

# 5.

---

## POLITICAS Y ESTRATEGIAS

---

### 5.1. Políticas de Desarrollo Urbano

---

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

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

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

### **5.1.1. Políticas Específicas**

Posicionar a la zona de estudio como un destino turístico con diversidad de actividades de gran impacto.

Configuración de un esquema equilibrado de distribución de la población en función de los centros de trabajo y áreas de servicios.

- Conservación de las áreas ecológica que cuenten con riqueza natural que tengan belleza escénica y atractivo turístico.
- Fortalecer la conectividad regional y urbana para la población residente y los visitantes.
- Atender de forma coordinada entre los diferentes niveles de gobierno, las necesidades de infraestructura y equipamiento de alcance regional.

### **5.1.2. Política de Medio Ambiente**

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

- Instrumentar programas para la restauración y conservación de las áreas naturales, así como restaurar, adecuar, renovar los espacios considerados como patrimonio natural.
- Establecer programas y acciones que eliminen los focos de contaminación de cauces de arroyos, costas, suelo y aire.
- Aprovechar las áreas aledañas a los arroyos como áreas verdes protegidas para uso recreativo, con un enfoque sustentable.
- Crear conciencia en la población sobre la importancia de los ecosistemas y así mantener el equilibrio entre el medio natural y el desarrollo urbano.
- Preservar los cuerpos de agua permanentes, humedales y esteros, así como las zonas de manglar.
- Mantener la línea de costa y playas como zonas de preservación y recreación así como; propiciar los accesos convenientes a las playas.

### **5.1.3. Política de Económica**

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

- Impulsar y diversificar el desarrollo turístico que reconozca la fortaleza del territorio y sus oportunidades, al tiempo que concilia los objetivos de la eficiencia económica, cohesión social y equilibrio ecológico.

Impulsar corredores turísticos con bajo impacto ambiental, enfocados a elevar la calidad de vida de los habitantes de la zona de estudio.

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

### **5.1.4. Política Social**

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

La política se aplicará a:

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

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

### **5.1.5. Política de Territorio**

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

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

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

---

## 5.2. Estrategia General

---

### 5.2.1. Estrategia Urbana en función del Ordenamiento Ecológico

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

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

#### 5.2.1.1. Protección

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

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

#### 5.2.1.2. Conservación

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

- *Zonas relevantes a conservar para el uso agrícola*

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

- *Zonas relevantes a conservar para el Uso Pecuario*

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

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

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

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

### **5.2.1.3. Aprovechamiento**

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

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

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

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

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

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

## **Figura 1**

**Modelo de Ordenamiento**

VULNERABILIDAD

▬ FRAGILIDAD

▬

▬

▬

+

+

PRESIÓN

+

POLÍTICA	UNIDAD DE GESTIÓN AMBIENTAL	TIPO DE ACTIVIDAD				
		ESPACIOS NATURALES	TURISMO	PECUARIO	URBANA	INDUSTRIA
APROVECHAMIENTO	U2	en-1	tu-1	p-3	u-3	in-2
	U3	en-2	tu-1	p-3	u-3	in-2
	U4	en-1	tu-3	p-3	u-1	in-2
	U9	en-3	tu-3	p-3	u-3	in-1
	U11	en-3	tu-3	p-3	u-2	in-2
	U12	en-3	tu-3	p-3	u-1	in-2
	U15	en-1	tu-1	p-3	u-1	in-2
	U16	en-1	tu-2	p-3	u-1	in-2
	U17	en-3	tu-1	p-3	u-1	in-2
	U18	en-3	tu-3	p-3	u-1	in-2
	U19	en-3	tu-3	p-3	u-3	in-2
	U20	en-3	tu-1	p-3	u-1	in-1
	U22	en-3	tu-1	p-3	u-1	in-2
	U24	en-3	tu-1	p-3	u-1	in-2
	U25	en-3	tu-3	p-3	u-1	in-2
CONSERVACIÓN	U1	en-1	tu-2	p-3	u-3	in-2
	U5	en-1	tu-2	p-1	u-3	in-2
	U7	en-1	tu-2	p-3	u-3	in-2
	U8	en-1	tu-3	p-3	u-1	in-2
	U10	en-1	tu-3	p-3	u-3	in-2
	U13	en-1	tu-1	p-3	u-3	in-2
	U21	en-2	tu-2	p-3	u-3	in-2
PROTECCIÓN	U6	en-1	tu-2	p-3	u-3	in-2
	U14	en-1	tu-3	p-3	u-3	in-2
	U23	en-2	tu-2	p-3	u-3	in-2

**Espacios Naturales (en)**

en-1 Área Natural

en-2 Área Natural de Conservación

en-3 Sin Interés Natural

**Turismo (tu)**

tu-1 Actividades Turísticas

tu-2 Turismo Alternativo

tu-3 Sin Aprovechamiento Turístico

**Agropecuario (pe)**

p-1 Actividades Pecuarias

p-2 Actividades Agrícolas

p-3 Sin Aprovechamiento Pecuario

**Urbano (ur)**

ur-1 Actividades Urbanas

ur-2 Vivienda popular

ur-3 Sin Aprovechamiento Urbano

**Industria (in)**

in-1 Actividades Industriales

in-2 Sin Aprovechamiento Industrial



#### **5.2.1.4. Tipo de Actividad**

##### **5.2.1.4.A Espacios Naturales**

Zona de Conservación.- integra a los promontorios, cerro y farallones, así como las playas humedales y dunas del área de aplicación del programa, a partir de la topografía más accidentada e inaccesible, como son barrancas, acantilados, terrenos escarpados y muy pronunciados; donde se requiere conservar el mantillo y las comunidades vegetales endémicas y secundarias, para mantener los terrenos de humedad y posibilitar la absorción de la lluvia, así como evitar la disolución de los minerales.

##### **5.2.1.4.B Turismo**

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

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

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

##### **5.2.1.4.C Agropecuario**

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

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

#### **5.2.1.4.D Urbano**

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

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

#### **5.2.1.4.E Industrial**

Dada la necesidad de diversificar las actividades industriales, es necesario promover industrias secas de bajo impacto, que se fortalezcan, encadenándose, principalmente con las actividades agropecuarias (agroindustrias).

#### **5.2.1.5. Criterios Generales**

- **UGA 1 Conservación.-** Zona de Playa, Dunas y Humedales

La playa es el ecosistema de la zona costera, constituido por materiales sueltos de diferente espesor en áreas emergidas y submarinas que manifiesta proceso de erosión y acumulación por alteraciones de origen natural o antrópico, con cambios en la dinámica de su perfil, pertenecen a ella las dunas.

Los humedales están considerados como la zona de transición entre los sistemas acuático y terrestre que constituyen áreas de inundación temporal o permanente, sujetas o no a la influencia de mareas<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> Ley de Aguas Nacionales Art. 3 párrafo XXX

La duna costera actúa como una defensa flexible de la costa, ya que amortigua el efecto erosivo durante la presencia de tormentas asociadas a un ascenso significativo del nivel del mar.

Cuando la costa presente playas, la zona federal marítimo terrestre debe estar constituida por la faja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a dichas playas.

- **UGA 2 Aprovechamiento.-** Zona dedicada al desarrollo turístico residencial con una densidad de 4 viviendas por hectárea. Por lo que se requiere la regularización de la tenencia de la tierra para ofrecer certeza jurídica a los desarrolladores inmobiliarios o compradores.
- **UGA 3 Aprovechamiento.-** Zona dedicada al desarrollo turístico residencial con una densidad de 4 viviendas por hectárea. Por lo que se requiere la regularización de la tenencia de la tierra para ofrecer certeza jurídica a los desarrolladores inmobiliarios o compradores de los predios.
- **UGA 4 Aprovechamiento.-** Zona destinada al desarrollo Campestre Residencial, los fraccionamientos de tipo campestre residencial serán destinados a uso habitacional y se ubicarán fuera de las manchas, debiendo presentar un reglamento Interno que será aprobado por la Dirección.
  - **UGA 5 Conservación.-** Zonas dedicadas a la actividad pecuaria y/o conservación del paisaje, en el caso de la primera es la región o porción de territorio dedicada principalmente y en su mayor superficie a la explotación ganadero.
- **UGA 6 Protección.-** Áreas naturales de interés especial se considera la utilización de los elementos naturales, en forma que resulte eficiente, socialmente útil y procure su preservación y la del ambiente.

- **UGA 7 Conservación.-** Áreas aptas para el desarrollo del turismo alternativo. Y por otro lado se pueden considerar como zonas que amortiguan los impactos y las presiones que las actividades humanas ejercen sobre las áreas mejor conservadas. Son áreas en las que los procesos ecológicos no han sido afectados de manera significativa y que están en contacto con las zonas de uso restringido lo que les confiere una alta posibilidad de contar con elementos propios de áreas bien conservadas. En éstas, los recursos naturales pueden ser y han sido aprovechados bajo una dinámica de uso que no pone en riesgo la conservación de los ecosistemas a largo plazo, es decir que las actividades productivas y de aprovechamiento se realizarán bajo un enfoque de sustentabilidad.
- **UGA 8 Conservación.-** Áreas aptas para el desarrollo de casas huerta familiares serán destinadas a uso habitacional y actividades agropecuarias.
- **UGA 9 Aprovechamiento.-** Zona dedicada a los servicios e industria ligera. La industria ligera es aquella de baja demanda al ambiente, que por sus instalaciones y materiales que transforman, no representa riesgo o contaminación para el personal que ahí labore, para los vecinos e instalaciones perimetrales.
- **UGA 10 Conservación.-** Zonas aptas para la actividad agrícola de riego, conformada por áreas en las que tradicionalmente se han desarrollado actividades agropecuarias, donde la actividad preponderante ha sido la agricultura
- **UGA 11 Aprovechamiento.-** Zona destinada al desarrollo de vivienda popular y de interés social.
- **UGA 12 Aprovechamiento.-** Zona destinada al desarrollo de vivienda residencial alto.
- Los fraccionamientos de tipo residencial alto tendrán como uso el de vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y/o de servicios, debiendo presentar un Reglamento Interno que será autorizado por la dirección.
- **UGA 13 Conservación.-** Zona de Playa

La playa es el ecosistema de la zona costera, constituido por materiales sueltos de diferente espesor en áreas emergidas y submarinas que manifiesta proceso de erosión y acumulación por alteraciones de origen natural o antrópico, con cambios en la dinámica de su perfil, pertenecen a ella las dunas.

- Cuando la costa presente playas, la zona federal marítimo terrestre debe estar constituida por la faja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y
- **UGA 14 Protección.-** Corredores Biológicos, se considera a los corredores biológicos como extensiones de suelo, cuya función es interconectar áreas para facilitar la dispersión de flora y fauna y proveer las condiciones naturales que se aseguren la conservación de las mismas.

El área para la constitución de los corredores esta determinada sobre los principales arroyos del área de aplicación del programa, es importante tener presente que son los causes de corrientes naturales que tienen capacidad necesaria para que las aguas de la creciente máxima ordinaria escurran sin derramarse. Cuando las corrientes están sujetas a desbordamiento, se considera como cauce o canal natural, mientras no se construyan obras de encauzamiento; en los orígenes de cualquier corriente, se considera como cauce propiamente definido, cuando el escurrimiento se concentre hacia una depresión topográfica y éste forme una cárcava o canal, como resultado de la acción del agua fluyendo sobre el terreno.

- **UGA 15 Aprovechamiento.-** Área dedicada al Turismo Social, es el turismo que comprende todos aquellos instrumentos y medio, a través de los cuales los grupos obreros, campesinos, infantiles, juveniles, estudiantes, magisteriales, discapacitados, burócratas, de trabajadores no asalariados y otros, tengan acceso a sitios de interés turísticos estatal y nacional, histórico, cultural y típico con el objeto de logara el descanso y el esparcimiento familiar en condiciones adecuadas de economía, seguridad y comodidad.
- **UGA 16 Aprovechamiento.-** Área dedicada al Residencial Ecoturístico, tiene como fin realizar actividades recreativas en contacto con la naturaleza y las expresiones culturales con una actitud y compromiso de conocer, respetar, disfrutar y participar de la preservación de los recursos naturales.
- **UGA 17 Aprovechamiento.-** Zona destinada al desarrollo de vivienda residencial alto y medio.

- Los fraccionamientos de tipo residencial alto y medio tendrán como uso el de vivienda unifamiliar sin permitir incluir en éste, áreas comerciales y/o de servicios, debiendo presentar un Reglamento Interno que será autorizado por la dirección.
- **UGA 18 Aprovechamiento.-** Zona destinada a la reserva urbana. Los centros de población deben mantener áreas de reserva para su expansión y las que se consideren no urbanizables, por causas de preservación ecológica, prevención de riesgos y mantenimiento de actividades dentro de los límites de dichos centros, así como por las que por resolución de la autoridad competente se provean para la fundación de los mismos.
- **UGA 19 Aprovechamiento.-** Zona destinada para el comercio y los servicios, espacios con gran intensidad y diversidad de uso del suelo que se desarrollan en ambos lados de la vialidad y que complementan y enlazan a los diversos centros urbanos con los subcentros y el centro de la ciudad.
- **UGA 20 Aprovechamiento.-** Zona dedicada a los servicios e industria ligera. La industria ligera es aquella de baja demanda al ambiente, que por sus instalaciones y materiales que transforman, no representa riesgo o contaminación para el personal que ahí labore, para los vecinos e instalaciones perimetrales.
- **UGA 21 Conservación.-** Zona dedicada a la conservación de Palmeras y Huertas. se considera la utilización de los elementos naturales, en forma que resulte eficiente, socialmente útil y procure su preservación y la del ambiente.
- **UGA 22 Aprovechamiento.-** Zona dedicada al desarrollo turístico de alojamiento categoría especial con una densidad de 5 ctos por hectárea. Por lo que se requiere la regularización de la tenencia de la tierra para ofrecer certeza jurídica a los desarrolladores inmobiliarios o compradores.
- **UGA 23 Protección.-** Zona ecológica paisajística se considera la utilización de los elementos naturales, en forma que resulte eficiente, socialmente útil y procure su preservación y la del ambiente.

- **UGA 24 Aprovechamiento.-** Zona dedicada al desarrollo turístico residencial con una densidad de 4 viviendas por hectárea y al alojamiento turístico con una densidad de 10 cuartos por hectárea. Por lo que se requiere la regularización de la tenencia de la tierra para ofrecer certeza jurídica a los desarrolladores inmobiliarios o compradores de los predios.

Por otro lado a estas zonas se les considera con una zonificación de tipo Desarrollo Turístico Integral es un suelo con vocación turística y los usos permitidos se establecen en la tabla de compatibilidad.<sup>2</sup>

- **UGA 25 Aprovechamiento.-** Zona dedicada a las actividades pecuarias y marítimas.

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

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

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

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

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

<sup>2</sup> Ver apartado Normatividad en Desarrollo Turístico Integral

- Fomento a la micro, pequeña y mediana empresa.

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

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

En relación con estos ejes se ejecutarán las siguientes acciones:

- Privilegiar el equipamiento urbano y turístico de forma tal que se constituya parte de las condiciones generales favorables para el sector productivo.
- Revisar y en caso de ser procedente, implementar la simplificación de los trámites que se realicen ante la administración pública municipal que incidan en el establecimiento de actividades productivas, comerciales y de servicios.
- Elevar la calidad de todos aquellos servicios que preste la Administración Pública Municipal y que tengan incidencia en el desarrollo económico de la Subregión.
- Articular las actividades económicas con las obras de infraestructura básica y social, a fin de propiciar un uso eficiente de recursos materiales y humanos.
- Apoyar la actividad rural, ya sea a través del fomento para la comercialización de los productos del campo y pesca o de cualquier otra acción de la Administración Pública Municipal.

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

- Orientar la obra pública a la promoción de la micro, pequeña y mediana empresa, con el fin de incrementar las fuentes de empleo en el territorio,
- Promover la creación de escuelas públicas,



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

---

### 5.3. Estrategia General para el Desarrollo Urbano

---

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

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

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

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

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

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

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

### **5.3.1. Zonificación Primaria**

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

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

#### **5.3.1.1. Área Urbana Actual**

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

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

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

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

---

<sup>3</sup> Población de las localidades de Todos Santos y El Pescadero calculada al año 2005.

La zona urbanizable para el año 2030 tiene una superficie de 00 hectáreas brutas localizadas en la periferia de Todos Santos y El Pescadero, y a lo largo del litoral dentro del polígono de aplicación del programa subregional; en el marco de la estrategia general planteada para la subregion, dichas zonas se pretende constituyan la base del consecuente ordenamiento territorial y estructura urbana del desarrollo de las localidades, a partir de propuestas de habilitación progresiva de usos y destinos del suelo, considerando la dotación de servicios de infraestructura y equipamiento que se conciben como elementos estructuradores.

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

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

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

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

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

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

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

### **5.3.2. Zonificación Secundaria**

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

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

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

#### **5.3.3.1. Aprovechamiento**

##### **5.3.3.1.A *Uso Habitacional***

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

La clasificación de vivienda se establece de acuerdo con la densidad de población, el tamaño de los predios<sup>4</sup> y la cantidad de viviendas por hectárea neta y vecinal, dichos indicadores se complementan de acuerdo a las expectativas que se esperan de algunas zonas (redensificación). Cada zona se define con sus respectivos parámetros y/o lineamientos para que se puedan establecer zonas homogéneas.

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

---

<sup>4</sup> Con la finalidad de lograr las expectativas que se plantean para la Subregión y acorde a los patrones de crecimiento que resultan benéficos para el desarrollo esperado, se propusieron para algunas densidades lotes mínimos mayores a los establecidos en el Reglamento de Fraccionamientos para el Estado de Baja California Sur.

La clasificación de las zonas habitacionales es la siguiente:

**a) Campestre Residencial (CR)**

Esta zonificación fomenta áreas habitacionales de baja densidad, formando espacios habitables con características homogéneas, en equilibrio y convivencia con zonificaciones colindantes y entorno ecológico, mediante su función como área de transición de lo urbano a lo natural; representativa por su integración e imagen urbana lograda a partir del seguimiento de sus lineamientos<sup>5</sup> que la harán atractiva.

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

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

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

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

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

**b) Residencial Alto (RA)**

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

---

<sup>5</sup> Los lineamientos para cada zonificación se encuentran establecidos al final del presente capítulo.

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

El COS es del 0.4 y el CUS del 0.8.

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

### **c) Residencial Medio (RM)**

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

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

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

### **d) Interés Medio (IM)**

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

### **e) Habitacional Popular (HP)**

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

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

#### **f) Interés Social (IS)**

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

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

#### **g) Centro Histórico (CHM)**

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

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

#### **h) Reserva Urbana**

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

### **5.3.3.2. Turístico**

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

**a) Desarrollo Turístico Integral**

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

**b) Alojamiento Turístico (AT10)**

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

**c) Alojamiento Categoría Especial**

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

**d) Residencial Turístico (RT)**

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

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

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

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

**e) Residencial Ecoturístico RE**

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



**f) Turismo Social (TS)**

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

**g) Servicios Recreativos (SR)**

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

**5.3.3.3. Corredores**

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

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

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

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

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

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

#### **5.3.3.4. Equipamiento**

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

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

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

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

#### **5.3.3.5. Industria**

Zona de concentración de actividades industriales.

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

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

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

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

## **5.3.4. Del Área No Urbanizable**

### **5.3.4.1. Conservación**

#### **5.3.4.1.A Zona Ecológica Paisajística**

Zonificación que permite aprovechamiento de bajo impacto en el cual pueden existir construcciones siempre y cuando no rebasen de una pendiente superior al 45%, deben ser escalonadas y en caso de construir bardas no podrán ser mayores a los 2 metros de altura para no alterar la imagen visual del lugar

#### **5.3.4.1.B Zona Agrícola (AGR)**

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

#### **5.3.4.1.C Zona de Turismo Alternativo (TA)**

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

#### **5.3.4.1.D Pecuaria y/o conservación del paisaje (CP)**

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

#### **5.3.4.1.E Casas Huerta (CH)**

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

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

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

#### **5.3.4.1.F Palmares y Huertas (PH)**

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

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

#### **5.3.4.2. Protección**

##### **5.3.4.2.A Área Natural de Interés Especial (AN)**

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

##### **5.3.4.2.B Promontorios Cerros y Farallones**

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

##### **5.3.4.2.C Arroyos / Cuerpos de Agua**

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

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

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

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

#### **5.3.4.2.D Corredores Biológicos**

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

#### **5.3.4.2.E Playas Dunas**

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

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

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

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

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

- Criterios normativos de la Zona Federal Marítimo Terrestre

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

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

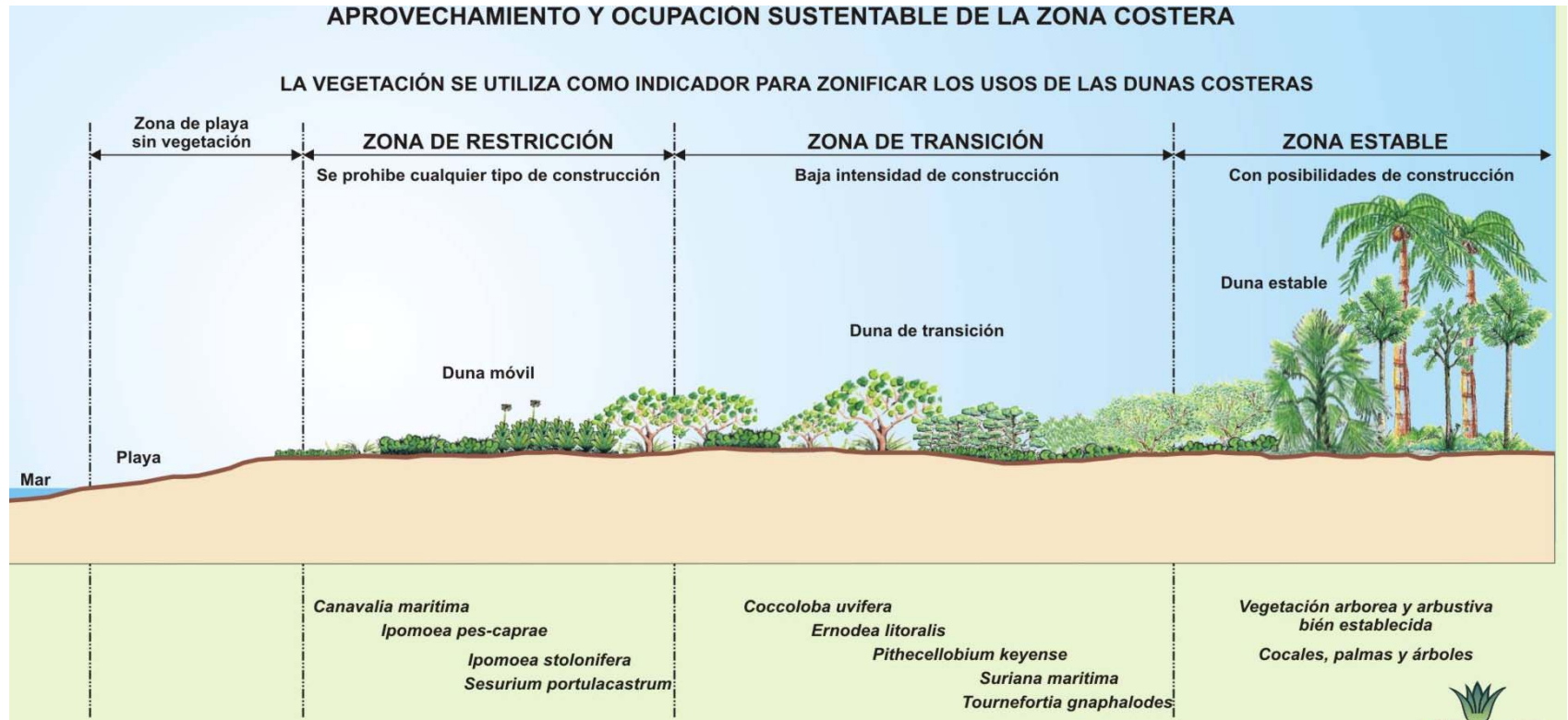
- La zona de regulación en las dunas, es a partir de la **zona federal marítimo terrestre (ZOFEMAT)**, en la cual las construcciones estarán restringidas a los siguientes aspectos:
  - ▶ La zona de restricción de construcciones se define por los 20 metros de zona federal marítimo terrestre (ZOFEMAT), donde la reglamentación existente prohíbe el establecimiento de construcciones que impidan el libre tránsito.
  - ▶ En la ZOFEMAT solo se podrán establecer estructuras de tipo temporales (s sombrillas), o que puedan ser removidas diariamente (camastros, sillas, sombrillas, hamacas). Restringiendo o en su caso prohibiendo la instalación de palapas rígidas, permanentes o de materiales pétreos.
  - ▶ En las zonas de duna que presenten un movimiento evidente de arena no se podrá realizar ningún tipo de construcción permanente, es decir, en la zona de dunas que presenta vegetación representativa de dunas dinámicas, queda prohibido construir instalaciones permanentes.

- ▶ Las construcciones permanentes en la playa, se edificarán preferentemente en las zonas donde exista una vegetación arbórea bien establecida; manteniendo una zona de transición de muy baja intensidad de construcción, donde existe vegetación costera arbustiva y sufrútice.
- Con el fin de proteger las construcciones de los efectos climáticos y mantener la dinámica natural de las dunas, deberá mantener la vegetación natural o en su caso se reforestará con vegetación propia de la zona, pudiendo incluir especies nuevas, siempre y cuando sea vegetación nativa (palmas, árboles etc.).
- En algunas zonas, la duna se ha perdido como consecuencia humana o climática, por lo que se procederá al restablecimiento de ésta, realizando reforestación con especies nativas, colocando cercas de madera u otro material como trampas de arena, a lo largo de la berma de la playa, o con cualquier otro método propuesto para lograr tal fin, con lo que se reducirá la erosión y se incrementará el tamaño de la duna.
- Se recomienda evitar la construcción de estructuras rígidas como muros de contención de mampostería o de concreto, o estructuras similares en el frente de playa o el frente de duna.
- En las zonas donde exista el riesgo de inundaciones y se esté expuesto al viento durante tormentas y huracanes, las construcciones que se localicen con frente de playa, por detrás de la zona de restricción, se recomienda realizarlas sobre pilotes a una altura que será determinada mediante un estudio de la dinámica de la playa y la altura del oleaje de tormenta.
- Las costas que presenten playas rocosas naturales y permanentes, no deberán ser modificadas, es decir no se deberá romper y retirar la roca de la costa.
- Con relación a la iluminación en la zona de dunas, está se reduce a los siguientes aspectos de consideración general:
  - ▶ En todos los desarrollos de residencial turístico, hoteleros o inmobiliarios, la iluminación externa en las vialidades, fachadas, pasillos, y balcones, debe ser de baja altura y orientada siempre al piso, con pantallas protectoras que eviten difusión o reflejo de la iluminación en forma horizontal o hacia arriba, que sobrepase la altura del dosel de los árboles. Evitando que llegue a las playas, duna y manglar. Sobre todo en playas de anidaciones de tortugas marinas.



- ▶ La iluminación externa de edificios, en segundos niveles, etc., debe ser instalada de manera que restrinja al mínimo indispensable la iluminación para la seguridad o para destacar algún señalamiento, y nunca para iluminar fachadas, cristales o alguna otra superficie que pudiera reflejar la luz hacia el manglar o la playa. Especialmente no se deberá iluminar las partes altas de las palapas y otras edificaciones altas.
- ▶ Las instalaciones que se localicen en la zona de dunas de acuerdo a la zonificación establecida, deben ser orientadas a iluminar sólo las zonas específicas donde sea requerida. Se evitará, por medio de cortinas, mamparas, filtros integrados en los cristales de las ventanas y otros dispositivos, cualquier posibilidad de difusión o reflejo de la luz que pudiera alcanzar la zona de las playas, sobre todo en playas de anidación.

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



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

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

#### **5.3.4.2.F Humedal**

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

#### **5.3.5. Modalidades de Utilización del Suelo**

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

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

**Cuadro 1**  
**MODALIDADES DE UTILIZACION DEL SUELO EN TODOS SANTOS**

Zona Urbana										
Clave	Zona	Densidad Máxima Neta <sup>1/</sup>	Densidad Máxima Vecinal <sup>2/</sup>	Lote Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de construcción del Área Total	Superficie Máxima construida en PB	Frente Mínimo de Lote	Altura Permitida	
		Viv./ha	Viv./ha	m2	C.O.S	C.U.S	m2	m	Niveles	Altura
CR	Campestre Residencial <sup>4/</sup>	5	4	2000	0.15	0.2	300	30	2	7
CH	Casas Huerta	5	4	2000	0.17	0.25	340	30	2	7
PH	Palmares y Huertas	3.3	3	3000	0.11	0.20	330	30	2	7
RA	Residencial Alto <sup>4/</sup>	13	10	800	0.4	0.8	320	20	2	7.5
RM	Residencial Medio <sup>4/</sup>	17	11	600	0.4	0.8	240	12	2	7.5
IM	Interés Medio <sup>4/</sup>	25	16	400	0.4	0.8	160	10	2	7
IS	Interés Social <sup>4/</sup>	40	26	250	0.4	0.8	100	7	2	7
HP	Habitacional Popular <sup>4/</sup>	25	16	400	0.4	0.8	160	7	2	7
RD	Redensificación Todos Santos	40	26	250	0.6	1.2	150	12	2	7.5
CU	Centro Urbano	29	19	350	0.6	1.2	210	9	2	<sup>5/</sup>
CB	Centro de Barrio	40	26	250	0.6	1.2	150	9	2	<sup>5/</sup>
CV	Centro Vecinal	71	46	140	0.6	1.2	84	7	2	<sup>5/</sup>
CHM	Centro Historico	29	19	350	0.7	1.4	245	9	2	<sup>5/</sup>
CU 1	Corredor Urbano (Comercio y Servicios)	N/A	N/A	500	0.6	1.3	300	9	2	<sup>5/</sup>
CU 2	Corredor Urbano (Habitacional / Comercio)	N/A	N/A	250	0.8	1.3	200	7	2	7.5
SIL	Servicios e Industria ligera <sup>3/4/</sup>	N/A	N/A	600	0.6	1.2	360	20	2	10

Zona Turística								
Clave	Zona	Densidad Bruta	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida	
		Ctos/ha	Ha	m	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura (m)
AT 10	Alojamiento Turístico	10	4	400	0.15	0.3	2	9
ACE	Alojamiento Categoría Especial	5	4	200	0.15	0.3	2	9
RE	Residencial Ecoturístico	5	10	200	0.15	0.3	2	9
RDT	Redensificación Turística Todos Santos <sup>6/</sup>	80	0.1 <sup>7/</sup>	25	0.35	0.7	2	9
TS	Turismo Social	2.5	10	500	0.15	0.15	1	5

Clave	Zona	Densidad Maxima	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida	
		Viv/ha	m	m	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura (m)
RT	Residencial Turístico <sup>4/</sup>	4	2,000	25	0.25	0.6	2 y 3	7.5 - 10.5

1/ Densidad neta vendible

2/ Aplica a fraccionamientos, incluye vialidad local y donaciones

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

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

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

6/ Aplica a Centro Historico de Todos Santos

7/ Superficie máxima de 5,000 m<sup>2</sup>

N/A No aplica

**Cuadro 2**  
**MODALIDADES DE UTILIZACION DEL SUELO EN EL PESCADERO**

Zona Urbana										
Clave	Zona	Densidad Máxima Neta <sup>1/</sup>	Densidad Máxima Vecinal <sup>2/</sup>	Lote Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de construcción del Área Total	Superficie Máxima construida en PB	Frente Mínimo de Lote	Altura Permitida	
		Viv./ha	Viv./ha	m <sup>2</sup>	C.O.S	C.U.S	m <sup>2</sup>	m	Niveles	Altura
CR	Campestre Residencial <sup>4/</sup>	5	4	2000	0.15	0.2	300	30	2	7
CH	Casas Huerta	5	4	2000	0.17	0.25	340	30	2	7
RA	Residencial Alto <sup>4/</sup>	13	10	800	0.4	0.8	320	20	2	7.5
RM	Residencial Medio <sup>4/</sup>	17	11	600	0.4	0.8	240	12	2	7.5
IM	Interés Medio <sup>4/</sup>	25	16	400	0.4	0.8	160	10	2	7
CB	Centro de Barrio	40	26	250	0.6	1.2	150	9	2	<sup>5/</sup>
CV	Centro Vecinal	71	46	140	0.6	1.2	84	7	2	<sup>5/</sup>
CU 1	Corredor Urbano (Comercio y Servicios)	N/A	N/A	500	0.6	1.3	300	9	2	<sup>5/</sup>
CU 2	Corredor Urbano (Habitacional / Comercio)	N/A	N/A	250	0.8	1.3	200	7	2	7.5
SIL	Servicios e Industria ligera <sup>3/ 4/</sup>	N/A	N/A	600	0.6	1.2	360	20	2	10

Zona Turística										
Clave	Zona	Densidad Bruta	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida			
		Ctos/ha	Ha	m	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura (m)		
AT 10	Alojamiento Turístico	10	4	400	0.15	0.3	2	9		
ACE	Alojamiento Categoría Especial	5	4	200	0.15	0.3	2	9		
RE	Residencial Ecoturístico	5	10	200	0.15	0.3	2	9		

Clave	Zona	Densidad Maxima	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida			
		Viv/ha	m	m	C.O.S	C.U.S	Niveles	Altura (m)		
RT	Residencial Turístico <sup>4/</sup>	4	2,000	25	0.25	0.6	2 y 3	7.5 - 10.5		

1/ Densidad neta vendible

2/ Aplica a fraccionamientos, incluye vialidad local y donaciones

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

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

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

N/A No aplica

**Cuadro 3**  
**RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN PARA EN FUNCIÓN DEL FRENTE Y FONDO DEL LOTE**  
**ZONAS CR, CH, RA, RM, IM, IS, HP, RD, CU, CB, CV, CHM, CU 1, CU 2 Y SIL**

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

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

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

NA= No aplica  
\* Aplica para Centro Histórico

**Cuadro 4**  
**RESTRICCIONES DE CONSTRUCCIÓN PARA EN FUNCIÓN DEL FRENTE Y FONDO DEL LOTE**  
**ZONAS AT-10, ACE, RE, RDT, TS Y RT,**

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

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

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

NA= No aplica

### 5.3.5.1. Compatibilidad de los usos del suelo

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

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

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

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

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

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

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

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

C/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias

D/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial

E/ Sujeto a estudio de impacto ambiental

F/ Localizado al interior del proyecto principal .

G/ Sujeto a estudio de impacto urbano

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

I/ Sujeto a estudio de seguridad

J/ Sujeto a Normas oficiales

K/ Solo en vías primarias

L/ Solo en vías primarias y colectoras

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

N/ Localizado solo en áreas de donación

O/ Su localización no debe ser en vialidad primaria

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

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

Notas:

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

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



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

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

VERSION PRELIMINAR 27 DE AGOSTO DE 2010

# Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas

## PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TODOS SANTOS - EL PESCADERO - LAS PLAYITAS



HABITACIONAL	VIVIENDA
	LINFAMILIAR
	MÁS DE DOS VIVIENDAS
	HABITACIONAL CON COMERCIO
	ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
	OFICINAS DE GOBIERNO HASTA 1,000 M <sup>2</sup>
	OFICINAS DE GOBIERNO DE 1,000 M <sup>2</sup> HASTA 10,000 M <sup>2</sup>
	TRIBUNALES Y JUZGADOS
	SUCURSALES DE BANCOS Y CASAS DE CAMBIO
	ADMINISTRACIÓN PRIVADA
	OFICINAS PRIVADAS Y CONSULTORIOS DE HASTA 100 M <sup>2</sup>
	OFICINAS PRIVADAS DE HASTA 1,000 M <sup>2</sup>
	ALMACENAMIENTO Y ABASTO
	CENTRAL DE ABASTOS Y BODEGA DE PRODUCTOS PERECEDEROS
	BODEGAS DE ACOPIO Y TRANSFERENCIA DE PRODUCTOS NO PERECEDEROS
	BODEGA DE SEMILLAS, HUEVO, LÁCTEOS O ABARROTÉS
	DEPOSITOS DE GAS LÍQUIDO, COMBUSTIBLES O EXPLOSIVOS
	ESTACIONES DE SERVICIO (GASOLINERÍA)
	PLANTAS DE ALMACENAMIENTO DE GAS L.P.
	ESTACIONES DE CARBURACIÓN DE GAS L.P.
	RASTROS Y FRIGORÍFICOS
	SILOS Y TOLVAS

ZONAS																																				
HABITACIONAL					TURÍSTICO					ESTRUCTURA URBANA <sup>1</sup>				COMERCIO Y SERVICIOS		EQUIPAMIENTO	INDUSTRIA	ORDENAMIENTO ECOLÓGICO																		
HP	IS	IM	PM	PA	CR	SR	TS	RE	RT	ACE	AT	HT	TH	CU	CB	CV	CHM	CB-1	CB-2	FD	→		CONSERVACIÓN			PROTECCIÓN										
																								AGR	TA	CP	CI	PI	AM	EP						
HABITACIONAL POPULAR (Densidad máx de 25 Vv/HA)	INTERES SOCIAL (Densidad máx de 40 Vv/HA)	INTERES MEDIO (Densidad máx de 25 Vv/HA)	RESECCIONAL MEDIO (Densidad máx de 17 Vv/HA)	RESECCIONAL ALTO (Densidad máx de 13 Vv/HA)	CAMPESINE RESECCIONAL (Densidad máx de 5 Vv/HA)	SERVICIOS RECREATIVOS	TURISMO SOCIAL (Densidad 2.5 turistas/HA)	RESECCIONAL ECOTURÍSTICO (Densidad 5 cuadros/HA)	RESECCIONAL TURÍSTICO (Densidad 10 cuadros/HA)	ALOCAMIENTO CATEGÓRICA ESPECIAL (Densidad 5 cuadros/HA)	ALOCAMIENTO TURÍSTICO (Densidad 15 cuadros/HA)	VILLA NAUTICO PESQUERA	CENTRO URBANO	CENTRO BARRIO	CENTRO VECINAL	CENTRO HISTÓRICO (USO MIXTO)	CORREDOR URBANO HABITACIONAL COMERCIO	CORREDOR DE COMERCIOS Y SERVICIOS	RECREACIÓN DEPORTE	ASESORIO	AGROPARK	SERVICIOS E INDUSTRIAL LEVE	PROMOTORIOS, CERROS Y PARALINES	ZONA AGRICOLA	ZONA DE TURISMO ALTERNATIVO	RECORDO Y/O CONSERVACIÓN DEL PUSAE	CASAS HELENA (Densidad variable Vv/HA)	PALMARES Y PALMETAS <sup>1</sup>	ÁREA NATURAL DE INTERES ESPECIAL	ZONA ECOLÓGICA PASADITA	ARRIVOS	CORREDORES BIOLÓGICOS <sup>1</sup>	PLAYAS IDÓNEAS	HIMEDIAL	ÁREA DE ARRIBACIÓN DE TORTUGAS	

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

A/ Sujeto a delimitación de la zona federal establecida por CNA y solo se podrá construir en las partes altas, donde no se corra riesgo por fenómenos hidrometeorológicos.  
 A/ Sujeta a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados.  
 B/ Solo en un 25% de la capacidad total.  
 C/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias.  
 D/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial.  
 E/ Sujeto a estudio de impacto ambiental.  
 F/ Localizado al interior del proyecto principal.  
 G/ Sujeto a estudio de impacto urbano.  
 H/ Tendrán que estar localizadas a más de 100m de instituciones educativas, salud, y asistencia social.

V/ Sujeto a estudio de seguridad.  
 J/ Sujeto a Normas oficiales.  
 K/ Solo en vías primarias.  
 L/ Solo en vías primarias y colectoras.  
 M/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Subregional (ver capítulo estrategia).  
 N/ Localizado solo en áreas de donación.  
 O/ Su localización no debe ser en vialidad primaria.  
 P/ Deberán ser públicas y ubicadas en las áreas de donación.  
 Q/ Aplica a vegetación nativa o endémica y a especies que no alteren el ecosistema de la región.

**Notas:**  
 1/ Los elementos que forman parte de la estructura urbana (Centro Urbano (CU), Centro de Barrio (CB), Centro Vecinal (CV) y Centro Histórico (CHM)), no cuentan con una zonificación específica dentro del área de aplicación del Programa Subregional, solo fueron representados con su clave, sin embargo se deberán considerar de acuerdo a lo establecido en el capítulo de dosificación (requerimientos de equipamiento).  
 2/ Aprovechamiento sujeto a un estudio específico de la cuenca hidrológica del arroyo por parte de la Comisión Nacional del Agua donde se determinará la zona federal y el cauce máximo de inundación considerando periodos de retorno de 100 a 1000 años; delimitado de lo anterior y posterior al establecimiento de las zonas aprovechables en ellas se aplicará una densidad especial para que sean áreas de menor vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y evitar pérdidas humanas. La presente nota señalada en la zonificación de corredor biológico aplica única y exclusivamente al frente de playa y una franja de 1,000 m tierra adentro a partir de la zona federal del corredor biológico del arroyo de la muela.

# Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas

PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TODOS SANTOS - EL PESCADERO - LAS PLAYITAS		ZONAS																																	
		HABITACIONAL					TURÍSTICO					ESTRUCTURA URBANA *				COMERCIO Y SERVICIOS		EQUIPAMIENTO	INDUSTRIA	ORDENAMIENTO ECOLÓGICO															
USOS	ZONA	HP	IS	IM	PM	PA	CR	SR	TS	RE	RT	ACE	AT 10	CU	CB	CV	CHM	CS-1	CS-2	RD	→			CONSERVACIÓN			PROTECCIÓN								
		HABITACIONAL POPULAR (Densidad máx de 25 vvh/ha)	INTERÉS SOCIAL (Densidad máx 40 vvh/ha)	INTERÉS MEDIO (Densidad máx de 25 vvh/ha)	RESIDENCIAL MEDIO (Densidad máx de 17 vvh/ha)	RESIDENCIAL ALTO (Densidad máx 13 vvh/ha)	CAMPESINE RESIDENCIAL (Densidad máx 5 vvh/ha)	SERVICIOS RECREATIVOS	TURISMO SOCIAL (Densidad 25 ocupantes/ha)	RESIDENCIAL ECOTURÍSTICO (Densidad 5 ocupantes/ha)	RESIDENCIAL TURÍSTICO (Densidad 6 vvh/ha)	ALOJAMIENTO CATEGORÍA ESPECIAL (Densidad 5 ocupantes/ha)	ALOJAMIENTO TURÍSTICO (Densidad 10 ocupantes/ha)	VILLA MÚLTIPLE PESQUERA	CENTRO URBANO	CENTRO BARRIO	CENTRO VECINAL	CENTRO HISTÓRICO (USO MIXTO)	CORREDOR URBANO HABITACIONAL Y COMERCIO	CORREDOR DE COMERCIO Y SERVICIOS	RECREACIÓN Y DEPORTE	ACERQUE	AGROPECUARIO	SERVICIOS E INDUSTRIALES	PRONTOCERROS, CERROS Y FARALLONES	ZONA AGRÍCOLA	ZONA DE TURISMO ALTERNATIVO	RECUPERATIVO CONSERVACIÓN DEL PAISAJE	CARBAJALERA (Densidad máx 4 vvh/ha)	PALMARES Y SIEMBROS 1	ÁREA NATURAL DE INTERÉS ESPECIAL	ZONA ECOLÓGICA PARASITICA	ARROYOS	CORREDORES BIOLÓGICOS 1	PLAYAS DUNAS
<b>TIENDAS DE PRODUCTOS BÁSICOS Y DE ESPECIALIDADES</b>																																			
VENTA DE ABARROTES, COMESTIBLES, COMIDA ELABORADA SIN COMEDOR O PANADERÍA HASTA 500 M <sup>2</sup>		C	C	C													●	●																	
VENTA DE GRANOS, SEMILLAS, FORRAJES, CHILES O MOLINOS DE NIXTAMAL		C	C	C	C												●	●																	
VENTA DE ARTÍCULOS EN GENERAL DE HASTA 500 M <sup>2</sup>		C	C	C	C												●	●					●	●											
VENTA DE ARTÍCULOS EN GENERAL DE MÁS DE 500 M <sup>2</sup>		C	C	C	C												●	●					●	●											
FARMACIAS, BOTICAS O DROGUERIAS DE HASTA 500 M <sup>2</sup>		C	C	C	C												●	●																	
FARMACIAS, BOTICAS O DROGUERIAS DE MÁS DE 500 M <sup>2</sup>		C	C	C	C												●	●																	
<b>TIENDAS DE AUTOSERVICIOS</b>																																			
TIENDAS DE CONVENIENCIA HASTA 150 M <sup>2</sup>		C	C	C	C												●	●																	
TIENDAS DE AUTOSERVICIOS DE MÁS DE 150 M <sup>2</sup>		C	C	C	C												●	●																	
<b>TIENDAS DE DEPARTAMENTOS</b>																																			
TIENDAS BOUTIQUES HASTA 150 M <sup>2</sup>					C												●	●																	
TIENDAS DE HASTA 1,000 M <sup>2</sup>																	●	●																	
TIENDAS DE MÁS DE 1,000 M <sup>2</sup>																	●	●																	
<b>CENTROS COMERCIALES</b>																																			
CENTRO COMERCIAL HASTA 2,500 M <sup>2</sup>		L	L	L													●	●																	
CENTRO COMERCIAL DE MÁS DE 2,500 M <sup>2</sup>		L	L	L													●	●																	
MERCADOS Y TANGUIS DE HASTA 10,000 M <sup>2</sup>		L	L	L													●	●																	

A/ Sujeto a delimitación de la zona federal establecida por CNA y solo se podrá construir en las partes altas, donde no se corra riesgo por fenómenos hidrometeorológicos.  
 A/ Sujeta a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados.  
 B/ Solo en un 25% de la capacidad total.  
 C/ Solo en vías primarias colectivas y secundarias.  
 D/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial.  
 E/ Sujeto a estudio de impacto ambiental.  
 F/ Localizado al interior del proyecto principal.  
 G/ Sujeto a estudio de impacto urbano.  
 H/ Tendrán que estar localizadas a más de 100m de instituciones educativas, salud, y asistencia social.  
 I/ Sujeto a estudio de seguridad.  
 J/ Sujeto a Normas oficiales.  
 K/ Solo en vías primarias.  
 L/ Solo en vías primarias y colectoras.  
 M/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Subregional (ver capítulo estrategia).  
 N/ Localizado solo en áreas de donación.  
 O/ Su localización no debe ser en vía pública.  
 P/ Deben ser públicas y ubicadas en las áreas de donación.  
 Q/ Aplica a vegetación nativa o endémica y a especies que no alteren el ecosistema de la región.

# Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas

**PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE  
TODOS SANTOS - EL PESCADERO - LAS PLAYITAS**



## ZONAS


COMERCIO Y SERVICIOS	USOS																																					
	HABITACIONAL					TURÍSTICO					ESTRUCTURA URBANA <sup>1</sup>				COMERCIO Y SERVICIOS		EQUIPAMIENTO	INDUSTRIA	ORDENAMIENTO ECOLÓGICO																			
	HP	IS	IM	PM	PA	CR	SR	TS	RE	RT	ACE	AT 10	CB	CE	CV	CHM	CS-1	CS-2	RD	→		CONSERVACIÓN				PROTECCIÓN												
	HABITACIONAL POPULAR (Densidad máx 25 v/v/ha)	INTERES SOCIAL (Densidad máx 40 v/v/ha)	INTERES MEDIO (Densidad máx 25 v/v/ha)	RESIDENCIAL MEDIO (Densidad máx 17 v/v/ha)	RESIDENCIAL ALTO (Densidad máx 13 v/v/ha)	CAMPESINE RESIDENCIAL (Densidad máx 5 v/v/ha)	SERVICIOS RECREATIVOS	TIPOLOGÍA SOCIAL (Densidad 25 camper/ha)	RESIDENCIAL ECOTURÍSTICO (Densidad 5 camper/ha)	RESIDENCIAL TURÍSTICO (Densidad 40v/ha)	ALDAMIENTO CATEGORÍA ESPECIAL (Densidad 5 camper/ha)	ALDAMIENTO TURÍSTICO (Densidad 10 camper/ha)	VILLA TURÍSTICO PESQUERA	CENTRO URBANO	CENTRO BARRIO	CENTRO VECINAL	CENTRO HISTÓRICO (USO MIXTO)	CORREDOR URBANO HABITACIONAL Y COMERCIO	CORREDOR DE COMERCIO Y SERVICIOS	RECREACIÓN Y DEPORTE	AERODROMO	AGROPECUARIO	SERVICIOS E INDUSTRIAL URBANA	PROMONTORIOS, CERROS Y FARALLONES	ZONA AGRÍCOLA	ZONA DE TURISMO ALTERNATIVO	RECINTO VIVO CONSERVACIÓN DEL PALMUELO	CASAS HERIDAS (Densidad variable 4 m <sup>2</sup> / 112)	PALMERES Y HERIDAS <sup>2</sup>	ÁREA NATURAL DE INTERÉS ESPECIAL	ZONA ECOLÓGICA PISA BAUSTICA	ARROYOS	CORREDORES BIOLÓGICOS <sup>1</sup>	PLAYAS DINAM	HUMEDAL	ÁREA DE ATRACCIÓN DE TORTUGAS		
AGR	TA	CP	CH	PH	AM	EP																																
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, FERRETERIA, MADERERIA, VERRERIA DE 500 M <sup>2</sup>	L	L										●	●			●	●								●	●												
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ELECTRICIDAD Y SANITARIOS, FERRETERIA, MADERERIA, VERRERIA DE MAS DE 500 M <sup>2</sup>																																						
DISTRIBUIDORAS Y VENTA DE VEHICULOS O MAQUINARIA																																						
VENTA DE REFACCIONES, LLANTAS Y ACCESORIOS DE VEHICULOS SIN TALLER DE REPARACION	L	L																																				
DESHUESADEROS																																						
RENTA DE VEHICULOS Y MAQUINARIA																																						
TALLER DE REPARACION, LAVADO Y LUBRICACION, ALINEACION Y BALANCEO DE VEHICULOS DE 1.000 M <sup>2</sup>	L	L	L																																			
TIENDAS DE SERVICIOS																																						
BANOS, SANITARIOS PUBLICOS, GIMNASIOS, SAUNA Y MASAJES (ADIESTRAMIENTO FISICO)																																						
SALAS DE BELLEZA, PELUQUERIA, LAVANDERIAS, TINTORERIAS, SASTRERIAS, LABORATORIO FOTOGRAFICO DE 500 M <sup>2</sup>	L	L	L																																			
SERVICIOS DE LIMPIEZA Y MANTENIMIENTO DE CASAS	L																																					
SERVICIOS DE ALQUILER DE ARTICULOS EN GENERAL, MUDANZA, PAQUETERIA																																						
HOSPITALES																																						
HOSPITAL DE URGENCIAS, GENERAL O CENTRO MEDICO																																						
HOSPITAL DE ESPECIALIDADES	KN	KIN	KIN																																			
CENTROS DE SALUD																																						
CONSULTORIOS DE HASTA 30 M2 INTEGRADOS A LA VIVIENDA	L	L	GL	GL																																		
CENTRO DE SALUD, CLINICAS DE URGENCIAS O CLINICAS EN GENERAL	L	L																																				
LABORATORIOS DENTALES, ANALISIS CLINICOS, RADIOGRAFIAS O CONSULTORIOS	L	L	L																																			

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

A/ Sujeto a delimitación de la zona federal establecida por CNA y solo se podrá construir en las partes altas, donde no se corra riesgo por fenómenos hidrometeorológicos.  
 B/ Sujeto a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados.  
 C/ Solo en un 25% de la capacidad total.  
 D/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias.  
 E/ Sujeto a factibilidad de terreno e impacto vial.  
 F/ Sujeto a estudio de impacto ambiental.  
 G/ Localizado al interior del proyecto principal.  
 H/ Sujeto a estudio de impacto urbano.  
 I/ Tendrán que estar localizadas a más de 100m de instituciones educativas, salud, y asistencia social.  
 J/ Sujeto a estudio de seguridad.  
 K/ Sujeto a Normas oficiales.  
 L/ Solo en vías primarias.  
 M/ Solo en vías primarias y colectoras.  
 N/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Subregional (ver capítulo estrategia).  
 O/ Localizado solo en áreas de demarcación.  
 P/ Su localización, no debe ser en vialidad primaria.  
 Q/ Deberán ser públicas y ubicadas en las áreas de demarcación.  
 R/ Aplica a vegetación nativa o endémica y a especies que no alteren el ecosistema de la región.

**Notas:**  
 1/ Los elementos que forman parte de la estructura urbana (Centro Urbano (CU), Centro de Barrio (CB), Centro Vecinal (CV) y Centro Histórico (CHM)), no cuentan con una zonificación específica dentro del área de aplicación del Programa Subregional, solo fueron representados con su clave, sin embargo se deberán considerar de acuerdo a lo establecido en el capítulo de dotación (requisitos de equipamiento).  
 2/ Aprovechamiento sujeto a un estudio específico de la cuenca hidrológica del arroyo por parte de la Comisión Nacional del Agua donde se determinará la zona federal y el cauce máximo de inundación considerando periodos de retorno de 100 a 1000 años, derivado de lo anterior y posterior al establecimiento de las zonas aprovechables en ellas se aplicará una densidad especial para que sean áreas de menor vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y evitar pérdidas humanas. La presente nota señalada en la zonificación de corredor biológico aplica única y exclusivamente al frente de playa y una franja de 1,000 m tierra adentro a partir de la zona federal del corredor biológico del arroyo de la muerte.

# Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas


PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TODOS SANTOS - EL PESCADERO - LAS PLAYITAS		ZONAS																																																																																																																																																			
		HABITACIONAL					TURISTICO					ESTRUCTURA URBANA <sup>1</sup>				COMERCIO Y SERVICIOS		EQUIPAMIENTO		INDUSTRIA		ORDENAMIENTO ECOLOGICO																																																																																																																															
		HP	FS	BM	RA	CR	SP	TS	RE	RT	ACE	AT 1H	CU	CB	CV	CHM	CB.1	CB.2	ED	→			CONSERVACION					PROTECCION																																																																																																																									
		HABITACIONAL POPULAR (Densidad máx. de 25 (vivienda/m²))					INTERES MEDIO (Densidad máx. de 25 (vivienda/m²))					INTERES MEDIO (Densidad máx. de 17 (vivienda/m²))					CAMPESTRE RESIDENCIAL (Densidad máx. 5 (vivienda/m²))					SERVICIOS RECREATIVOS					TURISMO SOCIAL (Densidad 23 (turistas/m²))					RESIDENCIAL ECOLOGICO (Densidad 5 (vivienda/m²))					RESIDENCIAL TURISTICO (Densidad 6 (vivienda/m²))					ALMACENAMIENTO TURISTICO (Densidad 15 (turistas/m²))					ALMACENAMIENTO TURISTICO ESPECIAL (Densidad 5 (turistas/m²))					TURISMO HISTORICO (USO MIXTO)					CORREDOR URBANO HABITACIONAL Y COMERCIO					CORREDOR DE COMERCIO Y SERVICIOS					RECREACION DEPORTE					RECREACION HISTORICO					PARKING					SERVICIOS E INDUSTRIA LIGERA					PROMOTORIOS, CERROS Y FAMILIARES					ZONA AMBICOLA					ZONA DE TURISMO ALTERNATIVO					RECULADO Y/O CONSERVACION DEL PASADIZO					CASAS HUERTAS (Densidad mínima 7 m² (vivienda/m²))					PALMARES Y HUERTAS <sup>2</sup>					AREA NATURAL DE INTERES ESPECIAL					ZONA ECOLOGICA PAISAJISTICA					ARROYOS					CORREDORES BIOLÓGICOS <sup>3</sup>					PLAYAS DUNAS					HUMEDALES					AREA DE ATRIBUCION DE TORTUGAS		
<b>ASISTENCIA SOCIAL</b>																																																																																																																																																					
CENTRO DE TRATAMIENTOS DE ENFERMEDADES CRÓNICAS																																																																																																																																																					
CENTROS DE INTEGRACION JUVENIL Y FAMILIAR, ORFANATOS																																																																																																																																																					
CENTRO DE ASISTENCIA SOCIAL																																																																																																																																																					
CASAS CLINICA																																																																																																																																																					
<b>ASISTENCIA ANIMAL</b>																																																																																																																																																					
SALONES DE CORTE, CLINICAS, DISPENSARIOS, VETERINARIOS Y TIENDAS DE ANIMALES																																																																																																																																																					
<b>EDUCACION ELEMENTAL</b>																																																																																																																																																					
GUARDERIAS, JARDINES DE NIÑOS O ESCUELAS PARA NIÑOS ATÍPICOS																																																																																																																																																					
ESCUELAS PRIMARIAS																																																																																																																																																					
ACADEMIAS DE DANZA, BELLEZA, CONTABILIDAD, TURISMO O COMPUTACION HASTA 500 M <sup>2</sup>																																																																																																																																																					
<b>EDUCACION MEDIA</b>																																																																																																																																																					
SECUNDARIAS O SECUNDARIAS TÉCNICAS																																																																																																																																																					
PREPARATORIAS, CECYT, INSTITUTOS TÉCNICOS Y CENTROS DE CAPACITACION																																																																																																																																																					
CENTRO DE CAPACITACION PARA EL TRABAJO																																																																																																																																																					
<b>EDUCACION SUPERIOR</b>																																																																																																																																																					
POLITÉCNICOS Y TECNOLÓGICOS, UNIVERSIDADES O ESCUELAS NORMALES																																																																																																																																																					
LABORATORIOS, CENTROS DE INVESTIGACIÓN																																																																																																																																																					
<b>EXHIBICIONES</b>																																																																																																																																																					
JARDINES BOTANICOS, ZOOLOGICO, ACUARIOS, PLANETARIOS, OBSERVATORIOS O ESTACION METEOROLOGICA																																																																																																																																																					
GALERIAS DE ARTE, MUSEOS O CENTROS DE EXPOSICIONES TEMPORALES O AL AIRE LIBRE																																																																																																																																																					
<b>CENTROS DE INFORMACION</b>																																																																																																																																																					
ARCHIVOS O CENTROS PROCESADORES DE INFORMACION																																																																																																																																																					
BIBLIOTECAS O HEMEROTECAS																																																																																																																																																					

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

A/ Sujeto a delimitación de la zona federal establecida por CNA y solo se podrá construir en las partes altas, donde no se corra riesgo por fenómenos hidrometeorológicos.  
 A/ Sujeto a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados.  
 B/ Solo en un 20% de la capacidad total.  
 C/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias.  
 D/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial.  
 E/ Sujeto a estudio de impacto ambiental.  
 F/ Localizado al interior del proyecto principal.  
 G/ Sujeto a estudio de impacto urbano.  
 H/ Tendrán que estar localizadas a más de 100m de instituciones educativas, salud, y asistencia social.  
 I/ Sujeto a estudio de seguridad.  
 J/ Sujeto a Normas oficiales.  
 K/ Solo en vías primarias.  
 L/ Solo en vías primarias y colectoras.  
 M/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Subregional (ver capítulo estrategia).  
 N/ Localizado solo en áreas de donación.  
 O/ Su localización no debe ser en vialidad primaria.  
 P/ Deberán ser públicas y ubicadas en las áreas de donación.  
 Q/ Aplica a vegetación nativa o endémica y a especies que no alteren el ecosistema de la región.

**Nota:**  
 1/ Los elementos que forman parte de la estructura urbana (Centro Urbano (CU), Centro de Barrio (CB), Centro Vecinal (CV) y Centro Histórico (CHM), no cuentan con una zonificación específica dentro del área de aplicación del Programa Subregional, solo fueron representados con su clave, sin embargo se deberán considerar de acuerdo a lo establecido en el capítulo de dotación (requerimientos de equipamiento).  
 2/ Aprovechamiento sujeto a un estudio específico de la cuenca hidrológica del arroyo por parte de la Comisión Nacional del Agua donde se determinará la zona federal y el cauce máximo de inundación considerando periodos de retorno de 100 a 1000 años, demando de la anterior y permitir el establecimiento de las zonas aprovechables en ellas se aplicará una densidad especial para que sean áreas de menor vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y estar protegidas humanas. La presente nota señalada en la zonificación de corredor biológico aplica única y exclusivamente al frente de playa y una franja de 1,000 m tierra adentro a partir de la zona federal del corredor biológico del arroyo de la mueta.

## Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas

PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TODOS SANTOS - EL PESCADERO - LAS PLAYITAS		ZONAS																																
	HABITACIONAL						TURÍSTICO						ESTRUCTURA URBANA *				COMERCIO Y SERVICIOS		EQUIPAMIENTO		INDUSTRIA		ORDENAMIENTO ECOLÓGICO											
	HP	IS	IM	FM	PA	CR	SR	TS	RE	RT	ACE	AT 10	CU	CB	CV	CHM	CU-1	CU-2	RD	→			CONSERVACIÓN			PROTECCIÓN								
	HABITACIONAL POPULAR (Densidad máx de 25 v/há) INTERÉS SOCIAL (Densidad máx de 40 v/há) INTERÉS MEDIO (Densidad máx de 25 v/há) RESIDENCIAL MEDIO (Densidad máx de 17 v/há) RESIDENCIAL ALTO (Densidad máx de 13 v/há) CAMPESINER RESIDENCIAL (Densidad máx de 5 v/há)						SERVICIOS RESIDUATIVOS TURISMO SOCIAL (Densidad 25 ocupantes/há) RESIDENCIAL ECOTURÍSTICO (Densidad 5 ocupantes/há) RESIDENCIAL TURÍSTICO (Densidad 6 v/há) ALOJAMIENTO CATEGORÍA ESPECIAL (Densidad 5 ocupantes/há) ALOJAMIENTO TURÍSTICO (Densidad 10 ocupantes/há) VILLA TURÍSTICO PESQUERA						CENTRO URBANO CENTRO BARRIO CENTRO VECINAL CENTRO HISTÓRICO (USO MIXTO)				CORREDOR URBANO HABITACIONAL Y COMERCIO CORREDOR DE COMERCIOS Y SERVICIOS		RECREACIÓN Y DEPORTE AERODROMO		AGRICULTURA SERVICIOS E INDUSTRIAS URBANAS		PROMONTORIOS, CERROS Y FARALLONES ZONA AGRÍCOLA ZONA DE TURISMO ALTERNATIVO RECUBRIMIENTO DE CONSERVACIÓN DEL PAISAJE CASAS HEREDITARIAS (Densidad máx de 4 m <sup>2</sup> /há) PALMERAS Y HERBIAS 1 ÁREA NATURAL DE INTERÉS ESPECIAL ZONA ECOLÓGICA PISAUBASTICA ARROYOS CORREDORES BIOLÓGICOS 1 PLAYAS DUNAS HUMEDAL ÁREA DE ARBRIBACIÓN DE TORTUGAS											
<b>INSTITUCIONES RELIGIOSAS</b>																																		
TEMPLO O LOCAL PARA EL CULTO	L	L	L	L	L	D/E	F	F	F	F	F	●	●	●	A	●	●							G/E	G/E									
INSTALACIONES RELIGIOSAS, SEMINARIOS Y CONVENTOS	L					D/E	F	F				●	●	●	A	●	●																	
<b>ALIMENTOS Y BEBIDAS</b>																																		
CAFÉS O FONDAS, RESTAURANTES SIN VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS	C	C	C				F	●	●	●	D/E	●	●	●	A/M	●	●	F	F	F	F													
RESTAURANTE CON VENTA DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS							EIJ	●	●	●	●	H	H		A/HU	H	H																	
CENTROS NOCTURNOS Y DISCOTECAS							D/JIL	D/JIL	●	●	●				A/HU		HU																	
CANTINAS, BARES, CERVECERÍAS, PULQUERÍAS, VIDEO BARES Y VINATERÍA									●	●	●						HU																	
<b>ENTRETENIMIENTO</b>																																		
AUDITORIOS, TEATROS, CINES, SALAS DE CONCIERTO O CINETECAS								F	F	F	F	●	●		A		●	●																
CENTRO DE CONVENCIONES								F	F	F	F						●	●																
TEATROS AL AIRE LIBRE, FERIAS O CIRCOS TEMPORALES										F	F	N				N	N	●	●					E	E	E								
SALÓN DE USOS MÚLTIPLES										●	●	●	●	●	A	●	●	●																
<b>RECREACIÓN SOCIAL</b>																																		
CENTROS COMUNITARIOS, CENTROS CULTURALES Y SALONES PARA FIESTAS INFANTILES	L	L	L	L	L	D/E						●	●		A	●																		
CLUBES DE GOLF O CLUBES CAMPESTRES SIN VIVIENDAS				E	E	E	D/E/F	D/E/F	D/E/F	D/E/F	D/E/F						D/E/F																	
CLUBES DE GOLF O CLUBES CAMPESTRES CON VIVIENDAS				E	E	E	D/E/F	D/E/F	D/E/F	D/E/F	D/E/F						D/E/F																	
CLUBES SOCIALES, SALONES PARA BANQUETES Y DE BALE				L	L	L	●	●	●	●	●						●																	

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

A/ Sujeto a delimitación de la zona federal establecida por CNA y solo se podrá construir en las partes altas, donde no se corra riesgo por fenómenos hidrometeorológicos.  
 B/ Solo en un 25% de la capacidad total.  
 C/ Solo en vías primarias colectivas y secundarias.  
 D/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial.  
 E/ Sujeto a estudio de impacto ambiental.  
 F/ Localizado al interior del proyecto principal.  
 G/ Sujeto a estudio de impacto urbano.  
 H/ Tendrán que estar localizadas a más de 100m de instituciones educativas, salud, y asistencia social.  
 I/ Sujeto a estudio de seguridad.  
 J/ Sujeto a Normas oficiales.  
 K/ Solo en vías primarias.  
 L/ Solo en vías primarias y colectivas.  
 M/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Subregional (ver capítulo estrategia).  
 N/ Localizado solo en áreas de donación.  
 O/ Su localización no debe ser en vialidad primaria.  
 P/ Deben ser públicas y ubicadas en las áreas de donación.  
 Q/ Aplica a vegetación nativa o endémica y a especies que no alteren el ecosistema de la región.

**Notas:**  
 1/ Los elementos que forman parte de la estructura urbana (Centro Urbano (CU), Centro de Barrio (CB), Centro Vecinal (CV) y Centro Histórico (CHM)), no cuentan con una zonificación específica dentro del área de aplicación del Programa Subregional, solo fueron representados con su clave, sin embargo se deberán considerar de acuerdo a lo establecido en el capítulo de dotificación (requerimientos de equipamiento).  
 2/ Aprovechamiento sujeto a un estudio específico de la cuenca hidrológica del ayojo por parte de la Comisión Nacional del Agua donde se determinará la zona federal y el cauce máximo de inundación considerando periodos de retorno de 100 a 1000 años, derivado de lo anterior y posterior al establecimiento de las zonas aprovechables en ellas se aplicará una densidad especial para que sean áreas de menor vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y evitar pérdidas humanas. La presente nota señalada en la zonificación de corredor biológico aplica única y exclusivamente al frente de playa y una franja de 1,000 m tierra adentro a partir de la zona federal del corredor biológico del ayojo de la muela.



# Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas

**PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE  
TODOS SANTOS - EL PESCADERO - LAS PLAYITAS**



		ZONAS																																					
		HABITACIONAL					TURISTICO					ESTRUCTURA URBANA *				COMERCIO Y SERVICIOS		EQUIPAMIENTO	INDUSTRIA	ORDENAMIENTO ECOLOGICO																			
		HP	IS	IM	PM	RA	CR	SR	TS	RE	RT	ACE	AT 10	CU	CB	CV	CHM	CB-1	CB-2	ED						AGR	TA	CP	CM	PH	AM	EP	PROTECCION						
COMERCIO Y SERVICIOS		HABITACIONAL POPULAR (Densidad hasta de 25 Vv/HA)																																					
		INTERES SOCIAL (Densidad hasta de 40 Vv/HA)																																					
		INTERES MEDIO (Densidad hasta de 25 Vv/HA)																																					
		RESIDENCIAL MEDIO (Densidad hasta de 17 Vv/HA)																																					
		RESIDENCIAL ALTO (Densidad hasta 13 Vv/HA)																																					
		CAMPESINE RESIDENCIAL (Densidad hasta 5 Vv/HA)																																					
		SERVICIOS RECREATIVOS																																					
		TURISMO SOCIAL (Densidad 25 turistas/ha)																																					
		RESIDENCIAL ECOLOGICO (Densidad 5 unidades/HA)																																					
		RESIDENCIAL TURISTICO (Densidad Env./HA)																																					
		ALOJAMIENTO CATEGORIA ESPECIAL (Densidad 5 unidades/HA)																																					
		ALOJAMIENTO TURISTICO (Densidad 15 unidades/HA)																																					
		VILLA NAUTICO PESQUERA																																					
		CENTRO URBANO																																					
		CENTRO BARRO																																					
		CENTRO VECINAL																																					
		CENTRO HISTORICO (ZONO MITO)																																					
		CORREDOR URBANO HABITACIONAL Y COMERCIO																																					
		CORREDOR DE COMERCIOS Y SERVICIOS																																					
		RECREACION Y DEPORTE																																					
		AERODROMO																																					
AGRO-PARK																																							
SERVICIOS E INDUSTRIAL LIGERA																																							
PROMOTORIOS, CERROS Y FARALLONES																																							
ZONA AGRICOLA																																							
ZONA DE TURISMO ALTERNATIVO																																							
RECORRIDO Y CONSERVACION DEL PASAJE																																							
CUARDIA HUERTA (Densidad vegetal 1m <sup>2</sup> /HA)																																							
PALMALES Y HUERTAS <sup>1</sup>																																							
AREA NATURAL DE INTERES ESPECIAL																																							
ZONA ECOLOGICA PARABUTICA																																							
ARRIVOS																																							
CORREDORES BIOLÓGICOS <sup>1</sup>																																							
PLAYISTONES																																							
HUMEDAL																																							
AREA DE ARRIBACION DE TORTUGAS																																							

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

A/ Sujeto a delimitación de la zona federal establecida por CNA y solo se podrá construir en las partes altas, donde no se corra riesgo por fenómenos hidrometeorológicos  
 A/ Sujeto a cumplir con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados  
 B/ Solo en un 20% de la capacidad total  
 C/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias  
 D/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial  
 E/ Sujeto a estudio de impacto ambiental  
 F/ Localizado al interior del proyecto principal  
 G/ Sujeto a estudio de impacto urbano  
 H/ Tendrán que estar localizadas a más de 100m de instituciones educativas, salud, y asistencia social  
 I/ Sujeto a estudio de seguridad  
 J/ Sujeto a Normas oficiales  
 K/ Solo en vías primarias  
 L/ Solo en vías primarias y colectoras  
 M/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Subregional (ver capítulo estrategia)  
 N/ Localizado solo en áreas de donación  
 O/ Su localización no debe ser en vialidad primaria  
 P/ Deberán ser públicas y ubicadas en las áreas de donación  
 Q/ Aplica a vegetación nativa o endémica y a especies que no alteren el ecosistema de la región

**Notas:**  
 1/ Los elementos que forman parte de la estructura urbana (Centro Urbano (CU), Centro de Barrio (CB), Centro Vecinal (CV) y Centro Histórico (CHM)), no cuentan con una zonificación específica dentro del área de aplicación del Programa Subregional, solo fueron representados con su clave, sin embargo se deberán considerar de acuerdo a lo establecido en el capítulo de dosificación (requerimientos de equipamiento)  
 2/ Aprovechamiento sujeto a un estudio específico de la cuenca hidrológica del arroyo por parte de la Comisión Nacional del Agua donde se determinará la zona federal y el cauce máximo de inundación considerando periodos de retorno de 100 a 1000 años, evitando de lo anterior y posterior al establecimiento de las zonas aprovechables en ellas se aplicará una densidad especial para que sean áreas de menor vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y evitar pérdidas humanas. La presente nota señalada en la zonificación de corredor biológico aplica única y exclusivamente al frente de playa y una franja de 1,000 m tierra adentro a partir de la zona federal del corredor biológico del arroyo de la muestra.



## Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas

PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TODOS SANTOS - EL PESCADERO - LAS PLAYITAS



ZONAS

COMERCIO Y SERVICIOS	INDUSTRIA	ZONAS																																
		HABITACIONAL						TURISTICO				ESTRUCTURA URBANA *		COMERCIO Y SERVICIOS		EQUIPAMIENTO	INDUSTRIA	ORDENAMIENTO ECOLOGICO																
		HP	IS	BM	PM	RA	CB	SR	TS	RE	RT	ACE	AT	HT	CU	CB	CV	CHM	CB-1	CB-2	EID	+		CONSERVACION					PROTECCION					
AGR	TA	CP	CM	PM	AM	EP																												
TRANSPORTES AEREOS																																		
TERMINAL AEROPISTA																																		
HELIPUERTO																																		
COMUNICACIONES																																		
AGENCIAS DE CORREOS, TELEGRAFOS Y TELEFONOS																																		
CENTRALES DE CORREOS Y TELEFONOS																																		
CENTRALES TELEFONICAS CON SERVICIO PUBLICO																																		
CENTRALES TELEFONICAS SIN SERVICIO PUBLICO																																		
ESTACIONES REPETIDORAS DE COMUNICACION CELULAR																																		
ESTACION DE RADIO O DE TELEVISION CON AUDITORIO																																		
ESTACION DE RADIO O DE TELEVISION SIN AUDITORIO																																		
ESTUDIOS CINEMATOGRAFICOS																																		
INDUSTRIA																																		
AGROINDUSTRIA																																		
MICROINDUSTRIA Y DE ALTA TECNOLOGIA, MAQUILADORAS																																		

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

A/ Sujeto a delimitación de la zona federal establecida por CNA y solo se podrá construir en las partes altas, donde no se corra riesgo por fenómenos hidrometeorológicos  
 B/ Solo en un 25% de la capacidad total.  
 C/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias  
 D/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial.  
 E/ Sujeto a estudio de impacto ambiental  
 F/ Localizado al interior del proyecto principal.  
 G/ Sujeto a estudio de impacto urbano  
 H/ Tendrán que estar localizadas a más de 100m de instituciones educativas, salud, y asistencia social  
 I/ Sujeto a estudio de seguridad  
 J/ Sujeto a normas oficiales  
 K/ Solo en vías primarias  
 L/ Solo en vías primarias y colectoras  
 M/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Subregional (per capitulo estrategia)  
 N/ Localizado solo en áreas de donación  
 O/ Su localización, no debe ser en vialidad primaria  
 P/ Deberán ser públicas y ubicadas en las áreas de donación  
 Q/ Aplica a vegetación nativa o endémica y a especies que no alteren el ecosistema de la región

Notas:  
 1/ Los elementos que forman parte de la estructura urbana (Centro Urbano [CU], Centro de Barrio [CB], Centro Vecinal [CV] y Centro Histórico [CHM]), no cuentan con una zonificación específica dentro del área de aplicación del Programa Subregional, solo fueron representados con su clave, sin embargo se deberán considerar de acuerdo a lo establecido en el capítulo de dotación (equipamientos de equipamiento)  
 2/ Aprovechamiento sujeto a un estudio específico de la cuenca hidrológica del arroyo por parte de la Comisión Nacional del Agua donde se determinará la zona federal y el cauce máximo de inundación considerando periodos de retorno de 100 a 1000 años, derivado de lo anterior y posterior al establecimiento de las zonas aprovechables en ellas se aplicará una densidad especial para que sean áreas de menor vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y evitar pérdidas humanas. La presente nota señalada en la zonificación de corredor biológico aplica única y exclusivamente al frente de playa y una franja de 1,000 m tierra adentro a partir de la zona federal del corredor biológico del arroyo de la mancha.

Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas

PROGRAMA SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO DE TODOS SANTOS - EL PESCADERO - LAS PLAYITAS		ZONAS																																	
		HABITACIONAL					TURISTICO					ESTRUCTURA URBANA 1				COMERCIO Y SERVICIOS		EQUIPAMIENTO	INDUSTRIA	ORDENAMIENTO ECOLOGICO															
USOS ZONA	SERVICIOS E INSTALACIONES DE INFRAESTRUCTURA	HP	IC	IM	RM	RA	CB	SR	TS	RE	RE	ACE	AT H	CU	CB	CV	CHM	CU.1	CU.2	RD	+	K	K	AGR	TA	CP	CM	FR	AEI	IP	PROTECCION				
		HABITACIONAL POPULAR (Densidad máx 25 Vv/Ha)	INTERESES SOCIAL (Densidad máx 40 Vv/Ha)	INTERESES MEDIO (Densidad máx 25 Vv/Ha)	RESIDENCIAL MEDIO (Densidad máx 17 Vv/Ha)	RESIDENCIAL ALTO (Densidad máx 13 Vv/Ha)	CAMPESINERIO RESIDENCIAL (Densidad máx 3 Vv/Ha)	SERVICIOS RESIDENTIVOS	TURISMO SOCIAL (Densidad 2.0 personas/ha)	RESIDENCIAL ECOTURISTICO (Densidad 5 cuartos/ha)	RESIDENCIAL TURISTICO (Densidad 6/ha)	ALJAMANTE CATEGORIA ESPECIAL (Densidad 5 cuartos/ha)	ALJAMANTE TURISTICO (Densidad 10 cuartos/ha)	VILLA MULTITIPO PEDERENA	CENTRO URBANO	CENTRO BARRIO	CENTRO VECINAL	CENTRO HISTORICO (USO MIXTO)	CORRECTOR URBANO HABITACIONAL Y COMERCIO	CORREDORES DE COMERCIOS Y SERVICIOS	RECREACION Y DEPORTE	ALBERGAMIENTO	AGROPECUARIO	SERVICIOS E INDUSTRIAL URBANA	PROMOTORIOS, CERROS Y FALLAJONES	ZONA AGRICOLA	ZONA DE TURISMO ALTERNATIVO	RECUMBIVO CONSERVACION DEL PASADIZO	CASAS HUERTAS (Densidad máx 4 nr / Ha)	PALMALES Y HUERTAS 1	AREA NATURAL DE INTERES ESPECIAL	ZONA ECOLOGICA PASAJISTICA	HORTICOS	CORREDORES BIOLÓGICOS 1	PLAYAS DORMAS

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

A7 Sujeto a delimitación de la zona federal establecida por CNA y solo se podrá construir en las partes altas, donde no se corra riesgo por fenómenos hidrometeorológicos.  
 A7' Sujeto a cumplimiento con los lineamientos de imagen urbana y normas de estacionamiento visitantes y empleados.  
 A7'' Solo en un 25% de la capacidad total.  
 B/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias.  
 C/ Solo en vías primarias colectoras y secundarias.  
 D/ Sujeto a factibilidad de servicio e impacto vial.  
 E/ Sujeto a estudio de impacto ambiental.  
 F/ Localizado al interior del proyecto principal.  
 G/ Sujeto a estudio de impacto urbano.  
 H/ Tendrán que estar localizados a más de 100m de instituciones educativas, salud, y asistencia social.

I/ Sujeto a estudio de seguridad.  
 J/ Sujeto a Normas oficiales.  
 K/ Solo en vías primarias.  
 L/ Solo en vías primarias y colectoras.  
 M/ Sujeto a cumplir con las normas establecidas en el Programa Subregional (ver capítulo estrategia).  
 N/ Localizado solo en áreas de donación.  
 O/ Su localización no debe ser en realidad primaria.  
 P/ Deberán ser públicas y ubicadas en las áreas de donación.  
 Q/ Aplica a vegetación nativa o endémica y a especies que no alteren el ecosistema de la región.

**Nota:**  
 1/ Los elementos que forman parte de la estructura urbana (Centro Urbano (CU), Centro de Barrio (CB), Centro Vecinal (CV) y Centro Histórico (CHM)), no cuentan con una zonificación específica dentro del área de aplicación del Programa Subregional, solo fueron representados con su clave, sin embargo se deberán considerar de acuerdo a lo establecido en el capítulo de dotación (requerimientos de equipamiento).  
 2/ Aproximadamente sujeto a un estudio específico de la cuenca hidrológica del ayoque por parte de la Comisión Nacional del Agua donde se determinará la zona federal y el cauce máximo de inundación considerando periodos de retorno de 100 a 1000 años, derivado de la anterior y posterior al establecimiento de las zonas aprovechables en ellas se aplicará una densidad especial para que esas áreas de menor vulnerabilidad ante eventos hidrometeorológicos extraordinarios y evitar pérdidas humanas. La presente nota señalada en la zonificación de corredor biológico aplica única y exclusivamente al frente de playa y una franja de 1,000 m tierra adentro a partir de la zona federal del corredor biológico del ayoque de la muela.

VERSION PRELIMINAR 27 DE AGOSTO