Impulso y apoyo a productores agrícolas

Construcción de instalaciones pesqueras, apoyo y conformación de microempresas

**TURISMO**

Estudio para impulsar la zona turística de Los Planes

Construcción del Parque Temático Los Cardones

Programa de Rutas y Circuitos Temáticos Regionales

Construcción de Eco-hoteles, eco-ranchos y eco-club residencial privado

Diseño de catálogo de flora y fauna para avistamiento

Promover la pesca deportiva, turística y ribereña

Estudio para la creación de ranchos cinegéticos

Promover el desarrollo de paradores turísticos carreteros

Enlaces Náuticos La Paz - Ensenada de Muertos

Construcción de escala náutica en la región

Elaborar un estudio de mercado para impulsar la región

Promoción de actividades eco turísticas

Promover la inversión en el desarrollo turístico

Conformación de circuitos ecoturísticos

Creación de un folleto promocional de Los Barriles y spot en radio y televisión.

Crear cuerpos de policía turística que cuiden y orienten a los visitantes en su estancia y recorridos en la zona turística

**IMAGEN URBANA**

**Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.**

Programa de mejoramiento de fachadas

Diseño y construcción de marcos de acceso en Los Planes y La Ventana

Construcción de kioscos de información turística y puestos de periódicos

Construcción de mobiliario urbano

Diseño, construcción e instalación de señalización vial

Diseño, construcción e instalación de señalización turística

Elaboración de proyectos y diseños para la nomenclatura urbana

Programa de arborización con vegetación nativa

Elaborar el reglamento de conservación y mejoramiento de la imagen urbana de Los Planes

Programa de mejoramiento de parques y jardines

Construcción de referencias escultóricas

Estudio para la conservación y mejora del arbolamiento, barreras vegetales y la vegetación natural a lo largo de las carreteras y vialidades primarias

**PATRIMONIO CULTURAL**

Promoción de sitios arqueológicos

Restauración, protección y mantenimiento de monumentos históricos (embarque de mineral)

**MEDIO AMBIENTE**

Delimitación de Zona Federal Marítimo Terrestre para conservar la playa

Estudio para proteger la duna costera

Programa específico para evitar la pérdida de la vegetación natural producto de la actividad humana y preservar al máximo la vegetación densa y supervisión permanente para evitar la pérdida del recurso

Campaña permanente de limpieza y protección de arroyos

Programa de Administración Costera Integral

Constitución del Sistema de Áreas Naturales de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos

Aprovechamiento de las áreas aledañas a los arroyos como áreas verdes protegidas para uso recreativo.

Mantener la línea de costa y playas como zonas de preservación y recreación.

Programa permanente de vigilancia de las áreas naturales para evitar el saqueo de las especies endémicas, la quema y deforestación

**Síntesis Ejecutiva del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz B.C.S.**

Propiciar los accesos convenientes a las playas.

Campaña de educación Ambiental

Programa integral de recolección y disposición de basura

**RIESGOS Y VULNERABILIDAD**

Realizar programa integral de drenaje pluvial de los principales arroyos que cruzan las áreas urbanas para construir obras de reforzamiento en vados o construcción de puentes sobre algunos de ellos

Elaboración del Programa de Protección Civil

Respeto de derechos de vía de causes y corredores ecológicos

Limitar el uso de áreas con riesgo a inundación y destinarlas a espacios abiertos y de recreo

Programa de vigilancia permanente para evitar la ocupación de zonas de riesgo

Incorporar al reglamento de construcciones las normas que garanticen mayor seguridad a los inmuebles ante la presencia de eventos hidrometeorológicos

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)

Campaña permanente de información sobre zonas con riesgos no mitigable por lluvias y ciclones

**PARTICIPACIÓN SOCIAL**

Cursos y talleres de capacitación a los prestadores de servicio.

Programa de capacitación a guías turísticos para la atención al turismo cultural y alternativo.

Estudio para impulsar la creación de microempresas turísticas (Pymes)

**ADMINISTRACIÓN DEL DESARROLLO URBANO**

Programa de actualización del catastro

Implementar la ventanilla única

Crear el IMPLAN

Capacitación y refuerzo del cuerpo de seguridad pública para el combate a la corrupción, inseguridad y narcomenudeo

# 8.

---

## INSTRUMENTACIÓN, SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y RETROALIMENTACIÓN

---

### 8.1. Mecanismos de Instrumentación

---

#### 8.1.1. Estrategia de Participación Ciudadana para la Integración del PPDU, Seguimiento y Cumplimiento

Para dar respuesta a las necesidades y conflictos urbanos de la zona de Los Planes, La Ventana y El Sargento, 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 PPDU, 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 PPDU 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 PPDU:

- *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 PPDU, 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 Programa, para lo cual será de vital importancia abrir la sección de comentarios y sugerencias.

### **8.1.2. Acta de Aprobación del PPDU en Cabildo**

Con base en la Ley General de Asentamientos Humanos publicada en su artículo 9o. y en la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur en el artículo 13 se faculta a los municipios para formular, aprobar y administrar los planes y programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y demás que de estos se deriven; es facultad del Ayuntamiento Municipal, el formular y aprobar el presente instrumento de planeación, mediante acuerdo de H. Cabildo, que se publique en la Gaceta Municipal creada como órgano de difusión de los reglamentos, decretos, acuerdos, circulares y demás disposiciones administrativas que el propio Ayuntamiento emita.

#### **Modelo Preliminar del Acta de Aprobación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos, Municipio de La Paz, Baja California Sur.**

En el Municipio de La Paz, siendo las \_\_\_\_\_ horas del día \_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de 200\_. Congregados en el Salón de Sesiones del Palacio Municipal, el C. Presidente Municipal \_\_\_\_\_, quién funge como Presidente de la Sesión, el C. Director General de Obras Públicas y Asentamientos Humanos, \_\_\_\_\_ en su carácter de Secretario Técnico, los vocales, los C. C. Regidores que al final suscriben, el Síndico y el suscrito Secretario del Ayuntamiento C. \_\_\_\_\_, se dio a la Sesión de Cabildo No.\_\_\_\_\_.

Acto seguido el suscrito Secretario pasó lista de asistencia y cerciorado de la existencia del Quórum Legal, lo informó al Presidente.

Acto continuo el C. \_\_\_\_\_, Presidente de la Sesión, declaró formal y legalmente instalados los trabajos de esta \_\_\_\_\_ Sesión Ordinaria.

A continuación el Honorable Cuerpo Edilicio aprobó por unanimidad el Orden del Día presentado por esta Sesión.

En cumplimiento del Orden del Día aprobado, el C. Presidente Municipal informó a los integrantes del H Ayuntamiento que de acuerdo con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur, la unidad Municipal encargada del Desarrollo Urbano del Municipio presenta en esta Sesión el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos.

Conjuntamente con la documentación que acredita con esta Sesión ha emitido el día de hoy su opinión favorable respecto del citado Programa de Desarrollo Urbano y que se cuenta con el visto bueno de la Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura del Estado a este respecto; por lo que de acuerdo a lo señalado por el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y Artículo 16, fracción VI de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur, emitió por unanimidad de votos el siguiente:

ACUERDO

NUMERO\_\_\_\_\_

PRIMERO.- Se autoriza en todas sus partes el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos, presentando en esta Sesión por el C. Presidente Municipal C. \_\_\_\_\_, y que cuenta con la opinión favorable del Ejecutivo del Estado y de la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano del Estado.

SEGUNDO.- Envíese al C. Gobernador del Estado de Baja California Sur el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos, que en este acto se aprueba para la publicación en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y en dos diarios de mayor circulación en la entidad, así como para los demás efectos previstos en el artículo 33 fracciones VI y VIII de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur.

TERCERO.- Publíquese este Acuerdo en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado y hágase su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y el Comercio del Estado.

Acto continuo de acuerdo con la Orden del Día, se instruyó al suscrito Secretario para que se elabore el Acta correspondiente a ésta Sesión, y hecho que fue se sometió a la consideración del H. Ayuntamiento y la aprobó por \_\_\_\_\_ de votos.

Sin haber otro asunto que tratar, se declararon los trabajos de esta Sesión y para constancia se redactó la presente Acta que firman el C. Presidente Municipal, los C. Regidores y el Síndico, por ante la Fe del suscrito Secretario del H. Ayuntamiento.-

CONSTE

El C. Presidente Municipal

Sindico

1°. Regidor

2°. Regidor

3°. Regidor

4°. Regidor

5°. Regidor

6°. Regidor

7°. Regidor

8°. Regidor

9°. Regidor

### **8.1.3. Reglamentaciones del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos**

Una vez que este Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos, haya sido aprobado y registrado, es necesaria la elaboración del Reglamento del Programa, donde se deben definir las atribuciones de las diferentes dependencias en cuanto a la formulación, revisión y seguimiento del Programa de Desarrollo Urbano, estableciéndose también, los derechos, obligaciones y sanciones de y hacia los propietarios de predios en materia de desarrollo urbano, respecto al uso y destino de los mismos, así como para las autoridades federales, estatales o municipales encargadas de la operación urbana.

### **8.1.4. Fuentes de Ingresos Tradicionales**

La estrategia administrativa - financiera del Programa Parcial de Desarrollo Urbano señala en términos generales el tipo de recursos, origen y responsable para la ejecución de las acciones.

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

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.

Por otra parte, es necesario señalar la orientación al sector privado en acciones precisas a desarrollar, de tal manera que se invite a este sector a participar, evitando que el desarrollo urbano se apoye únicamente en el gobierno, pues el Municipio por sí solo no cuenta con la capacidad económica para una buena atención de los servicios urbanos básicos.

#### 8.1.4.1. Instrumentos Económicos - Financieros

Los instrumentos económicos-financieros se clasifican de la siguiente manera:

1. **De coordinación:** acciones del Convenio de Desarrollo Social (CDS).
2. **De concertación social:** son los grupos sociales organizados y activos en la definición y ejecución de programas del Programa Parcial.
3. **Obligatoria:** es el atributo de la administración pública en sus tres niveles para cumplir con los objetivos y lineamientos del Programa.
4. **Inducción:** acciones en los distintos niveles de gobierno para propiciar y motivar comportamientos de los sectores sociales y privados encaminados al cumplimiento del Programa.

Estos instrumentos tendrán como propósito la obtención de recursos económicos para la planeación y ejecución de las acciones propuestas en el Programa. A continuación 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, medio ambiente, infraestructura y otros.*
- *Identificar y evaluar fuentes de financiamientos disponibles para acciones de desarrollo urbano de organismos tales como: BANOBRAS, Nacional Financiera, Banco de Comercio Exterior, SEDESOL y FONATUR.*
- *Establecer mecanismos de participación, y otras formas de aportación Federal y Estatal.*

Creación de un fondo permanente para la construcción de infraestructura vial, transporte, drenaje pluvial y otros que establece el Programa.

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

- *Asociaciones público-privadas.*
- *Concesiones de servicios.*
- *Emisión de bonos.*
- *Privatización de servicios públicos.*

Una alternativa de créditos para el financiamiento de acciones e inversiones en materia de suelo, vivienda, infraestructura, equipamiento y servicio urbano es el Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.A., además de la posibilidad de establecer créditos internacionales con instituciones civiles y del gobierno.

Otros instrumentos importantes son:

#### **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.*
- *Obligaciones en autorizaciones.*

La estrategia administrativa-financiera del Programa Parcial de Desarrollo Urbano señala en términos generales el tipo de recursos, origen y responsable para la ejecución de las acciones.

Este apartado tiene como propósito el establecer la clase de recursos que pueden ser aplicados en la ejecución del Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

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.

Por otra parte, es necesario señalar la orientación al sector privado en acciones precisas a desarrollar, de tal manera que se invite a este sector a participar, evitando que el desarrollo regional únicamente se apoye en el gobierno, puesto que los municipios por sí solos, no cuentan con la capacidad económica para una buena atención de los servicios urbanos básicos.

El Municipio, además de contar con recursos presupuestales Federales y Estatales asignados, así como créditos que podrán ser obtenidos en la Banca de Desarrollo, también pueden disponer de recursos propios integrados por el sector privado y social.

En lo que se refiere a la concertación de acciones:

- *Conferir a los programas de suelo, turísticos y de infraestructura el carácter de actividad prioritaria, por sus efectos en el desarrollo económico y en la generación de empleo.*
- *Consignar en la legislación urbana las diversas figuras que podrá adoptar la concertación de acciones entre gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios –tales como la asociación, la constitución de sociedades mercantiles y fideicomisos-, así como, las reglas básicas de operación que garanticen transparencia, eficiencia y equidad en las acciones tendientes a la conservación, mejoramiento o crecimiento urbano.*

Es importante considerar las modificaciones al régimen agrario, que abren la puerta a fórmulas novedosas para la incorporación de terrenos ejidales al desarrollo urbano.

#### **8.1.4.2. 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.*

#### **8.1.4.3. 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.

#### **8.1.4.4. 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.

#### **8.1.5. Fuentes de Financiamiento Alternativas**

Para el desarrollo de la estrategia y las acciones, se consideraron las siguientes fuentes alternativas de inversión y financiamiento:

- *Inversión pública federal, estatal y municipal.*
- *Fondos institucionales para el mejoramiento y construcción de carreteras (SCT), mejoramiento urbano SEDESOL (Hábitat y Hábitat Turístico), SECTUR (Convenio de Reasignación de Recursos), FONATUR (Programa de calificación de proyectos de inversión).*
- *Esquema de asociación pública-privada para la prestación de servicios (SHCP), SCT (Fonca), Bonos de deuda.*
- *Banca de Desarrollo: BANOBRAS (FINFRA), BANCOMEXT, NAFIN, Financiera Rural.*
- *Banca Comercial*
- *Fondos de Inversión como los de Prudential Real Estate Investments*

## 8.2. Mecanismo de Seguimiento de Acciones

---

### 8.2.1. Organismo Administrador del Programa

Es fundamental la creación de una Agenda de Planeación que permita relacionar los proyectos planteados por el programa y los ejecutores de los mismos a fin de garantizar un crecimiento urbano armónico. Para cumplir este objetivo será de igual importancia la creación de comités por sector que den seguimiento a los acuerdos y acciones correspondientes.

En la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Región de Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos, como en cualquier otro estudio limitado, pueden existir imprecisiones producto de análisis de gabinete o de interpretación cartográfica. En este sentido, cualquier individuo, organización o institución puede solicitar una modificación al Programa, cuando ésta no responda al interés público, o a las necesidades socioeconómicas.

Para simplificar los procedimientos que lleven a una modificación del Programa, sin poner en riesgos sus objetivos, se introduce la figura de la Comisión Dictaminadora de este tipo de solicitudes, la cual emitirá opinión fundada y motivada sobre la procedencia o no de los recursos presentados, después de conocer, analizar y ponderar su procedencia con base en opiniones especializadas.

### 8.2.2. Difusión

A la aprobación del PPDU, deben seguir acciones específicas, organizadas en un programa de comunicación. Las grandes líneas de este programa serían las siguientes:

- *Por una parte, continuar la difusión del PPDU, de manera permanente, a través de los diversos medios de comunicación social (radio, televisión, diarios y revistas), a manera de "spots", boletines de prensa, programas especiales, etc.*

- *Imprimir la versión abreviada en póster para su exhibición en lugares públicos e instituciones educativas, así como para enviarla a dependencias y organismos federales, estatales y municipales que tienen incidencia en el desarrollo urbano así como a instituciones representativas de los sectores privado y social. También deberá haber ejemplares disponibles para venta al público.*
- *Se deberá de elaborar presentaciones multimedia que difundan de manera gratuita las líneas estratégicas del PPDU.*
- *Aprovechar periódicamente el foro disponible en los colegios y en los consejos de concertación.*
- *Para la recepción de información, comentarios, sugerencias, quejas, etc. por parte de la comunidad, así como para dialogarlos, el canal institucional será la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano de Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Región de Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos.*

Como segunda fase, se debe establecer la operación del Programa, lo cual se deberá implementar a través del sistema administrativo de Delegaciones a través de una oficina encargada de la operatividad PPDU con personal capacitado en administración urbana. Si existen solicitud de modificaciones y continuidad de trámites, la Dependencia municipal a cargo del Desarrollo Urbano será la responsable de dar seguimiento a estos casos.

Para el control y seguimiento de las acciones del Programa se debe contar con instrumentos como la matriz de programación y corresponsabilidad sectorial señalada en el capítulo anterior, la cual especifica quienes serán los responsables de concluir dichas acciones

Además se requiere de sistemas de implantación y seguimiento de los planes de acción destacando:

- *Identificación de grandes áreas y/o proyectos*
- *Priorización de proyectos*
- *Plan de trabajo*

El propósito de los instrumentos de control es lograr el cumplimiento eficaz del crecimiento de la región, dentro de un marco de progreso social, cualitativo y duradero.

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur, establece que el Estado así como los ayuntamientos de la entidad estarán a cargo de la planeación del desarrollo urbano en forma concurrente.

Se debe mantener un estricto control en las obras, acciones, servicios e inversiones en materia de desarrollo urbano que se realicen, ya sean públicas o privadas deberán sujetarse a lo dispuesto en la ley, los Planes y Programas aplicables, de no cumplir con los requisitos no se otorgará constancia, permiso o autorización para efectuarse.

El Ayuntamiento llevará el control del desarrollo urbano con base en estudios de compatibilidad urbanística y de las constancias de uso de suelo.

Las acciones de desarrollo urbano que puedan producir un impacto significativo en el medio ambiente requerirán además de las constancias o autorizaciones municipales al estudio y dictamen de impacto urbano que deberán emitir las autoridades competentes.

Toda persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano en el territorio del Estado, deberá obtener, previa a la ejecución de dichas acciones u obras, la Constancia de uso de suelo que expidan las autoridades.

Los objetivos de las constancias de uso de suelo son:

- *Señalar las limitaciones restricciones o alineamientos que a cada área o predios le dispone la legislación y Programas de Desarrollo Urbano aplicables.*
- *Controlar que toda acción, obra, servicio o inversión en materia de desarrollo urbano, sea compatible con la legislación, planes y programas aplicables.*
- *Señalar el aprovechamiento y aptitud del suelo.*
- *Impedir el establecimiento de asentamientos humanos irregulares.*
- *Conservar el entorno natural y el patrimonio cultural.*

- *Tener un crecimiento ordenado de acuerdo a la zonificación establecida por el Programa, en las zonas aptas para el crecimiento.*

Para sujetar las acciones de la administración pública y de los particulares a las prescripciones establecidas en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano y, en su caso, aplicar las sanciones correspondientes, se han previsto las siguientes acciones:

- *Control por medio de la cuenta pública y la orientación territorial del gasto.*
- *En lo que se refiere al control del gasto público se reglamentará que los informes de cuenta pública se acompañen con la documentación necesaria que demuestre su congruencia con la planeación urbana.*
- Control de los usos del suelo.- en lo que respecta al uso y aprovechamiento de áreas y predios, por parte tanto de particulares como del gobierno, se tiene prevista la realización de las siguientes acciones:
  - *Mantener un estricto control en torno a la expedición de constancias y de uso de suelo por parte la Dirección General de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, en términos de la legislación urbana y ambiental vigente, para emitir autorizaciones a establecimientos y otros desarrollos que requieran de dictamen de impacto urbano-ambiental;*
  - *Los estudios de impacto, los informes y los dictámenes deberán ser realizados por los peritos profesionales como lo marca la ley.*
  - *Para el control social de la planeación es importante el establecimiento de la figura de denuncia popular de los actos de las autoridades o de los particulares que contravengan las disponibilidades que establezca el Programa.*

Ello implica el establecimiento de una unidad administrativa responsables de la aplicación y cumplimiento del Programa que instituyan la figura de denuncia popular, la cual pudiera ser una dirección de quejas, dependiente de la autoridad o una procuraduría urbana, independiente y autónoma.

Para dar seguimiento se propone crear fideicomisos y acuerdos.

## **ACUERDO PARA LA CONFORMACIÓN DE UN FIDEICOMISO INMOBILIARIO MUNICIPAL**

El municipio es el encargado y rector del suelo urbano, para lo cual es necesario que defina, constituya y regularice sus reservas territoriales, que le permitan evitar la especulación con el suelo y proteger a los grupos más débiles y su propio patrimonio.

Por lo anterior el municipio con la debida ratificación mediante la correspondiente resolución del Cabildo Municipal, dicta lo siguiente:

## **ACUERDO**

### **Cláusula primera**

Se crea el Fideicomiso Inmobiliario Municipal como un organismo descentralizado del ayuntamiento con personalidad jurídica y patrimonio propio, cuyo objetivo fundamental es crear e incrementar las reservas territoriales de la cabecera municipal y sus principales comunidades.

### **Cláusula segunda**

El Comité Técnico y de Distribución de Fondos del Fideicomiso estará constituido por el C. Presidente Municipal que fungirá como presidente del Comité; el Secretario del Ayuntamiento y el Director de Planeación Urbana e Infraestructura; y tres vocales designados entre los colegios de profesionistas de la entidad.

### **Cláusula tercera**

El patrimonio inicial del fideicomiso inmobiliario estará constituido principalmente por los predios urbanos y rústicos que a continuación se detallan en forma enumerativa, aunque no limitativa:

- *Los predios no edificados propiedad del ayuntamiento y las donaciones que resulten en el caso de los nuevos fraccionamientos y desarrollos urbanos.*
- *Los predios que genere la depuración del catastro urbano y los que se le adjudiquen en pago por impuestos prediales vencidos u otros causales legales.*

- *Los predios que se deriven de la adquisición o expropiación de terrenos ubicados en los ejidos que ya se encuentran dentro del casco urbano o adyacente al mismo, y que por tal concepto han dejado de tener un uso agrícola rentable. Para ello, el cabildo habrá de hacer la declaratoria correspondiente de prioridad y ejercer el derecho al tanto, previo avalúo de la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.*
- *Los predios cuyos propietarios voluntariamente aporten a los programas de regularización, densificación y dotación de servicios de fraccionamientos irregulares o inconclusos, los cuales les serán pagados preferentemente en especie, mediante lotes urbanizados y equipados o viviendas de interés social.*
- *Otros predios que se puedan adquirir por adjudicación, remate o promoción de prescripción positiva de inmuebles mostrencos, o que sean concedidos al municipio por el gobierno del estado, el gobierno federal o sus empresas paraestatales, así como los predios que se obtengan de las obras de encauzamiento de ríos, lagos y presas como resultado del programa integral de saneamiento de ríos y arroyos localizados en el municipio.*
- *Los predios que se recuperen del relleno de bancos de materiales, minas abandonadas, y zonas de préstamo lateral de caminos y que ya no sean aptos para la agricultura.*

#### **Cláusula cuarta**

En adición a la reglamentación específica que se llegase a establecer para el manejo de los bienes fideicomitidos a través de instituciones bancarias de prestigio, el fideicomiso elaborará su propio reglamento para el logro de los fines propuestos.

#### **Cláusula quinta**

Las utilidades que se deriven de las operaciones de la adquisición, mejoramiento, desarrollo y venta de los inmuebles propiedad del fideicomiso, serán reinvertidas en nuevas adquisiciones de tierra; y el excedente, si lo hay, será aplicado a los programas de modernización del ayuntamiento, previo al acuerdo del Comité Técnico.

#### **TRANSITORIOS**

## PRIMERO

Este acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su aprobación por el cabildo y su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

## SEGUNDO

El Comité Técnico deberá elaborar el Reglamento Interno del Fideicomiso y someterlo a la aprobación del cabildo en un plazo no mayor de treinta días después de la publicación del acuerdo. Para la creación de un Fideicomiso Municipal Inmobiliario se requiere

- *Identificar terrenos que pueda aportar*
- *Obtenga los acuerdos necesarios para la creación*
- *Consulte la fiduciaria*
- *Establezca las Reglas de Operación y del Comité Técnico*
- *Si hay terrenos suficientes se procede a la operación y al beneficio social y posteriormente al beneficio económico.*
- *Si no hay terrenos suficientes se procede a adquirir y aportar nuevos terrenos, par la operación, el beneficio social, terminando en el beneficio económico.*

## **MODELO PRELIMINAR DE ACUERDO DE CONCERTACIÓN PARA PROYECTOS Y PROGRAMAS DE ACCIÓN.**

Los instrumentos con los cuales se llevará a cabo la ejecución del Programa y el Programa de Obras se harán a través del siguiente convenio el cual podrá cambiar de acuerdo a los actores participantes (gobierno, paraestatales, iniciativa privada, etc).

Los proyectos que habrán de ejecutarse mediante estos acuerdos son los enlistados en el capítulo de Programación y Corresponsabilidad Sectorial, considerados como estratégicos y detonadores.

A los proyectos se les dará ejecución mediante la concertación de los siguientes acuerdos:

**ACUERDO DE CONCERTACIÓN PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO**  
\_\_\_\_\_, LA PAZ, BAJA CALIFORNIA SUR,  
**QUE CELEBRAN LOS INTERESADOS, TRES NIVELES DE GOBIERNO EN  
SU CASO (FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL), SECRETARIAS DE ESTADO  
E INICIATIVA PRIVADA.**

### **DECLARACIONES**

Los abajo firmantes reconocen que el proyecto\_\_\_\_\_ es un fenómeno y/o actividad importante y que sustentará el desarrollo del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Región de Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos.

El proyecto potenciará el desarrollo de la región, e incrementará la calidad de vida de la población debido a su gran dinamismo.

El desarrollo sustentable del centro de población, exige inversiones públicas y privadas en infraestructura y desarrollo urbano equilibrado que permita acomodar y satisfacer a la población con la generación de empleos, es evidente que el proyecto exige de la participación de los sectores sociales y privados, en una acción concertada con compromisos claros y constantes.

Por todo lo anteriormente expuesto, los abajo firmantes, convienen asumir los siguientes

## **COMPROMISOS**

Para garantizar el desarrollo sustentable los actores participantes, están dispuestos a superar el esfuerzo para llevar a cabo la ejecución del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos, a través de una empresa especializada y aportando toda la información relevante requerida así como los técnicos que resulten necesarios, de tal manera que este proyecto pueda ser presentado al Congreso del Estado, independientemente del régimen de propiedad y tenencia de la tierra, permitiendo la seguridad en el uso y destino del suelo, tanto para la inversión privada, como para el desarrollo urbano, al mismo tiempo que se protege y conserva una parte sustancial de los recursos naturales y de la biodiversidad de la región.

Considerando la importancia del proyecto\_\_\_\_\_ubicado en \_\_\_\_\_, con el apoyo del municipio, los recursos técnicos y financieros que deberán aplicarse a este proyecto, se solicita la dotación de infraestructura y demás cuestiones que considere el proyecto para su eficiente funcionamiento.

En estas tareas se solicitarán apoyos específicos de la Secretaría de\_\_\_\_\_, para que sean incluidas dentro de sus Programas Institucionales.

Ante el fenómeno actual de atracción de población se busca su arraigo y que se identifiquen en esta región, por lo que a través de la presidencia municipal y la delegación se realizarán las obras correspondientes, así como la capacitación y el apoyo a los pequeños empresarios que presten estos servicios, en coordinación con la iniciativa privada y con objeto de definir los recursos indispensables para estas acciones.

Para lograr que Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos llegue a tener un impacto nacional, el gobierno del Estado y el Presidente Municipal se comprometen a convocar a toda la comunidad, para integrar un grupo de trabajo que, proponga, presupueste, y motive la participación de toda la población en un programa especial de rescate, remodelación y valoración histórica, urbana y turística, para elevar la calidad, la imagen y el nivel de vida de esta población.

Los abajo firmantes consideran que estos compromisos iniciales, no son limitativos de aquellos que continúen surgiendo como necesidades futuras y, al firmar el presente acuerdo se comprometen a participar, de manera regular en el desarrollo del proyecto\_\_\_\_\_y a asumir los compromisos de su competencia, que en el futuro surjan como necesidades del mismo proyecto, el cual sin duda alguna, será uno de los pilares del desenvolvimiento económico del Estado y del mejoramiento de las oportunidades de trabajo de las actuales y futuras generaciones.

En la seguridad de que este compromiso representa un apoyo central para el desarrollo económico y el bienestar de los pobladores, se firma el presente Acuerdo de Concertación para la realización del proyecto \_\_\_\_\_, Los Planes - El Sargento - Ensenada de Muertos, que celebran los interesados, tres niveles de gobierno en su caso (Federal, Estatal y Municipal), Secretarías de Estado e iniciativa privada.

FIRMAS

POR EL PODER EJECUTIVO

POR LAS DEPENDENCIAS ESTATALES

POR LOS ORGANISMOS DESCENTRALIZADOS

POR LA INICIATIVA PRIVADA

### **8.2.3. Otros Instrumentos Administrativos para la ejecución del Programa**

#### **8.2.3.1. Sistema de Información Geográfica**

Las decisiones que impactan el desarrollo urbano se toman a escala de predio y es necesario disponer de información sobre su situación física y su relación con el medio urbano, su marco fiscal, requiriendo una cartografía precisa y actualizada, que sea el reflejo de las transformaciones que sufre la región todos los días en materia de usos y destinos de suelo, régimen de propiedad y movimientos del mercado inmobiliario. Todo esto en información deberá estar compulsada con la normatividad que señala el PPDU.

El objetivo es unificar y hacer compatible la información básica para la toma de decisiones en dependencias como el Catastro, el Registro Público de la Propiedad y la oficina administradora del desarrollo urbano; estableciendo mecanismos de intercambio y de actualización permanente, evitando duplicidades y facilitando al usuario los trámites de compra-venta de inmuebles, licencias de uso de suelo, construcción y subdivisión de predios.

#### **8.2.3.2. Reserva Territorial Urbana como Instrumento de Desarrollo Urbano**

La política del "crecimiento hacia dentro" tiene que ser un mecanismo para lograr un uso intensivo de la infraestructura de la región. En este sentido, la autoridad promoverá un paquete informativo acerca de los predios disponibles, sus dimensiones, infraestructura instalada, uso de suelo actual, así como su potencialidad.

#### **8.2.3.3. Zonas de Desarrollo Concertado**

Otra de las herramientas para el control y fomento del uso ordenado del suelo, que se deriva de los criterios del Programa Parcial de Desarrollo Urbano, son la formulación de programas sectoriales bajo la modalidad de Zonas de Desarrollo Concertado.

Este es un instrumento operativo que regula detalladamente el uso del suelo a nivel de barrios y colonias, especificando criterios de diseño e imagen urbana con el fin de aterrizar a nivel de la calle y del lote, las acciones de mejoramiento, protección, conservación o fomento. La participación ciudadana en la formulación de este instrumento es el elemento fundamental de consenso, elevándolo posteriormente a nivel legal para su operación y observancia.

---

### **8.3. Mecanismos de Evaluación y Retroalimentación del Desarrollo Urbano**

---

De acuerdo con la experiencia que se ha tenido en la actualización de diversos instrumentos de planeación a nivel nacional, se deriva la necesidad de una serie de instrumentos que permitan mantener un sistema de información permanente y al día que sirva como base para la evaluación constante del PPDU y su futura actualización.

La capacitación continuará con la participación de este equipo en los talleres y cursos que periódicamente se deben impartir.

Una vez que esté vigente el Programa, se establecerán convenios y acuerdos entre los niveles de gobierno responsables de la planeación, tanto federal como estatal y municipal, en su ámbito de competencia, señalando obligaciones y compromisos a adquirir para la operación del Programa y su evaluación, la cual se debe plantear en tres etapas:

- I. Mediante la concurrencia de los tres niveles de gobierno a través de los Convenios de Desarrollo. Se harán evaluaciones anuales en materia de desarrollo urbano, para corregir flujos presupuestales de acuerdo a la apertura de nuevas líneas de acción o reforzar las existentes.
- II. Cada seis meses se harán evaluaciones de los resultados de las inversiones canalizadas por el sector privado y determinar su eficiencia. La dependencia encargada de administrar el desarrollo urbano deberá definir las directrices en la convocatoria a estas reuniones de evaluación.

- III. Se debe hacer una evaluación permanente del impacto de las acciones, tanto públicas como privadas, en el ámbito urbano y rural, a través del Sistema Municipal de Participación Social, canalizando las observaciones a la Dirección de Desarrollo Urbano.

Asimismo el Programa Parcial de Desarrollo Urbano tendrá vigencia indeterminada y estará sometido a constantes revisiones, evaluaciones y actualizaciones debiendo de considerar las evaluaciones y las condiciones, tanto tecnológicas como de tendencias urbanas. La temporalidad esta determinada por la búsqueda de continuidad en las visiones y estrategias de la región.

Por otro lado no basta con señalar las acciones específicas a seguir para la consecución de los objetivos establecidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano, es necesario también implementar un método para realizar un continuo seguimiento del avance de cada una de ellas, así como ponderar el cumplimiento de las metas periódicamente, para determinar el funcionamiento del Programa, conocer sus limitantes y realizar las modificaciones necesarias para su óptimo desempeño.

El sistema de evaluación de resultados es una herramienta indispensable cuya misión es orientar la utilización de los recursos financieros hacia su mayor incidencia en el beneficio económico y social de la población, evaluando dichos resultados en diferentes dimensiones: impacto, oportunidad, eficiencia, cobertura y calidad.

Bajo esta perspectiva el enfoque de evaluación cambiará volúmenes de actividad a resultados en términos de medición de la mejoría en el nivel de bienestar económico y social de la comunidad.

La evaluación de eficiencia y eficacia del Programa se organizará a partir del señalamiento de metas anuales (desagregación de los objetivos y políticas en compromisos cuantificados), que se puedan medir en términos de: habitantes beneficiados, población atendida o cualquier indicador particular de los proyectos.

Este tipo de medición, con relación a, la actividad realizada en el municipio por los sectores público y privado, permitirá analizar los niveles de eficiencia, eficacia y pertinencia de la programación propuesta en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano como instrumento rector, asimismo permitirá identificar las áreas del nivel federal y estatal con las que debemos acordar las participaciones, con la finalidad de apoyar los esfuerzos logrando un efecto multiplicador que contribuya al bienestar y desarrollo de la comunidad.

En la evaluación interna de la administración municipal se tendrá la posibilidad de conocer la capacidad con que se cuenta, a fin de responder a las necesidades apremiantes de la población su crecimiento, así como a situaciones emergentes que se pudieran presentar.

Por lo que corresponde a la evaluación del Programa, hay que señalar que corresponde al ayuntamiento evaluarlo, en cooperación y coordinación con los actores sociales involucrados en dicho instrumento (autoridades estatales y municipales, sector social y sector privado, ONG's, etc.) el cual deberá estar acorde con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

Para efectos de evaluación se retomará toda la información generada a través del seguimiento y de los reportes de la contraloría interna como la social, para comparar lo establecido en el Programa y determinar los avances y retrasos existentes, a través de los gráficos y cuadros propuestos.

El resultado de la aplicación de estas acciones deberá autoevaluarse por la Dirección encargada, a través de una tabla de evaluación de los alcances de los siguientes niveles del Programa:

- *En el caso del nivel normativo, esta evaluación se dirigirá a medir su congruencia con el diagnóstico y las estrategias para que en su caso se apliquen las modificaciones correspondientes.*
- *En el capítulo de Políticas y Estrategias se analizarán los proyectos y su cumplimiento en función del Desarrollo Urbano.*
- *En el capítulo de Programación y Corresponsabilidad Sectorial se evaluarán los costos y plazos de las acciones, así como, las instituciones y organismos, encargados de realizar las acciones y metas establecidas en el Programa.*

La digitalización del Programa resalta la importancia de la Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura, ha otorgado para que este instrumento de Programación se encuentre vigente y actualizado como un aporte continuo de información del Departamento de Catastro Municipal.

Es importante dotar a la Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura, del equipo de cómputo necesario para dar seguimiento al Programa y para simplificar y tener control del otorgamiento de constancias y trámites.

Una vez realizado este análisis, se podrán obtener los elementos suficientes que permitan retroalimentar al Programa y continuar con las líneas de acción establecidas o modificarlas según sea el caso.

Las modificaciones al Programa serán por las autoridades locales, con las formalidades previstas en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur, y estarán a consulta del público en las dependencias que los apliquen.

La legislación determina la forma y procedimiento para que los sectores social y privado participen en las modificaciones al Programa.

El Programa de Desarrollo Urbano podrá modificarse cuando:

- *Exista una variación sustancial de las condiciones o circunstancias que le dieron origen;*
- *Surjan técnicas diferentes que permitan una ejecución más eficiente;*
- *No se inicien en la fecha señalada o dejen de cumplir con las etapas de ejecución, salvo caso fortuito o fuerza mayor y;*
- *Sobrevenga otra causa de interés general que haga recomendable adoptar alguna de esas medidas.*

En ningún caso podrá abrogarse un programa de desarrollo urbano, sin que la resolución correspondiente declare la vigencia de uno nuevo.

En tanto las modificaciones podrán solicitarse ante la autoridad correspondiente por:

- I. El Gobernador del Estado;
- II. La Secretaría de Planeación Urbana e Infraestructura del Estado;
- III. Los ayuntamientos de la entidad, por conducto del presidente municipal correspondiente;
- IV. El Consejo Consultivo de Desarrollo Urbano;

- V. Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal Estatal o Municipal que realicen actividades vinculadas con el desarrollo urbano en la entidad; y
- VI. Las personas físicas o morales distintas de las anteriores, cuando se vean afectadas por ellos severamente.

Las modificaciones que sean aprobadas deberán inscribirse en el Registro Público y en los registros estatal y municipal de desarrollo urbano.

### **Formato de Reportes Trimestrales, Semestrales y Anuales**

El formato de reportes es el instrumento que le dará seguimiento a todas las acciones programadas en este Programa Parcial de Desarrollo Urbano.

Es muy importante para la planeación llevar un control de todas las acciones desde su inicio de tal manera que se puedan ir evaluando cada trimestre, semestre o cada año dependiendo del tipo de programa que se esté desarrollando.

Los reportes que se proponen para elaborar cada trimestre son de aquellas acciones que se pueden desarrollar en el plazo inmediato; un ejemplo de estos reportes son:

Cambios de sentido a la vialidad; construcción de puentes peatonales en vialidad principal; revisión de los itinerarios y el trazo de las rutas de transporte colectivo; la construcción del mobiliario urbano de transporte colectivo; control de descargas residuales; limpia de basureros clandestinos; programa de arborización en vialidades principales; etc.

Los reportes que se proponen cada semestre son de aquellas acciones que necesitan más tiempo para reflejar su avance, las propuestas son las siguientes:

Mejoramiento de fachadas en zona centro y corredores comerciales; pavimentación de vialidades secundarias; seguimiento al desarrollo de los pares viales; mejoramiento y dotación de infraestructura (agua, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público, teléfono; control del tiradero municipal, mejoramiento del servicio de recolección de basura, seguimiento a los comités vecinales; difusión del Programa; etc.

Los reportes anuales se proponen para las acciones siguientes:

Incremento de las fuentes de empleo (PEA); construcción de viviendas; construcción de vialidad primaria; adquisición de reserva territorial urbana; reubicación de viviendas en alto riesgo; seguimiento de los programas de planeación propuestos en la estrategia; etc.

**Formato de Reporte para el Seguimiento de Acciones y Proyectos**

Programa: \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_

Subprograma: \_\_\_\_\_

Revisión

Trimestral \_\_\_\_\_

Semestral \_\_\_\_\_

Anual \_\_\_\_\_

Acción: \_\_\_\_\_

Unidad de Medida: \_\_\_\_\_ Cantidad: \_\_\_\_\_

Ubicación específica de la acción: \_\_\_\_\_

Responsable de la ejecución: \_\_\_\_\_

Fecha de inicio de la acción \_\_\_\_\_

Avance de la acción:

%									
10	20	30	40	50	60	70	80	90	100

Primera revisión: \_\_\_\_\_

Segunda revisión: \_\_\_\_\_

Tercera revisión: \_\_\_\_\_

Cuarta revisión: \_\_\_\_\_

### ***Guía para la Prestación y Evaluación de Proyectos***

El principal objetivo de esta guía es el de ayudar a los técnicos encargados de la revisión de los proyectos y a los inversionistas en el proceso de presentación de proyectos, revisión y aprobación en su caso, de los mismos.

- *La Guía se compone de los siguientes apartados:*
- *Procedimiento de Revisión.*
- *Solicitud de Revisión de Proyecto.*
- *Normas para la Presentación de Planos / Proyecto Ejecutivo.*
- *Dictamen Técnico.*

#### ***Procedimiento de la Revisión.***

El desarrollador deberá solicitar al municipio la Guía de aprobación de proyectos arquitectónicos.

El municipio informará al interesado lo siguiente:

- *-Uso de la forma para solicitud de revisión de proyectos.*
- *-Normas para la presentación de planos del anteproyecto.*
- *-Normas para la presentación de planos de proyecto ejecutivo.*

Una vez realizado el proyecto arquitectónico se presentará al municipio con cuatro juegos de copias heliográficas dobladas tamaño carta, anexando a cada juego una copia de la solicitud.

Para obtener la aprobación correspondiente del proyecto deberá cumplir con todas las características determinadas en el capítulo de esta Guía.