

III. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

Este nivel es sin duda, la parte fundamental del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, ya que contiene las principales disposiciones que permitirán concretar los objetivos del Programa, y atender con certidumbre la problemática y las aspiraciones del paceño. Ante la expectativa de un escenario deseable, de generar las alianzas estratégicas en un contexto globalizado, que marque la competitividad local, de lograr un modelo territorial que garantice la habitabilidad, empleabilidad e identidad, de fomentar la innovación científica y tecnológica de los bienes y servicios, y desarrollar instituciones eficientes, lo que en su conjunto le dará la sustentabilidad del desarrollo urbano de La Paz.

En este punto, se hace la exposición integrada de todos los sectores de planeación, y en él se traducen las necesidades territoriales para lograr la calidad de vida de los habitantes del Centro de Población en acciones que inciden directamente en el logro de este propósito.

III.1 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

De acuerdo a lineamientos generales, este programa establece tres políticas de Desarrollo Urbano para alcanzar los objetivos previstos:

- La Política de Crecimiento y Consolidación, el crecimiento como la acción de expansión del territorio mediante la determinación de áreas necesarias para ello, y la consolidación de los espacios y actividades dentro de la zona urbana.
- La Política de Conservación, como una acción tendiente a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras materiales, de los edificios, plazas públicas, parques y en general todo aquello que constituye un valor histórico y cultural, de conformidad con las leyes vigentes y lo previsto en este Programa.
- La Política de Mejoramiento, como una acción tendiente a reordenar y renovar el centro de población mediante el más adecuado aprovechamiento de sus elementos materiales y la dotación de los elementos con los que debe de contar para su buen funcionamiento, como lo es el de proporcionar servicios urbanos, equipamiento e infraestructura a las áreas que no cuentan con ellos, el controlar la contaminación ambiental, el mejorar las zonas con deterioro urbano en general, el mejoramiento de las viviendas precarias, el de evitar los asentamientos en zonas no aptas para el desarrollo urbano.

Mantener el equilibrio
ecológico



III.1.1 Política de Consolidación

- Consolidar el área urbana actual, específicamente a las áreas que comprenden la parte antigua del Centro de Población, así como de las zonas periféricas inmediatas que presentan usos del suelo desordenado propio del fenómeno de transformación rápida de un suelo de usos rústicos a urbanos, buscando la saturación de estas áreas hasta lograr una densidad bruta de 80 hab./ Ha.
- En el Sector Rural, dentro de los asentamientos humanos existentes, se plantea una política de saturación baja con un límite de densidad bruta de 40 hab./Ha., estableciéndose políticas de mejoramiento en infraestructura y vialidad así como la imagen urbana, fomentando el uso de materiales y sistemas constructivos propios de la región.

III.1.2 Crecimiento

Se establecen un total de 7,944.3 Ha. para el crecimiento urbano del Centro de Población al año 2030, considerado para vivienda y equipamiento urbano predominantemente para los subsistemas de recreación, deporte, educación, cultura y salud.

En la zona de Balandra, se establece un área de crecimiento urbano a largo plazo de 362.2 Ha en San Juan de los Planes, una superficie de 654 Ha para uso habitacional.

Al interior de los poblados rurales y en su entorno se plantea la ocupación de suelo para uso de vivienda rural y habitacional campestre con densidades de 5 viviendas por Ha.

III.1.3 Política de Conservación

- Es fundamental la conservación del suelo con vocación agrícola como suelo de aprovechamiento en el Centro de Población. Por lo que es necesario conservar fronteras agrícolas, especialmente en el Sector Urbano, evitando su utilización con fines de uso urbano.
- Por lo anterior y para garantizar la permanencia de los ecosistemas, así como su aprovechamiento integral es conveniente el establecimiento de un programa de conservación que deberá contemplar acciones de:
 - a. Conservación de suelo y agua
 - b. Reforestación
 - c. Recreación
 - d. Educativas y normativas
- Sobre el aprovechamiento integral y sostenido de los recursos naturales se deberá procurar:
 - a. La protección de los suelos de aprovechamiento contra la erosión y el mantenimiento de su productividad;
 - b. Mantener el equilibrio ecológico entre las zonas urbanas y su entorno;
 - c. Dotar a la población de áreas para su esparcimiento; y,
 - d. Contribuir a formar conciencia ecológica sobre el valor e importancia de los recursos naturales. Las áreas que se proponen para desarrollar lo anterior debido al estado de conservación que presentan los diferentes tipos de vegetación se definen en el Plano Estratégico (anexo gráfico).

III.1.4 Política de Mejoramiento

- Dotación de agua potable y alcantarillado en forma integral en todas las comunidades y colonias, incluyendo la incorporación de plantas de tratamiento de aguas residuales.
- Pavimentación de vialidades de tercerera dentro del Centro de Población.

- Establecer un programa de mejoramiento de vivienda con la utilización de materiales vernáculos producidos en la región y con sistemas constructivos predominantemente tradicionales. Esto se debe realizar con estricto apego a los modelos constructivos existentes y a un estudio tipológico específico para cada poblado.

III.2 ESTRATEGIAS

III.2.1 Estrategia urbana en función del Ordenamiento Ecológico

Con base en el diagnóstico-pronóstico del centro de población, relativo al ordenamiento ecológico, tomando como referencia los estudios elaborados con antelación al presente instrumento de planeación urbana, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano y sabiendo que lo anterior es un factor fundamental del desarrollo sustentable urbano, natural y turístico el Centro de Población, se elaboró un anteproyecto de ordenamiento territorial donde se plantea un modelo de ocupación y aprovechamiento territorial acorde con el análisis y evaluación ambiental, buscando con ello ofrecer un esquema que presente las mayores ventajas sobre distintas formas de aprovechamiento de los ecosistemas inmersos en el área de aplicación del Programa.

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

III.2.1.1 Protección

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

III.2.1.2 Conservación

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

- Zonas relevantes a conservar para el uso agrícola
- Zonas relevantes a conservar para el Uso Pecuario
- Áreas abiertas, promontorios, cerros, colinas, elevaciones o depresiones orográficas que constituyen elementos característicos del sitio o símbolos del patrimonio cultural.

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

III.2.1.3 Aprovechamiento

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

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

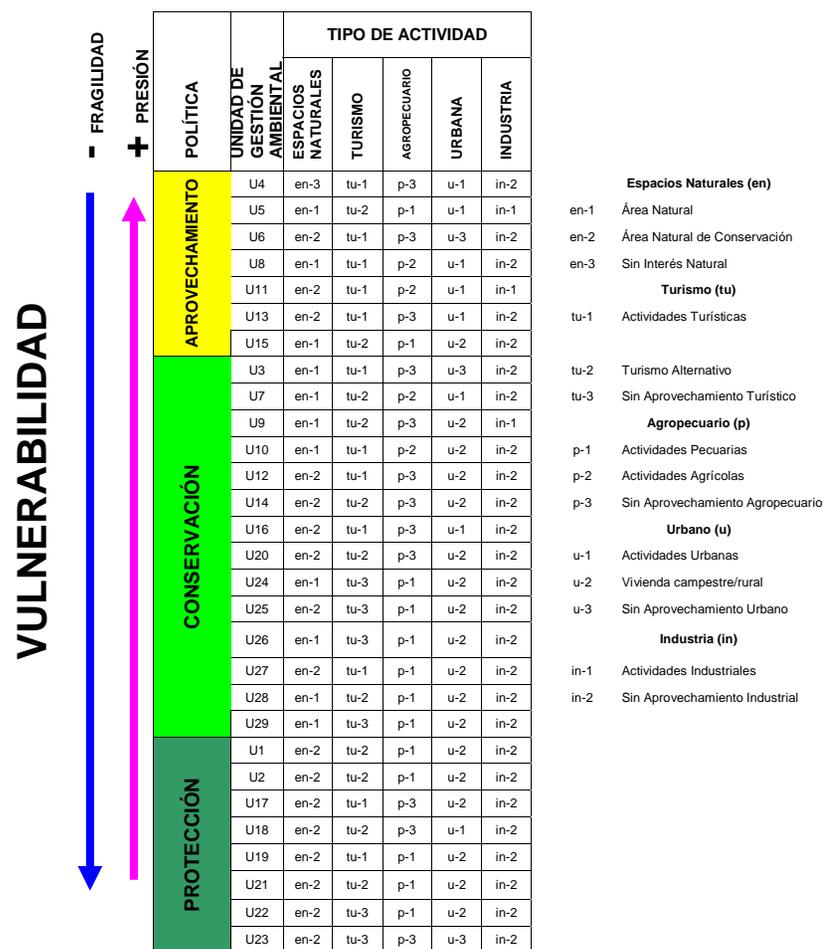
En este marco, la definición de las políticas territoriales en el Centro de Población da como resultado 29 unidades de manejo ambiental de las cuales 6 tienen una política de aprovechamiento, 14 de conservación y 9 de protección. (ver plano Modelo de Ordenamiento).

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

El análisis efectuado permitió fundamentar las diversas alternativas de desarrollo y la elección de una de ellas como modelo del Centro de Población.



Modelo de Ordenamiento



La UGA 30 queda sujeta al Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Los Planes-El Sargento-Ensenada de Muertos.

Para el caso de las UGA's 3, 4, 6, 8, 10, 11, 12 y 13 aplica una política especial de protección por ser zona de mangle, es importante tener presente que el manglar es un ecosistema muy frágil con tendencia a la extinción en el ámbito nacional debido al crecimiento de desarrollos turísticos y la acuacultura, el mangle es una barrera natural contra los huracanes, que no crece en cualquier parte. Donde hay mangle siempre hay un río, laguna costera, la ribera del mar y la barra arenosa, sin la cual no puede existir, ya que no tolera la erosión de las olas.

La destrucción de los mangles, va asociado a la devastación de lagunas costeras. "Se abren las barras arenosas para dragado, se modifica el curso del agua, se cortan los mangles y se rellenan por necesidad de los hoteles y la acuacultura. No solo se destruye el mangle en si mismo, sino todo el ecosistema y los procesos que ahí mantienen vida".

Para el manejo del mangle se deben tomar en cuenta las siguientes consideraciones:¹

- Respeto absoluto del ecosistema
- No se permiten los cambios de uso del suelo
- No se permiten desarrollos turístico inmobiliarios o de alguna otra índole.
- Toda obra de canalización, interrupción de flujo o desvío de agua que ponga en riesgo la dinámica e integridad ecológica de los humedales costeros, quedará prohibida, excepto en los casos en los que las obras descritas sean diseñadas para restaurar la circulación y así promover la regeneración del humedal costero.
- El establecimiento de infraestructura marina fija (diques, rompeolas, muelles, marinas y bordes) o cualquier otra obra que gane terreno a la unidad hidrológica en zonas de manglar queda prohibida excepto cuando tenga por objeto el mantenimiento o restauración de ésta.
- Cualquier borde colindante con el manglar deberá evitar bloquear el flujo natural del agua hacia el humedal costero
- Se debe evitar la degradación de los humedales costeros por contaminación y asolvamiento

¹ Las consideración que se enlistan han sido retomadas de la norma Oficial Mexicana NOM-022-SEMARNAT-2003, que establece las especificaciones para la preservación, conservación, aprovechamiento sustentable y restauración de los humedales costeros en zonas de manglar.

- Se prohíbe la descarga de aguas residuales a los humedales que no cumplan con las normas establecidas para evitar deterioro al mangle.
- El permiso de vertimiento de aguas residuales a la unidad hidrológica debe ser solicitado directamente a la autoridad competente, quien le fijará las condiciones de calidad de la descarga y el monitoreo que deberá realizarse.
- La extracción de agua subterránea por bombeo en áreas colindantes a un mangle debe de garantizar el balance hidrológico en el cuerpo de agua y la vegetación, evitando la instrucción de la cuña salina en el acuífero.
- Se debe evitar la introducción de ejemplares o poblaciones que se puedan tornar perjudiciales
- La construcción de vías de comunicación aledañas, colindantes o paralelas al flujo del humedal costero, deberá incluir drenes y alcantarillas que permitan el libre flujo del agua y de luz. Se deberá dejar una franja de protección de 100 m (cien metros) como mínimo la cual se medirá a partir del límite del derecho de vía al límite de la comunidad vegetal, y los taludes recubiertos con vegetación nativa que garantice su estabilidad.
- Se prohíbe la instalación de postes, ductos torres y/o líneas que ocasionen daños de cualquier índole al mangle.
- Queda prohibido el relleno, desmonte, quema y desecación de vegetación de humedal coterero, para ser transformado en potreros, rellenos sanitarios, asentamientos humanos, bordos o cualquier otra obra que implique pérdida de vegetación.
- Queda prohibida la ubicación de zonas de tiro o disposición de material de dragado dentro del mangle, y en sitios en la unidad hidrológica donde haya el riesgo de obstrucción de los flujos de escurrimientos y mareas.
- Queda prohibida la disposición de residuos sólidos en humedales costeros
- Queda prohibida la instalación de granjas camaronícolas industriales intensivas o semintensivas en zonas de manglar y lagunas costeras, y queda limitado a zonas de marismas y a terrenos elevados sin vegetación primaria
- El turismo educativo, ecoturismo y observación de aves en el humedal costero deberán llevarse a cabo a través de veredas flotantes, evitando la compactación del sustrato y el potencial de riesgo de disturbio a zonas de anidación de aves, tortugas y otras especies.



- Se debe evitar la compactación del sedimento en marismas y humedales costeros como resultado del paso de ganado, personas, vehículos y otras factores antropogénicos.
- Se darás preferencia a las obras y actividades que tiendan a restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre.
- Se deberá restaurar, proteger o conservar las áreas de manglar ubicadas en las orillas e interiores de las bahías, estuarios, lagunas costeras y otros cuerpos de agua que sirvan como corredores biológicos y que faciliten el libre tránsito de la fauna silvestre
- Se deberá favorecer y propiciar la regeneración natural de las unidad hidrológica, comunidad vegetales y animales mediante el restablecimiento de la dinámica hidrológica y flujos hídricos continentales (ríos de superficie y subterráneos, arroyos permanentes y temporales, escurrimientos terrestres laminares, aportes del manto freático), la eliminación del vertimiento de aguas residuales y sin tratamiento protegiendo las áreas que presenten potencial para ello.
- La restauración de humedales costeros con zonas de manglar deberá utilizar el mayor número de especies nativas dominantes en el área a ser restaurada, tomando en cuenta la estructura y composición de la comunidad vegetal local, los suelos, hidrología y las condiciones del ecosistema donde se encuentre.
- Queda estrictamente prohibido introducir especies exóticas para las actividades de restauración de los humedales costeros

III.2.1.4 Tipo de Actividad

Espacios Naturales

Zona de Conservación.- integra los promontorios, cerros y farallones, así como las playas, humedales y dunas del Centro de Población, a partir de la topografía más accidentada e inaccesible, como son barrancas, acantilados, terrenos escarpados y muy pronunciados; donde se requiere conservar el mantillo y las comunidades vegetales endémicas y

secundarias, para mantener los terrenos de humedad y posibilitar la absorción de la lluvia, así como evitar la disolución de los minerales.

Turismo

Se requiere promover la capacitación de los prestadores de servicios turísticos de una manera integral, ya sea de servicios público y social, así como favorecer convenios de calidad total con los prestadores del ramo privado. Esto último se puede lograr a través de incentivos de diversa índole.

Asimismo se requiere de acondicionamiento de nuevos espacios para desarrollar la actividad turística y mantener reservas para futuro crecimiento, y mantener un equilibrio con el medio ambiente que la rodea.

Es importante promover opciones de generación de ingresos a partir de actividades de servicios turísticos consideradas como no tradicionales. Se busca aprovechar los atractivos naturales y culturales de las distintas UGA's con este criterio, para restar presión al uso del suelo, de la vegetación, de la fauna y del agua.

Agropecuario

- Zona Agrícola de Riego: se han identificado, entre las más importantes, a las parcelas agrícolas.
- Zona de Pastizal: Son terrenos de pastizal natural, de agostadero, que se emplean para la alimentación del ganado.

Se deberá aprovechar la infraestructura de riego existente, procurando encadenar la producción hacia la industria para darle valor agregado a los productos agrícolas. Se deberá aprovechar la memoria histórica de estas actividades en las zonas tradicionales. En estas áreas se deberá fomentar una reconversión tecnológica para hacer más eficiente el uso del agua y desalentar el cambio de uso el suelo urbano.

Urbano

Estas políticas aplican en aquellas áreas donde se cuenta con todos los criterios para el crecimiento de las zonas urbanas y en donde mayor posibilidad existe de otorgarles los servicios necesarios para tener un nivel de bienestar de tipo urbano. Se asocia a localidades donde existen posibilidades de crecimiento relacionado con las necesidades de los sectores productivos.

Una de las carencias principales de servicios que presentan las localidades es la falta de parques urbanos. Esto aunado con la creación de cinturones verdes es una política que permitirá orientar el crecimiento urbano con una calidad de vida digna para los habitantes.

Industrial

Zona apta para actividades orientadas a la transformación y almacenamiento de productos, básicamente industria ligera y de extracción en la zona de San Juan de la Costa.

III.2.2 Estrategia Urbana en Función del Desarrollo Económico

La planeación del Centro de Población de La Paz 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 del Centro de Población.

Se deberá seguir impulsando al Centro de Población de La Paz como la ciudad administradora del gobierno municipal, estatal y federal y como prestador de servicios de primer nivel, sin olvidar el impulso a la actividad turística, que permita incrementar los visitantes nacionales y extranjeros.

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

- Generación de empleos productivos que sean bien remunerados
- Beneficio económico que permee a toda la comunidad
- Uso eficiente de agua y energía
- Bajo impacto sobre el medio ambiente
- 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

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

- Ampliación 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 y turístico de tal forma 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, estatal y federal que incidan en el establecimiento de actividades productivas, comerciales y de servicios.
- Elevar la calidad de todos aquellos servicios que preste la Administración Pública Municipal, Estatal y Federal y que tengan incidencia en el desarrollo económico del Centro de Población.
- Articular las actividades económicas con las obras de infraestructura básica y social, a fin de propiciar un uso eficiente de recursos materiales y humanos.
- Apoyar la actividad rural, ya sea a través del fomento para la comercialización de los productos del campo y pesca o de cualquier otra acción de la Administración Pública Municipal.

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

- Orientar la obra pública a la promoción de la micro, pequeña y mediana empresa, con el fin de incrementar las fuentes de empleo en el territorio.
- Promover la modernización de las escuelas públicas para ofrecer un alto nivel educativo



- Apoyar la creación de infraestructura cultural como museos, casa de cultura y bibliotecas, y
- En general propiciar el establecimiento de servicios de asistencia pública para el sector social, como guarderías, centros de salud y clínicas.

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

III.2.2.1 Áreas para Desarrollo Turístico

- Corredor Turístico sobre el paseo Álvaro Obregón
- Corredor Turístico Chamentla-El Centenario
- Península El Mogote
- La región de El Datilar
- La región costera El Comitán
- La región costera Balandra y El Tecolote
- Así como todas las zonas de cerros montes, dunas y áreas naturales en general

III.2.2.2 Áreas para Desarrollo Industrial

Para el desarrollo industrial se propone el parque industrial ubicado en el ejido de Chametla, la zona industrial en Cruz de La Piedra y un nuevo parque industrial a la salida a Los Planes. Se propone sean de tipo industria ligera para que contribuyan al desarrollo económico de la región.

Asimismo se recomienda el impulso a la actividad agrícola por ser una de las principales actividades en la región.

III.2.2.3 Proyectos Detonadores

Para el desarrollo económico se han identificado los siguientes proyectos detonadores:

- Corredor Turístico Álvaro Obregón

- Corredor Turístico Chametla-El Centenario
- Desarrollo Turístico el Manglito
- Club de playa (Playa El Corumel)
- Rehabilitación del Centro Histórico
- Consolidación del Parque Industrial de Álvaro obregón
- Reubicación del Hospital Juan Ma. Salvatierra
- Construcción de vados sobre el Arroyo El Cajoncito en Prolongación Margarita Maza de Juárez y Francisco J. Mújica.

III.2.3. Estrategia Urbana en función del Desarrollo Turístico

El turismo es una actividad de importancia para el Centro de Población ya que cuenta con una diversidad de atractivos naturales, entre los que cabe señalar sus playas, sierras, su biodiversidad, además de una riqueza histórica y cultural de gran importancia en la región.

Los objetivos principales del Programa son:

- Coordinar esfuerzos entre municipio y particulares para promover el crecimiento en la inversión del desarrollo urbano-turístico de La Paz.
- Fomentar 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.

III.2.3.1 Concepto General del Desarrollo

Desarrollo regional sustentable basado en:

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



- Promover la escala náutica de la ciudad de La Paz como parte del sistema de “Escalera Náutica del Mar de Cortés” que deberá impulsarse a nivel local, regional, estatal, nacional e internacional
- Mejorar y ampliar las posibilidades de vinculación carretera y náutica entre los principales sitios turísticos de la región de La Paz y prever zonas de amortiguamiento y de desarrollo controlado entre éstas para incorporar la participación de los actores locales (pequeños propietarios y ejidos).

El Proyecto Mar de Cortés es un desarrollo turístico regional sustentable cuya visión es hacer del turismo el eje de la reconversión de las actividades económicas de la región, generar nuevas oportunidades de empleo y desarrollo para su población y mejorar su calidad de vida, conservar el ecosistema regional y hacer del Mar de Cortés el nuevo icono del turismo en México.

La estrategia a seguir es usar a la industria del turismo como un instrumento para contribuir a la reconversión de los sectores económicos. Parte de esta contribución se dará por la absorción de la mano de obra en actividades turísticas. Pero no será la única vía. A medida que el proyecto Mar de Cortés se desarrolle, el aumento de los negocios y visitantes demandarán mayor cantidad de productos e insumos, en particular provenientes de la agricultura y la ganadería (frutas, verduras, hortalizas, carnes, lácteos), la pesca (mariscos, pescados) y de la industria (materiales de construcción, mobiliario y equipo, textiles, refrescos, vinos y licores).²

Considerando la riqueza animal, vegetal y paisajística de la Región y la fragilidad de su ecosistema, el mercado objetivo, seleccionado para el proyecto Mar de Cortés es el turismo vinculado con la naturaleza, ecoturismo, náutico, cultural, rural, de aventura, deportivo y de salud; estos segmentos son más especializados, exigentes y conscientes de su responsabilidad ambiental.³

² Proyecto Mar de Cortés (Escalera Náutica), FONATUR

³ *Ibíd.*. Pág. 70



El proyecto Mar de Cortés se lleva a cabo por medio de tres programas. El primero de ellos, Regiones Turísticas Integrales, actúa sobre el producto turístico, el segundo, Escalas Náuticas SINGLAR, sobre el segmento turístico seleccionado como detonador (el turismo náutico), y el tercero, localidades de la Costa sobre el entorno urbano.⁴

Se ha detectado que los recursos ecológicos, culturales, históricos y de negocios presentes en el Centro de Población tienen el potencial para fortalecer un mercado creciente e interesado en las actividades culturales, familiares, turísticas y ecológicas, con la posibilidad de diversificar los recursos y atractivos turísticos actuales.

Esta función de liderazgo y primacía regional implica la apertura de nuevos y mejores espacios que permitan el desarrollo de actividades vinculadas con el sector terciario específicamente en el ramo del turismo, desde la óptica del desarrollo sustentable.

La estrategia se orienta a renovar la marcha hacia un proceso armónico y equilibrado entre las actividades urbanas, turísticas y el aprovechamiento sustentable del medio natural.

Para la consecución de los objetivos se han establecido líneas estratégicas para orientar el desarrollo de la actividad turística, considerando el potencial de sus recursos naturales y culturales.

- Implementar programas de capacitación, concientización, promoción y generación de empresas turísticas
- Fomentar el desarrollo de una regulación de la actividad turística en el puerto, corredores turísticos, áreas naturales y centro histórico.
- Difundir información de los atractivos y actividades turísticas de la región;
- Proporcionar información de los atractivos y actividades turísticas de la región;
- Generar y difundir estadística sobre los avances de las actividades turísticas;
- Mejorar la imagen del centro histórico y las localidades aledañas con actividades turísticas;
- Lograr una imagen limpia de las localidades con actividad turística;

⁴ *Ibíd.*. Pág. 71



- Mejorar la calidad ambiental en las localidades con actividad turística
- Mejorar y conservar las áreas con valor ambiental y escénico
- Promover el desarrollo aumentando la capacidad de oferta de alojamiento para el turismo de negocios, tradicional, alternativo y cultural;
- Mejorar y aumentar el equipamiento y las instalaciones para el turismo cultural y de observación de la naturaleza

En resumen, con la valoración de las zonas, parajes y sitios identificados; así como los nuevos conceptos de productos turísticos y la aplicación de las políticas para el desarrollo regional, a continuación se enunciará esquemáticamente la armadura que dará pie a la ponderación de las variantes y opciones de desarrollo, la cual finalmente permitirá establecer la zonificación primaria que dará la forma definitiva del funcionamiento estratégico. (Véase plano de estrategia de suelo y reservas territoriales E-3, E-3A y E-3B).

Esta sistema esta integrado por el centro de población de La Paz y las localidades que lo integran (San Juan de La Costa, El Centenario, Chametla, San Juan de Los Planes, El Sargento, General Juan Domínguez Cota y Región Balandra), a cada uno de ellos se han identificado sus potencialidades de desarrollo turístico, económico, social y urbano, por lo que la estrategia para cada uno de ellos es independiente como cabecera e integralmente vinculada al desarrollo regional.

El Centro de Población de La Paz, tiene una posición privilegiada con respecto a la cercanía con el aeropuerto, así mismo es la capital de estado alberga los tres poderes de gobierno, desarrolla actividades agroindustriales, industriales y portuarias y es parte del Proyecto Mar de Cortés entre otras, con base en estas y otras atenuantes se identificaron las siguientes acciones estratégicas que de ninguna forma son limitativas pero que si tienen impacto regional.

- Desarrollo Turístico Integral Paraíso del Mar (El Mogote)
- Ensenada de La Paz.- Reserva natural, que permita desarrollar programas ambientales y urbanos, para mejorar la calidad de la ciudad, así como su competitividad Turística



- Centro Histórico.- Incorporar una serie de recorridos beneficiando al paseo, articulados con espacios recreativos y de esparcimiento. Restaurar y reciclar los edificios emblemáticos de la zona para consolidar las actividades culturales e incorporar a la escuela 18 de marzo para el fomento de la actividades artísticas
- Mantenimiento del Malecón Paseo Álvaro Obregón
- Consolidación de los corredores urbanos
- Consolidación de la zona industrial
- Complejo Turístico Comercial (Marina, servicios de dique seco, zona comercial, condominios, zona de bodega y hoteles de negocio.
- Programa de promoción y difusión de las actividades y atractivos turísticos y ecoturísticos
- Corredor ecológico en la zona del manglar
- En las dunas acondicionar acceso vehicular, ciclo pista y senderos peatonales, complementándolos con servicios generales incluyendo módulo de seguridad
- Club de Playa, complejo a desarrollo en 384 hectáreas que comprende una zona verde cinco veces superior al área construida
- Promover el crecimiento de la inversión en el desarrollo turístico
- Consolidación y ampliación del corredor turístico Álvaro Obregón
- Promoción de nuevos desarrollos turístico residenciales
- Construcción de la Terminal de Cruceros de Palmira
- Impulso para la creación de un área natural municipal en Balandra
- Impulso para los nuevos desarrollo turísticos en Balandra
- Parque Deportivo Internacional de Deportes Playeros
- Ampliación del aeropuerto internacional
- Nuevo parque para la industria ligera
- Desarrollo Inmobiliario Bahía de Los Sueños



- Desarrollo Inmobiliario Las Ventanas

Las acciones antes mencionadas tienen como objetivo incrementar el volumen de turistas, así como su estadía y estacionalidad, misma que se refleja en la derrama económica. Eliminar los factores que obstaculizan la evolución de la actividad turística como los altos costos en tarifas de peaje, falta de atractivos turísticos e infraestructura para el visitante y carreteras en mal estado entre otros, para ello se recomiendan las siguientes acciones:

Mejoramiento de vialidades urbanas, impulso de los atractivos turísticos para aumentar la estadía, mejores tarifas hoteleras, así como de un mejor sistema carretero.

III.2.3.2 Promoción y Comercialización

El desarrollo de productos comerciales como parte del presente Programa de Desarrollo 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 cultural 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 del centro de población.
- Combinar al menos dos o más modalidades de itinerario para un mismo viaje.
- Atacar el mercado aéreo, portuario y carretero desde las estaciones, casetas o puntos de descanso, asimismo, desde el punto de captación de turismo al interior del Estado, municipio, proporcionar un kit de bienvenida en los centro 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.

Debido a que existe una dinámica natural del destino, resulta necesario reforzar las acciones ya iniciadas mediante la comercialización de elementos propios. La difusión se realizará de manera intensiva generando un efecto de paraguas hacia otros destinos turísticos complementarios.

Para la penetración del producto turístico paulatinamente se fomentará la re-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 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, e Iniciativa Privada.
- Establecer cuotas de participación integral para la 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, cocteles, 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 y vendibles que, combinadas logren penetrar en los nichos demarcado potenciales.

La selección deberá conformar una serie complementaria que permita lograr una mezcla de temas uniformes para posicionarse en la mente 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.

III.2.3.3 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 Paz como factor de venta primordial. Qué vender?, A quién 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 obtener 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.

III.3. ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO

El Plan de Desarrollo Urbano tiene como primer objetivo ordenar y regular el desarrollo urbano del Centro de Población de La Paz 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.

Si bien la estructura física de la ciudad se define como un medio modificado, sigue manteniendo una interacción directa con zonas no urbanas y con otras localidades de menor jerarquía, por lo que se pretende mantener dichas ligas y conservar el equilibrio y complementariedad entre dichos componentes.

De igual modo, con base en el diagnóstico y pronóstico realizados, y una vez definidos los objetivos y metas para el Centro de Población de La Paz, se plantea la siguiente estrategia.

La estrategia general para La Paz 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 de la ciudad de La Paz, 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, ya que La Paz es el centro administrativo del estado y un foco generador de empleos y proveedor de un gran número de servicios educativos y de salud.

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.

III.3.1 Zonificación primaria

La zonificación es la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo.⁵

La zonificación primaria comprende el área urbana actual, el área de reserva, y el área de preservación ecológica.

III.3.1.1 Área Urbana Actual

El área urbana actual es la que se encuentra ocupada por la infraestructura, equipamiento, zonas habitacionales, construcciones o instalaciones del área del Programa, o bien las que se determinen para la fundación del mismo.

El área urbana actual del centro de población es de 10,197 hectáreas, con una población de 197,269 habitantes.

⁵ Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur, Artículo 2, fracción XXII

III.3.1.2 Área de Reserva para el Crecimiento Urbano

Las áreas previstas para reserva urbana correspondiente al crecimiento del Centro Población para establecer un adecuado equilibrio de éste con el territorio y su ambiente.

La reserva territorial requerida para el crecimiento urbano al año 2030 se estima en una superficie de 7,399 hectáreas brutas, que se deberán localizar en las localidades del Centro de Población (La Paz, San Juan de La Costa, El Centenario, Chametla, San Juan de Los Planes, El Sargento, General Juan Domínguez Cota y Región Balandra), esta área deberá estar constituida por nuevas zonas para las cuales se propone un patrón similar de ordenamiento y estructura urbana de la ciudad y las localidades, en donde se definen los usos y destinos del suelo que resulten acordes con la estrategia general de desarrollo urbano-turístico adoptada. Asimismo, para ordenar su desarrollo, se debe buscar la dotación de servicios de infraestructura y equipamiento que se conciban como elementos estructurados.

III.3.1.3 Área de Reserva para el Crecimiento Turístico

Con base en la estrategia de desarrollo urbano-turístico, se consideran una serie de áreas aptas con potencial turístico por su vocación y recursos, de esta forma se contabiliza una superficie aprovechable de 7,503 hectáreas distribuidas a lo largo de la franja costera del Centro de Población.

III.3.1.4 Área de Protección

El área de protección es aquella que está constituida por elementos naturales que conforman las condicionantes ecológicas del Centro de Población, en la cual, no es factible llevar a cabo desarrollo urbano.

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

Las zonas más importantes para la preservación son:

Sierra La Cruces, Sierra El Novillo, Sierra Los Filos del Treinta y Cinco, arroyos y escurrimientos, zonas de mangle, Cerro Santa María, Puerto de Pichilingue, Cerro La Silla, Cerro a Ventana, Cerro Punta Palmira, Cerros La Laguna, Cerro San Juan, Cerro Atravesado, Cerro El Barril, Cerro Escabadero, Cerro Agua Escondida, Cerro El Mesquitito, Cerro San Ramón, cerro Los Pozos, Cerro Los Arquitos, entre otros

III.3.2 Estructura Urbana

En lo que respecta al área urbana del Centro de Población, éste deberá consolidarse a los límites establecidos en cada una de las delegaciones en el presente Programa:

1. Delegación Centro
2. Delegación Balandra
3. Delegación San Juan de los Planes
4. Delegación San Juan de la Costa
5. Delegación Queléle
6. Delegación La Ensenada
7. Delegación Camino Real

La conservación de las zonas de alta productividad agrícola al centro de la Delegación la Ensenada y al este de la Delegación San Juan de los Planes, continuando con su vocación de suelo mediante su caracterización legal de áreas verdes de aprovechamiento.

En lo referente a las comunidades rurales se deberá de consolidar su crecimiento, evitando la ampliación y la dispersión de sus zonas urbanas fuera de los límites previstos; sobre todo densificando los espacios sin ocupación. De esta manera la dotación de servicios a estas comunidades podrá ser más viable y más eficiente.

Aprovechar la
infraestructura
existente



El desarrollo de las áreas señaladas para el efecto en el presente Programa, a nivel urbano, tiene una capacidad de albergar a un total de 641,688 habitantes, dentro de los cuales se considera una población flotante del 10%, esto traería un superficie urbana bruta de 10,683.7 hectáreas.

La incorporación de esta población se tiene que llevar a cabo a través de un mecanismo de control eficiente del desarrollo urbano a partir de la factibilidad de integración de los servicios, en particular en lo referente al suministro del agua potable.

El modelo delegacional para la administración de los usos del suelo se agrupa de acuerdo a su infraestructura vial existente, complementariedad e incompatibilidad, así como los aspectos ligados a los niveles de ingreso y condiciones del terreno que influyen en la creación de zonas homogéneas o bien a unidades ambientales de ordenamiento.

III.3.2.1 Estructura Vial

Los destinos de suelo para vialidad se plantean mediante la determinación de los derechos de vía correspondientes a cada tipo de vialidad propuesta, para garantizar su aprovechamiento.

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

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

Regional

Se compone por las vías que llegan o salen del Centro de Población y que permiten el enlace municipal y estatal.

Subregional

Vialidad compuesta por las carreteras intermunicipales que comunican al Centro de Población con localidades internas como son San Juan de la Costa y San Juan de Los Planes.

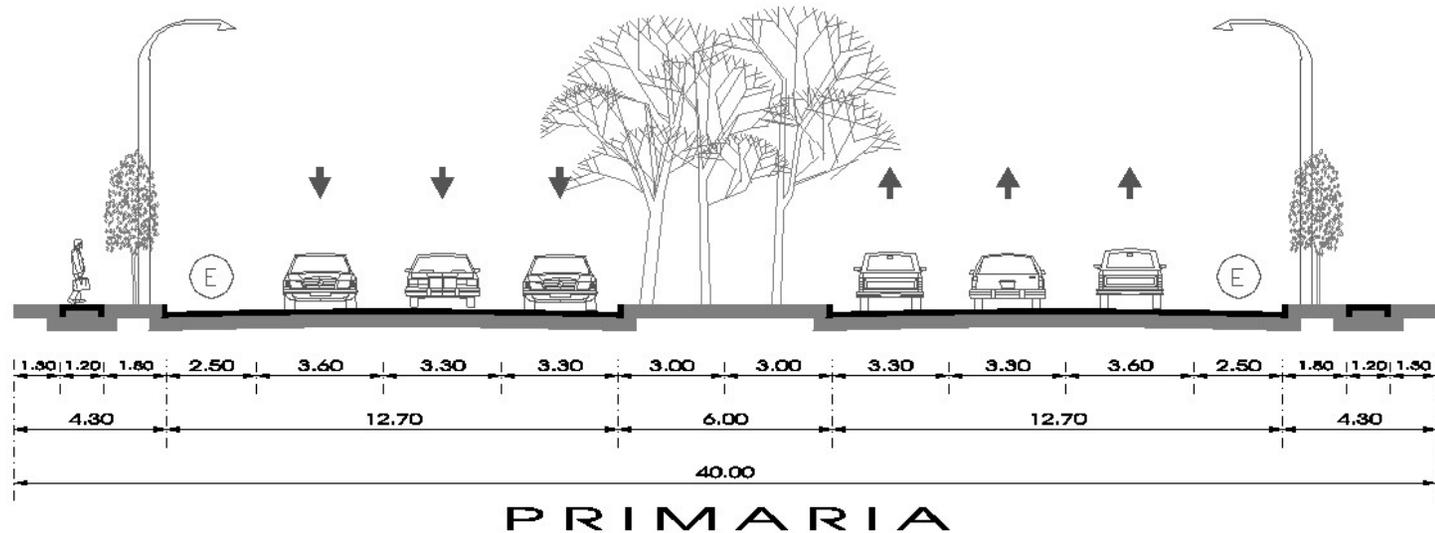
Libramiento

El objetivo del libramiento de la ciudad de La Paz es contar con una infraestructura de calidad en el contexto regional y evitar el paso de vehículos de carga por la zona urbana, minimizando al máximo los problemas que conlleva la circulación de vehículos pesados. La localización se basa en el principio fundamental de formar una barrera al desarrollo urbano y como resultado de un análisis topográfico, de pendientes, tendencias de ocupación del suelo entre otros.

Primaria

La vialidad primaria que se encuentra localizada en el área urbana actual conservará su sección, en zonas de reserva urbana para el futuro crecimiento se propone una sección total de 40 metros, albergando tres carriles de circulación para cada sentido vehicular de 3.60 metros cada uno y un carril de estacionamiento de 2.50 metros, con camellón central de 6 metros y banqueta en ambos paramentos de 4.30 metros cada una; la característica fundamental de esta vialidad es lograr conformar nuevas vialidades aptas para el crecimiento urbano y vehiculara que presenta la ciudad, con velocidad de hasta 60 km/hr y que ayudaran a disminuir los tiempos de recorrido entre origen y destino.



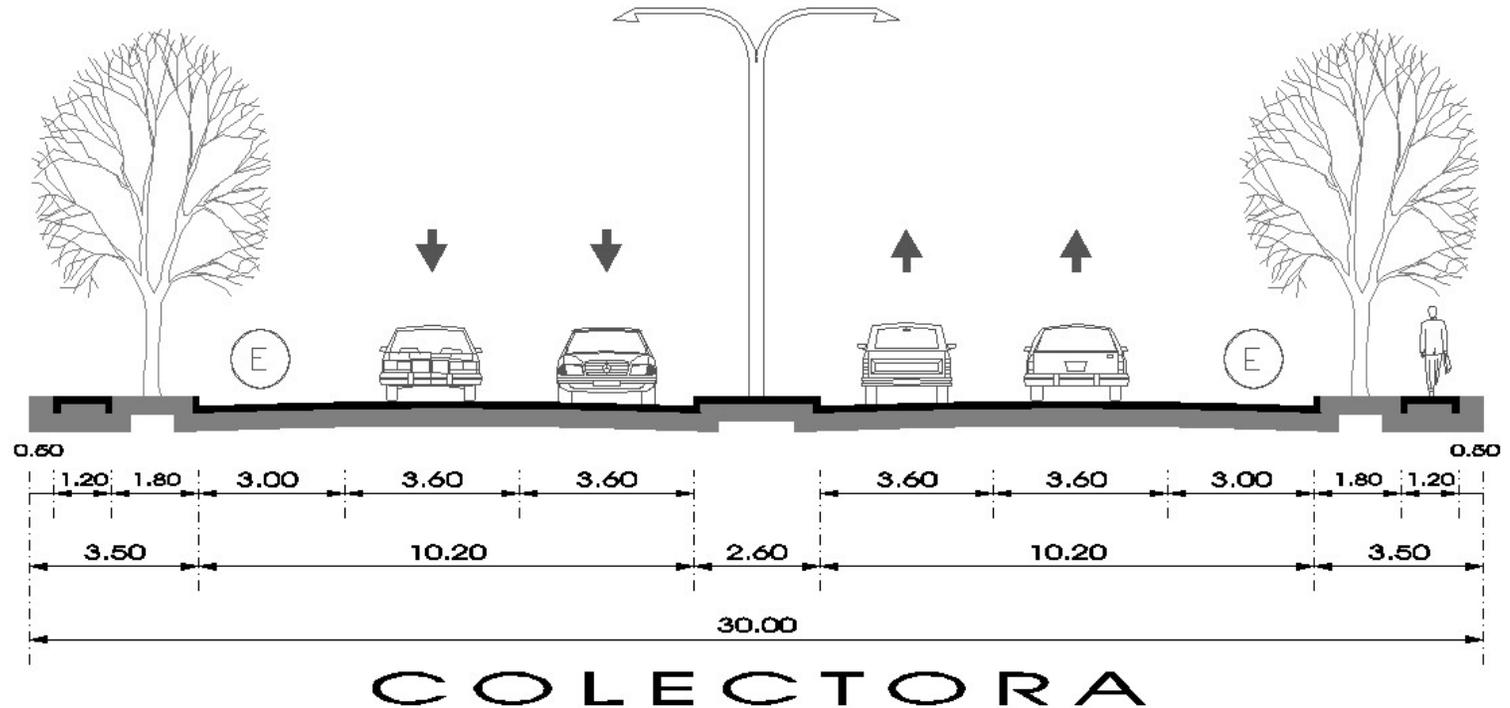


Colectora

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 propone una sección total de 30 metros, albergando dos carriles de circulación para cada sentido vehicular de 3.60 metros cada uno y un carril de estacionamiento de 3 metros, con camellón central de 2.60 metros y banquetta en ambos paramentos de 3.50 metros cada una.

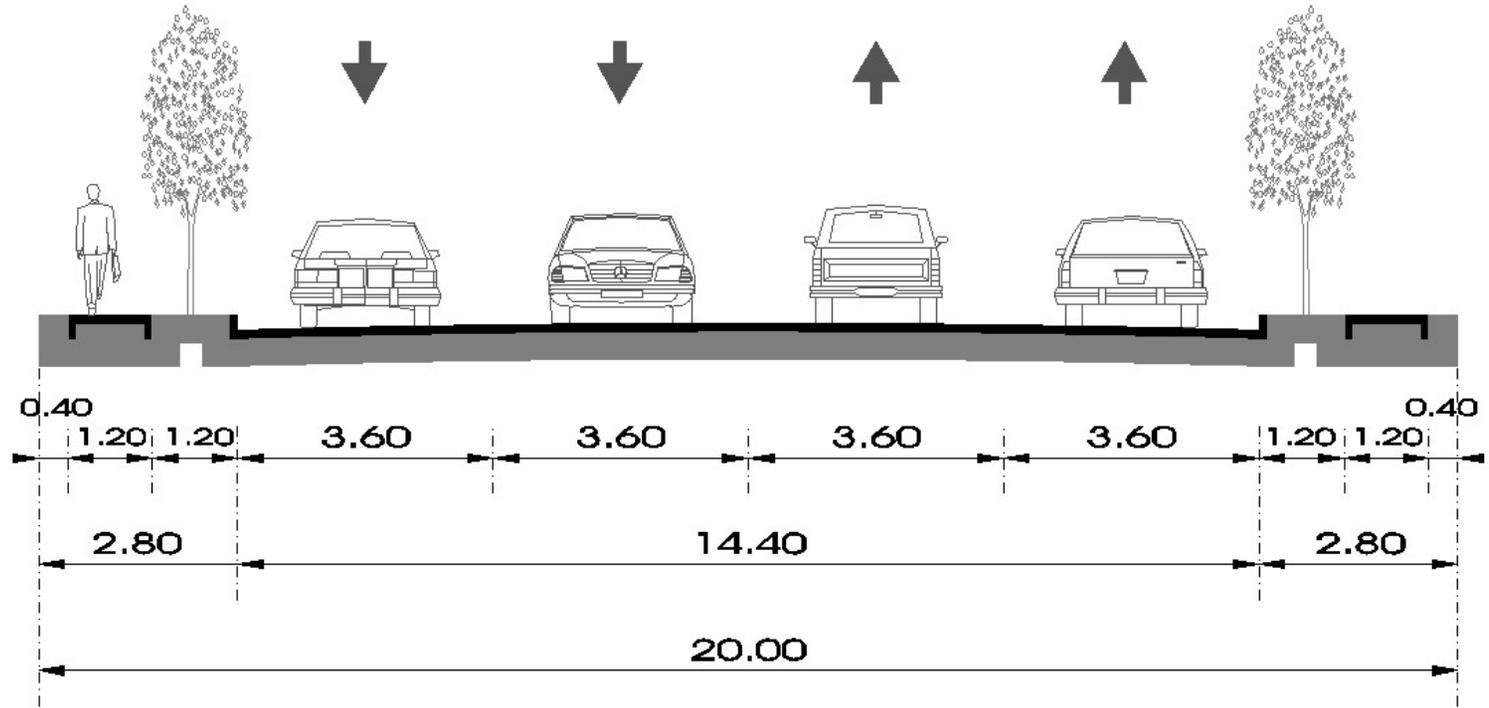
Esta sección vial no se contempla en el Reglamento de Fraccionamientos del Estado, pero es necesario considerarla porque la ciudad tiene un crecimiento explosivo de fraccionamientos que están aledaños unos con otros y que en la medida que se vayan poblando va ser un caos para llegar a ellos.



Secundaria

La vialidad secundaria funciona para consolidar la estructura urbana existente y propuesta en cada localidad, su objetivo es evitar desplazamientos peatonales a grandes distancias, en el caso de las áreas de reserva para el crecimiento urbano, algunas vías pueden ser continuación de calles existentes, hay que orientar que sobre estas vías se ubiquen los centros de barrio y los centros vecinales. Con una sección mínima en el área de crecimiento de 13 metros.

Se propone una sección total de 20 metros, albergando dos carriles de circulación para cada sentido vehicular de 3.60 metros cada uno y banqueta en ambos paramentos de 2.80 metros cada una.



SECUNDARIA

Vialidad local

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

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

Vialidad Peatonal

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

III.3.3 Zonificación secundaria

Los usos y destinos predominantes del suelo en esta área son los siguientes: habitación, comercio, servicios, equipamiento, infraestructura y preservación ecológica y especial.

Los principales destinos son: áreas verdes, equipamientos, corredores urbanos, centros de barrio, centro de distrito y zonas de preservación ecológica y especial. En conjunto cubren una superficie de 253,437 Has aproximadamente.

La interpretación de los límites de las zonas establecidas en el Plano de Zonificación Secundaria se hará de la forma siguiente:

- Si el trazo de una división cae dentro de una vialidad, la línea divisoria deberá coincidir con el eje de esa vialidad.
- Si el trazo de una división sigue los límites de predios, la línea divisoria deberá coincidir con esos límites.
- Si el trazo de una división cae en medio de manzanas paralelamente a la dimensión más larga de la manzana, la línea divisoria deberá coincidir al centro de la manzana.
- Si el trazo de una división es paralelo a la cabecera de una manzana, la línea divisoria se deberá establecer a 25 metros de esa cabecera de manzana.

La estructura urbana de La Paz pretende en primer término la integración del área urbana en su totalidad y la incorporación espacial y funcional de localidades como El Centenario, Chametla, San Juan de la Costa y San Juan de los Planes, identificando los espacios necesarios para la ubicación de las unidades de equipamiento, usos de suelo y corredores urbanos, densidades e infraestructura para un desarrollo equilibrado, sobretodo en lo que respecta a desplazamientos y concentración de actividades.

Es importante destacar que la configuración física del territorio y el soporte vial se basa en un esquema ortogonal en la parte antigua, que con el crecimiento que ha tenido la ciudad no es continuo, por lo que la distribución de los puntos concentradores de comercio y equipamiento debe corresponder, en primer término, a las zonas con mayor densidad poblacional y concentradoras de actividades. Los elementos que conforman la estructura urbana son las unidades de equipamiento, que pueden estar concentrados en uno o varios puntos, o dispersos estratégicamente.

La estructura urbana de la ciudad quedará constituida por los siguientes elementos:

- Centro Urbano
- 3 Subcentros Urbanos;
- 19 Centros de Barrio;
- 38 centros vecinales;
- Equipamiento Especial

La localización de estos elementos corresponde a los puntos de concentración de determinadas actividades como son las comerciales, recreativas, educativas, de salud, de servicios, etc. ubicados éstos principalmente en vías primarias y colectoras. Asimismo es importante aclarar que la ubicación de los centros de barrio en el plano es indicativa por lo cual se sugiere que en la autorización de las licencias de construcción se oriente al fraccionador a localizar sus áreas de donación en estos sitios, en cuanto a los centros vecinales estos no se ubican en el plano ya que esta también es indicativa y tienen un área de acción muy pequeña.

La distribución de estos elementos se da estratégicamente por medio de una visión de integración de actividades y movimientos, dentro del conjunto del esquema conceptual de funcionamiento de la ciudad.

La identificación de los distritos o nodos concentradores de servicios para la salud, educación, recreación e industria, así como los centros urbanos y de barrio se fundamentan en las normas y criterios de dosificación y localización, en función de la población a servir y la distancia. De acuerdo a lo anterior, se establecen las siguientes definiciones y lineamientos de la organización:

De acuerdo a las estimaciones de demanda de equipamiento y las proyecciones de crecimiento en el corto, mediano y largo plazos, la estructura urbana de la ciudad quedará constituida por los siguientes elementos:

a) Centro Urbano (CU)

De acuerdo al Sistema Normativo de Equipamiento, el Centro Urbano no está supeditado a ningún rango de población, puesto que normalmente coincide con el centro histórico o tradicional de la ciudad, como sucede actualmente, en la que se ubica la vivienda tradicional, el comercio, y los edificios de importancia administrativa gubernamental a nivel estatal.

El Centro Urbano se localiza en el área denominada Zona Central

b) Subcentro Urbano (CU)

Es el espacio situado estratégicamente, 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.

Son 3 los Subcentros que se necesitan, su ubicación es la siguiente:

- Subcentro Aeropuerto, se encuentra localizado en la zona del antiguo aeropuerto entre las colonias Bellavista, Río Blanco, Libertad, Embotelladores y Fraccionamiento Sudcaliforniano.
- Subcentro Sur, se encuentra localizado al Sur en las inmediaciones de los fraccionamientos Tabachines, El Fuerte y el Parque Industrial.
- Subcentro Centenario, se encuentra localizado sobre la carretera Transpenínsula en las inmediaciones de El Centenario y la Universidad de Baja California Sur.



c) Centro de Barrio (CB)

Esta zona se caracteriza por contener un conjunto de elementos de equipamiento público y/o privado orientados a satisfacer las necesidades de servicio de un barrio, tal es el caso de parques, servicios de educación básica, prestaciones de salud de primer nivel, así como comercio básico.

La estrategia prevé la integración de 19 Centros de Barrio, los cuales se ubican 11 se ubican en la ciudad de La Paz y 8 en la zona destinada a Plan Parcial.

d) Centro Vecinal (CV)

Son zonas en las que se ubican los elementos de equipamiento público y privado de primera necesidad, es decir, orientados a satisfacer las necesidades cotidianas de las zonas habitacionales y que no requieren de grandes desplazamientos, por lo que su área de influencia es muy pequeña; en ellos se permite el establecimiento de servicios para la educación básica, el pequeño comercio de alimentos, víveres y artículos para el hogar, la reparación de artículos domésticos, la recreación y el deporte.

De acuerdo a las estimaciones realizadas, se requerirán 38 Centros Vecinales, de los cuales 23 se ubicaran en la zona de La Paz, y 15 en la nueva zona de crecimiento localizada en San Juan de los Planes, El Sargento y General Juan Domínguez Cota.

e) Corredores Urbanos

Un corredor urbano está conformado por usos y destinos diversos y compatibles entre sí, ubicados en franjas laterales a las vialidades primarias o de gran afluencia vehicular y peatonal, formando corredores de gran actividad, por lo que se recomienda la ubicación de usos comerciales, de servicios y oficinas.

Asimismo, funcionan como elementos de enlace entre los centros urbanos, vecinales y de barrio, así como para delimitar los distintos barrios o colonias de la localidad.

De acuerdo a la estructura y funcionamiento actual de la localidad, se espera se consoliden tres tipos de corredores: CU-1, CU-2 y CU-3 donde el primero permite usos habitacionales mezclados con el comercio y servicios, el segundo solo permite uso comercial y de servicios y finalmente el tercero esta destinado a los usos turísticos y de servicios

Los corredores CU-1 habitacional, comercio y servicios se localizaran en las siguientes vialidades:

Vialidad	Tramo	Uso del suelo	Niveles	Altura m
Calzada Abasolo-Paseo Álvaro Obregón	De Colima a Miguel L. de Legaspy	CU-1	2	9
Bld. Gral. Agustín Olachea	Av. Del Tiburón a Av. 5 de Febrero	CU-1	2	6
Bld. Gral. Francisco J. Mújica	De Arroyo el Cajoncito a Arroyo El Piojillo	CU-1	2	6
Carabineros	De Arroyo el Cajoncito a Calz. Luís Donald Colosio Murrieta	CU-1	2	6
Av. De Los Deportistas	De Sierra de las Vírgenes a Calzada Luís Donald Colosio Murrieta	CU-1	2	6
Margarita Maza de Juárez	De Arroyo el Cajoncito a 5 de Mayo	CU-1	2	6
Calzada Forjadores de Sudcalifornia	De Arroyo el Cajoncito a Calzada Luís Donald Colosio	CU-1	2	6
	De Arroyo El Piojillo a Isabel La Católica	CU-1	2	6
Nueva Vialidad	De Fraccionamiento El Dorado a Col. Ampliación El Mezquitito	CU-1	2	6
Calzada Luís Donald Colosio Murrieta	De Calzada Abasolo a Arroyo El Piojillo	CU-1	2	6
	De Carabineros al Libramiento Norte (con industria ligera)	CU-1	2	12

Vialidad	Tramo	Uso del suelo	Niveles	Altura m
Nueva Vialidad	De Línea de Alta Tensión a Nuevo Libramiento	CU-1	2	6
José María Morelos y Pavón	De Paseo Álvaro Obregón a Isabel La Católica	CU-1	2	6
5 de Mayo	De Paseo Álvaro Obregón a Arroyo el Piojillo	CU-1	2	6
Blvd. 5 de Febrero	De Paseo Álvaro Obregón a Arroyo el Piojillo	CU-1	2	6
General Félix Ortega	De Blvd. General Agustín Olachea a José María Morelos y Pavón	CU-1	2	6
Isabel La Católica	De Blvd. General Agustín Olachea a José María Morelos y Pavón	CU-1	2	6
Blvd. Padre Eusebio Kino	De Blvd. 5 de Febrero a 5 de Mayo	CU-1	2	6
Colima	De Calzada Abasolo a Blvd. Forjadores	CU-1	2	6
Jalisco	De Calzada Abasolo a Blvd. Forjadores	CU-1	2	6
Independencia	De Álvaro Obregón a Isabel La Católica	CU-1	2	6
Nicolás Bravo	De Álvaro Obregón a Isabel La Católica	CU-1	2	6
Ignacio Allende	De Álvaro Obregón a Isabel La Católica	CU-1	2	6
Belisario Domínguez	De Ignacio Allende a Av. Michoacán	CU-1	2	6
Ignacio Allende	De Francisco King Rondero a Luís Donald Colosio Murrieta	CU-1	2	6
Ignacio Ramírez	De Francisco King a Luís Donald Colosio Murrieta	CU-1	2	6
Corredor Urbano del Centro	Todas las calles comprendidas al interior del polígono conformado por las calles Paseo Álvaro Obregón, José María Morelos y Pavón, Isabel La Católica y Blvd. 5 de Febrero, tienen la categoría de CU-1	CU-1	2	6

Los corredores CU-2 comercio y servicios se ubican en las siguientes calles o avenidas:

Vialidad	Tramo	Uso del suelo	Niveles	Altura m
Calzada Abasolo-Paseo Álvaro Obregón	De Av. Del Tiburón a Calzada Luís Donald Colosio Murrieta	CU-2	2	9
	De calzada Luís Donald Colosio Murrieta a Colima	CU-2	2	9
Blvd. Gral. Agustín Olachea	Del Blvd. Santa Fe a Av. Santa Fe (Lindero Este)	CU-2	2	6
	De Arroyo El Cajoncito al Fraccionamiento Arcoiris ⁶	CU-2		10
Carretera Transpeninsular	Del Fraccionamiento Arcoiris al nuevo libramiento ⁷	CU-2		10
Nueva Vialidad	Del Parque Industrial a la Colonia Santa Gertrudis (Con Industria Ligera)	CU-2	2	12
Nueva Vialidad	Del Parque Industrial a Palmar I (Con industria ligera)	CU-2	2	12
Nueva Vialidad	Nueva Zona Industrial	CU-2	2	12

⁶ Se prohíbe la instalación de giros negros y/o comerciales con venta de bebidas alcohólicas, los lotes deben contar con una superficie mínima de 400.00 m², con un frente mínimo de 20.00 m, la edificación no deberá exceder una altura de 10 metros, a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación, los casos específicos se deberán justificar ante la dependencia correspondiente.

Deberán contar con un mínimo de 3 cojones para estacionamiento por cada lote de 400 m² o múltiplo de este. Las restricciones frontales serán de 6.00 m como mínimo y deberán considerar áreas verdes.

⁷ Se prohíbe la instalación de giros negros y/o comerciales con venta de bebidas alcohólicas, los lotes deben contar con una superficie mínima de 1000.00 m², con un frente mínimo de 25.00m², la edificación no deberá exceder una altura de 10 metros, a partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación, los casos específicos se deberán justificar ante la dependencia correspondiente.

Deberán contar con un mínimo de 6 cajones para estacionamiento por cada lote de 1000.00 m² o múltiplos de este. Las restricciones frontales serán de 6.00 m como mínimo y deberán considerar áreas verdes.

Vialidad	Tramo	Uso del suelo	Niveles	Altura m
Nueva Vialidad periférica	De Arroyo La Barrosa a carretera Transpeninsular	CU-2	2	6
Nueva Vialidad periférica	De Fraccionamiento Arcoiris a la Colonia 1º de Mayo (Lindero Oeste)	CU-2	2	6
Nueva Vialidad Periférica	De Nueva Zona Industrial al Este del Cerro El Barril (Lindero Oeste)	CU-2	2	6
Nueva Vialidad al Oeste del Arroyo San Pedro	De Carretera Transpeninsular al límite con el Mangle (Lindero Oeste)	CU-2	2	6
Nueva Vialidad al Este del Arroyo San Pedro	De Nueva vialidad al límite con el Mangle (Lindero Este)	CU-2	2	6
Nueva Vialidad al Oeste de El Arroyo El Novillo	De Nueva Vialidad al Límite con el Mangle (Lindero Oeste)	CU-2	2	6
Nueva Vialidad al Oeste del Arroyo El Cardonal	De Carretera Transpeninsular a límite con el Mangle (Lindero Oeste)	CU-2	2	6
Nueva Vialidad al Oeste del Aeropuerto	De Nueva Vialidad a calle Durango (Lindero Este)	CU-2	2	6
Nueva Vialidad con el límite Oeste del Aeropuerto	De Nueva vialidad a carretera Transpeninsular	CU-2	2	6
Libramiento Sur	De la calle Santa Paz a calle Rubí (Lindero Sur)	CU-2	2	6
Carretera a Los Planes	De Arroyo el Cajoncito a Nueva Vialidad Periférica (Con industria ligera)	CU-2	2	12
Nueva Vialidad	De línea de Alta Tensión a nueva vialidad periférica (Con industria ligera)	CU-2	2	12



Los corredores CU-3 turístico y servicios relacionados, corresponde a las siguientes calles:

Vialidad	Tramo	Uso del suelo	Niveles	Altura m
Blvd. Benito Juárez	De la última calle al este de la Col. Ampliación El Centenario al callejón 3 de la Colonia Ejido El Centenario	CU-3		12
	De callejón 3 de la Col. Ejido a la calle ubicada al este de la Universidad Tecnológica de La Paz	CU-3		12
	De la calle Tabasco a la Glorieta del Lienzo Charro Manuel Alejandro	CU-3		12
	De la Glorieta del Lienzo Charro a la Florida (Lindero Sur)	CU-3		12
Paseo Álvaro Obregón ⁸	De Miguel L. Legaspy a Gral. M Márquez de León	CU-3		12
	De Gral. M. Márquez de León a Francisco King de Romero	CU-3		12
	De Francisco King Romero a El Corumel	CU-3		12

⁸ En los lotes con frente al Paseo Álvaro Obregón solo se permiten los siguientes usos: vivienda plurifamiliar, cafés, fondas, restaurantes, restaurantes bar, salas de belleza, peluquerías, plazas comerciales, hoteles y moteles, oficinas privadas, plazas, jardines y parques.

En los lotes con frente al Paseo Álvaro Obregón se permiten los siguientes usos de forma condicionada: habitacional unifamiliar, abarrotes, comestibles, misceláneas, artículos en general, farmacias, boticas, droguerías, autoservicios, supermercados, ropa, calzado, accesorios, cantinas, bares, video bar, vinaterías, tiendas de servicios, lavanderías, tintorerías, sastrerías, tiendas de departamento, centros nocturnos, discotecas, salas de baile, ferias y exposiciones, renta de vehículos, casas de huéspedes, oficinas públicas, bancos y casas de cambio, consultorios y unidades médicas, clínicas de consulta externa, bibliotecas, galerías de arte, casas de cultura y museos, casetas y puestos de policías, agencias de correos y telégrafos.

Para los usos permitidos, prohibidos y condicionados para cada uno de los corredores antes descritos se deberá consultar la tabla de usos del suelo permitidos. De no estar mencionado el giro que se requiera establecer se le deberá notificar a la autoridad correspondiente para que valore con base en la justificación que el interesado presente si el giro debe ser permitido, prohibido o condicionado.

f) Equipamiento Especial

Se trata de edificios o espacios de uso público, que por sus características de funcionamiento o por sus dimensiones no pueden ser integrados a los centros de servicio antes descritos, por lo que requieren de una ubicación especial como el caso de conjuntos hospitalarios, escuelas de educación superior, terminales de autobuses, centros de abasto, rastros, entre otros elementos.

La ubicación recomendable para cada uno de éstos elementos, es en principio la factibilidad de servir a la mayor población posible, sin embargo hay equipamientos de carácter especial cuya ubicación puede estar hasta fuera del área urbana, como es el caso de los Centros de Readaptación Social (CERESO's), estaciones de servicio (gasolineras), cementerios y rastros, entre otros.

- En el caso del relleno sanitario se cuenta con uno de calidad, sin embargo para el largo plazo se deberá buscar un nuevo sitio, ya que el actual está en la entrada a la zona turística de Balandra.
- Se propone un nuevo campus universitario en terrenos del CIBNOR.
- Se deberá prever un espacio para central de abastos.

III.3.3.1 Usos del suelo

III.3.3.1.1 Áreas urbanas y urbanizables:

A) De uso habitacional

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

El indicador para la clasificación de la vivienda, se establece de acuerdo con la densidad de población, el tamaño de los predios y la cantidad de viviendas por hectárea neta y vecinal, estableciendo parámetros que expliquen el comportamiento de los 5 tipos considerados. Comprende densidades netas que van de 8 a 45 viviendas por hectárea.

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 4.0 habitantes por vivienda.

Campestre Residencial (H-CR) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad neta de 7 viviendas por hectárea y una densidad vecinal de 5 viviendas por hectárea.

Usos y destinos permitidos:

Superficie mínima del lote: 1,500 m²

Altura máxima: 2 niveles o 7m (sin contar tinacos)

Frente mínimo del lote: 30 m

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.15

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.30

Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.35
Altura en niveles: La que resulte del COS y el CUS
Restricción frontal: 5 m, de la cual el 60% será ajardinada
Restricción lateral: 3 m
Restricción posterior: 3 m
Estacionamiento: 2 cajones

Aprovechamiento general: Habitacional unifamiliar. Se determina con el propósito de ubicar la vivienda unifamiliar.

Usos y destinos condicionados: Equipamiento urbano de Centro Vecinal sujeto a las normas oficiales específicas de cada equipamiento y proyectos de vivienda.

Se permitirá la construcción de plazas comerciales en terrenos mínimos de 2,000 m², pudiéndose ocupar como máximo 0.15 veces la superficie total del lote, (C.O.S.). El área construida máxima (C.U.S.) permisible para estos usos será de 0.30 veces el área del terreno, La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, es la que se arroje producto del CUS y COS. Las restricciones de construcción se establecen de 5 m. en todo el frente del lote y de 10 m. en las colindancias con Zona Federal.

Residencial Turístico. (H-RT) Zona de la ciudad que concentra predominantemente villas, suites, condominios horizontales y conjuntos residenciales con una densidad neta de 13 viviendas por hectárea y una densidad vecinal 8 viviendas por hectárea y un lote mínimo de 800 m².

Usos y destinos permitidos:

Superficie mínima del lote: 800 m²
Altura máxima: 2 niveles o 7.5m (sin contar tinacos)

Frente mínimo del lote: 20 m

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.40

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.80

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.25

Restricción frontal: 5 m

Restricción lateral: Sin restricción

Restricción posterior: 3 m

Estacionamiento: 4 cajones

Aprovechamiento general: Residencias, villas, suites, condominios horizontales y conjuntos residenciales para estancias de mayor duración que las hoteleras. Se propone para establecer condiciones adecuadas para el desarrollo de vivienda unifamiliar residencial, villas residenciales y suites.

Usos y destinos condicionados: Condominios horizontales, hoteles y condo-hoteles. En esta zona se permitirán proyectos que cumplan con lo establecido por la Secretaría de Turismo para hoteles y condo-hoteles de 4 estrellas como mínimo, la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 0.4 veces la superficie total del lote, pudiéndose ocupar como máximo 0.8 veces la superficie total del terreno, (C.O.S.). La altura de las construcciones sin incluir tinacos ni casetas de elevadores, no deberá exceder de 2 niveles u 7.50 m. Las restricciones laterales serán de 5 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento son de 3 cajones por vivienda.

Residencial Alto. (H-RA) Zona de la ciudad que concentra predominantemente residencias, villas, suites y condominios horizontales viviendas unifamiliares con una densidad neta de 17 viviendas por hectárea y una densidad vecinal de 10 viviendas por hectárea.

Usos y destinos permitidos:



Superficie mínima del lote: 600 m²
Altura máxima: 2 niveles o 7.5 m (sin contar tinacos)
Frente mínimo del lote: 20 m
Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.40
Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.8
Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.20
Restricción frontal: 5 m
Restricción lateral: Sin restricción
Restricción posterior: 3 m
Estacionamiento: 3 cajones de estacionamiento

Aprovechamiento general: Residencias, villas, suites, condominios horizontales y conjuntos residenciales para estancias de mayor duración que las hoteleras. Se propone para establecer condiciones adecuadas para el desarrollo de vivienda unifamiliar residencial, villas residenciales y suites.

Usos y destinos condicionados: Condominios horizontales, hoteles y condo-hoteles. En esta zona se permitirán proyectos que cumplan con lo establecido por la Secretaría de Turismo para hoteles y condo-hoteles de 4 estrellas como mínimo, la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 0.4 veces la superficie total del lote, pudiéndose ocupar como máximo 0.8 veces la superficie total del terreno, (C.O.S.). La altura de las construcciones sin incluir tinacos ni casetas de elevadores, no deberá exceder de 2 niveles u 7.5 m. Las restricciones laterales serán de 5 metros mínimo. El requerimiento mínimo de estacionamiento es de 3 cajones por vivienda.

Dentro del uso residencial alto se permitirán proyectos para Desarrollo Turístico Integral de Densidad Muy Baja y Densidad Baja

Residencial Medio (H-RM) Zona de la ciudad que concentra predominantemente villas, suites, conjuntos residenciales y condominios horizontales con una densidad neta de 29 viviendas por hectárea y una densidad vecinal de 17 viviendas por hectárea y un lote mínimo de 350 m².

Usos y destinos permitidos:

Superficie mínima del lote: 350 m²

Altura máxima: 2 niveles o 7.5 m

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.40

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 0.8

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.20

Restricción frontal: 5 m

Restricción lateral: Sin restricción

Restricción posterior: 3 m

Estacionamiento: 2 cajones de estacionamiento

Se permitirá la construcción de plazas comerciales en terrenos con un mínimo de superficie de 3,000 m². El área construida máxima (C.U.S.) permisible para estos usos será de 0.6 veces el área del terreno, pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie total del lote, (C.O.S.). La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 7 m. Las restricciones laterales serán de 5 m mínimo.

Usos y destinos condicionados: Hoteles y condo-hoteles. En esta zona se permitirán proyectos que cumplan con lo establecido por la Secretaría de Turismo para hoteles y condo-hoteles de 4 estrellas como mínimo, la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 0.4 veces la superficie total del lote, pudiéndose ocupar como máximo 0.8 veces la superficie total del terreno (C.O.S.). La altura de las construcciones sin incluir tinacos ni casetas de elevadores, no

deberá exceder de 2 niveles o 7.5 m. Las restricciones laterales tendrán un mínimo de 5 metros Los requerimientos mínimos de estacionamiento son de 2 cajones por vivienda.

Interés Medio (H-IM) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad neta de 40 viviendas por hectárea y una densidad vecinal de 25 viviendas por hectárea.

Usos y destinos permitidos:

Superficie mínima del lote: 250 m²

Altura máxima: 2 niveles o 7m (sin contar tinacos)

Frente mínimo del lote: 10 m

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.60

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.20

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.20

Altura en niveles:2

Restricción frontal: 2 m

Estacionamiento: mínimo un cajón por vivienda.

Se permite la instalación de consultorios, despachos y los siguientes giros destinados a comercio de productos y servicios básicos, integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan los 30 m² cubiertos: abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.

Usos y destinos condicionados: Vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales, podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie máxima de construcción (C.U.S.), será de 1.2 veces la superficie total del



lote. La altura máxima no excederá de 2 niveles o 7 m. Se dejará una franja de 3 m libres de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por vivienda.

Locales destinados a comercios de productos y servicios básicos, tiendas de productos especializados, y tiendas para comercio, tiendas de autoservicio, establecimientos con venta de alimentos y bebidas. Los terrenos para estos locales contarán con una superficie mínima de 200 m², con un frente mínimo de 10 m. Podrá ocuparse como máximo 0.6 veces de la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie máxima construida (C.U.S.) será no mayor de 0.60 veces la superficie del lote, con edificaciones que no excedan 2 nivel ó 7 m. de altura. Se dejará una franja de 3 m libres de construcción en el frente del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 50 m² construidos.

Equipamiento urbano de Centro Vecinal sujeto a las Normas Oficiales específicas de cada equipamiento.

Interés Social Institucional, Habitación Popular y Urbanización Progresiva (H-IS-P) Zona de la ciudad que concentra predominantemente viviendas unifamiliares con una densidad neta de 71 viviendas por hectárea y una densidad vecinal de 45 viviendas por hectárea.

Superficie mínima del lote: 140 m²

Usos y destinos permitidos:

Superficie mínima del lote: 140 m²

Altura máxima: 2 niveles o 7m (sin contar tinacos)

Frente mínimo del lote: 7 m

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): 0.60

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): 1.20

Coefficiente de Absorción del Suelo (CAS): 0.20

Restricción frontal: 2.5 m



Restricción lateral: Sin restricción

Estacionamiento: mínimo un cajón por vivienda y locales comerciales y de servicios.

Se permite la instalación de consultorios, despachos y los siguientes giros destinados a comercio de productos y servicios básicos, integrados a la vivienda siempre y cuando no excedan los 30 m² cubiertos: abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías, panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias, salones de belleza, peluquerías, lavanderías, sastrerías, servicios de limpieza y reparación de artículos en general.

Usos y destinos condicionados: Vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales, podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie máxima de construcción (C.U.S.), será de 1.2 veces la superficie total del lote. La altura máxima no excederá los 2 niveles o 7 m. Se dejará una franja de 3 m. libres de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por vivienda.

Locales destinados a comercios de productos y servicios básicos, tiendas de productos especializados, tiendas para comercio, tiendas de autoservicio y establecimientos con venta de alimentos. Los terrenos para estos locales contarán con una superficie mínima de 140 m², con un frente mínimo de 8 m. Las edificaciones no excederán los 2 niveles ó 7 m. de altura. La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.6 veces la superficie del lote. La superficie máxima construida (C.U.S.) será no mayor de 1.2 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 3 m libres de construcción en el frente del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 50 m² construidos.

El diseño urbano de los nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios de seguridad pública, buscando el menor número de accesos posibles al mismo.



B) Uso Turístico

Es la zona que concentra actividades y usos relacionados con el turismo y se localiza en algunos puntos del Paseo Álvaro Obregón, La Península El Mogote, El Datilito y las zonas de hoteles localizadas en las playas al norte de la ciudad como Balandra y Pichilingue, Además es importante señalar la zona turística de servicios portuarios como la marina Palmira.

C) Reserva Urbana a Largo Plazo

El área que por determinación legal y con base en los programas será utilizada para el crecimiento futuro de la ciudad o de los centros de población

D) Equipamiento

El equipamiento urbano, en algunos casos definido como destinos por su carácter público, es sin duda otros de los elementos que dan forma y sustento a la localidad.

Dado que los elementos que lo conforman generalmente se encuentran agrupados, éstas agrupaciones forman parte de la estructura urbana de la zona de estudio, localizado en los centros de barrio y los centros vecinales.

La estrategia para este uso es primordialmente la adquisición de las reservas necesarias y la construcción de los elementos para el momento en que sean requeridos, según la etapa de crecimiento de la zona de estudio.

Dentro de este rubro destaca la zona del nuevo campus universitario localizado al oeste de la ciudad y la zona militar localizada en las inmediaciones del Cerro San Juan.



E) De uso comercial y abasto

Se trata de aquellas zonas de uso mixto y comercio, servicios y abasto, es decir, zonas de vivienda mezclada con comercio y otros usos como oficinas y servicios, éstos últimos representados por instalaciones de uso público y privado, como escuelas, consultorios médicos, tiendas, bancos, hoteles, restaurantes, etc.

Este uso se ubica principalmente a lo largo del Paseo Álvaro Obregón, Calzada Abasolo, General Félix Ortega, Isabel La Católica y la zona del antiguo aeropuerto principalmente, en la que se ubicarán un sinnúmero de locales comerciales mezclados con oficinas y vivienda, así como con equipamientos educativos y administrativos. Asimismo, se incluyen aquellas zonas concentradoras de equipamiento como son los centros vecinales y centros de barrio; así como corredores de comercio y servicio.

Este tipo de zonas tienen como función principal satisfacer las necesidades básicas de la población, permitiendo la mezcla de usos, y evitar largos desplazamientos.

F) Recreación, Deporte, Áreas Verdes y Espacios Abiertos

Los espacios abiertos y/o áreas verdes, son sin duda uno de los requerimientos más importantes de una zona urbana, puesto que no solo cumplen con la función de mejorar la calidad del aire, sino que son elementos del paisaje urbano que enaltecen la imagen urbana de la zona y son espacios dedicados a la recreación y esparcimiento de la población, es decir parques urbanos y unidades deportivas entre otros.

A continuación se enlista el equipamiento básico que requerirá el Centro de Población para el futuro crecimiento.



TOTAL DE MÓDULOS REQUERIDOS

Localidad	La Paz	San Juan De La Costa	El Centenario	Chametla	San Juan De Los Planes	El Sargento	General Juan Domínguez Cota	Región Balandra	TOTAL
Jardín de Niños	24	1	5	1	5	6	4	3	49
Escuela Primaria	37	1	7	1	8	8	7	5	74
Tienda Popular	19	1	1	1	1	1	1	1	26
Tienda Infonavit	19	1	3	1	3	3	3	2	35
Plaza Cívica	3	1	2	1	2	2	2	1	14
Juegos Infantiles	16	1	3	1	4	4	3	2	34
Jardín Vecinal	28	1	5	1	6	6	5	4	56
Módulo Deportivo	30	2	16	1	19	19	14	11	112
Ctro. Atn. Prev. Educ. Preescolar	4								4
Ctro. Capacitación para el trabajo	3								3
Telesecundaria	18		3		3	3	2	2	31
Secundaria General	11		2		3	3	2	2	23
Biblioteca Publ. Municipal	4		2		2	2	2	1	13
Centro Social Popular	4		1		1	1	1	1	9
Centro de Salud Urbano (SS)	4		1		2	2	1	1	11
Unidad de Medicina Fam. (IMSS)	2		2		2	2	2	1	11
Unidad de Medicina Fam. (ISSSTE)			1		1	1	1	1	5
Cto. Asist. Des. Inf. (DIF) Guardería	40								40
Cto. Des. Comunitario (DIF)	20								20
Tianguis/Mercado S. Ruedas	12		4		4	4	3	2	29
Mercado Público	10		4		4	4	3	2	27
Tienda/Cto. Com. ISSSTE			1		1	1	1	1	5
Agencia de Correos	6		1		1	1	1	1	11
Plaza de Barrio	3		2		2	2	2	1	12
Parque de Barrio	7		4		4	5	4	3	27
Cine	6		2		2	2	2	1	15
Módulo Deportivo	1		2		2	2	2	1	10
Salón Deportivo	6		2		2	2		1	13
Biblioteca Pública Regional	3								3
Museo local	2								2
Cto. Servicios Integrados. (TELECOMM)	1								1



Localidad	La Paz	San Juan De La Costa	El Centenario	Chametla	San Juan De Los Planes	El Sargento	General Juan Domínguez Cota	Región Balandra	TOTAL
Central Digital de Teléfonos	3								3
Administración local Recaud. Fiscal	1								1
Ofic. de Gob. Federal (SEDESOL)	1								1
Palacio Municipal	1								1
Palacio de Gob. Estatal	1								1
Oficinas de Gob. Estatal	5								5
Tribunal de Justicia del Estado	2								2
Palacio Legislativo Estatal	1								1
Centro de Desarrollo Infantil	2								2
Esc. Especial para Atípicos	3								3
Preparatoria General	5								5
Colegio de Bachilleres	2								2
Cto. Bach. Tec. Ind. Y Serv.	4								4
Universidad Pedagógica Nacional	3								3
Casa de la Cultura	2								2
Teatro	1								1
Escuela Integral de Artes	1								1
Hospital General (SS)	2								2
Casa Cuna (DIF)	7								7
Casa Hogar para Menores (DIF)	7								7
Casa Hogar para Ancianos (DIF)	7								7
Estancia Bien. Y Des. Inf. (ISSSTE)	3								3
Centro Comercial ISSSTE	1								1
Farmacia ISSSTE	1								1
Sucursal de Correos	6								6
Cto. Integ. Servicios (SEPOMEX)	5								5
Administración de Correos	7								7
Unid. Remota de Líneas	9								9
Oficina Comercial (TELMEX)	1								1
Gimnasio Deportivo (SEDESOL)	5								5
Alberca Olímpica (SEDESOL)	5								5
Agencia Min. Pub. Fed.	2								2



Localidad	La Paz	San Juan De La Costa	El Centenario	Chametla	San Juan De Los Planes	El Sargento	General Juan Domínguez Cota	Región Balandra	TOTAL
Agencia Min. Pub. Edo.	7								7
Oficinas de Hda. Estatal	7								7
Comandancia de Policía	2								2
Biblioteca Pública Central	3								3
Palacio Legislativo Estatal	1								1
Secundaria Técnica	8							3	11
Col. Nac. Educ. Prof. Técnica	1							1	2
Centro de Estudios de Bachillerato	1							1	2
Cto. Bach. Tec. Agropecuario	1							1	2
Cto. Est. Tecnológicos del Mar	1							1	2
Instituto Tecnológico	1							1	2
Instituto Tec. Agropecuario	1							1	2
Instituto Tecnológico del Mar	1							1	2
Universidad Estatal	1							1	2
Museo Regional	1							1	2
Museo de Arte	1							1	2
Auditorio Mpal.	2							1	3
Hospital General (IMSS)	2							1	3
Unidad de Urgencias (ISSSTE)	1							3	4
Clínica de Medicina Familiar (ISSSTE)	1							1	2
Clínica Hospital (ISSSTE)	1							1	2
Centro de Rehabilitación (DIF)	3							1	4
Centro de Integración Juvenil	1							1	2
Guardería (IMSS)	1							1	2
Velatorio (IMSS)	1							1	2
Velatorio (ISSSTE)	1							1	2
Unidad de Abasto Mayorista	1							1	2
Unid. de Abasto Mayorista Aves	1							1	2
Almacén CONASUPO	1							1	2
Rastro de Aves	1							1	2
Rastro de Bovinos	1							1	2



Localidad	La Paz	San Juan De La Costa	El Centenario	Chametla	San Juan De Los Planes	El Sargento	General Juan Domínguez Cota	Región Balandra	TOTAL
Rastro de Porcinos	1							1	2
Centro Postal Automatizado	1							0	1
Centro de Trabajo (TELMEX)	1							1	2
Central de Autob. de Pasajeros	1							1	2
Central de Servicios de Carga	1							1	2
Parque Urbano	1							1	2
Ferias y Exposiciones	1							1	2
Espectáculos Deportivos (SEDESOL)	1							1	2
Centro Deportivo (CONADE)	1							1	2
Unidad Deportiva (CONADE)	1							1	2
Delegación Estatal (PGR)	1							1	2
Cementerio	1							1	2
Central de Bomberos	1							1	2
Basurero Municipal	1							1	2
Estación de Servicio	10							3	13
Total	531	9	76	8	84	86	68	97	959

Fuente: Estimaciones CEURA S.A. de C.V.

G) Industria Ligera

La característica principal de esta zona es la de promover y proteger el desarrollo de actividades manufactureras que no causen molestias o sean nocivas para la salud y que por su carácter pueden ubicarse colindantes a las zonas habitacionales.

Su ubicación física es al sur del predio El Empalme y se propone una nueva zona al este en la carretera que va a Los Planes.

H) Industria Extractiva

La característica principal de esta zona es la extracción de material principalmente para la industria de la construcción. Por la dispersión volátil del material, no deben existir áreas urbanas en su proximidad, para evitar problemas de contaminación y enfermedades a la población.

I) Servicios Portuarios

Los servicios portuarios apoyan lo referido a la comunicación náutica de gran escala, al manejo de carga y descarga de mercancías de los buques, así como al arribo de transbordadores, se ubican en la marina de Pichilingue y Corumuel.

J) Servicios Náuticos

Las áreas destinadas para los servicios náuticos están consideradas como marinas que cuentan con la infraestructura necesaria para ofrecer servicios de mantenimiento y suministro de combustible a las embarcaciones, se ubican en diferentes puntos de la costa: Playa Corumel, Marina Palmira, Marina La Paz, Marina Don José, y en el norte del Arroyo el Cajoncito.

K) Centro de Investigaciones Biológicas del Noroeste (Ciudad Universitaria)

Equipamiento especial destinado a la investigación, ubicado al Oeste del Centro de Población

L) Zona Militar (Campo No 3)

Área destinada a las fuerzas armadas del país, se ubica al norte del centro de población

M) Sujeta a Plan Parcial

Zona de Los Planes que es conveniente elaborar un programa más detallado como zona sujeta a plan parcial para apoyar el desarrollo planeado de la localidad.



N) Mangle

Las áreas de mangle se ubican en diferentes puntos de la zona costera de La Paz, mismas que han sido plenamente identificadas y consideradas para su conservación y restauración.

O) Corredor Ecológico

Los corredores ecológicos están contemplados sobre los arroyos del Centro de Población.

P) Zona de Interés Paisajístico

Las zonas de interés paisajístico se ubican, sobre las sierras, cerros, y promotorios principalmente por poseer vistas excepcionales y contar con recursos naturales de importancia para la región

K) Playa

Las playas ubicadas sobre la zona costera de la bahía de La Paz

R) Agrícola

En el centro de población se ha identificado el uso agrícola en la zona del Centenario, El Cardenal y Santa Eduviges, agricultura de riego de importancia para la región

S) Protección Ecológica de Aprovechamiento

El área considerada para este uso es la zona que rodea al centro de población donde se ubican sierras, cerros y promontorios, así como algunas pequeñas localidades rurales.

T) Protección Ecológica de Conservación

Este uso se identifica plenamente en toda la región de las dunas, así como en la península el Mogote, es de vital importancia la protección de estas áreas.

III.3.3.2 Destinos del suelo

Los destinos del suelo se definen como los fines públicos a los que puede dedicarse un área o predio, es decir, los que se dedican para la construcción de equipamientos e infraestructura, así como las áreas destinadas a la vialidad.

Para el caso del centro de población de La Paz se consideran dos tipos de destinos, los que corresponden a lo ya existente y que cuentan con una ubicación definida, y aquellos que son de carácter indicativo, pues no cuentan con una ubicación precisa, o bien se sugiere su ubicación, pero se requerirá de trabajos técnicos posteriores para una ubicación más precisa, sobretodo en lo que respecta a unidades de equipamiento e infraestructura de amplia cobertura, tal es el caso de plantas de tratamiento, panteones, etc.

- Plantas Potabilizadoras

Actualmente la localidad cuenta con una planta potabilizadora, sin embargo se tiene que considerar una más, que dé cobertura al crecimiento esperado en la zona.

- Tanques de Almacenamiento y Líneas de Conducción y Distribución de Agua Potable

Corresponde a los organismos encargados del agua elaborar el plan maestro correspondiente, a fin de completar las redes en las zonas que actualmente carecen del servicio y prever las líneas de conducción y tanques de almacenamiento que requerirán las zonas de futuro crecimiento.

Para el futuro incremento de población en conjunto con la población actual se pronostica un gasto de 2,599.4 litros por segundo.

- Red de drenaje

Es de vital importancia la cobertura de este servicio en el área urbana actual y prever su expansión en el área de futuro crecimiento, con el objeto de evitar la contaminación de mantos acuíferos y cuerpos de agua. Al igual que en el caso del sistema de agua potable, le corresponde al municipio y a la comisión de agua potable y alcantarillado la elaboración del plan correspondiente.

La red de drenaje deberá estar conectada a un colector principal que será el encargado de alimentar las plantas de tratamiento de aguas residuales para que sea tratada y posteriormente se pueda reutilizar para el riego de espacios abiertos y áreas verdes, o bien, verterse a los escurrimientos con un nivel más bajo de contaminantes.

- Planta de Tratamiento de Aguas Residuales

Corresponde al organismo encargado del agua potable y alcantarillado su proyecto y funcionamiento. Se sugiere la instalación de 2 plantas de tratamiento para 60 LPS y una planta de tratamiento de 45 lps en módulos de 22.5 y 20 lps a construirse en etapas.

- 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. La demanda actual de energía, más la generada por el futuro incremento de población y la actividad turística, se pronostica un gasto total de 320,844.1 KVA.

- Relleno Sanitario

Se prevé en el largo plazo la apertura de un nuevo relleno sanitario totalmente alejado de la mancha urbana ya que la generación de residuos sólidos para el 2030 será del orden de 737,941.5 kg/día.

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

Dado el crecimiento, y el impacto demográfico y espacial, es indispensable la jerarquización de la vialidad, con el objeto de, en algunos casos, orientar o limitar el crecimiento de la zona, así como ordenar los flujos vehiculares al interior, con la finalidad de prever conflictos en el mediano y largo plazo.

Para el logro de lo anterior, la estrategia sugiere en principio la jerarquización de las vialidades, de acuerdo a su grado de importancia y sección vial, quedando de la siguiente forma:

- Libramiento de acceso controlado

Esta vía permitirá el paso de vehículos de carga por la zona urbana, ya que como se sabe La Paz es el centro de abasto en la Península, por lo tanto su propuesta es evitar la mezcla de tráfico de carga y foráneo con el local y turístico, bordeando a la ciudad y con cruces solo en la carretera a Los Cabos, en la carretera a Los Planes y en el acceso a la zona turística del norte.

- Vialidad Primaria

Se consideran vialidades primarias aquellas calles o avenidas internas, que por su importancia o sección vial, ofrecen las mejores opciones de tránsito vehicular y accesibilidad a las diferentes zonas que estructuran la localidad.

Las vialidades incluidas en esta jerarquía son:

- Carretera Transpeninsular Num. 1 en su cruce por la ciudad.
- Blvd. Agustín Olachea.
- Calzada Abasolo – Paseo Alvaro Obregón



- General Félix Ortega
- Isabel la Católica
- Blvd. General Francisco J. Mujica
- Blvd. Padre Eusebio Kino
- Blvd. Forjadores de Sudcalifornia
- Calzada Luis Donaldo Colosio
- Par vial La Huerta
- Nueva vialidad primaria camino Santa Gertrudis
- Nueva Prolongación Francisco J. Mújica
- Camino al Aeropuerto

Para el mejor funcionamiento de dicha vialidad se procurará dentro del área urbana actual uniformizar en lo posible la sección de las vialidades; mientras que en el área de crecimiento se deberán indicar los derechos de vía con respecto a las secciones indicadas en el plano correspondiente; asimismo se controlará el estacionamiento en la vía pública, y se determinarán paradas exclusivas para el transporte público, ésta última estrategia será apoyada por un programa de control y vigilancia vial, a fin de fomentar la aceptación y respeto a éstas disposiciones.

- Vialidad Colectora

La vialidad colectora es aquella que se interconecta con la primaria y permite el acceso a las zonas donde se concentran los comercios y servicios inmediatos, su localización se propone en función de las características propias de la ciudad:

- Nuevo par vial arroyo El Piojillo
- Paseo de las Jacarandas
- Nuevas vías en la zona de reserva territorial

Las calles de carácter secundario son aquellas que sirven de apoyo a las vialidades primarias, así como para colectar el tránsito proveniente de calles locales y/o cerradas.

- Sistema de Telefonía

Son las empresas privadas las encargadas de proporcionar este servicio y de llevar a cabo los estudios pertinentes, sin embargo se recomienda a los desarrolladores trabajen paralelamente con estas empresas, a fin de conformar una imagen urbana más limpia y ordenada en las nuevas áreas de crecimiento. Se prevé que para el 2030 haya 160,422 líneas.

III.3.4 Modalidades de utilización del suelo

Para lograr la estrategia que se ha planteado, es necesario establecer las densidades y restricciones para cada uso del suelo, así como su coeficiente de ocupación y utilización de suelo, superficies y dimensiones mínimas de los lotes y lo alto. El siguiente cuadro muestra las modalidades de utilización del suelo que se aplicarán en el centro de población.

Ampliación de la red
existente

Modalidades de Utilización del Suelo

Fraccionamientos	Densidad Vecinal (viv/ha)	Superficie Mínima Lote m2	Frente mínimo m	COS	CUS	Altura máxima m *	Restricción mínima frontal m **	Cajones de estacionamiento
Campestre Residencial	5	1,500	30	0.15	0.30	-	5	2
Residencial Turístico	8	800	20	0.4	0.8	7.5	5	4
Residencial Alto	10	600	20	0.4	0.8	7.5	5	3
Residencial Medio	17	350	12	0.4	0.8	7.5	5	2
Interés Medio	25	250	10	0.6	1.2	7	3	1
Interés Social Institucional	45	140	7	0.0	1.2	7	2.5	1
Habitacional popular	45	140	7	0.0	1.2	7	2.5	1
Urbanización Progresiva	45	140	7	0.0	1.2	7	2.5	1

Fuente. Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California Sur

* A partir del nivel máximo del terreno natural, con respecto a la edificación

** 40% de esta área será ajardinada excepto fraccionamiento campestre residencial. Deberá tener restricciones laterales de acuerdo al Reglamento

a) Compatibilidad de usos del suelo

La compatibilidad de usos se puede definir como la afinidad que puede existir entre los diversos usos que se pueden dar en un área urbana, de acuerdo al impacto que puedan representar algunos con respecto a otros dentro del ámbito funcional de la localidad.

De acuerdo a lo anterior, la Tabla de Compatibilidad de Usos, indica los usos permitidos, prohibidos y condicionados dentro de las distintas delegaciones que integran el centro de población de La Paz, de acuerdo a los siguientes conceptos:

Usos permitidos: Usos que dado su grado de compatibilidad puedan establecerse adecuadamente sin ninguna restricción, para su establecimiento se requerirá únicamente de la constancia correspondiente.

Usos prohibidos: Usos con un alto nivel de incompatibilidad con otros usos predominantes, ya sea por su grado de contaminación o deterioro al medio urbano, por lo que su establecimiento se prohíbe en determinadas áreas de la ciudad.

Usos condicionados: Aquellos usos que pueden generar algún tipo de incompatibilidad en determinadas áreas de la ciudad. Su establecimiento queda condicionado a la presentación de un Estudio de Impacto Urbano, el cual deberá ser evaluado por las autoridades competentes y, en su caso, aprobado su establecimiento.

Para el caso particular de gasolineras y mini-estaciones de servicio además de cumplir con lo establecido en la Tabla de Compatibilidad del presente Programa, deberán cumplir con lo establecido en el acuerdo para la ubicación y características constructivas para las estaciones de servicio o gasolineras en el estado de Baja California Sur, dentro del cual establece que:

- Las estaciones de servicio o gasolineras, por sus características intrínsecas y la normatividad que las regula en su proyecto y en su operación, no pueden considerarse giros de libre ubicación.
- Las estaciones de servicio o gasolineras, se sujetarán a las normas generales de uso del suelo de acuerdo con los Planes o Programas de Desarrollo Urbano y de conformidad con la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Baja California Sur y lo dispuesto en el acuerdo.
- Los predios cuyo uso de suelo permita la instalación de estaciones de servicio, deberán ser apropiados para cumplir esta función de equipamiento y servicios.
- El establecimiento, de una Estación de Servicio, deberá tener como mínimo un radio de influencia de 1,000 metros con relación a otras Estaciones de Servicio, considerando un lugar de ubicación entre una y otra, resultando entre



una Estación y otra una distancia mínima de 2,000 metros. Con la finalidad de proteger la seguridad de las personas, sus bienes y permitir a la Unidad Estatal y/o Municipal de Protección Civil ejecutar las acciones de prevención, auxilio y recuperación ante cualquier contingencia, siniestro, desastre o suceso de alto riesgo y a fin de lograr una cobertura más racional del servicio prestado, y de 10 kilómetros de radio para servicio rural, que no podrá interceptarse en ningún punto con el área de protección y amortiguamiento de cualquier otra estación de servicio o gasolinera,

- Y demás especificaciones establecidas en el Acuerdo para la ubicación y características constructivas para las Estaciones de Servicio o Gasolineras en el Estado de Baja California Sur. (Ver acuerdo en el apartado de anexos)

Para el caso particular de estaciones de gas butano y gas natural para uso automotor, se autorizará su establecimiento de acuerdo a lo establecido en la Tabla de Compatibilidad, sin embargo deberán guardar un espaciamiento entre ellas de 1 kilómetro y ubicarse a no menos de 100 metros de escuelas, hospitales, guarderías y asilos; mientras que en el caso de centros nocturnos, discotecas, cantinas, bares, cervecerías, pulquerías, vinaterías, videobares, billares, boliches, juegos de mesa, juegos de video y moteles, su autorización dependerá igualmente de la Tabla de Compatibilidad, pero no se podrán ubicar a menos de 200 metros de escuelas, hospitales, guarderías y asilos.

En el caso de que algún uso o actividad no quede plasmado en la Tabla de Compatibilidad de Usos, las autoridades competentes con el apoyo de los consejos y organismos auxiliares, serán las encargadas de definir a cual giro en la tabla se asimila y, por lo tanto, si está permitido o prohibido en la zonificación que le corresponde.

El Estudio de Impacto Urbano consiste en la descripción sistemática, evaluación y medición de las alteraciones causadas por la obra pública o privada, que por su magnitud rebasen las capacidades de la infraestructura o de los servicios públicos del área o zona donde se pretenda realizar la obra, afecte negativamente el ambiente natural o la estructura socioeconómica, signifique un riesgo para la vida o bienes de la comunidad o para el patrimonio cultural, histórico,

arqueológico o artístico de la localidad

Asimismo, será necesario presentar el Estudio de Impacto Urbano para los siguientes casos, aún cuando el uso se encuentre permitido en la Tabla de Compatibilidad:

- Conjuntos habitacionales de más de 60 viviendas;
- Oficinas de más de 5,000 m2 y representaciones oficiales;
- Almacenamiento y abasto de más de 10,000 m2 en sus tipos de depósito de gas líquido y combustible, depósito de explosivos, centrales de abasto y rastros;
- Tiendas de autoservicio y departamentales de más de 10,000 m2 y centros comerciales de más de 3 hectáreas.
- Hospitales de más de 75 camas;
- Edificaciones de educación superior de más de 20,000 m2 de terreno;
- Instalaciones religiosas de más de 250 concurrentes;
- Edificaciones de entretenimiento de más de 250 concurrentes;
- Instalaciones deportivas y recreativas de más de 20,000 m2 de terreno, exceptuando canchas deportivas;
- Hoteles y moteles de más de 200 cuartos;
- Instalaciones para la Fuerza Aérea, Armada y el Ejército, reclusorios y reformatorios;
- Cementerios, mausoleos y crematorios;
- Terminales y estaciones de transporte de más de 20,000 m2 de terreno;
- Estacionamientos de más de 100 cajones;
- Aeropuertos, helipuertos e instalaciones conexas; e
- Industrias de más de 20,000 m2 de terreno.

Los aspectos que deberá cumplir el Estudio de Impacto Urbano son los siguientes:

- **Agua Potable:** Capacidad de las líneas de conducción que alimentan la red de distribución de agua en la zona del proyecto, capacidad de dotación de la red de distribución de agua al predio, tanto en cantidad de agua como en presión y, en consecuencia, la disponibilidad de suministrar la demanda requerida por el proyecto a desarrollar en el predio.
- **Drenaje:** Capacidad de la red de alcantarillado público en la zona del proyecto (captación y conducción), disponibilidad de la red de alcantarillado público para absorber los volúmenes de descarga derivada del predio, tanto del 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. Se deberá de proporcionar las características de calidad de las aguas residuales, así como la factibilidad de instalar un sistema de tratamiento primario de esta agua, previo a su descarga a la red pública.
- **Vialidad:** Capacidad de tránsito y velocidad de recorrido de las vialidades que circundan el predio objeto del estudio, la cual deberá contemplar tanto las vialidades 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 vialidades como consecuencia de la actividad propia de los usos que generará el proyecto, así como sus dimensiones, pesos, necesidades de maniobras al circular, entrar o salir del predio, y sus características de ruido y emisiones. Este estudio deberá contener el aforo de las vialidades de los días martes, miércoles y jueves.
- **Otros Servicios Públicos:** Características y volumen de los materiales de desperdicio que se generan 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. Deberá describir de manera amplia las instalaciones de energía eléctrica y telefonía, que requieren de modificación y/o ampliación como consecuencia del establecimiento del proyecto en el predio en estudio, además deberán indicarse los requerimientos de espacio de dichas modificaciones y/o ampliaciones en la vía pública, así como el plazo requerido para efectuarlas.



En materia de servicios de transporte, deberán 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 servicios previos 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 Ayuntamiento, haciendo mención de la cantidad y características de los servicios afines que el proyecto demanda.
- **Servicios de Emergencia:** Deberá describir 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.
- **Ambiente Natural:** Deberá sujetarse a lo que señala la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado, Federal o Municipal, según sea el caso.
- **Riesgos:** El estudio de estos aspectos deberá considerar todas aquellas situaciones que representen un riesgo potencial tanto para el ámbito de aplicación del Estudio (patrimonio cultural, histórico, arqueológico o artístico) 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 período 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:** Se analizarán aquellos aspectos del proyecto que repercutan en la calidad de vida de la población de 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 y cambios en los hábitos de la población afectada.

En el caso de que cualquiera de los análisis antes citados muestren resultados que incidan sobre los aspectos estudiados, deberán plantearse alternativas que mitiguen 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 demanda máxima.

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 del Programa de Desarrollo.



PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA PAZ, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR		ZONAS																							
		HABITACIONAL					TURISTICO	ESTRUCTURA URBANA			COMERCIO Y SERVICIOS			EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA		CONSERVACION Y PROTECCION						
		H-15-P	H-15	H-RM	H-RA	H-CR	TU	CU	SCU	CB	CU-1	CU-2	CU-3	EQ	EA	C	I	EX	AGR	BP	MG	PY	PEA	REC	
		INTERES SOCIAL POPULAR (Densidad máx. de 45 Vviv/Ha)					USO TURISTICO	CENTRO URBANO			CORREDORES URBANO HABITACIONAL, COMERCIO			EQUIPAMIENTO AREAS DE DONACION RECREACION, DEPORTE, AREAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS			INDUSTRIA LIGERA		AGRICOLA						
		INTERES MEDIO (Densidad máx. 25 Vviv/Ha)						SUBCENTRO URBANO			CORREDORES DE COMERCIO Y SERVICIOS			COMERCIO Y ABASTO			INDUSTRIA EXTRACTIVA		ZONA DE INTERES PAISAJISTICO						
		RESIDENCIAL MEDIO (Densidad máx. de 17 Vviv/Ha)						CENTRO DE BARRIO			CORREDORES TURISTICO			COMERCIO Y ABASTO			SERVICIOS PORTUARIOS		CORREDORES ECOLOGICO						
		RESIDENCIAL ALTO (Densidad máx. de 10 Vviv/Ha)																	MANGLAR						
		RESIDENCIAL TURISTICO (Densidad máx. 8 Vviv/Ha)																	PLAYA						
		CAMPESTRE RESIDENCIAL (Densidad máx. 5 Vviv/Ha)																	PROTECCION ECOLOGICA DE APROVECHAMIENTO						
																			PROTECCION ECOLOGICA DE CONSERVACION						
HABITACIONAL	HABITACIONAL																								
	UNA VIVIENDA	●	●	●	●	●	●	●	L	●	●	●													
	DOS VIVIENDAS	●	●	●	●	●	●	●	L			●													
	3 A 50 VIVIENDAS	●	●	●	●	●	●	●																	
	51 A 251 VIVIENDAS	●																							
	HABITACIONAL CON COMERCIO	A	A	A				●	L	●															
	COMERCIO Y SERVICIOS	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA																							
		OFICINAS DE GOBIERNO (FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL) HASTA 1,000 M ²								L	L	L													
		OFICINAS DE GOBIERNO (FEDERAL, ESTATAL Y MUNICIPAL) DE 1,000 M ² HASTA 10,000 M ²								L	L														
		REPRESENTACIONES OFICIALES Y EMBAJADAS EXTRANJERAS								L															
TRIBUNALES Y JUZGADOS									L	L															
ADMINISTRACIÓN PRIVADA																									
OFICINAS PRIVADAS Y CONSULTORIOS DE HASTA 1000 M ²		A	A	A	A			●	●	●	L	L	L			●									
OFICINAS PRIVADAS DE 1,000 M ² HASTA 10,000M ²											L	L	L			●									
SUCURSALES DE BANCOS, CASAS DE CAMBIO, CASAS DE BOLSA, SEGUROS									●	●	●	L	L	L			●								
ALMACENAMIENTO Y ABASTO																									
CENTRAL DE ABASTOS Y BODEGA DE PRODUCTOS PERECEDEROS															D		●								
BODEGAS DE ACOPIO Y TRANSFERENCIA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS															●		C								
BODEGA DE MATERIALES PELIGROSOS															●										
DEPOSITOS DE GAS U OTRO TIPO DE COMBUSTIBLE (DOMESTICO, INDUSTRIAL, PRODUCTOS QUIMICOS)															●		J								
BODEGA DE PRODUCTOS INOFENSIVOS															●										
BODEGA DE PRODUCTOS CONTAMINANTES															●										
ESTACIONES DE SERVICIO (GASOLINERA)									J																
PLANTAS DE ALMACENAMIENTO DE GAS L.P.																									
ESTACIONES DE CARBURACIÓN DE GAS L.P.																									
RASTROS, FRIGORÍFICOS Y OBRADORES																									
SILOS Y TOLVAS																									

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

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 Subregional
 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.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA PAZ, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR		ZONAS																								
		HABITACIONAL						TURISTICO	ESTRUCTURA URBANA			COMERCIO Y SERVICIOS			EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA			CONSERVACION Y PROTECCION					
		H-15-P	H-15	H-15-M	H-15-R	H-15-A	H-15-CR	TU	CU	SCU	CB	CU-1	CU-2	CU-3	EQ	EA	C	IL	EX		AGR	DP	MG	PY	PEA	REC
TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES, COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR O PANADERÍA HASTA 40 M ² VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES, COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR O PANADERÍA HASTA 500 M ² VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES, COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR O PANADERÍA DE MÁS DE 500 M ² VENTA DE GRANOS, SEMILLAS, FORRAJES, CHILES O MOLINOS DE NEXTAMAL VENTA DE ARTÍCULOS EN GENERAL DE HASTA 500 M ² VENTA DE ARTÍCULOS EN GENERAL DE MÁS DE 500 M ² FARMACIAS, BOTICAS O DROGUERÍAS DE HASTA 500 M ² FARMACIAS, BOTICAS O DROGUERÍAS DE MÁS DE 500 M ² COMPRAVENTA DE HIELO COMPRAVENTA DE MATERIAL PARA RECICLAR		A	A	A							●	●	●	●			●									
TIENDAS DE AUTOSERVICIOS TIENDAS DE AUTOSERVICIOS DE HASTA 5000 M ² TIENDAS DE AUTOSERVICIOS DE MÁS DE 5000 M ²		A	A	A					●	●		E,F	E,F	E,F			E,F									
TIENDAS DE DEPARTAMENTOS TIENDAS HASTA 5000 M ² TIENDAS DE MÁS DE 5000 M ²									K	K	●	E,F	E,F	E,F			E,F									
CENTROS COMERCIALES CENTRO COMERCIAL HASTA 2,500 M ² CENTRO COMERCIAL DE 2,500 M ² A 5,000 M ² CENTRO COMERCIAL DE MÁS DE 5,000 M ² MERCADOS Y TIANGUIS HASTA 10,000 M ²		K	K	K				●	●	●	K	E,F	E,F				E,F									
VENTA DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN Y VEHICULOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, FERRETERIA, MADERERÍA, VIDRIERÍA HASTA 500 M ² MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, FERRETERIA, MADERERÍA, VIDRIERÍA DE MÁS DE 500 M ² DISTRIBUIDORAS Y VENTA DE VEHICULOS, MOTOCICLETAS, CAMIONES, LANCHAS VENTA DE MAQUINARIA E IMPLEMENTOS AGRICOLAS HASTA 500M ²										K		L	L				●									

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

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 Subregional
 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.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE LA PAZ, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR	ZONAS																								
	HABITACIONAL					TURISTICO	ESTRUCTURA URBANA			COMERCIO Y SERVICIOS			EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA			CONSERVACION Y PROTECCION						
	H-15-P	H-15	H-15-R	H-15-M	H-15-A	H-15-CR	TU	CU	SCU	CB	CU-1	CU-2	CU-3	EQ	EA	C	I	EX	AGR	BP	MG	PY	PEA	REC	
INTERES SOCIAL-POPULAR (Densidad media de 4 a 5 Vv/Ha)	INTERES MEDIO (Densidad media de 2 a 3 Vv/Ha)	RESIDENCIAL MEDIO (Densidad media de 17 Vv/Ha)	RESIDENCIAL ALTO (Densidad media de 10 Vv/Ha)	RESIDENCIAL TURISTICO (Densidad media de 8 Vv/Ha)	CAMPESTRE RESIDENCIAL (Densidad media de 5 Vv/Ha)	USO TURISTICO	CENTRO URBANO	SUBCENTRO URBANO	CENTRO DE BARRIO	CORREDOR URBANO HABITACIONAL / COMERCIO	COMERCIO DE COMERCIO Y SERVICIOS	CORREDOR TURISTICO	EQUIPAMIENTO, AREAS DE DONACION RECREACION, DEPORTE, AREAS VERDES Y ESPACIOS	COMERCIO Y ABASTO	INDUSTRIA LIGERA	INDUSTRIA EXTRACTIVA	SERVICIOS PORTUARIOS	AGRICOLA	ZONA DE INTERES PATRIMONIAL	CORREDOR ECOLOGICO	MANCILA	PLAYA	PROTECCION ECOLOGICA DE APROVECHAMIENTO	PROTECCION ECOLOGICA DE CONSERVACION	
VENTA DE MAQUINARIA E IMPLEMENTOS AGRICOLAS DE MAS DE 500M ²																									
VENTA DE REFACCIONES, LLANTAS Y ACCESORIOS DE VEHICULOS SIN TALLER DE REPARACION HASTA 40M ²																									
VENTA DE REFACCIONES, LLANTAS Y ACCESORIOS DE VEHICULOS SIN TALLER DE REPARACION DE MAS DE 40M ²																									
REFACCIONES Y ACCESORIOS PARA LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO HASTA 40M ²																									
REFACCIONES Y ACCESORIOS PARA LA INDUSTRIA Y EL COMERCIO DE MAS DE 500M ²																									
DESHUESADEROS																									
RENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA																									
DEPOSITO DE VEHICULOS																									
TALLER DE REPARACION, AFINACION Y VERIFICACION, LAVADO Y LUBRICACION, ALINEACION Y BALANCO DE VEHICULOS HASTA 500M ²																									
TALLER DE REPARACION, AFINACION Y VERIFICACION, LAVADO Y LUBRICACION, ALINEACION Y BALANCO DE VEHICULOS DE MAS DE 500M ²																									
TALLER DE REPARACION DE MAQUINARIA, LAVADORAS, REFRIGERADORES Y BICICLETAS HASTA 40M ²																									
TALLER DE REPARACION DE MAQUINARIA, LAVADORAS, REFRIGERADORES Y BICICLETAS DE MAS DE 40M ²																									
TALLERES MENORES DE HERRERIA, CARPINTERIA, TAPICERIA, EBANISTERIA, TALABARTERIA HASTA 40M ²																									
TIENDAS DE SERVICIOS																									
BAÑOS, SANITARIOS PUBLICOS, GIMNASIOS, SAUNA Y MASAJES (ADIESTRAMIENTO FISICO) HASTA 40M ²																									
BAÑOS, SANITARIOS PUBLICOS, GIMNASIOS, SAUNA Y MASAJES (ADIESTRAMIENTO FISICO) DE 500M ²																									
SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIA, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, SASTRERIAS, LABORATORIO FOTOGRAFICO HASTA 40M ²																									
SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIA, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, SASTRERIAS, LABORATORIO FOTOGRAFICO DE 500 M ²																									
SERVICIOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE OFICINAS, HOGARES, INDUSTRIAS Y JARDINES																									
SERVICIOS DE ALQUILER DE ARTICULOS EN GENERAL, MUDANZA, PAQUETERIA Y MENSAJERIA																									
HOSPITALES																									
HOSPITAL DE URGENCIAS, GENERAL O CENTRO MEDICO																									
HOSPITAL DE ESPECIALIDADES																									

A/ Solo en vias primarias colectoras y secundarias
 B/ Solo en vias primarias
 C/ Localizado al interior del proyecto principal
 D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Subregional
 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

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

J/ Sujeto a Normas oficiales
 K/ Solo en vias 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 donacion
 N/ Su localización no debe ser en vialidad primaria
 O/ No se permite en vialidad primaria y colectoras
 P/ Deberán ser públicos 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.



PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA PAZ, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

ZONAS

USOS ZONA	HABITACIONAL										TURISTICO	ESTRUCTURA URBANA			COMERCIO Y SERVICIOS			EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA		CONSERVACION Y PROTECCION				
	H-ISP	H-IM	H-IRM	H-RA	H-RT	H-CR		TU	CU	SCU	CB	CU-1	CU-2	CU-3	EQ	EA	C	L	EX	AGR	ZIP	MO	PP	PEA	REC		
	INTERES SOCIAL-POPULAR (Densidad media de 45 Vv/Ha)	INTERES MEDIO (Densidad media de 25 Vv/Ha)	RESIDENCIAL MEDIO (Densidad media de 17 Vv/Ha)	RESIDENCIAL ALTO (Densidad media de 10 Vv/Ha)	RESIDENCIAL TURISTICO (Densidad media de 8 Vv/Ha)	CAMPESITRE RESIDENCIAL (Densidad media de 5 Vv/Ha)		USO TURISTICO	CENTRO URBANO	SUBCENTRO URBANO	CENTRO DE BARRIO	CORREDOR URBANO HABITACIONAL/COMERCIO	CORREDOR DE COMERCIO Y SERVICIOS	CORREDOR TURISTICO	EQUIPAMIENTO, AREAS DE DONACION, RECREACION, DEPORTE, AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS	COMERCIO Y ABASTO	INDUSTRIA LIGERA	INDUSTRIA EXTRACTIVA	SERVICIOS PORTUARIOS	AGRICOLA	ZONA DE INTERES PAISAJISTICO	CORREDOR ECOLOGICO	PARQUE INFANTIL	PLAYA	PROTECCION ECOLOGICA DE APROVECHAMIENTO	PROTECCION ECOLOGICA DE CONSERVACION	
EXHIBICIONES																											
JARDINES BOTANICOS, ZOOLOGICO, ACUARIOS, PLANETARIOS, OBSERVATORIOS O ESTACION METEOROLOGICA																											
GALERIAS DE ARTE, MUSEOS O CENTROS DE EXPOSICIONES TEMPORALES O AL AIRE LIBRE	K		K	K	K																						
CENTROS DE INFORMACION																											
ARCHIVOS, CENTROS PROCESADORES DE INFORMACION Y CENTROS DE INFORMACION																											
BIBLIOTECAS O HEMEROTECAS	F/K	F/K	F/K																								
INSTITUCIONES RELIGIOSAS																											
TEMPLOS O LOCALES PARA EL CULTO	K	K	K	K	K	K																					
INSTALACIONES RELIGIOSAS, SEMINARIOS Y CONVENTOS	K																										
ALIMENTOS Y BEBIDAS																											
CAFES, FUENTES DE SODAS, FONDAS Y LONCHERIAS, VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS, HASTA 40M ²	A	A	A	A	A																						
CAFES Y FONDAS, LONCHERIAS, VENTA DE ALIMENTOS PREPARADOS DE MAS DE 40M ²																											
RESTAURANTE SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS, (EXCEPTO VINO Y CERVEZA)																											
RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHOLICAS																											
CENTROS NOCTURNOS Y DISCOTECAS																											
CANTINAS, BARES, CERVECERIAS, PULQUERIAS, VIDEO BARES Y VINATERIA																											
ENTRETENIMIENTO																											
AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTO O CINETECAS																											
RENTA DE VIDEOS O DVD																											
CENTRO DE CONVENCIONES, CENTROS CULTURALES																											
TEATROS AL AIRE LIBRE, FERIAS O CIRCOS TEMPORALES																											
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES																											
RECREACION SOCIAL																											
CENTROS COMUNITARIOS, CENTROS CULTURALES Y SALONES PARA FIESTAS INFANTILES	K	K	K	K	K																						
CLUBES DE GOLF O CLUBES CAMPESTRES SIN VIVIENDAS					G	G	G																				
CLUBES DE GOLF O CLUBES CAMPESTRES CON VIVIENDAS					G	G	G																				
CLUBES SOCIALES, SALONES PARA BANQUETES Y DE BAILE					K	K	K																				

A/ Solo en vias primarias colectoras y secundarias
 B/ Solo en vias primarias
 C/ Localizado al interior del proyecto principal.
 D/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Subregional
 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 vias 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/ Si 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.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACION DE LA PAZ, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR	ZONAS																									
	HABITACIONAL						TURISTICO	ESTRUCTURA URBANA				COMERCIO Y SERVICIOS			EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA			CONSERVACION Y PROTECCION					
	H-15-P	H-15	H-RM	H-RA	H-RT	H-CR	TU	CU	SCU	CB	CU-1	CU-2	CU-3	EQ	EA	C	I	EX		AGR	DP	MG	PY	PEA	REC	
INTERES SOCIAL POPULAR (Densidad máx. de 45 V/v/há)																										
INTERES MEDIO (Densidad máx. 25 V/v/há)																										
RESIDENCIAL MEDIO (Densidad máx. de 17 V/v/há)																										
RESIDENCIAL ALTO (Densidad máx. de 10 V/v/há)																										
RESIDENCIAL TURISTICO (Densidad máx. 8 V/v/há)																										
CAMPESTRE RESIDENCIAL (Densidad máx. 5 V/v/há)																										
USO TURISTICO																										
CENTRO URBANO																										
SUBCENTRO URBANO																										
CENTRO DE BARRIO																										
CORREDOR URBANO HABITACIONAL / COMERCIO																										
COMEDOR DE COMERCIO Y SERVICIOS																										
CORREDOR TURISTICO																										
EQUIPAMIENTO AREAS DE DONACION RECREACION, DEPORTE, AREAS VERDES Y ESPACIOS PUBLICOS																										
COMERCIO Y ABASTO																										
INDUSTRIA LIGERA																										
INDUSTRIA EXTRACTIVA																										
SERVICIOS PORTUARIOS																										
AGRICOLA																										
ZONA DE INTERES PASTORAL																										
CORREDOR ECOLOGICO																										
MANGLE																										
PLAYA																										
PROTECCION ECOLOGICA DE APROVECHAMIENTO																										
PROTECCION ECOLOGICA DE CONSERVACION																										

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 VELACION						
AGENCIAS FUNERARIAS SIN SALA DE VELACION						
AGENCIAS FUNERARIAS DE INHUMACIONES						
TRANSPORTES TERRESTRES						
TERMINALES DE TRANSPORTE FORANEJO						
TERMINALES DE AUTOTRANSPORTE URBANO (COLECTIVO)	K	K	K			
TERMINALES DE CARGA						
SERVICIO DE BASCULA						
SERVICIO DE ALQUILER DE GRUAS						
ESTACIONES DE TAXI						
ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y PUBLICOS	N	N	N	N	N	N
ENCIERROS O MANTENIMIENTO DE VEHICULOS						
TRANSPORTES AEREOS						
TERMINAL AEROPISTA						
HELIPUERTO						
TRANSPORTES MARITIMOS						
MARINAS						
INSTALACIONES PORTUARIAS						
SERVICIOS NAUTICOS						

● 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 Subregional
 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/ Aplicar 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.

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL CENTRO DE POBLACIÓN DE LA PAZ, ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR							ZONAS																										
							HABITACIONAL						TURISTICO	ESTRUCTURA URBANA				COMERCIO Y SERVICIOS			EQUIPAMIENTO			INDUSTRIA		CONSERVACION Y PROTECCION							
							H-IP	H-IM	H-RM	H-RA	H-RT	H-OR	TU	CU	SCU	CB	CU-1	CU-2	CU-3	EQ	EA	C	IL	EX	AGR	ZIP	MO	PY	PEA	PEC			
							INTERES SOCIAL-POPULAR (Densidad/m ² de 6.5 Vw/Ha)	INTERES MEDIO (Densidad/m ² de 20 Vw/Ha)	RESIDENCIAL MEDIO (Densidad/m ² de 17 Vw/Ha)	RESIDENCIAL ALTO (Densidad/m ² de 10 Vw/Ha)	INDUSTRIAL, ALTO (Densidad/m ² de 10 Vw/Ha)	INDUSTRIAL, MEDIO (Densidad/m ² de 10 Vw/Ha)	CAMPESINE RESIDENCIAL (Densidad/m ² de 5 Vw/Ha)	USO TURISTICO	CENTRO URBANO	SUBCENTRO URBANO	SERVICIO DE BARRIO	CORREDOR URBANO HABITACIONAL / COMERCIO	CORREDOR DE COMERCIO Y SERVICIOS	CORREDOR TURISTICO	EQUIPAMIENTO, AREAS DE DONACION, RECREACION, DEPORTE, AREAS VERDES Y ESPACIOS ABIERTOS	COMERCIO Y ABASTO	INDUSTRIA LIGERA	INDUSTRIA EXTRACTIVA	SERVICIOS PORTUARIOS	AGRICOLA	ZONA DE INTERES PAISAJISTICO	CORREDOR ECOLOGICO	PLAYA	PROTECCION EDUCATIVA DE APROVECHAMIENTO	PROTECCION EDUCATIVA DE CONSERVACION		
INFRAESTRUCTURA	SERVICIOS E INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA																																
	ANTENAS, MÁSTILES, O TORRES DE MÁS DE 30 M DE ALTURA											C/D/F	D/J	D/J	D/J																		
	DIQUES, POZOS, REPRESAS, CANALES DE RIEGO O PRESAS											J																					
	ESTACIONES O SUBESTACIONES DE ENERGIA ELECTRICA							M	M	M	M	M	M	J	D/J	D/J																	
	ESTACIONES O SUBESTACIONES DE PRESION DE GAS													J																			
	ESTACIONES DE BOMBEO, PLANTAS DE TRATAMIENTO O CARCAMOS													J																			
	TANQUES O DEPÓSITOS DE MÁS DE 1,000 M ³ DE AGUA							M	M	M	M	M	M	J																			
	ESTACIONES DE TRANSFERENCIA DE BASURA													J																			
	PLANTAS DE TRATAMIENTO DE BASURA, FERTILIZANTES ORGÁNICOS, RELLENOS SANITARIOS																																
	INCINERADORES DE BASURA																																
ESPACIOS ABIERTOS	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																																
	CULTIVO DE GRANOS, HORTALIZAS, FLORES, CULTIVOS MIXTOS																																
	ARBOLES FRUTALES, VIÑEDOS																																
	POTREROS, CRIADEROS, GRANJAS, USOS PECUARIOS MIXTOS																																
	PASTOS, BOSQUES, VIÑEDOS, ZONAS DE CONTROL AMBIENTAL																																
AGRICOLA FORESTAL	ESTANQUES, CANALES																																
	INSTALACIONES PARA EL CULTIVO PISCICOLA																																
	FORESTAL																																
	BOSQUES DE GALERIA																																
	MATORRALES Y PASTIZALES																																

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 Subregional
 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.



III.3.5 Estrategia de desarrollo urbano con los diferentes sectores

III.3.5.1 Infraestructura

- El Programa considera que en el corto y mediano plazo se realice la Ampliación de la red existente, sobre todo en las colonias populares ubicadas en las reservas territoriales urbanas contempladas en la estrategia urbana.
- Desarrollar en el corto plazo un Programa sectorial específico (Hidráulico) que contemple y asegure el abastecimiento del agua potable para el futuro del centro de población y de su zona de influencia (2030).
- Dotar al Centro de Población con la infraestructura y equipo necesario en las diversas fases de captación, extracción, conducción, almacenamiento, potabilización, distribución, administración y control
- Implementar una infraestructura con tecnología actual, ubicando estratégicamente un sin número de tanques, plantas tratadoras manejadas con diversas fuentes de energía alternativa. Se considera necesario el desarrollo de un proyecto específico que determine capacidades y ubicaciones de acuerdo con las necesidades de servicio.
- Ubicar una batería de plantas desaladoras de diversas capacidades, dentro y fuera de la estructura urbana de la ciudad de La Paz y de su área de estudio, con la finalidad de tener agua potable de calidad y así mantener el equilibrio ecológico del ecosistema hidráulico.
- Destinar reservas territoriales que se destinen para albergar las instalaciones necesarias para el tratamiento de aguas, superficie estimada en 80 has necesarias.
- Ampliar y mejorar la red de distribución para que toda la comunidad de La Paz, reciba la dotación de 250 lts. hab. /día.
- Los derechos de vía de líneas de alta tensión, causes de arroyos etc. varían de 20 a 40 m. Estas áreas podrán ser utilizadas con propósitos recreativos, evitando así que la valiosa tierra urbana permanezca ociosa.

Acciones coordinadas
entre el Estado y el

III.3.5.2 Vivienda

En este sector se considera:

- Fortalecer los programas para la regulación de la tenencia de la tierra promoviendo el reacondicionamiento urbano y el mejoramiento continuo de las condiciones físicas de las zonas habitacionales, en coordinación con las instancias publicas del ramo y la comunidad, fundamentalmente en los asentamientos humanos periféricos, para mejorar la oferta de vivienda, en las zonas con más rezago.
- Desarrollar acuerdos entre las el gobierno, los desarrolladores y las instituciones de crédito para determinar la forma para permitir el acceso a una vivienda digna al total de la población
- Definir por medio de estudios particulares la recuperación de plusvalías, estudio en el cual se determinara la mejor opción para que la especulación no exista sino que, se conozcan las condiciones de desarrollo, las reservas y por ende los costos actuales y futuros y de esta forma conocer los costos reales del desarrollo y la adquisición de vivienda.
- Así como Implementar acciones coordinadas entre el Estado y el Municipio, para evitar subdivisiones y lotificación en áreas no urbanizables.
- Y el realizar acciones y obras encaminadas a la prevención de contingencias en las zonas de riesgo, las cuales deberán ser aprobadas previamente por la autoridad municipal, especialmente en aquellos casos de zonas habitacionales y en aquellas construcciones cuyos usos propicien concentraciones masivas de personas.

III.3.5.3 Vialidad

En este sector se considera:

- Es necesaria la construcción de puentes sobre arroyos que garanticen la movilidad y continuidad vial de todas las zonas de la ciudad.

- Los derechos de vía para vialidades se considerarán de 12 a 28 m incluyendo el arroyo pavimentado, el camellón y las franjas laterales de banquetas con áreas ajardinadas. Estas áreas podrán ser utilizadas con propósitos recreativos, evitando así que la valiosa tierra urbana permanezca ociosa.
- Eficientar el uso del parque vehicular del servicio de transporte público de pasajeros.
- Mejoramiento de las vialidades ya existentes, tanto urbanas como suburbanas.
- Proyecto y ejecución de nuevas vialidades, para mejorar el flujo vehicular de la zona.
- También se cuenta con estacionamientos públicos para dar respuesta a la demanda de estacionamiento para los prestadores de servicio en las zonas hoteleras, así como para la población en general y el turismo.
- Se propone la construcción de puentes peatonales en las vías con flujo vial constante o las zonas con alta afluencia peatonal.

III.3.5.4 Transporte

Al respecto se define:

- Ordenar el transporte público actual tanto de pasajeros como de carga (Terrestre, Marítimo y Aéreo).
- Mejorar el servicio de transporte que se ofrece a los turistas.
- Generar un sistema de transporte público moderno, limpio, eficaz y económico que estimule su uso.
- Diseñar de manera específica los cruces de vialidades prioritarias tanto urbanas como regionales.
- Usar tecnología de punta para aquellos nodos que requieran este nivel de confort.
- La circulación vehicular tiene que ser fluida en toda la estructura urbana para tener una ciudad con calidad.
- Promover el uso de tecnología inteligente y telemática para mejorar la administración e información de los sistemas de transporte y gestión vial.
- Impulsar y estructurar una red de transporte público moderno, económico y no contaminante de cobertura amplia.
- Desarrollar ciudades de calidad con sistemas de vialidad accesibles, eficientes y modernos.
- Promover en coordinación con las autoridades municipales el desarrollo de sistemas viales modernos y eficientes.

- Impulsar ciudades de calidad con sistemas de transporte modernos

III.3.5.5 Equipamiento urbano

En el sector de equipamiento se establece realizar:

- Diseño y aplicación de programas de comunicación social para promover una cultura ciudadana en el uso, conservación y mantenimiento de la infraestructura y el equipamiento.
- Análisis, diagnóstico y modificación del marco jurídico vigente en el área, considerando la participación de los ciudadanos.
- Desarrollar programas de inversión en infraestructura de comunicaciones y transportes, instrumentos de planeación urbana y mejore las condiciones de acceso a la población en términos de costo y cobertura.
- Dentro del sistema urbano del centro de población de La Paz, se dimensionará para que funcione complementándose entre sí, coadyuvando al surgimiento de la región como un todo.
- Cubrir la demanda de servicios de la población -agua potable, alcantarillado, electricidad, teléfono, etc.- con calidad, disponibilidad y accesibilidad.
- Contar con un sistema de infraestructura y servicios educativos, de salud, comercios, hospedaje, oficinas, etc., que además de satisfacer la expectativa social del centro de población, observe niveles de competitividad internacional.
- Tener una infraestructura y equipamiento, que permita reorganizar el territorio, conservando un equilibrio entre el mercado de bienes y servicios públicos y el medio ambiente.
- Lograr una ciudad con accesibilidad plena de su población a los servicios disponibles y que sea atractiva para la inversión.
- El Programa propone el establecimiento de equipamiento de abasto y del rastro TIF ubicándolo en una zona destinada a las actividades agroindustriales cerca de las zonas de servicio ubicadas a en la salida de la ciudad en dirección a San Juan de los Planes.



III.3.5.6 Servicios urbanos

Se identifican como prioridades en los servicios urbanos el:

- Mejorar y eficientar el servicio de recolección de basura.
- Incrementar el parque vehicular destinado al servicio de recolección de basura.
- Eficientar el manejo de residuos sólidos a través de programas de información comunitarios.

III.3.5.7 Imagen urbana

Como parte de las líneas estratégicas de la imagen urbana se considera:

- Rescatar y rehabilitar la imagen urbana de la localidad.
- Rescate y Conservación del Patrimonio Cultural y Natural.
- Mejoramiento general y regulación de la imagen urbana.
- Apoyar la creación de empleos dentro de la localidad para evitar la migración y con ello la transformación de los valores culturales propios de la comunidad.

III.3.5.8 Medio Ambiente

Como estrategia del medio ambiente se considera el respetar el subsistema ecológico del territorio en el área de estudio así como:

- Diseñar las etapas de Desarrollo Urbano sin comprometer los recursos naturales a las futuras generaciones.
- Canales de Inversión mixtas Públicas y Privadas inmersas en el Desarrollo Sustentable
- Espacios naturales para la implementación de actividades de turismo alternativo controlado (pesca deportiva, campismo, cabalgatas, competencias náuticas, ciclismo, automovilismo deportivo).

- Involucrar a todos los actores claves de la sociedad para lograr un desarrollo sostenido e incluyente, cuidando e incrementando el manejo de los recursos naturales (agua, suelo, aire, vegetación, fauna, paisaje, etc.), en un desarrollo económicamente viable.
- Ordenación del territorio de la zona de estudio, conservando y restaurando el equilibrio ecológico.
- Contar con un esquema adecuado para el tratamiento y disposición final de los desechos y aguas residuales, previniendo la contaminación del entorno.
 - Establecimiento de zonas de amortiguamiento en aquellas áreas que colinden con los Equipamientos Regionales considerados como fuentes contaminantes y cuyo límite se establece a 500 m. de los límites de los mismos y en las que no estará permitido el establecimiento de ningún tipo de asentamiento.
 - Integración de una franja de 30 Km. de Mar Patrimonial a la vida urbana del Centro de Población debido a la variedad de actividades que en ella se desarrollan para los diferentes sectores de la población.
 - Conservación de las áreas verdes (Parques Urbanos) que se encuentren inmersas en el área urbana y que sustentan los microclimas locales, al tiempo que mejoran la imagen urbana y la calidad de vida de la población.
 - Encauzamiento de Arroyos intermitentes recuperando las riveras como zonas para prácticas de ecoturismo.
 - Reforestación de las áreas ganadas a los arroyos con especies nativas complementando las zonas destinadas al ecoturismo

III.3.5.9 Riesgos y vulnerabilidad

Para la definición de los riesgos y la vulnerabilidad, el programa define las estrategias a seguir en el ámbito social, y en lo referente a los riesgos físicos se remite al Atlas de Peligros Naturales de La Paz, esto debido a las características naturales del Centro de Población.

En cuanto a Peligros Naturales:



- Definir a través de estudios particulares la factibilidad de redistribuir los volúmenes de agua producidos por las lluvias, a través de los datos históricos con respecto a los caudales y así establecer secciones que permitan canalizar y evitar los comunes desbordes en época de lluvias y canalizar el agua por zonas bien definidas y que no afecten principalmente la movilidad urbana y sobre todo que no ponga en riesgo a los ciudadanos del centro de población.
- Así mismo es importante continuar con las campañas de educación social que permita a la comunidad estar preparada y poder enfrentar como hasta ahora los riesgos que provocan los huracanes principalmente.

En lo que respecta a los riesgos sociales se identifican como estrategias de Seguridad Social:

- Fomentar la credibilidad en las instituciones y organismos responsables de dar certidumbre a la sociedad, con las acciones, obras y servicios que requiere la seguridad social.
- Diseñar la Normatividad Urbano-Arquitectónica que permita la generación de los espacios sociales que permita cumplir con los objetivos en materia de seguridad.
- Dotar de acuerdo con el Marco Jurídico correspondiente, la infraestructura de equipamiento urbano en los diversos sectores de la ciudad.
- Implementar los espacios urbano-arquitectónicos que permitan a los residentes y turistas de la ciudad tener respuesta oportuna en todo el proceso de la seguridad pública, desde la prevención, procuración y readaptación social.

En cuanto a Seguridad Pública:

- Mejoría en las condiciones de seguridad y credibilidad en las instituciones y organismos responsables de dar certidumbre a la sociedad, con las acciones, obras y servicios que requiere la seguridad.
- Incremento en los niveles de Gobernabilidad.

Seguridad y
credibilidad en las
instituciones y
organismos

III.3.5.10 Turismo

La estrategia turística se define en función de su atractivo principal que son las bellezas naturales del mar del Cortés, del Océano Pacífico y del desierto, por lo que se define una franja a lo largo del litoral conteniendo los usos clasificados.

Así mismo se determinan a lo largo de la línea costera 25 accesos a Clubes de Playa, ubicados principalmente en las playas tradicionalmente utilizadas por los habitantes del área urbana, en los cuales se considera la práctica de deportes acuáticos.

Para el adecuado funcionamiento de la franja turística se propone la implementación de un sistema integral de vialidad y transporte que permita la movilidad a los distintos destinos turísticos de la ciudad y de la región.

Se propone la consolidación de la zona turística del centro de La Paz, mejorando la imagen urbana y priorizando los movimientos peatonales dentro de las mismas.

III.3.6 Estrategia administrativa y de desarrollo económico del Centro de Población

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 involucran 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 público-privadas
- Concesiones de servicios
- Emisión de bonos
- Privatización de servicios públicos.

Otra alternativa de crédito 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 con 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 presentación 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.

III.3.6.1 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.

Para lograr una administración eficiente del desarrollo urbano es importante contar con los recursos económicos y humanos para que le dé seguimiento y aplicación al Programa de Desarrollo Urbano, para ello es necesario crear dentro de la dirección correspondiente un departamento que se encargue de evaluar y dar seguimiento al Programa junto con el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano.

III.3.6.2 Administración urbana

Como parte de la administración urbana se deberán de formular manuales de organización y sistemas operativos que contengan información detallada de los niveles jerárquicos, sus correspondientes grados de autoridad y responsabilidad, y las actividades necesarias para la realización de los trabajos encomendados a los diferentes puestos de la organización. Estos manuales ayudarán a simplificar el trabajo, así como a agilizar la prestación de los servicios municipales y la realización de obras públicas.

III.3.6.3 Administración Pública

La Estrategia para la administración pública es fundamental debido a que se consolida la capacitación y se mejoran los niveles de servicio por parte de la parte operativa del instrumento, para lo cual se definen los siguientes:

- Se requiere la elaboración de una Agenda de Planeación que permita dar seguimiento y continuidad a los proyectos estratégicos, esta agenda estará determinada por los integrantes de cada sector a fin de determinar acciones factibles según las posibilidades, por disponibilidad y recursos.
- Iniciar y publicitar el “Desarrollo Institucional”, proceso de modernización y equipamiento en todas las áreas de la administración municipal, si es posible con nuevos espacios
- Desarrollar un vasto programa de capacitación a funcionarios y servidores públicos.
- Se requiere de todo un programa de comunicación social que posicione entre la población la trascendencia de este gran esfuerzo de planeación que se realiza, asociado a sus orígenes y su nueva circunstancia.
- La sociedad en su conjunto debe percibir que forma parte de un proyecto que es realmente importante para su futuro y para el futuro del lugar en el que habita.
- Convocar a un amplio proceso de discusión y análisis del ser paceño, su cultura, historia, costumbres y tradiciones, abriendo espacios para reconocer las manifestaciones artísticas y culturales de la zona.

Consolidar la
capacitación y
mejorar los niveles
de servicio



- Implementar un sistema de información, integral, actualizado, veraz, accesible, sistemático y público.

III.3.6.4 Participación de la comunidad

De igual forma que se considera la administración pública y urbana, la participación de la comunidad en la administración del instrumento se define como:

- La Unidad en un proceso continuo de revisión y adecuación de los planes con miras al futuro.

III.3.5 Etapas de desarrollo

El Programa está programado para que se desarrolle en tres etapas dadas en función del número de habitantes que tendrá el centro de población 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.

En la conformación de los horizontes de planeación del presente Programa serán tomados como puntos detonantes del crecimiento de la zona a aquellos desarrollos que se establezcan primeramente, para a partir de ellos, concentrar la consolidación ordenada de la misma. Con base en lo anterior se establecen las siguientes etapas de desarrollo:

III.3.5.1 Primera etapa

La primera etapa corresponde al corto plazo, ésta comprende un plazo hasta el año 2010, esta etapa se estima un incremento poblacional de 34,990 habitantes mismos que requerirán una superficie bruta de 582.6 hectáreas, lo cual arroja una densidad promedio de 60.0 habitantes por hectárea. Esta fase queda inserta dentro del área urbana actual con programas de saturación de lotes baldíos y consolidación de zonas próximas al área urbana.

PRIMERA ETAPA DE CRECIMIENTO (2010)

Localidad	Población	No de viviendas	Superficie Bruta
La Paz	220,182	7,927	516.2
San Juan De La Costa	534	21	1.4
El Centenario	4,274	166	10.8
Chametla	2,044	80	5.2
San Juan De Los Planes	975	40	2.6
El Sargento	929	24	1.5
General Juan Domínguez Cota	790	41	2.7
Región Balandra	2,532	647	42.2
TOTAL	232,259	8,964	582.6

III.3.5.2 Segunda etapa

La segunda etapa corresponde al mediano plazo, abarca 10 años (2010-2020) durante los cuales se estima un crecimiento poblacional de 91,721 habitantes, quienes requieren 3,230.2 hectáreas de superficie habitacional bruta. Este índice arroja una densidad poblacional promedio de 28.3 habitantes por hectárea.

SEGUNDA ETAPA DE CRECIMIENTO (2020)

Localidad	Población	No de viviendas	Superficie Bruta
La Paz	362,838	36,474	2,375.1
San Juan De La Costa	1,236	179	11.7
El Centenario	10,761	1,659	108.0
Chametla	3,202	296	19.3
San Juan De Los Planes	31,290	7,751	504.7
El Sargento	4,099	810	52.8
General Juan Domínguez Cota	3,080	585	38.1
Región Balandra	9,766	1,850	120.4
TOTAL	426,271	49,604	3,230.2

III.3.5.2 Tercera etapa

La tercera etapa corresponde al largo plazo, abarca 10 años (2020-2030) durante los cuales se estima un incremento poblacional de 215,417 habitantes, quienes requieren 3,586.5 hectáreas de superficie habitacional bruta. Este índice arroja una densidad poblacional promedio de 60.0 habitantes por hectárea

TERCERA ETAPA DE CRECIMIENTO (2030)

Localidad	Población	No de viviendas	Superficie Bruta
La Paz	464,390	25,964	1,690.8
San Juan De La Costa	3,401	554	36.0
El Centenario	36,640	6,617	430.9
Chametla	3,465	67	4.4
San Juan De Los Planes	40,106	2,254	146.8
El Sargento	41,004	9,436	614.4
General Juan Domínguez Cota	30,929	7,120	463.7
Región Balandra	21,753	3,065	199.6
TOTAL	641,688	55,077	3,586.5

La estructura y las etapas de crecimiento descritas anteriormente, tiene 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 habitacionales. En tercera instancia aquellas que tienen posibilidad de introducción de servicios de infraestructura en plazos que van del corto al mediano y largo plazos.

La población que albergará el centro de población al término del desarrollo de estas etapas será de 641,688 habitantes.