



Usos de suelo

Fichas técnicas y guía de aplicación

Municipio de La Paz, Baja California Sur

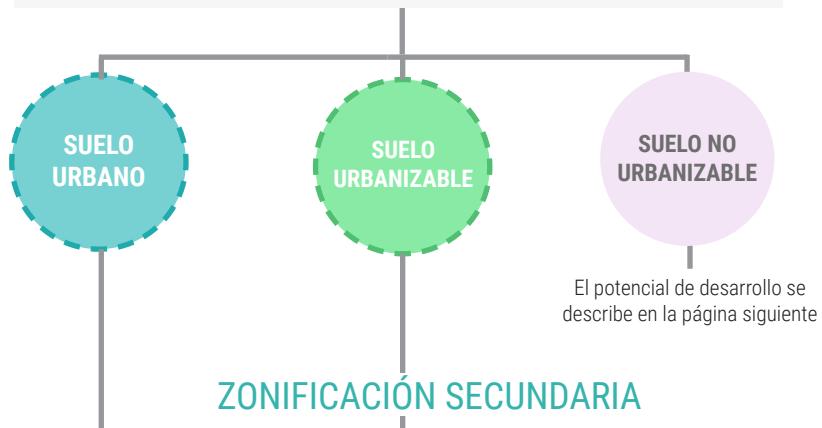
¿Qué puedo construir en mi lote?

Áreas urbanas y urbanizables

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

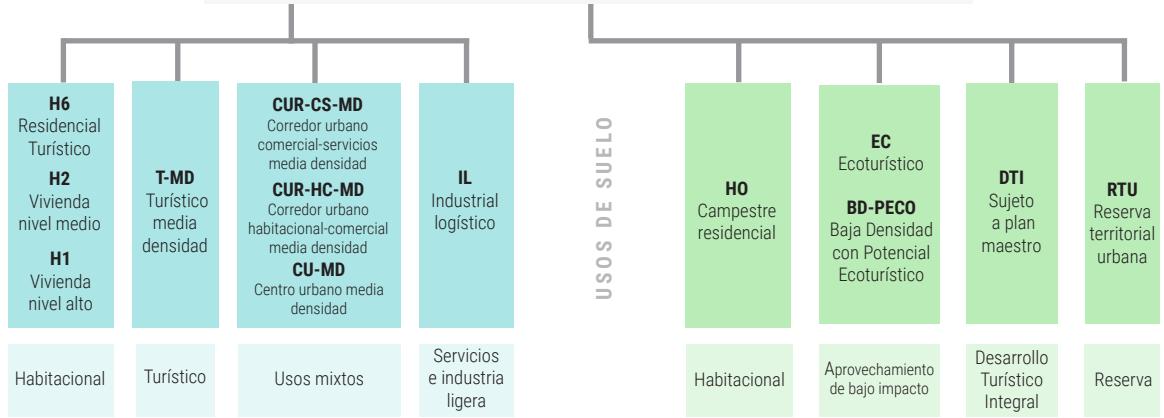
¿En qué zona se encuentra mi lote?

Consulte el mapa de zonificación primaria



¿Cuál es mi uso de suelo?

Consulte el mapa de zonificación secundaria, en los Anexos cartográficos y localice su lote.



¿Cómo debo construir en mi lote?

¿Qué puedo construir en mi lote?

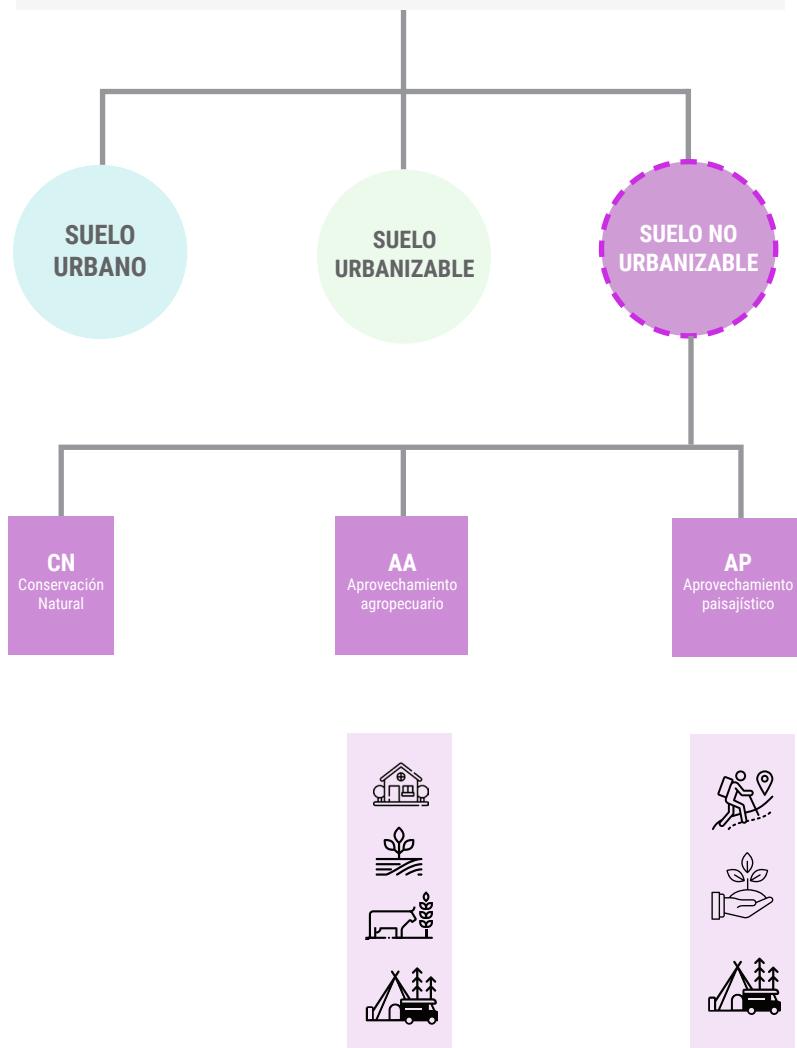
Áreas NO Urbanizables

ZONIFICACIÓN PRIMARIA

¿En qué zona se encuentra mi lote?

Consulte el mapa de zonificación primaria

ACTIVIDADES PERMITIDAS



¿Cómo leer las fichas de uso de suelo?

Este documento es una guía para las personas que desean construir lotes ubicados en diferentes zonas del municipio de La Paz. En él, se detallan los criterios, beneficios y restricciones que regulan el aprovechamiento de los terrenos. Cada clave corresponde con un uso de suelo; cada uso, a su vez, contiene páginas que describen sus posibilidades y limitaciones particulares.

Descripción

En primer lugar aparece el nombre y la clave del uso, acompañados de una descripción que muestra las condiciones específicas que aplican para cada uso.

Se incluyen dos iconos que representan la zonificación primaria y el uso de suelo (tipo de aprovechamiento) que le corresponde.

Para cada uso, existen dos categorías de aprovechamiento: nivel base y máximo. Esto representa la intensidad constructiva a la que puede accederse.

Todos los usos tienen nivel base. Para acceder al nivel máximo (en los casos aplicables), es necesario cumplir con los requerimientos propuestos de cada uso de suelo para cambiar la intensidad de Uso de Base a Maximo.

Los casos que no tienen las categorías mencionadas en su fichas no pueden subir de intensidad.

EC Ecoturístico

Zonificación primaria



Uso de suelo



Base

Máximo

Intensidad de uso

Esta sección se divide en dos partes: coeficientes de uso de suelo y alturas. En el segmento de coeficientes, se establecen los valores aplicables a la superficie del lote con base en el tipo de suelo al que un terreno está sujeto. En el segmento de alturas se establecen los niveles y alturas permitidos para cada uso de suelo.

Antes de definir cada coeficiente es importante analizar el siguiente diagrama cuyo fin es representar el uso de la superficie total de un lote determinado. En cada lote la superficie se compone de Área construida (COS) y Área libre.



El COS es el Coeficiente de Ocupación del Suelo. En el caso del Área libre, contiene tres coeficientes: el área impermeable, o superficie que puede cubrirse con pavimento; el CAS o Coeficiente de Absorción del Suelo, y el CTN o Coeficiente de Terreno Natural.

El CAS representa área libre sin pavimentar, que permite la filtración de agua al subsuelo. El CTN, por su parte, es una medida para la protección de la vegetación nativa.

A continuación, se definen los coeficientes de uso de suelo y su relación en torno a la superficie de un lote. Adicionalmente, se describen los parámetros que determinan las alturas de una construcción (el CUS se incluye dentro de dicha sección).

Área Libre + COS= Superficie total del lote



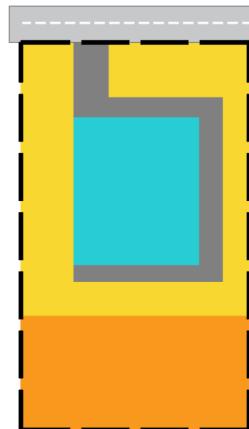
COS - Coeficiente de Ocupación del Suelo

Superficie que puede ser ocupada por estructuras permanentes como construcciones.



Área Libre

Superficie del terreno sin ocupar con construcciones techadas o permanentes.



COS / IMP / CAS / CTN

Área impermeable + CAS + CTN = Área Libre



IMP - Área impermeable

Superficie construida sin techar, que puede ocuparse por pavimentos o recubrimientos en el suelo, por ejemplo, cocheras o patios.



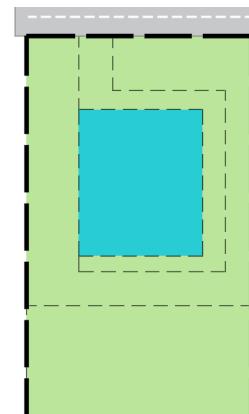
CAS - Coeficiente de absorción del suelo

Superficie del terreno que permanece sin recubrimiento, para permitir la infiltración de agua.



CTN - Coeficiente de terreno Natural

Superficie del terreno sin intervención, donde se busca preservar la vegetación en su estado natural.



COS / IMP / CAS / CTN

Indicadores relacionados a la altura de los edificios

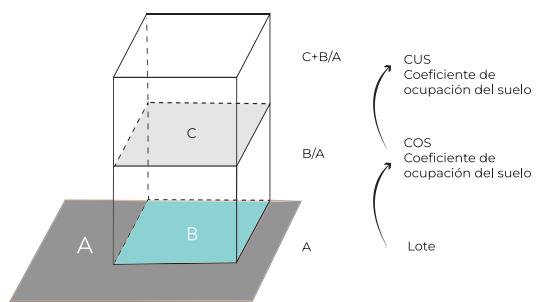
CUS - Coeficiente de Utilización del Suelo

El CUS se forma por el coeficiente COS (Coeficiente de Ocupación del Suelo), multiplicado por el número de niveles permitidos.



El cubo de escaleras y la construcción de muros para ocultar tanques para el almacenamiento de agua potable (tinacos) no se contarán en altura total de la edificación.

De igual manera, las cubiertas temporales o fijas en las azoteas de la construcción no serán contadas en el CUS, siempre y cuando no cuenten con muros o elementos verticales fijos.



Área del Lote * COS * Niveles máximos = CUS

CUS - Coeficiente de Utilización del Suelo

Este indicador señala el número máximo de niveles que puede tener una construcción por cada uso de suelo, además de la altura máxima que puede tener cada nivel.



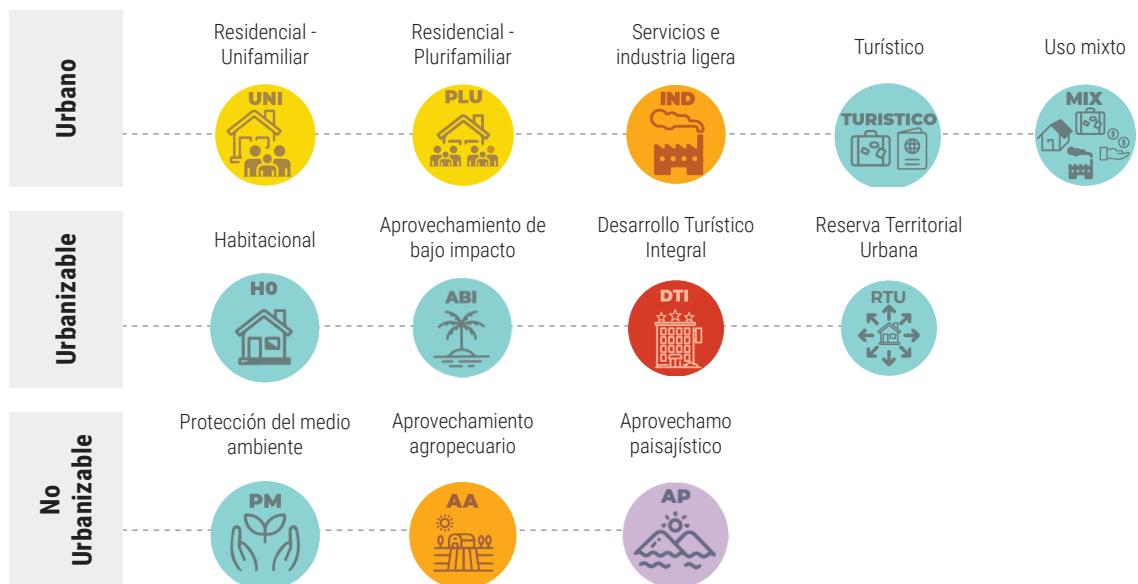
Como se indicó anteriormente, el cubo de escaleras y la construcción de muros para ocultar tanques para el almacenamiento de agua potable (tinacos) no se contarán en altura total de la edificación.

De igual manera, las cubiertas temporales o fijas en las azoteas de la construcción no serán contadas en el CUS, siempre y cuando no cuenten con muros o elementos verticales fijos.

TIPOS DE APROVECHAMIENTO

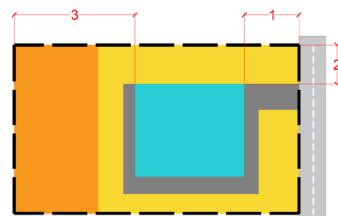
El uso de suelo es la categoría predominante del uso de suelo. En él se especifican los lineamientos y características aplicables a los lotes que pertenecen a cada aprovechamiento.

Por ejemplo, en la categoría residencial se indican cantidades máximas permitidas de vivienda. En el caso de la categoría turística, se indica el número máximo de cuartos que pueden construirse en un lote. Cada aprovechamiento, además, contiene coeficientes específicos para el aprovechamiento del suelo.



VIALIDAD

La categoría de vialidad indica el tipo de vía con el que puede colindar un lote en particular. Uno de los requisitos que define si se puede incrementar la Intensidad del Uso del nivel Base al nivel Máximo para un lote en particular es el tipo de vialidad, el cual debe revisarse en la lista de requisitos aplicables a cada uso.



TAMAÑO DE LOTES

Superficie mínima

La superficie mínima de un lote se define a partir del uso de suelo al que pertenece, así como de la categoría, sea base o máxima.

Superficie máxima

La superficie máxima de un lote se define a partir del uso de suelo al que pertenece, así como de la categoría, sea base o máxima.

Frente mínimo

El frente mínimo de un lote se define a partir del uso de suelo al que pertenece, así como de la categoría, sea base o máxima.

RESTRICCIONES

Frontal

Indica cuántos metros deben dejarse sin construir al frente del lote, medidos a partir del alineamiento con la vialidad. En la gráfica de al lado se señala con el número ¹.

Lateral

Indica cuántos metros deben dejarse sin construir a los lados del lote. Sirve para mantener las construcciones separadas entre sí, y permitir el paso de la ventilación natural.

En la gráfica al lado está señalado con el número ².

Posterior

Indica cuántos metros deben dejarse sin construir en la parte posterior del lote. Sirve para mantener una separación entre los edificios, y permitir la iluminación y ventilación natural. En la gráfica de al lado se señala con el número ³.

POTENCIAL CONSTRUCTIVO

Superficie mínima (m²) construidos

Este indicador muestra la superficie mínima que se puede construir en el lote, dentro del espacio delimitado por el COS.

Superficie máxima (m²) construidos

Este indicador muestra la superficie máxima que se puede construir en el lote, dentro del espacio delimitado por el COS.

DENSIDADES MÁXIMAS

Cantidad de viviendas máximas por lote

Esta variable limita la cantidad mínima y máxima de viviendas que se pueden construir en los lotes habitacionales.

M2 construidos mínimos por vivienda

Esta variable limita indica la superficie mínima que puede tener una vivienda en el lote específico, garantizando que cumple con los elementos de una vivienda digna.

Cantidad de cuartos máximos por ha

Esta variable limita la cantidad mínima y máxima de cuartos que se pueden construir en los lotes turísticos.

Usos de suelo

Fichas técnicas



H0 Vivienda campestre rústica

Este uso de suelo se encuentra en las afueras de las zonas urbanas pero conectadas a ellas, emplazándose principalmente sobre vialidades rurales. La densidad poblacional es baja y la mayoría de las actividades económicas están relacionadas con la agricultura, ganadería o con servicios requeridos por la poca población.

Zonificación primaria



Uso de suelo



HO

Coeficientes de suelo



Coeficiente de ocupación



Área Libre



Coeficiente de absorción



Coeficiente de terreno natural



Área impermeable



Coeficiente de utilización



Niveles máximos



Altura máxima (m)

Categoría

Coeficiente de ocupación

Área Libre

Coeficiente de absorción

Coeficiente de terreno natural

Área impermeable

Coeficiente de utilización

Niveles máximos

Altura máxima (m)

Base

0.15

0.85

0.2

0.4

0.25

0.3

2

8

Máximo

*Para este uso de suelo no será posible acceder ni aplicar al nivel Máximo

Vialidad

Categoría	Tipo de aprovechamiento	Tipo de vialidad
Base	Unifamiliar	Primaria / Secundaria / Local
Máximo	N/A	N/A

Densidades máximas

Categoría	Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)	M2 construidos mínimos por vivienda	Número de cuartos máximos por Ha
Base	N/A	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A	N/A

Tamaño de lotes

Categoría	Superficie mínima (m ²)	Superficie máxima (m ²)	Frente mínimo (m)
Base	800	N/A	20
Máximo	N/A	N/A	N/A

Restricciones

Categoría	Frontal (m)	Lateral (# de lados) (m)	Posterior (m)
Base	5	3 ²	10
Máximo	N/A	N/A	N/A

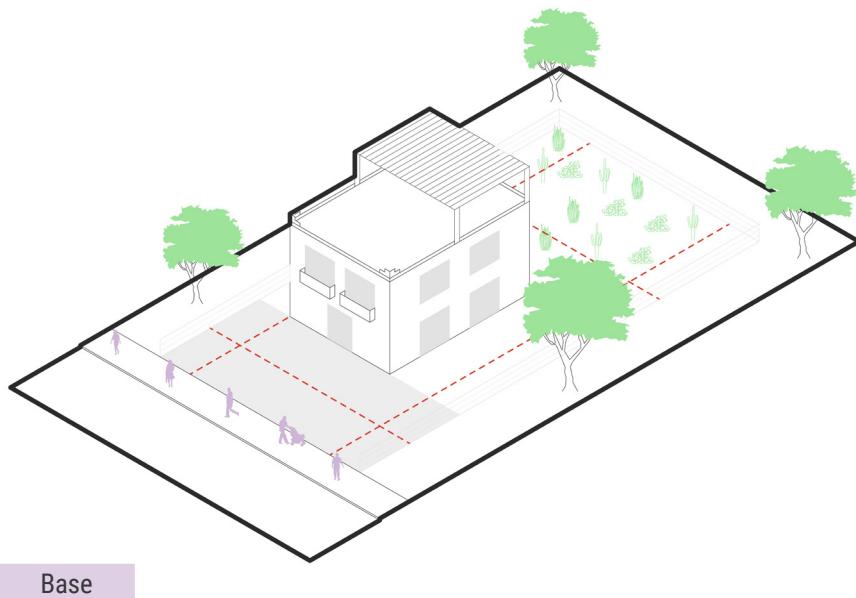
Potencial Constructivo

Categoría	Superficie mínima (m ² construidos)	Superficie máxima (m ² construidos)
Base	240	N/A
Máximo	N/A	N/A

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

H0 Vivienda campestre rústica

Esquema de ejemplo de ocupación de suelo



Reglas Generales

- 1) Se deberán respetar los lineamientos y restricciones establecidas en la tabla y fichas de aprovechamientos predominantes de este documento correspondientes al nivel de intensidad constructiva.
- 2) Se permitirá hasta el 25% de las azoteas de la edificación techada con alguna cubierta NO fija.
- 3) El emplazamiento de este tipo de lotes deberá responder al tipo de vialidad en donde se permite dependiendo el nivel de intensidad constructiva adquirida.
- 4) Se deberá respetar el número máximo de unidades habitacionales y económicas máximas por cada lote.
- 5) No utilizar bardas, se aceptarán rejas o entramadas de no más de 90 cm de alto.

H0 Vivienda campestre rústica

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en apego a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Compatibilidades de Giros

Condicionado: Unifamiliar, Tiendas de Productos básicos, Alojamiento, Infraestructura, Servicios Urbanos, Educación, De Culto, Deportes y Recreación, Agropecuario.

No compatible: Plurifamiliar, Administración Pública, Administración Privada, Almacenamiento y Abasto, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Entretenimiento, Comunicaciones, Industria, Salud, Asistencia Social, Cultura, Transportes.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

H1 Vivienda de nivel alto

El uso principal es de vivienda nivel alto unifamiliar limitando la inclusión de áreas comerciales y/o servicios. Para la autorización de condominios de vivienda nivel alto se deberá presentar un reglamento interno que será autorizado por la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad.

Zonificación primaria



Uso de suelo



H1

Coeficientes de suelo

Alturas



Categoría

Coeficiente de ocupación

Área Libre

Coeficiente de absorción

Coeficiente de terreno natural

Área impermeable

Coeficiente de utilización

Niveles máximos

Altura máxima (m)

Base

0.4

0.6

0.2

0.2

0.2

0.8

2

8

Máximo

0.3

0.7

0.2

0.3

0.2

0.9

3

12

Vialidad

Densidades máximas

Categoría

Tipo de aprovechamiento

Tipo de vialidad

Base

Unifamiliar

Primaria / Secundaria / Local

Máximo

Unifamiliar

Primaria / Secundaria

Categoría

Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)

M2 construidos mínimos por vivienda

Número de cuartos máximos por Ha

Base

1-1

66.40

N/A

Máximo

1-1

66.40

N/A

Tamaño de lotes

Potencial Constructivo

Categoría

Superficie mínima (m²)

Superficie máxima (m²)

Frente mínimo (m)

Base

600

1,900

18

Máximo

2,000

N/A

40

Categoría

Superficie mínima (m² construidos)

Superficie máxima (m² construidos)

Base

480

1,520

Máximo

1,800

N/A

Restricciones

Categoría

Frontal (m)

Lateral (# de lados) (m)

Posterior (m)

Base

5

1.5¹

3

Máximo

5

3²

3

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

H1 Vivienda de nivel alto

Esquema de ejemplo de ocupación de suelo



Reglas Generales

- 1) Se deberán respetar los lineamientos y restricciones establecidas en la tabla de aprovechamientos predominantes de este documento correspondientes al nivel de intensidad constructiva.
- 2) Se permitirá hasta el 25% de las azoteas de la edificación techada con alguna cubierta NO fija.
- 3) El emplazamiento de este tipo de lotes deberá responder al tipo de vialidad en donde se permite dependiendo el nivel de intensidad constructiva adquirida.
- 4) Se deberá respetar el número máximo de unidades habitacionales y económicas máximas por cada lote.
- 5) Los límites de los predios deberán contar con elementos que permitan la permeabilidad visual y el paso de fauna silvestre.
- 6) En lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa o duna costera, la restricción frontal para desplantar construcciones será de 20 a 30 metros a partir de la segunda duna; cabe aclarar que para realizar cualquier obra en zona de duna se debe elaborar una manifestación ambiental.
- 7) Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT y zonas de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno natural.
- 8) La costa que presente acantilados y playas rocosas naturales y permanentes no podrá ser modificada, es decir no se deberá romper y retirar la roca de la costa.

H1 Vivienda de nivel alto

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en apego a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Requerimientos para cambiar la intensidad de Uso de Base a Máximo

Las siguientes categorías y sus reglas tiene que ser cumplidas para subir de intensidad. Al final de este documento se encuentran enlistados los lineamientos correspondientes a cada tema.



Compatibilidades de Giros

Compatible: Unifamiliar, Administración Privada, Tiendas de Productos básicos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Cultura.

Condicionado: Infraestructura, Servicios Urbanos, Educación, De Culto, Deportes y Recreación.

No compatible: Plurifamiliar, Administración Pública, Almacenamiento y Abasto, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Entretenimiento, Comunicaciones, Industria, Salud, Asistencia Social, Transportes, Alojamiento, Agropecuario, Industria.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

H2 Vivienda de nivel medio

El uso principal de vivienda nivel medio, es el de unifamiliar en su nivel base y el de plurifamiliar en su nivel máximo, sin permitir la inclusión de áreas comerciales y/o de servicios.

Para la autorización de condominios de vivienda nivel medio se deberá presentar un reglamento interno que será autorizado por la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad.

Zonificación primaria



Uso de suelo



H2

Coeficientes de suelo



Coeficiente de ocupación



Área Libre



Coeficiente de absorción



Coeficiente de terreno natural



Área impermeable



Coeficiente de utilización



Niveles máximos



Altura máxima (m)

Categoría

Coeficiente de ocupación

Área Libre

Coeficiente de absorción

Coeficiente de terreno natural

Área impermeable

Coeficiente de utilización

Niveles máximos

Altura máxima (m)

Base

0.5

0.5

0.1

0.2

0.2

1.0

2

8

Máximo

0.4

0.6

0.2

0.2

0.2

1.2

3

12

Vialidad

Categoría	Tipo de aprovechamiento	Tipo de vialidad
Base	Unifamiliar	Primaria / Secundaria / Local
Máximo	Plurifamiliar	Primaria / Secundaria

Densidades máximas

Categoría	Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)	M2 construidos mínimos por vivienda	Número de cuartos máximos por Ha
Base	1-1	66.40	N/A
Máximo	12	92.96	N/A

Tamaño de lotes

Categoría	Superficie mínima (m ²)	Superficie máxima (m ²)	Frente mínimo (m)
Base	400	N/A	15
Máximo	1,000	N/A	20

Potencial Constructivo

Categoría	Superficie mínima (m ² construidos)	Superficie máxima (m ² construidos)
Base	400	N/A
Máximo	1,200	N/A

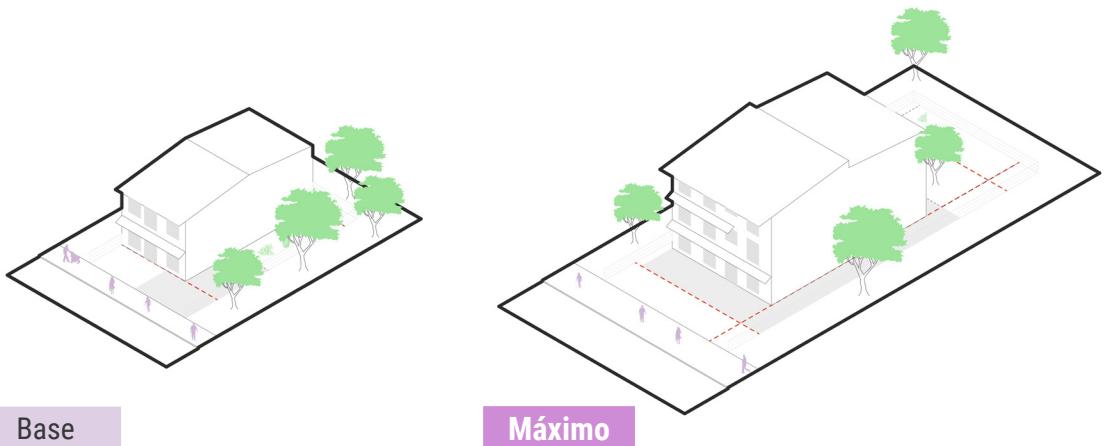
Restricciones

Categoría	Frontal (m)	Lateral (# de lados) (m)	Posterior (m)
Base	5	N/A	2
Máximo	5	3 ¹	5

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

H2 Vivienda de nivel medio

Esquema de ejemplo de ocupación de suelo



Base

Máximo

Reglas Generales

- 1) Se deberán respetar los lineamientos y restricciones establecidas en la tabla y fichas de aprovechamientos predominantes de este documento correspondientes al nivel de intensidad constructiva.
- 2) Se permitirá hasta el 25% de las azoteas de la edificación techada con alguna cubierta NO fija.
- 3) El emplazamiento de este tipo de lotes deberá responder al tipo de vialidad en donde se permite dependiendo el nivel de intensidad constructiva adquirida.
- 4) Se deberá respetar el número máximo de unidades habitacionales y económicas máximas por cada lote.
- 5) Los límites de los predios deberán contar con elementos que permitan la permeabilidad visual y el paso de fauna silvestre.
- 6) En lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa o duna costera, la restricción frontal para desplantar construcciones será de 20 a 30 metros a partir de la segunda duna; cabe aclarar que para realizar cualquier obra en zona de duna se debe elaborar una manifestación ambiental.
- 7) Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT y zonas de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno natural.
- 8) La costa que presente acantilados y playas rocosas naturales y permanentes no podrá ser modificada, es decir no se deberá romper y retirar la roca de la costa.

H2 Vivienda de nivel medio

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en augeo a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Requerimientos para cambiar la intensidad de Uso de Base a Máximo

Las siguientes categorías y sus reglas tiene que ser cumplidas para subir de intensidad. Al final de este documento se encuentran enlistados los lineamientos correspondientes a cada tema.



Compatibilidades de Giros

Compatible: Unifamiliar, Administración Privada, Especializados, Alimentos y Bebidas, Comunicaciones, Cultura, Tiendas de Productos básicos.

Condicionado: Plurifamiliar, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Entretenimiento, Infraestructura, Salud, Asistencia Social, Servicios Urbanos, Educación, De Culto, Deportes y Recreación.

No compatible: Administración Pública, Almacenamiento y Abasto, Alojamiento, Industria, Transportes, Agropecuario.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

H4 Vivienda unifamiliar / Plurifamiliar

El uso principal es de vivienda, en su nivel base es el de unifamiliar y en su nivel máximo el de plurifamiliar; permitiéndose hasta una unidad económica por lote de áreas comerciales y/o servicios, en un 10% de la superficie total vendible en la planta baja.

Para la autorización de condominios de vivienda unifamiliar/plurifamiliar se deberá presentar un reglamento interno, que será autorizado por la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad.

Zonificación primaria



Uso de suelo



H4

Coeficientes de suelo



Categoría

Coeficiente de ocupación

Área Libre

Coeficiente de absorción

Coeficiente de terreno natural

Área impermeable

Coeficiente de utilización

Niveles máximos

Altura máxima (m)

Base

0.6

0.4

0.1

0.1

0.2

1.2

2

8

Máximo

0.5

0.5

0.1

0.2

0.2

2.0

4

16

Vialidad

Densidades máximas

Categoría	Tipo de aprovechamiento	Tipo de vialidad
Base	Unifamiliar	Primaria / Secundaria / Local
Máximo	Plurifamiliar	Primaria / Secundaria

Categoría	Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)	M2 construidos mínimos por vivienda	Número de cuartos máximos por Ha
Base	1	66.40	N/A
Máximo	8-16	92.96	N/A

Tamaño de lotes

Categoría	Superficie mínima (m ²)	Superficie máxima (m ²)	Frente mínimo (m)
Base	200	400	10
Máximo	400	800	15

Potencial Constructivo

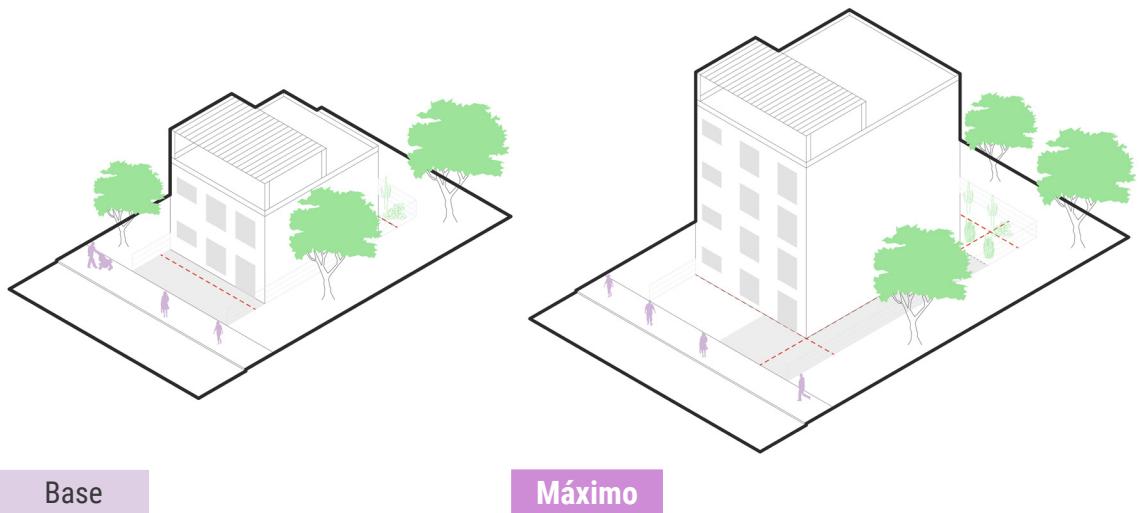
Categoría	Superficie mínima (m ² construidos)	Superficie máxima (m ² construidos)
Base	240	480
Máximo	800	1,600

Restricciones

Categoría	Frontal (m)	Lateral (# de lados) (m)	Posterior (m)
Base	3	N/A	2
Máximo	5	3 ¹	2

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

Esquema de ejemplo de ocupación de suelo



Base

Máximo

Reglas Generales

- 1) Se deberán respetar los lineamientos y restricciones establecidas en la tabla y fichas de aprovechamientos predominantes de este documento correspondientes al nivel de intensidad constructiva.
- 2) Se permitirá hasta el 25% de las azoteas de la edificación techada con alguna cubierta NO fija.
- 3) El emplazamiento de este tipo de lotes deberá responder al tipo de vialidad en donde se permite dependiendo el nivel de intensidad constructiva adquirida.
- 4) Se deberá respetar el número máximo de unidades habitacionales y económicas máximas por cada lote.
- 5) Los límites de los predios deberán contar con elementos que permitan la permeabilidad visual y el paso de fauna silvestre.
- 6) En lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa o duna costera, la restricción frontal para desplantar construcciones será de 20 a 30 metros a partir de la segunda duna; cabe aclarar que para realizar cualquier obra en zona de duna se debe elaborar una manifestación ambiental.
- 7) Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT y zonas de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno natural.
- 8) La costa que presente acantilados y playas rocosas naturales y permanentes no podrá ser modificada, es decir no se deberá romper y retirar la roca de la costa.

H4 Vivienda unifamiliar / Plurifamiliar

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en augeo a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Requerimientos para cambiar la intensidad de Uso de Base a Máximo

Las siguientes categorías y sus reglas tiene que ser cumplidas para subir de intensidad. Al final de este documento se encuentran enlistados los lineamientos correspondientes a cada tema.



Compatibilidades de Giros

Compatible: Unifamiliar, Administración Privada, Tiendas de Productos básicos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Comunicaciones, Cultura.

Condicionado: Plurifamiliar, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Alojamiento, Entretenimiento, Infraestructura, Salud, Asistencia Social, Servicios Urbanos, Educación, De Culto, Deportes y Recreación.

No compatible: Administración Pública, Almacenamiento y Abasto, Industria, Transportes, Agropecuario.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

H6 Residencial Turístico

El uso principal es de vivienda unifamiliar con un enfoque turístico, limitando la inclusión de áreas comerciales y/o de servicios. Para la autorización de condominios de residencial turístico se deberá presentar un reglamento interno que será autorizado por la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad.

Zonificación primaria



Uso de suelo



H6

Coeficientes de suelo

Categoría



Coeficiente de ocupación



Área Libre



Coeficiente de absorción



Coeficiente de terreno natural



Área impermeable



Coeficiente de utilización



Niveles máximos



Alturas

Base

0.3

0.7

0.2

0.3

0.2

0.6

2

8

Máximo

*Para este uso de suelo no será posible acceder ni aplicar al nivel Máximo

Vialidad

Categoría

Tipo de aprovechamiento

Tipo de vialidad

Base

Unifamiliar/Plurifamiliar

Primaria / Secundaria

Máximo

N/A

N/A

Densidades máximas

Categoría

Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)

M2 construidos mínimos por vivienda

Número de cuartos máximos por Ha

Base

1

66.40

N/A

Máximo

N/A

N/A

N/A

Tamaño de lotes

Categoría

Superficie mínima (m²)

Superficie máxima (m²)

Frente mínimo (m)

Base

1500

N/A

30

Máximo

N/A

N/A

N/A

Restricciones

Categoría

Frontal (m)

Lateral (# de lados) (m)

Posterior (m)

Base

5

3¹

5

Máximo

N/A

N/A

N/A

Potencial Constructivo

Categoría

Superficie mínima (m² construidos)

Superficie máxima (m² construidos)

Base

900

N/A

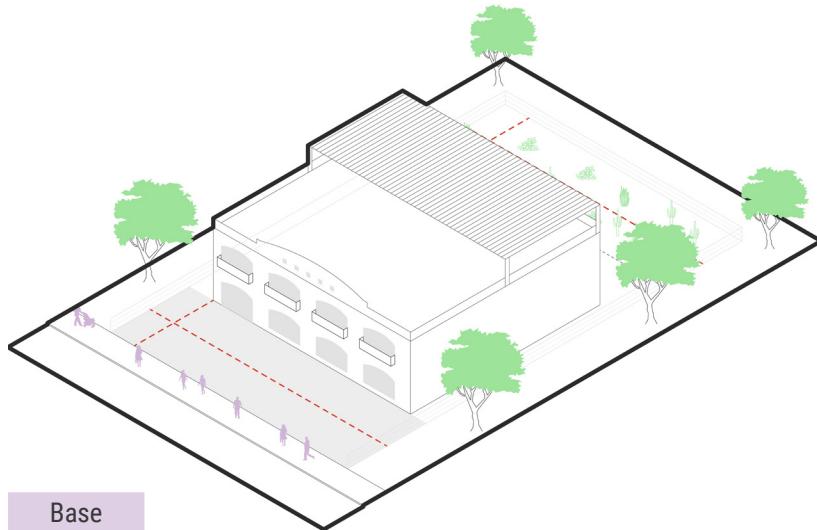
Máximo

N/A

N/A

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

Esquema de ejemplo de ocupación de suelo



Reglas Generales

- 1) Se deberán respetar los lineamientos y restricciones establecidas en la tabla de usos de suelo de este documento correspondientes al nivel de intensidad constructiva.
- 2) Se permitirá hasta el 25% de las azoteas de la edificación techada con alguna cubierta NO fija.
- 3) El emplazamiento de este tipo de lotes deberá responder al tipo de vialidad en donde se permite dependiendo el nivel de intensidad constructiva adquirida.
- 4) Se deberá respetar el número máximo de unidades habitacionales y económicas máximas por cada lote.
- 5) Los límites de los predios deberán contar con elementos que permitan la permeabilidad visual y el paso de fauna silvestre.
- 6) En lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa o duna costera, la restricción frontal para desplantar construcciones será de 20 a 30 metros a partir de la segunda duna; cabe aclarar que para realizar cualquier obra en zona de duna se debe elaborar una manifestación ambiental.
- 7) La costa que presente acantilados y playas rocosas naturales y permanentes no podrá ser modificada, es decir no se deberá romper y retirar la roca de la costa.

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en apego a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Compatibilidades de Giros

Compatible: Unifamiliar, Administración Privada, Tiendas de Productos básicos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Comunicaciones, Cultura.

Condicionado: Plurifamiliar, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Alojamiento, Entretenimiento, Infraestructura, Asistencia Social, Servicios Urbanos, Educación, De Culto, Deportes y Recreación.

No compatible: Administración Pública, Almacenamiento y Abasto, Industria, Salud, Transportes, Agropecuario.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

T-MD Turismo Media Densidad

Este uso de suelo ofrece una combinación de alojamientos, restaurantes, tiendas y atracciones turísticas; se localiza en un entorno urbano o cercano a zonas turísticas principales. La densidad de construcciones es moderada, y se busca brindar comodidad a los visitantes.

Zonificación primaria



Uso de suelo



T-MD

Coeficientes de suelo



Coeficiente de ocupación



Área Libre



Coeficiente de absorción



Coeficiente de terreno natural



Área impermeable



Coeficiente de utilización



Niveles máximos



Altura máxima (m)

Base

0.6

0.4

0.1

0.1

0.2

1.8

3

12

Máximo

0.5

0.5

0.15

0.15

0.2

2.0

4

16

Vialidad

Categoría	Tipo de aprovechamiento	Tipo de vialidad
Base	Alojamiento Turístico	Primaria / Secundaria / Local
Máximo	Alojamiento Turístico	Primaria / Secundaria

Densidades máximas

Categoría	Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)	M2 construidos mínimos por vivienda	Número de cuartos máximos por Ha
Base	N/A	N/A	25
Máximo	N/A	N/A	25

Tamaño de lotes

Categoría	Superficie mínima (m ²)	Superficie máxima (m ²)	Frente mínimo (m)
Base	1,000	N/A	20
Máximo	5,000	N/A	50

Restricciones

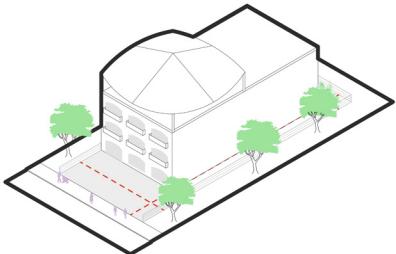
Categoría	Frontal (m)	Lateral (# de lados) (m)	Posterior (m)
Base	5	3 ¹	3
Máximo	5	3 ²	5

Potencial Constructivo

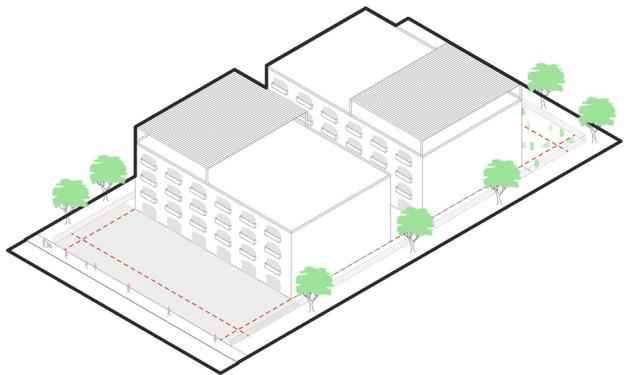
Categoría	Superficie mínima (m ² construidos)	Superficie máxima (m ² construidos)
Base	1,800	N/A
Máximo	10,000	N/A

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

Esquema de ejemplo de ocupación de suelo



Base



Máximo

Reglas Generales

- 1) Se deberán respetar los lineamientos y restricciones establecidas en la tabla de aprovechamientos predominantes de este documento correspondientes al nivel de intensidad constructiva.
- 2) Se permitirá hasta el 25% de las azoteas de la edificación techada con alguna cubierta NO fija.
- 3) El emplazamiento de este tipo de lotes deberá responder al tipo de vialidad en donde se permite dependiendo el nivel de intensidad constructiva adquirida.
- 4) Se deberá respetar el número máximo de unidades económicas máximas por cada lote.
- 5) Los límites de los predios deberán contar con elementos que permitan la permeabilidad visual y el paso de fauna silvestre.
- 6) Se permiten como máximo 2 niveles de edificación en una franja de 400 metros a partir de la ZOFEMAT y zonas de dunas con una altura no mayor a 7.50 metros de edificación, a partir del nivel del terreno natural.
- 7) En lotes colindantes con la ZOFEMAT con frente a playa o duna costera, la restricción frontal para desplantar construcciones será de 20 a 30 metros a partir de la segunda duna; cabe aclarar que para realizar cualquier obra en zona de duna se debe elaborar una manifestación ambiental.
- 8) La costa que presente acantilados y playas rocosas naturales y permanentes no podrá ser modificada, es decir no se deberá romper y retirar la roca de la costa.

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en augeo a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Requerimientos para cambiar la intensidad de Uso de Base a Máximo

Las siguientes categorías y sus reglas tiene que ser cumplidas para subir de intensidad. Al final de este documento se encuentran enlistados los lineamientos correspondientes a cada tema.



Compatibilidades de Giros

Compatible: Unifamiliar, Tiendas de Productos básicos, Especializados.

Condicionado: Plurifamiliar, Almacenamiento y Abasto, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Alimentos y Bebidas, Alojamiento, Entretenimiento, Infraestructura, Servicios Urbanos, Deportes y Recreación, Transportes.

No compatible: Administración Pública, Administración Privada, Comunicaciones, Industria, Salud, Asistencia Social, Educación, Cultura, De Culto, Agropecuario.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

CUR-HC-MD Corredor urbano habitacional comercial media densidad

Este uso de suelo combina áreas comerciales y residenciales, con una densidad poblacional moderada. Se encuentran tanto comercios locales como viviendas multifamiliares y unifamiliares. Este uso de suelo es común en áreas urbanas o suburbios con un equilibrio entre zonas de negocios y vecindarios.

Zonificación primaria



Uso de suelo



**CUR-HC
-MD**

Coeficientes de suelo



Categoría

Coeficiente de ocupación

Área Libre

Coeficiente de absorción

Coeficiente de terreno natural

Área impermeable

Coeficiente de utilización

Niveles máximos

Altura máxima (m)

Base

0.75

0.25

0.05

0.1

0.1

2.25

3

12

Máximo

0.7

0.3

0.1

0.1

0.1

2.8

4

16

Vialidad

Categoría

Tipo de aprovechamiento

Tipo de vialidad

Base

Mixto sobre vialidad secundaria y local

Primaria / Secundaria / Local
Primaria / Secundaria

Máximo

Densidades máximas

Categoría

Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)

M2 construidos mínimos por vivienda

Número de cuartos máximos por Ha

Base

4-8

92.96

N/A

Máximo

9

92.96

N/A

Tamaño de lotes

Categoría

Superficie mínima (m²)

Superficie máxima (m²)

Frente mínimo (m)

Base

300

N/A

10

Máximo

500

N/A

15

Restricciones

Categoría

Frontal (m)

Lateral (# de lados) (m)

Posterior (m)

Base

2

N/A

2

Máximo

5

N/A

2

Potencial Constructivo

Categoría

Superficie mínima (m² construidos)

Superficie máxima (m² construidos)

Base

675

N/A

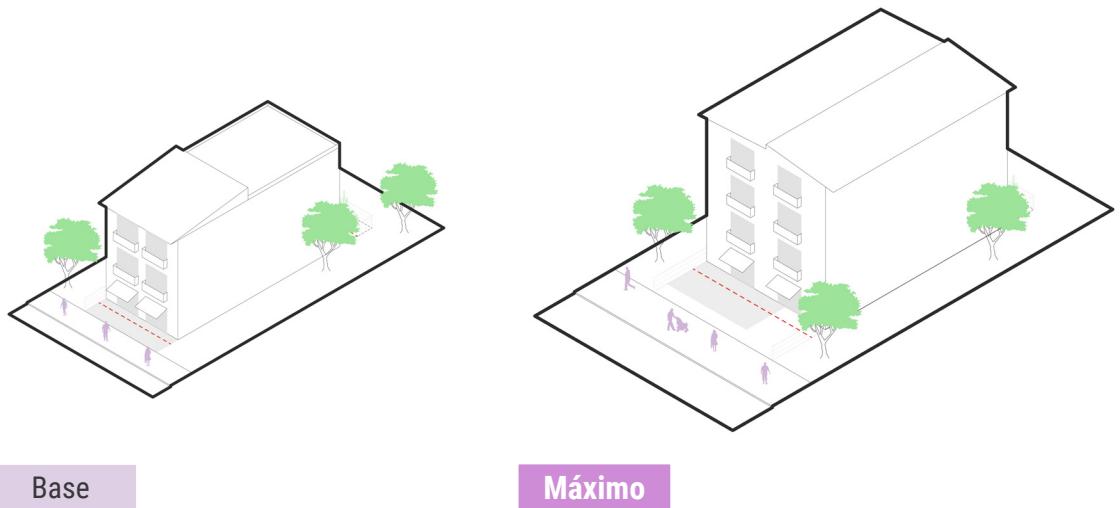
Máximo

1,400

N/A

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

Esquema de ejemplo de ocupación de suelo



Base

Máximo

Reglas Generales

- 1) Se deberán respetar los lineamientos y restricciones establecidas en la tabla de aprovechamientos predominantes de este documento correspondientes al nivel de intensidad constructiva.
- 2) Se permitirá hasta el 25% de las azoteas de la edificación techada con alguna cubierta NO fija.
- 3) El emplazamiento de este tipo de lotes deberá responder al tipo de vialidad en donde se permite dependiendo el nivel de intensidad constructiva adquirida.
- 4) Se deberá respetar el número máximo de unidades económicas máximas por cada lote.
- 5) Se deberán atender los giros permitidos, condicionados y prohibidos establecidos en la tabla de corresponsabilidad de este documento, así como, las condicionantes correspondientes a aquellos giros compatibles.

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en apego a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Requerimientos para cambiar la intensidad de Uso de Base a Máximo

Las siguientes categorías y sus reglas tiene que ser cumplidas para subir de intensidad. Al final de este documento se encuentran enlistados los lineamientos correspondientes a cada tema.



Compatibilidades de Giros

Compatible: Unifamiliar, Tiendas de Productos básicos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Comunicaciones, Cultura.

Condicionado: Plurifamiliar, Administración Pública, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Alojamiento, Servicios Urbanos, Educación, De Culto.

No compatible: Administración Privada, Almacenamiento y Abasto, Entretenimiento, Industria, Infraestructura, Salud, Asistencia Social, Deportes y Recreación, Transportes, Agropecuario.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

CU-MD Centro urbano media densidad

Este uso de suelo engloba el corazón de una ciudad, donde se mezclan actividades comerciales, residenciales y culturales. La densidad de población es moderada y los edificios tienen alturas medias. Aquí se encuentran plazas, parques y es donde se da una combinación de actividades diurnas y nocturnas.

Zonificación primaria



Uso de suelo



CU-MD

Coeficientes de suelo



Categoría

Coeficiente de ocupación

Área Libre

Coeficiente de absorción

Coeficiente de terreno natural

Área impermeable

Coeficiente de utilización

Alturas



Base

0.5

0.5

0.2

0.2

0.1

1.0

2

8

Máximo

0.45

0.55

0.2

0.2

0.15

1.35

3

12

Vialidad

Tipo de aprovechamiento

Tipo de vialidad

Categoría

Base

Mixto sobre vialidad secundaria y local

Máximo

Primaria / Secundaria / Local

Densidades máximas

Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)

M2 construidos mínimos por vivienda

Número de cuartos máximos por Ha

Categoría

Base

Máximo

92.96

25

92.96

25

Tamaño de lotes

Categoría

Superficie mínima (m²)

Superficie máxima (m²)

Frente mínimo (m)

Base

300

N/A

10

Máximo

400

N/A

15

Restricciones

Categoría

Frontal (m)

Lateral (# de lados) (m)

Posterior (m)

Base

5

3¹

N/A

Máximo

5

3¹

N/A

Potencial Constructivo

Categoría

Superficie mínima (m² construidos)

Superficie máxima (m² construidos)

Base

300

N/A

Máximo

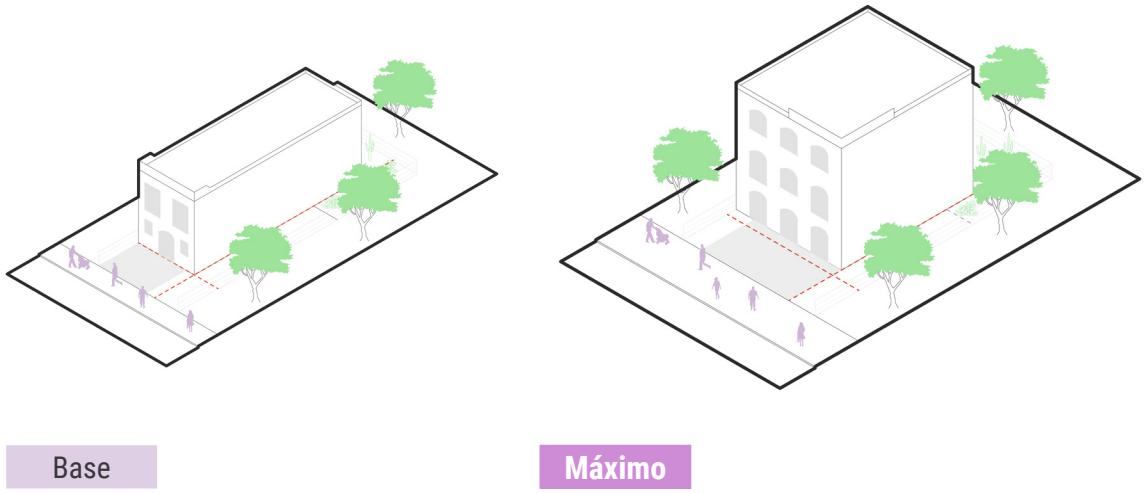
540

N/A

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

CU-MD Centro urbano media densidad

Esquema de ejemplo de ocupación de suelo



Base

Máximo

Reglas Generales

- 1) Se deberán respetar los lineamientos y restricciones establecidas en la tabla de aprovechamientos predominantes de este documento correspondientes al nivel de intensidad constructiva.
- 2) El emplazamiento de este tipo de lotes deberá responder al tipo de vialidad en donde se permite dependiendo el nivel de intensidad constructiva adquirida.
- 3) Se deberá respetar el número máximo de unidades económicas máximas por cada lote.
- 4) Se deberán atender los giros permitidos, condicionados y prohibidos establecidos en la tabla de corresponsabilidad de este documento, así como, las condicionantes correspondientes a aquellos giros compatibles.

CU-MD Centro urbano media densidad

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en apego a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Requerimientos para cambiar la intensidad de Uso de Base a Máximo

Las siguientes categorías y sus reglas tiene que ser cumplidas para subir de intensidad. Al final de este documento se encuentran enlistados los lineamientos correspondientes a cada tema.



Compatibilidades de Giros

Condicionado: Unifamiliar, Plurifamiliar, Administración Pública, Administración Privada, Tiendas de Productos básicos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Alojamiento, Entretenimiento, Comunicaciones, Infraestructura, Salud, Asistencia Social, Servicios Urbanos, Educación, Cultura, De Culto, Deportes y Recreación.

No compatible: Almacenamiento y Abasto, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Industria, Transportes, Agropecuario.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

IL Industrial logístico

Un uso con un enfoque en logística y transporte. Aquí se encuentran almacenes, centros de distribución y empresas relacionadas con el movimiento y almacenamiento de mercancías. Suele ubicarse en áreas cercanas a vías de transporte importantes.

Zonificación primaria



Uso de suelo



Coeficientes de suelo

Categoría



Coeficiente de ocupación



Área Libre



Coeficiente de absorción



Coeficiente de terreno natural



Área impermeable



Coeficiente de utilización



Niveles máximos



Altura máxima (m)

Base

0.7

0.3

0.0

0.2

0.1

0.7

1

6

Máximo

0.7

0.3

0.0

0.2

0.1

1.4

2

12

Vialidad

Tipo de aprovechamiento

Tipo de vialidad

Categoría

Base

Alojamiento industrial

Primaria / Secundaria/ Local

Máximo

Primaria / Secundaria

Densidades máximas

Categoría

Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)

M2 construidos mínimos por vivienda

Número de cuartos máximos por Ha

Base

N/A

N/A

N/A

Máximo

N/A

N/A

N/A

Tamaño de lotes

Categoría

Superficie mínima (m²)

Superficie máxima (m²)

Frente mínimo (m)

Base

600

N/A

18

Máximo

1,200

N/A

25

Restricciones

Categoría

Frontal (m)

Lateral (# de lados) (m)

Posterior (m)

Base

5

N/A

3

Máximo

10

N/A

5

Potencial Constructivo

Categoría

Superficie mínima (m² construidos)

Superficie máxima (m² construidos)

Base

420

N/A

Máximo

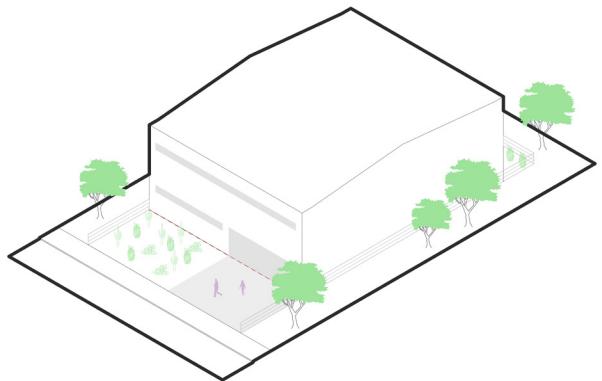
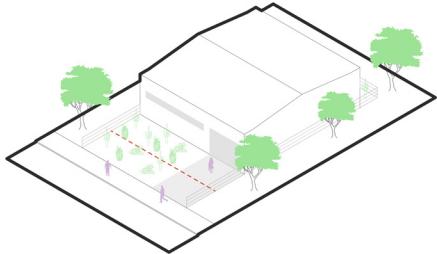
1680

N/A

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

IL Industrial logístico

Esquema de ejemplo de ocupación de suelo



Reglas Generales

- 1) Se deberán respetar los lineamientos y restricciones establecidas en la tabla de aprovechamientos predominantes de este documento correspondientes al nivel de intensidad constructiva.
- 2) El emplazamiento de este tipo de lotes deberá responder al tipo de vialidad en donde se permite dependiendo el nivel de intensidad constructiva adquirida.
- 3) Los límites de los predios deberán contar con elementos que permitan la permeabilidad visual y el paso de fauna silvestre.

IL Industrial logístico

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en augeo a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Requerimientos para cambiar la intensidad de Uso de Base a Máximo

Las siguientes categorías y sus reglas tiene que ser cumplidas para subir de intensidad. Al final de este documento se encuentran enlistados los lineamientos correspondientes a cada tema.



Compatibilidades de Giros

Compatible: Administración Privada, Almacenamiento y Abasto, Tiendas de Productos básicos, Especializados.

Condicionado: Alimentos y Bebidas, Comunicaciones, Infraestructura, Servicios Urbanos, Industria, Transportes.

No compatible: Unifamiliar, Plurifamiliar, Administración Pública, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Agropecuario, Alojamiento, Entretenimiento, Salud, Asistencia Social, Educación, Cultura, De Culto, Deportes y Recreación.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

EC Ecoturístico

Este uso de suelo está destinado al turismo ecológico y sostenible, con baja densidad de construcciones para preservar el entorno natural. Aquí se encuentran alojamientos ecológicos, actividades al aire libre y se promueve la conservación del medio ambiente.

Zonificación primaria



Uso de suelo



EC

Coeficientes de suelo



Categoría

Coeficiente de ocupación

Área Libre

Coeficiente de absorción

Coeficiente de terreno natural

Área impermeable

Coeficiente de utilización

Niveles máximos

Altura máxima (m)

Base

0.17

0.83

0.2

0.5

0.13

0.34

2

8

Máximo

*Para este uso de suelo no será posible acceder ni aplicar al nivel Máximo

Vialidad

Densidades máximas

Categoría	Tipo de aprovechamiento	Tipo de vialidad
Base	Turístico	Primaria / Secundaria / Local
Máximo	N/A	N/A

Categoría	Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)	M2 construidos mínimos por vivienda	Número de cuartos máximos por Ha
Base	5	N/A	12
Máximo	N/A	N/A	N/A

Tamaño de lotes

Potencial Constructivo

Categoría	Superficie mínima (m ²)	Superficie máxima (m ²)	Frente mínimo (m)
Base	10,000	N/A	75
Máximo	N/A	N/A	N/A

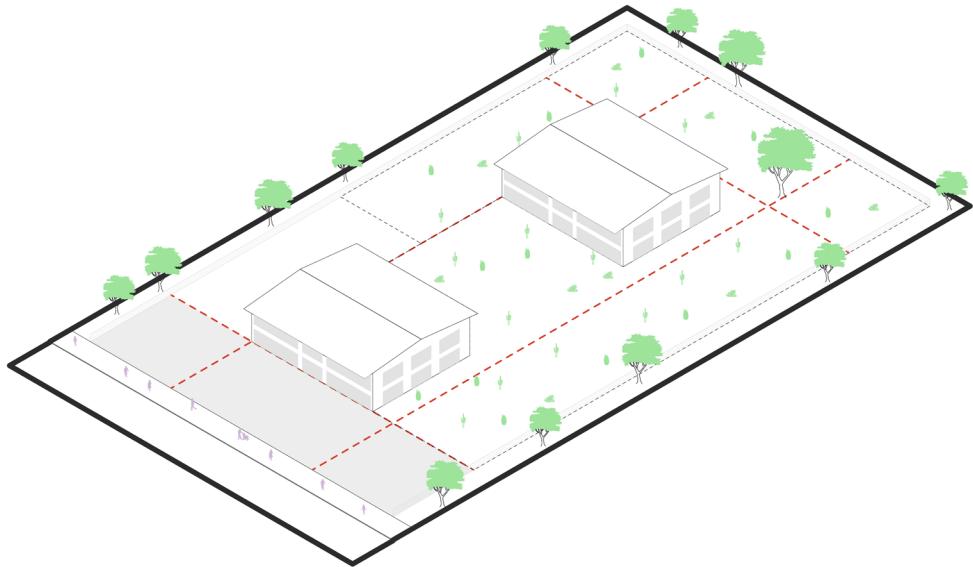
Categoría	Superficie mínima (m ² construidos)	Superficie máxima (m ² construidos)
Base	3400	N/A
Máximo	N/A	N/A

Restricciones

Categoría	Frontal (m)	Lateral (# de lados) (m)	Posterior (m)
Base	20	20 ²	20
Máximo	N/A	N/A	N/A

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

Esquema de ejemplo de ocupación de suelo



Base

Reglas Generales

- 1) Se deberán respetar los lineamientos y restricciones establecidas en la tabla y fichas de aprovechamientos predominantes de este documento.
- 2) Se permitirá hasta el 25% de las azoteas de la edificación techada con alguna cubierta NO fija.
- 3) Se deberá respetar el número máximo de unidades habitacionales y económicas máximas por cada lote.
- 4) No utilizar bardas, se aceptarán rejas o entramadas de no más de 90 cm de alto.

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en apego a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Compatibilidades de Giros

Compatible: Unifamiliar, Tiendas de Productos básicos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Agropecuario.

Condicionado: Plurifamiliar, Alojamiento, Entretenimiento, Infraestructura, Asistencia Social, Servicios Urbanos, Deportes y Recreación.

No compatible: Administración Pública, Administración Privada, Almacenamiento y Abasto, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Comunicaciones, Industria, Salud, Educación, Cultura, De Culto, Transportes.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del Presente Instrumento de Planeación.

BD-PECO Baja densidad con potencial ecoturístico

Este uso de suelo combina características urbanas y rurales. Con muy baja densidad de construcciones, las viviendas suelen estar rodeadas de huertos o pequeñas explotaciones agrícolas de bajo impacto.

Este uso cuenta con un potencial hacia el turismo ecológico y sostenible, con baja densidad de construcciones para preservar el entorno natural.

Zonificación primaria



Uso de suelo



BD-PECO

Coeficientes de suelo



Categoría

Coeficiente de ocupación

Área Libre

Coeficiente de absorción

Coeficiente de terreno natural

Área impermeable

Coeficiente de utilización

Niveles máximos

Altura máxima (m)

Base

0.15

0.85

0.0

0.65

0.20

0.30

2

8

Máximo

*Para este uso de suelo no será posible acceder ni aplicar al nivel Máximo

Vialidad

Categoría	Tipo de aprovechamiento	Tipo de vialidad
Base	Unifamiliar	Primaria / Secundaria / Local
Máximo	N/A	N/A

Densidades máximas

Categoría	Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)	M2 construidos mínimos por vivienda	Número de cuartos máximos por Ha
Base	1-1	N/A	12
Máximo	N/A	N/A	N/A

Tamaño de lotes

Categoría	Superficie mínima (m ²)	Superficie máxima (m ²)	Frente mínimo (m)
Base	1,900	N/A	35
Máximo	N/A	N/A	N/A

Potencial Constructivo

Categoría	Superficie mínima (m ² construidos)	Superficie máxima (m ² construidos)
Base	570	N/A
Máximo	N/A	N/A

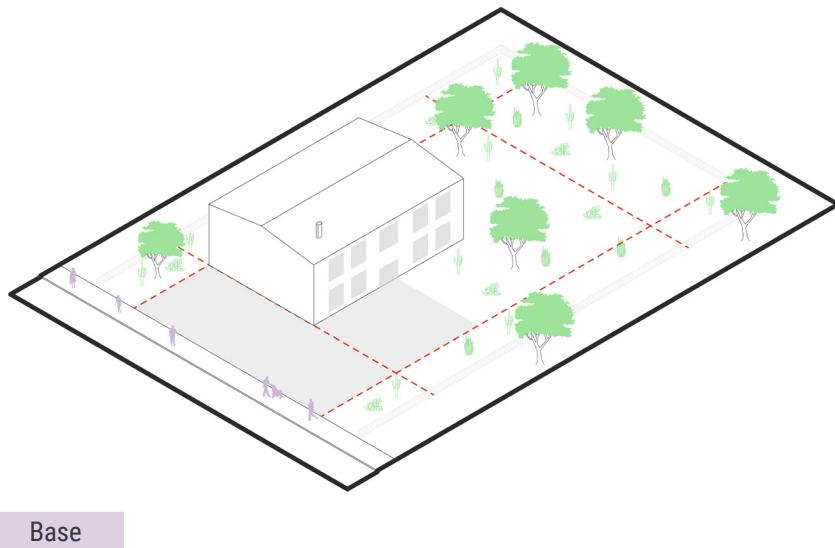
Restricciones

Categoría	Frontal (m)	Lateral (# de lados) (m)	Posterior (m)
Base	10	5 ²	10
Máximo	N/A	N/A	N/A

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

BD-PECO Baja densidad con potencial ecoturístico

Esquema de ejemplo de ocupación de suelo



Reglas Generales

- 1) Se deberán respetar los lineamientos y restricciones establecidas en la tabla y fichas de aprovechamientos predominantes de este documento.
- 2) Se permitirá hasta el 25% de las azoteas de la edificación techada con alguna cubierta NO fija.
- 3) El emplazamiento de este tipo de lotes deberá responder al tipo de vialidad en donde se permite dependiendo el nivel de intensidad constructiva adquirida.
- 4) Se deberá respetar el número máximo de unidades habitacionales y económicas máximas por cada lote.
- 5) No utilizar bardas, se aceptarán rejas o entramadas de no más de 90 cm de alto.
- 6) Deberán conservar la actividad agrícola.

BD-PECO Baja densidad con potencial ecoturístico

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en apego a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Compatibilidades de Giros

Compatible: Unifamiliar, Tiendas de Productos básicos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Asistencia Social, Agropecuario.

Condicionado: Alojamiento, Alojamiento Plurifamiliar, Entretenimiento, Infraestructura, Servicios Urbanos, Deportes y Recreación.

No compatible: Plurifamiliar, Administración Pública, Administración Privada, Almacenamiento y Abasto, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Comunicaciones, Industria, Salud, Educación, Cultura, De Culto, Transportes.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

DTI Desarrollo turístico integral

Desarrollo Turístico Integral (DTI) son polígonos cuya vocación es el desarrollo de la actividad turística y sus actividades complementarias. Los proyectos de DTI deberán presentar ante la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad un plan maestro que proponga una mezcla de usos de suelo que incluya habitacionales, turísticos, comerciales, equipamiento y servicios. Los usos que podrán incluirse en los planes maestros de DTI serán los siguientes:

En las zonas habitacionales: H0, H1, H2 y H6

En las zonas destinadas a uso turístico: T-MD, EC, BD-PECO,

En las zonas comerciales CUR-HC-MD, CUR-CS-MD

Equipamiento y servicios: se cumplirán con los requerimientos establecidos por la

NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los instrumentos que conforman el Sistema

General de Planeación Territorial. Clasificación, terminología y aplicación; y por el Sistema NORMATIVO DE

Equipamiento Urbano de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL) o sus actualizaciones correspondientes.

Los planes maestros deberán apegarse a todos los coeficientes, lineamientos y restricciones establecidas para cada uso de suelo permitidos en su nivel base.

Será indispensable para los DTI que las vialidades propuestas en sus planes maestros estén alineadas con la estrategia vial del Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Asimismo, la propuesta vial incluida en el Plan Maestro deberá incluir un plano de vialidades indicando la jerarquía y secciones viales propuestas atendiendo a los lineamientos establecidos en el Reglamento de Zonificación del Municipio de La Paz, Baja California Sur y el Programa de Desarrollo Urbano correspondiente.

Tratándose de nuevos fraccionamientos, los DTI deberán atender las disposiciones del Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California Sur en lo que respecta a las áreas de donación.

Asimismo, en alineación con la legislación general en materia de equilibrio ecológico, cambio climático y asentamientos humanos, ordenamiento territorial y desarrollo urbano vigentes, se promoverán medidas para proteger el equilibrio ecológico y garantizar la función social del suelo establecido en el artículo 27 de la Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos. Es por ello que, los DTI deberán mantener una proporción de al menos un 10% de su superficie como área libre y permeable sin considerar las Áreas Libres y Coeficientes de Terreno Natural de cada uno de los lotes vendibles resultantes del proyecto de plan maestro propuesto.

Los proyectos de DTI deberán considerar y proveer de la infraestructura y servicios requeridos para el buen funcionamiento del desarrollo, cumpliendo con las medidas necesarias para la protección del ambiente, incluyéndose de manera enunciativa y no limitativa agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial, alumbrado público, energía eléctrica, telecomunicaciones y recolección de residuos.

Bajo ningún escenario el Plan Maestro del DTI podrá rebasar la capacidad de la densidad propuesta en el Programa Subregional o Parcial correspondiente ni proponer usos de suelo distintos o con distintos lineamientos a los señalados en esta definición.

Los DTI no podrán realizar actividades ni iniciar con obras de construcción o introducción de urbanización, hasta contar con el total de autorizaciones urbanas y ambientales que correspondan a su proyecto, las cuales en función de su tamaño y ubicación podrán incluir la delimitación de la Zona Federal Marítimo Terrestre emitido por la ZOFEMAT, las Manifestaciones de Impacto Ambiental emitidas por la SEMARNAT y el Dictamen de No Afectación por Escurrimientos Pluviales emitido por la CONAGUA. Así mismo, los lotes donde exista afectación por duna, y/o con frente al mar (parcial o totalmente), deberán contar con estudio pertinente de "caracterización de duna" para desarrollar o solicitar trámites relacionados con las áreas de desarrollo urbano.

Zonificación primaria



Uso de suelo



Los Planes Maestros podrán presentarse a la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad en cualquier ubicación del polígono que comprende el presente instrumento para solicitar una distribución distinta de los usos señalados por la zonificación. Con la propuesta de proyecto de plan maestro, únicamente podrá cambiar la ubicación de usos previamente otorgada, no cambiará la proporción de superficie de los usos establecida por los mapas de zonificación ni la estrategia vial. Tampoco podrá excederse los coeficientes, lineamientos y restricciones correspondientes.

DTI Desarrollo turístico integral



Coeficientes de suelo

Alturas



Categoría

Coeficiente de ocupación

Área Libre

Coeficiente de absorción

Coeficiente de terreno natural

Área impermeable

Coeficiente de utilización

Niveles máximos

Altura máxima (m)

Base

*

*

*

*

*

*

*

Máximo

*

*

*

*

*

*

*

Vialidad

Densidades máximas

Categoría	Tipo de aprovechamiento	Tipo de vialidad
Base	*	*
Máximo	*	*

Categoría	Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)	M2 construidos mínimos por vivienda	Número de cuartos máximos por Ha
Base	*	*	*
Máximo	*	*	*

Tamaño de lotes

Categoría	Superficie mínima (m2)	Superficie máxima (m2)	Frente mínimo (m)
Base	*	*	*
Máximo	*	*	*

Restricciones

Categoría	Frontal (m)	Lateral (# de lados) (m)	Posterior (m)
Base	*	*	*
Máximo	*	*	*

Potencial Constructivo

Categoría	Superficie mínima (m2 construidos)	Superficie máxima (m2 construidos)
Base	*	*
Máximo	*	*

* Sujeta a plan maestro

Los Planes Maestros podrán presentarse a la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad en cualquier ubicación del polígono que comprende el presente instrumento para solicitar una distribución distinta de los usos señalados por la zonificación. Con la propuesta de proyecto de plan maestro, únicamente podrá cambiar la ubicación de usos previamente otorgada, no cambiará la proporción de superficie de los usos establecida por los mapas de zonificación ni la estrategia vial. Tampoco podrá excederse los coeficientes, lineamientos y restricciones correspondientes.

DTI Desarrollo turístico integral

Reglas Generales

Secretaría de Planeación Urbana, Infraestructura, Movilidad, Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEPUIM) es la que otorga el Dictamen Técnico Favorable de Uso de Suelo al Desarrollo Turístico Integral (DTI)

El Plan Maestro de Usos de suelo, orienta y dirige el desarrollo propuesto, pero una vez que se desarrollen los proyectos específicos, como por ejemplo lotes hoteleros, o fraccionamientos internos, deberán someterse a dictaminación por dicha Secretaría los proyecto específicos de cada zona, criterio bajo el cual se han regido hasta la fecha de aprobación de este APSRDU, la totalidad de planes maestros que se desarrollan en el Estado, los cuales por su magnitud requieren consolidarse por etapas, y como autoridad deben dar un seguimiento de control y evaluación.

El Plan Maestro deberá adecuarse a lo que establecen las Leyes de Desarrollo Urbano del Estado de BCS, de Equilibrio Ecológico y Protección del Ambiente del Estado de BCS y al APSRDU Para el cumplimiento de la legislación citada, se deberá solicitar la autorización del Dictamen de Uso de Suelo ante la Dirección General de Gestión Integral de la Ciudad (DGGIC) del H. XIV Ayuntamiento de la Paz.

No deberá dar inicio a obra o actividad alguna, ni de desmonte, dentro del predio, sin antes haber obtenido el total de las autorizaciones urbanas y ambientales correspondientes.

Compatibilidades de Giros

Condicionado: Unifamiliar, Tiendas de Productos básicos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Asistencia Social, Agropecuario, Alojamiento, Entretenimiento, Infraestructura, Servicios Urbanos, Deportes y Recreación, Plurifamiliar, Administración Privada, Almacenamiento y Abasto, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Comunicaciones, Industria, Salud, Educación, Cultura, De Culto, Transportes.

No compatible: Administración Pública.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

RTU Reserva territorial urbana

Las áreas y predios comprendidos en las zonas de reserva territorial podrán ser utilizadas por sus propietarios en forma que no presenten obstáculo al futuro aprovechamiento determinado por las correspondientes asignaciones de usos y destinos que señale el plan o programa de desarrollo urbano respectivo de acuerdo con lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Baja California Sur. Los costos de urbanización estarán a cargo de él/la promovente del plan, sin que estos impliquen cargo a las finanzas públicas. Se adjudicará de manera gratuita al ayuntamiento las obras de urbanización y terrenos de destino público para nuevos fraccionamientos en RTU.

Zonificación primaria



Uso de suelo



RTU

Coeficientes de suelo



Coeficiente de ocupación



Área Libre



Coeficiente de absorción



Coeficiente de terreno natural



Área impermeable



Coeficiente de utilización



Niveles máximos



Altura máxima (m)

Categoría

Base

*

*

*

*

*

*

Máximo

*

*

*

*

*

*

Vialidad

Categoría	Tipo de aprovechamiento	Tipo de vialidad
Base	*	*
Máximo	*	*

Densidades máximas

Categoría	Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)	M2 construidos mínimos por vivienda	Número de cuartos máximos por Ha
Base	*	*	*
Máximo	*	*	*

Tamaño de lotes

Categoría	Superficie mínima (m ²)	Superficie máxima (m ²)	Frente mínimo (m)
Base	*	*	*
Máximo	*	*	*

Restricciones

Categoría	Frontal (m)	Lateral (# de lados) (m)	Posterior (m)
Base	*	*	*
Máximo	*	*	*

Potencial Constructivo

Categoría	Superficie mínima (m ² construidos)	Superficie máxima (m ² construidos)
Base	*	*
Máximo	*	*

RTU Reserva territorial urbana

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en apego a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Compatibilidades de Giros

Condicionado: Unifamiliar, Tiendas de Productos básicos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Asistencia Social, Agropecuario, Alojamiento, Entretenimiento, Infraestructura, Servicios Urbanos, Deportes y Recreación, Plurifamiliar, Administración Privada, Almacenamiento y Abasto, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Comunicaciones, Industria, Salud, Educación, Cultura, De Culto, Transportes, Administración Pública.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

CN Conservación natural

Se aplica en aquellas zonas que requieren de un proceso de protección que evite y revierta la alteración de sus condiciones biofísicas e hidrológicas que hacen posible la continuidad de los procesos naturales. Estas zonas requieren de instrumentos con enfoque ambiental. No se permiten las construcciones.

Zonificación primaria



Uso de suelo



CN

Coeficientes de suelo

Categoría



Coeficiente de ocupación



Área Libre



Coeficiente de absorción



Coeficiente de terreno natural



Área impermeable



Coeficiente de utilización



Niveles máximos



Altura máxima (m)

Base

Máximo

*Para esta Política de Desarrollo no se permiten construcciones

Vialidad

Categoría	Tipo de aprovechamiento	Tipo de vialidad
Base	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A

Densidades máximas

Categoría	Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)	M2 construidos mínimos por vivienda	Número de cuartos máximos por Ha
Base	N/A	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A	N/A

Tamaño de lotes

Categoría	Superficie mínima (m ²)	Superficie máxima (m ²)	Frente mínimo (m)
Base	N/A	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A	N/A

Potencial Constructivo

Categoría	Superficie mínima (m ² construidos)	Superficie máxima (m ² construidos)
Base	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A

Restricciones

Categoría	Frontal (m)	Lateral (# de lados) (m)	Posterior (m)
Base	N/A	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A	N/A

CN Conservación natural

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en apego a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Compatibilidades de Giros

No compatible: Unifamiliar, Tiendas de Productos básicos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Asistencia Social, Agropecuario, Alojamiento, Entretenimiento, Infraestructura, Servicios Urbanos, Deportes y Recreación, Plurifamiliar, Administración Privada, Almacenamiento y Abasto, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Comunicaciones, Industria, Salud, Educación, Cultura, De Culto, Transportes, Administración Pública.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

CR Conservación por recarga

Se incentiva la protección de las zonas en las que se lleva a cabo la infiltración de agua hacia los acuíferos, impidiendo la presencia de elementos que obstruyan este proceso. Para este fin, se restringe al máximo la presencia de construcciones, deforestación, perdida de componentes de suelo y la alteración de la topografía. Todo lo anterior brinda servicios ambientales.

Zonificación primaria



Uso de suelo



CR

Coeficientes de suelo

Categoría



Coeficiente de ocupación



Área Libre



Coeficiente de absorción



Coeficiente de terreno natural



Área impermeable



Coeficiente de utilización



Niveles máximos



Altura máxima (m)

Base

*Para esta Política de Desarrollo no se permiten construcciones

Máximo

Vialidad

Categoría	Tipo de aprovechamiento	Tipo de vialidad
Base	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A

Densidades máximas

Categoría	Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)	M2 construidos mínimos por vivienda	Número de cuartos máximos por Ha
Base	N/A	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A	N/A

Tamaño de lotes

Categoría	Superficie mínima (m ²)	Superficie máxima (m ²)	Frente mínimo (m)
Base	N/A	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A	N/A

Potencial Constructivo

Categoría	Superficie mínima (m ² construidos)	Superficie máxima (m ² construidos)
Base	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A

Restricciones

Categoría	Frontal (m)	Lateral (# de lados) (m)	Posterior (m)
Base	N/A	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A	N/A

CR Conservación por recarga

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en apego a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Compatibilidades de Giros

No compatible: Unifamiliar, Tiendas de Productos básicos, Especializados, Alimentos y Bebidas, Asistencia Social, Agropecuario, Alojamiento, Entretenimiento, Infraestructura, Servicios Urbanos, Deportes y Recreación, Plurifamiliar, Administración Privada, Almacenamiento y Abasto, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Comunicaciones, Industria, Salud, Educación, Cultura, De Culto, Transportes, Administración Pública.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

AA Aprovechamiento agropecuario

Localizado en suelo no urbanizable, las actividades principales que se desarrollan son las agrícolas, por lo tanto están permitidas las construcciones requeridas para el desarrollo de dicha actividad. También se permite la construcción de viviendas de bajo impacto, sin embargo la residencia no será el foco principal, y deberá reunir una serie de requisitos que se especifican en esta Ficha. Esta política asegura que el suelo se utilice principalmente para la agricultura, permitiendo vivir de una manera que no dañe al medio ambiente.

Zonificación primaria



Uso de suelo



AA

Coeficientes de suelo



Coeficiente de ocupación



Área Libre



Coeficiente de absorción



Coeficiente de terreno natural



Área impermeable



Coeficiente de utilización



Niveles máximos



Altura máxima (m)

Base

0.1

0.9

N/A

0.9

N/A

0.2

2

8

Máximo

*Para esta Política de Desarrollo no será posible acceder ni aplicar al nivel Máximo

Vialidad

Categoría	Tipo de aprovechamiento	Tipo de vialidad
Base	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A

Densidades máximas

Categoría	Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)	M2 construidos mínimos por vivienda	Número de cuartos máximos por Ha
Base	1	66.40	N/A
Máximo	N/A	N/A	N/A

Tamaño de lotes

Categoría	Superficie mínima (m ²)	Superficie máxima (m ²)	Frente mínimo (m)
Base	1,500	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A	N/A

Potencial Constructivo

Categoría	Superficie mínima (m ² construidos)	Superficie máxima (m ² construidos)
Base	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A

Restricciones

Categoría	Frontal (m)	Lateral (# de lados) (m)	Posterior (m)
Base			
Máximo			

* Proporción de predio frente - fondo 1:3

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

AA Aprovechamiento agropecuario

Notas Legales

- I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en augeo a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.
- II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Compatibilidades de Giros

Condicionado: Unifamiliar, Almacenamiento y Abasto, Tiendas de Productos básicos, Especializados, Alojamiento, Entretenimiento, Infraestructura, Salud, Servicios Urbanos, Deportes y Recreación, Transportes, Agropecuario.

No compatible: Alimentos y Bebidas, Asistencia Social, Plurifamiliar, Administración Privada, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Comunicaciones, Industria, Educación, Cultura, De Culto, Administración Pública.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", en el presente Instrumento de Planeación.

AP Aprovechamiento paisajístico

Alberga actividades turísticas o recreativas de muy bajo impacto a partir de las cualidades paisajísticas, permitiendo el contacto con el medio natural sin que ello implique la instalación de grandes redes de infraestructura que pongan en riesgo el equilibrio ecológico de las zonas en donde se aplique esta política. En este sentido se posibilita la presencia de actividades ecoturísticas o estructuras semifijas, las cuales deberán considerar medidas y acciones de sustentabilidad para su operación.

Zonificación primaria



Uso de suelo



AP

Coeficientes de suelo

Categoría



Coeficiente de ocupación



Área Libre



Coeficiente de absorción



Coeficiente de terreno natural



Área impermeable



Coeficiente de utilización



Niveles máximos



Altura máxima (m)

Base

0.1

0.9

N/A

0.9

N/A

0.1

2

8

Máximo

*Para esta Política de Desarrollo no será posible acceder ni aplicar al nivel Máximo

Vialidad

Densidades máximas

Categoría	Tipo de aprovechamiento	Tipo de vialidad
Base	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A

Categoría	Número de viviendas máximas por lote (sup-min-sup-max)	M2 construidos mínimos por vivienda	Número de cuartos máximos por Ha
Base	1	66.40	N/A
Máximo	N/A	N/A	N/A

Tamaño de lotes

Categoría	Superficie mínima (m ²)	Superficie máxima (m ²)	Frente mínimo (m)
Base	2,000	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A	N/A

Potencial Constructivo

Categoría	Frontal (m)	Lateral (# de lados) (m)	Posterior (m)
Base			
Máximo			

Restricciones

Categoría	Superficie mínima (m ² construidos)	Superficie máxima (m ² construidos)
Base	N/A	N/A
Máximo	N/A	N/A

* Proporción de predio frente - fondo 1:3

Se deberá de cumplir con todos los coeficientes, lineamientos y restricciones aquí establecidos

AP Aprovechamiento paisajístico

Notas Legales

I.- La vigencia de las autorizaciones de usos de suelo previamente otorgados a la entrada en vigor del presente plan, será de 3 años contados a partir de su otorgamiento, dentro de los cuales si es ejercida no quedará sujeta a término alguno, en augeo a lo previsto en el artículo 76 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

II.- Se respetarán las diversas autorizaciones y permisos de lotificaciones, subdivisiones, fusiones, régimen de propiedad en condominio, fraccionamientos, así como las diversas modalidades de ejecuciones urbanísticas, que previa y legalmente se hayan otorgado por autoridad competente, a la entrada en vigor del presente instrumento de planeación.

Compatibilidades de Giros

Condicionado: Unifamiliar, Tiendas de Productos básicos, Alojamiento, Entretenimiento, Infraestructura, Servicios Urbanos, Deportes y Recreación, Transportes.

No compatible: Alimentos y Bebidas, Asistencia Social, Plurifamiliar, Administración Privada, Tiendas de Autoservicio, Tiendas de departamentos, Comunicaciones, Industria, Educación, Cultura, De Culto, Administración Pública, Almacenamiento y Abasto, Especializados, Salud, Agropecuario.

La siguiente información no es enlistativa ni limitativa, para conocer la compatibilidad total de giros, correspondiente a los distintos usos de suelo, deberá consultar la tabla de compatibilidades, correspondiente al: "Anexo IV - Tabla de compatibilidad de giros", del presente Instrumento de Planeación.

Quiero construir más en mi lote

Requerimientos para cambiar la intensidad de Uso de Base a Máximo

Para subir la intensidad del uso de suelo de un lote en particular, y poder acceder a mayor potencial constructivo, se tiene que cumplir con los coeficientes y requerimientos que se enumeran en la página tres de cada uso de suelo individual.

Estas normas fueron desarrolladas con base en la NMX-AA-164-SCFI-2013 EDIFICACIÓN SUSTENTABLE - CRITERIOS Y REQUERIMIENTOS AMBIENTALES MÍNIMOS. Cada categoría enumerada en la tercera página de los usos de suelo debe cumplirse completamente para contribuir con la sostenibilidad de municipio.

Cada ficha de uso de suelo en específico se refiere a una o múltiples categorías de las enlistadas a continuación:

Agua



Energía



Biodiversidad



Paisaje



Residuos Sólidos



Mejora urbana



Agua



5.2.3.3 Las edificaciones deben contar con un medidor de agua por cada unidad de edificación, con el fin de cuantificar su consumo y aprovechamiento.

5.2.3.5 La edificación puede contar con una instalación para la captación, almacenamiento y aprovechamiento del agua de lluvia y los escurrimientos pluviales que le permita reducir al menos un 25% la descarga pluvial de la edificación calculada para una tormenta con un periodo de retorno de diseño de 2 años y con una duración de 24 horas.

5.2.3.8 En ningún caso se debe descargar agua al arroyo de la calle, ésta debe ser utilizada, almacenada o reinyectada al subsuelo de acuerdo a la normatividad aplicable.

5.2.3.10 Cualquier edificación mayor a 2500 m² debe contar con una planta de tratamiento de aguas residuales y un sistema de tratamiento de lodos y/o un contar con una empresa certificada que se encargue de su recolección y tratamiento.

Energía



5.2.2.2 Toda edificación sustentable debe demostrar una disminución en la ganancia de calor de al menos un 10 % con respecto al edificio de referencia calculado conforme al métodos de cálculo establecidos en las normas NOM-008-ENER-2001 o NOM-020-ENER-2011.

5.2.2.3 Los aislantes térmicos de las edificaciones deben cumplir con la norma NOM-018-ENER-2011 (véase 3 Referencias).

5.2.2.4 Toda edificación sustentable debe satisfacer al menos un 10 % de la demanda energética total del edificio con energías renovables, ya sea generada en la propia edificación o fuera de esta.

5.2.2.6 Las lámparas de uso general (lámparas de descarga en alta intensidad, fluorescentes compactas autobalastradas, fluorescentes lineales, incandescentes, incandescentes con halógenos y luz mixta) deben cumplir límites mínimos de eficacia establecidos en las normas NOM-017-ENER/SCFI-2008, la NOM-028-ENER-2010, NOM-064-SCFI-2000 y la NOM-025-STPS-2008. El alumbrado en edificios no residenciales, en vialidades y áreas exteriores públicas debe observar las especificaciones de la norma NOM-013-ENER-2004. Las instalaciones y los demás equipos utilizados en la edificación deben cumplir con las normas NOM-001-SEDE-2005, la NOM-001-ENER-2000, la NOM-004-ENER-2008, la NOM-005-ENER-2010, la NOM-006-ENER-1995, la NOM-010-ENER-2004, la NOM-011-ENER-2006, la NOM-014-ENER-2004, la NOM-015-ENER-2002, la NOM-016-ENER-2010 y la NOM-023-ENER-2010 (véase 3 Referencias). En caso de equipos y aparatos no normalizados deben cumplir con los estándares de máxima eficiencia al inicio de su operación de acuerdo con las especificaciones del fabricante, certificaciones nacionales, o cualquier otro documento técnico que se pueda exhibir.

5.2.2.15 Toda edificación sustentable debe contar con un sistema de medición de energía eléctrica, de tipo electrónico y con capacidad de telemetría, adicional a los medidores de CFE, el cual debe ser instalado de manera permanente en la alimentación principal de la edificación con capacidad para almacenar información periódica misma que se usará para llevar registros de consumos totales de energía, los cuales deben ser expresados en kWh asentándolas semanalmente en la bitácora del edificio, incluyendo todas las fuentes de energía y monitoreo periódico.

5.2.2.16 En el caso de que la edificación se localice en una zona de importancia para la biodiversidad, ya sea que esté catalogada como área natural protegida o área de importancia para la conservación de aves, se deben realizar acciones de mitigación para evitar que la iluminación externa cause alteraciones en el medio natural o cambio en el comportamiento de los animales, regulando especialmente la iluminación nocturna; entre las 11 p.m. y las 5 a.m.

5.2.2.17 La edificación puede estar diseñada con criterios bioclimáticos que favorezcan la iluminación natural dentro del edificio, logrando una buena distribución y organización de los espacios.

Residuos Sólidos



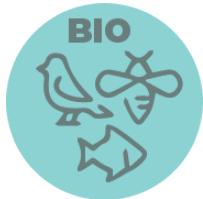
5.2.4.8 Los edificios de obra nueva o de rehabilitación deben establecer un diseño modular a partir de las dimensiones de los materiales propuestos que permita utilizar piezas completas y así optimizar la utilización de los materiales, además de generar una programación de obra eficiente.

5.2.4.15 Los edificios de obra nueva deben disponer de espacios, mobiliario y medios adecuados para la disposición de residuos separados en al menos 3 fracciones; orgánicos, inorgánicos valorizables (aquellos cuya recuperación está más difundida; vidrio, aluminio, PET, cartón, papel y periódico) y otros inorgánicos que cumplan con los siguientes requisitos:

- Evitar olores al exterior y asegurar que los residuos estén resguardados de lluvia y escurreimientos.
- Tener una dimensión adecuada para almacenar los residuos generados por los usuarios de la edificación durante tantos días como sea necesario de acuerdo a la frecuencia de paso del servicio de recolección y permitir las maniobras necesarias para el depósito de los residuos y para sacar los contenedores.
- Asegurar la impermeabilidad que impida filtraciones de lixiviados al subsuelo.
- Tener acabados que lo hagan fácil de limpiar y que no liberen contaminantes.
- Contar con iluminación artificial.
- Que los materiales, diseño y emplazamiento contribuyan a que no esté a una temperatura superior a los 30 °C.
- Facilitar el recorrido entre el espacio de disposición y el punto de recogida de los residuos, evitando barreras y escaleras. Los pasos deben tener un ancho mínimo de 1.20 m.
- Evitar que se mezclen los residuos de las distintas fracciones.

5.2.4.16 Las edificaciones que tengan espacios comunes, deben considerar en el diseño de estas áreas un espacio destinado a la colocación de botes de basura accesibles para todos los usuarios del edificio y que permitan el almacenamiento separado en al menos 3 fracciones: orgánicos, inorgánicos valorizables (aquellos cuya recuperación está más difundida; vidrio, aluminio, PET, cartón, papel y periódico) y otros inorgánicos.

Biodiversidad



5.2.4.8 Los edificios de obra nueva o de rehabilitación deben establecer un diseño modular a partir de las dimensiones de los materiales propuestos que permita utilizar piezas completas y así optimizar la utilización de los materiales, además de generar una programación de obra eficiente.

5.2.4.15 Los edificios de obra nueva deben disponer de espacios, mobiliario y medios adecuados para la disposición de residuos separados en al menos 3 fracciones; orgánicos, inorgánicos valorizables (aquellos cuya recuperación está más difundida; vidrio, aluminio, PET, cartón, papel y periódico) y otros inorgánicos que cumplan con los siguientes requisitos:

- Evitar olores al exterior y asegurar que los residuos estén resguardados de lluvia y escurrimientos.
- Tener una dimensión adecuada para almacenar los residuos generados por los usuarios de la edificación durante tantos días como sea necesario de acuerdo a la frecuencia de paso del servicio de recolección y permitir las maniobras necesarias para el depósito de los residuos y para sacar los contenedores.
- Asegurar la impermeabilidad que impida filtraciones de lixiviados al subsuelo.
- Tener acabados que lo hagan fácil de limpiar y que no liberen contaminantes.
- Contar con iluminación artificial.
- Que los materiales, diseño y emplazamiento contribuyan a que no esté a una temperatura superior a los 30 °C.
- Facilitar el recorrido entre el espacio de disposición y el punto de recogida de los residuos, evitando barreras y escaleras. Los pasos deben tener un ancho mínimo de 1.20 m.
- Evitar que se mezclen los residuos de las distintas fracciones.

5.2.4.16 Las edificaciones que tengan espacios comunes, deben considerar en el diseño de estas áreas un espacio destinado a la colocación de botes de basura accesibles para todos los usuarios del edificio y que permitan el almacenamiento separado en al menos 3 fracciones: orgánicos, inorgánicos valorizables (aquellos cuya recuperación está más difundida; vidrio, aluminio, PET, cartón, papel y periódico) y otros inorgánicos.



Paisaje

5.2.5.2.1 Los muros de colindancia o fachadas ciegas pueden contar con un recubrimiento igual al de la textura y color de las otras fachadas del edificio o tener un recubrimiento vegetal.

5.2.5.2.3 Las entradas del edificio pueden dar preferencia al acceso peatonal y vehículos no motorizados.

5.2.5.2.4 Las instalaciones exteriores y elementos externos de las edificaciones pueden diseñarse para no alterar la composición arquitectónica de la edificación.

5.2.5.2.5 Las edificaciones sobre predios con pendientes pueden asegurar un diseño congruente con éste y asegurar el adecuado manejo de los cortes.

5.2.5.2.8 Se pueden mantener elementos artísticos como vidrieras, puertas, herrería, que representen un valor tradicional de la ciudad.

Mejora urbana



MU-01. Jardinera de bioretención: Infraestructura con capacidad de capturar, tratar y gestionar el agua de lluvia a nivel de calle.

MU-02. Jardinera de biofiltración: Infraestructura con capacidad de filtrar, recolectar y conducir agua en contextos donde el suelo nativo no permite la infiltración natural. Funciona de la mano de un sistema de drenaje entubado.

MU-03. Pavimentos permeables: Materiales de pavimentación que permiten la filtración de agua sobre calles y banquetas, reduciendo el caudal durante lluvias.

Compatibilidad de Giros

En el presente apartado se establecerán los destinos y mezcla de giros, que aplican en cada uno de los predios, lotes o inmuebles definidos en la zonificación secundaria. La compatibilidad dependiendo de la relación funcional que tiene entre las actividades con los usos de suelo puede ser:

Usos permitidos: Son aquellos que debido a su afinidad con el aprovechamiento predominante se pueden establecer.

Usos no permitidos: Son aquéllos que muestran su incompatibilidad debido a su aprovechamiento predominante.

Los usos y destinos del suelo indicados como no permitidos en la Tabla de Compatibilidades solamente podrán ser cambiados a permitidos o a condicionados, mediante una modificación al Programa o aprobación de un programa parcial, que de conformidad con el procedimiento que para el efecto dispone la LOTDU-BCS.

Uso Condicionado: es el giro que puede coexistir con los usos de la zona, estando sujetos para su aprobación el cumplimiento de las condicionantes establecidas en el Anexo V, Condicionantes de compatibilidad de giros