



Tomo 4

Políticas generales para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano

El marco rector de la política del territorio nacional es la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial, con un horizonte al año 2040, que establece la transversalidad como principio para la actuación del poder público. La ENOT se estructura en tres Ejes Nacionales que definen la ruta a seguir:

Eje Nacional 1. Estructuración Territorial: Se enfoca en la identificación, localización y articulación de los usos del suelo, vinculando las redes de infraestructura y nodos estratégicos con el equipamiento y los servicios, en armonía con la preservación del ambiente.

Eje Nacional 2. Desarrollo Territorial: Define el proceso para el mejoramiento del bienestar, garantizando la justicia socioespacial, el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, y la mitigación y adaptación al cambio climático.

Eje Nacional 3. Gobernanza Territorial: Busca la consolidación de espacios de diálogo, coordinación y concertación entre actores sociales y órdenes de gobierno.

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Baja California Sur retoma estos ejes nacionales a través de las siguientes premisas:

Sistema Urbano Rural Noroeste I (La Paz-Los Cabos): La ENOT identifica a BCS como parte de la Macrorregión Noroeste. Reconoce sus recursos y riquezas como un gran potencial para establecer un nuevo modelo espacial de desarrollo socioeconómico sustentado en la protección y aprovechamiento sostenible del territorio.

Alineación con el Plan Estatal de Desarrollo (PED) 2021-2027: El PED se alinea con la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y se estructura en cinco Ejes Generales:

- Bienestar e inclusión.
- Política de paz y seguridad.
- Reactivación económica y empleo incluyente.
- Infraestructura para todos, medio ambiente y sustentabilidad.
- Transparencia y rendición de cuentas.

Modelo de Ocupación Territorial (MOT): Este modelo actualiza el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial 2015-2021. Se basa en criterios ambientales y normativos, describiendo el territorio en **54** Unidades de Gestión Ambiental (UGA), clasificadas como: Área Natural Protegida, Forestal, Humedal RAMSAR, Plan de Desarrollo Urbano, y Reserva Natural (ADVC).

El Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Baja California Sur se sustenta en una estrategia tridimensional que integra el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la armonización como sus ejes articuladores. Esta visión integral busca establecer un modelo de gestión del territorio y sus recursos que sea sustentable, inclusivo y resiliente de cara al horizonte del año 2040, alineándose con los principios de la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible.



Políticas de ordenamiento territorial

Las políticas de ordenamiento territorial buscan establecer un marco integral para la organización y gestión del suelo fuera de los centros de población, regulando las actividades humanas de acuerdo con las capacidades y vocaciones del territorio. Su propósito es garantizar que la expansión de actividades productivas –como la agricultura, ganadería, pesca, minería y turismo– se realice sin superar la capacidad de carga natural y antropogénica, evitando los asentamientos en zonas de riesgo y asegurando la resiliencia territorial. Asimismo, estas políticas promueven la integración regional al fomentar la coordinación entre las diferentes áreas del estado y sus regiones, de manera que se reduzcan desigualdades físicas y sociales, se aprovechen economías de escala y se fortalezcan proyectos de conectividad y gobernanza intermunicipal. En conjunto, representan un esfuerzo para consolidar un manejo responsable del 99.45% del territorio sudcaliforniano que permanece no urbanizado, con énfasis en proteger las áreas de valor ambiental y en articular los usos productivos de forma sustentable y equitativa

Políticas de desarrollo urbano

Las políticas de desarrollo urbano están dirigidas a encauzar el crecimiento y consolidación de las ciudades, pueblos y asentamientos periurbanos de Baja California Sur, garantizando que la urbanización ocurra de manera ordenada, inclusiva y sostenible. Se orientan a detener la expansión descontrolada mediante la promoción de la densificación inteligente, la regeneración urbana y la consolidación de áreas con déficit de infraestructura o habitabilidad. Estas políticas también contemplan la actualización de decretos de centros de población, la integración de planes maestros que regulen la estructura vial, el equipamiento y las áreas de conservación, así como la implementación de programas de vivienda adecuada en congruencia con estándares internacionales de habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad. En este marco, el fortalecimiento de asentamientos humanos se concibe como una estrategia clave para mejorar la resiliencia urbana frente a riesgos naturales, garantizar el acceso equitativo a servicios y equipamiento, y favorecer un modelo de ciudad compacta que reduzca la segregación socioespacial y la presión sobre el entorno natural

Políticas de armonización ambiental y turística

Las políticas de armonización tienen como finalidad equilibrar el desarrollo económico, en particular el turístico, con la conservación de los ecosistemas y el patrimonio cultural de Baja California Sur. Se articulan con el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional y se centran en coordinar esfuerzos intergubernamentales y comunitarios para que el crecimiento urbano y turístico se dé bajo criterios de sustentabilidad, protegiendo áreas estratégicas como el Golfo de California, las reservas de la biosfera y los parques nacionales. Estas políticas establecen normas específicas para densidades, alturas y tipos de desarrollo en fraccionamientos habitacionales, residenciales y turísticos, buscando mitigar impactos sobre la movilidad, el agua, la infraestructura y la población. Además, promueven la conservación del capital natural como base de la competitividad turística y fomentan la participación social en la planeación, asegurando que la prosperidad económica vaya de la mano con la protección del patrimonio natural y cultural. Su aplicación permite fortalecer la identidad turística del estado, evitar conflictos socioambientales y garantizar que el turismo continúe siendo motor económico sin comprometer la sustentabilidad a largo plazo.

La implementación coordinada de estas políticas es esencial para construir un futuro de bienestar e inclusión que aproveche el gran potencial de BCS sin hipotecar la viabilidad ecológica de su territorio y que permita al Gobierno del Estado retomar la rectoría de la planeación.



18.1. Políticas de ordenamiento territorial

Las políticas de ordenamiento territorial son un conjunto de estrategias, regulaciones y directrices para organizar, gestionar el suelo y los recursos del estado. Con estas políticas se busca regular las actividades humanas en relación con las capacidades naturales existentes en el territorio y que se encuentran fuera de las ciudades y pueblos de Baja California Sur; las políticas en esta materia consideran la gestión territorial y la integración regional.

18.1.1. Política de gestión territorial

Entendiendo la gestión territorial como los procesos, acciones y estrategias para administrar las actividades humanas productivas fuera de las zonas urbanas o de las concentraciones poblacionales presentes en el estado.

El objetivo de la gestión territorial es promover el uso ordenado y racional del suelo fuera de los centros de población y que no se encuentran bajo una normatividad urbana como lo es la zonificación primaria, secundaria y o un plan o programa de desarrollo urbano. Con esta política también se busca evitar los asentamientos o actividades humanas en zonas de riesgo con un enfoque de resiliencia territorial en el marco de la gestión integral de riesgos. Para el caso de Baja California Sur como se presentó en el apartado diagnóstico el 99.45% no se encuentra ocupado por asentamientos humanos por lo que es necesaria la gestión de las actividades productivas a lo largo del territorio como lo es la minería no metálica (extracción de sal), ganadería, agricultura, pesca; en especial las relacionadas a turismo y desarrollo inmobiliario que se desarrolla en diversas ocasiones lejanos a los pueblos y ciudades principales del estado.

La aplicación de esta política se podrá realizar en la totalidad del estado a través de las unidades de gestión territorial, la aptitud, vocación, potencial e intensidad de las actividades que se pueden realizar en el territorio sin superar la capacidad de carga natural y antropogénica. De manera complementaria a esta política se debe cumplir con las normas generales del presente PEOTDU, la normatividad específica a nivel municipal, leyes, reglamentos y las demás aplicables al proyecto a realizar. Además, esta política al ser transversal la Dirección General de Planeación realizará mesas de trabajo específicas con las unidades de desarrollo urbano, ambiente y agrarios principalmente para su aplicación.

Esta política no es aplicable en zonas de valor ambiental y áreas naturales protegidas; en el caso de las unidades de gestión ambiental esta política es aplicable en las correspondientes de aprovechamiento sustentable.

Para la aplicación de esta política la Secretaría (SEPUIMM) debe generar una base de datos sobre las actividades económicas que se aprovechan el entorno natural de la siguiente manera: identificar, clasificar y sistematizar en una base de datos, los primeros 5 años (corto plazo) de aplicación del presente instrumento, las actividades económicas y productivas de los pueblos. Mientras que el mediano plazo (10 años) se debe identificar, clasificar y sistematizar en una base de datos, las actividades económicas y productivas de las comunidades rurales y ranchos. Dicha base servirá a la Dirección General de Planeación al momento de dictaminar proyectos que busquen aprovechar los recursos naturales del estado a una intensidad media y alta de conformidad con la vocación territorial de las Unidades de Gestión Territorial.



Tabla 88.- Vocación territorial de Baja California Sur

Aptitud	Vocación	Descripción
Agrícola	Intensiva	Se enfoca en maximizar la producción en áreas pequeñas mediante el uso de insumos como fertilizantes, plaguicidas y agroquímicos. Se caracteriza por un alto grado de mecanización, utilizando máquinas agrícolas y sistemas de riego artificial para optimizar el cultivo y la cosecha. Frecuentemente se practican monocultivos y se utilizan cultivos genéticamente modificados para mejorar los rendimientos y la resistencia a plagas. Aunque esta técnica permite una alta productividad, puede tener efectos negativos en el ambiente, como la degradación del suelo y la contaminación debido al uso de productos químicos.
Ganadera	Intensiva	La ganadería intensiva se caracteriza por criar muchos animales en espacios pequeños, usando altos niveles de insumos como alimentos concentrados, medicamentos y tecnología avanzada. Busca maximizar la producción de carne, leche o huevos en el menor tiempo posible. Los animales están confinados en instalaciones cerradas y tienen una alimentación controlada para acelerar su crecimiento. Aunque es muy productiva, tiene un alto costo ambiental debido a la contaminación y el uso de antibióticos. Además, la eficiencia económica es clave, aunque los costos de insumos son elevados.
Forestal	Ecoturismo	La vocación ecoturística se refiere a la capacidad de una región para ofrecer turismo basado en la naturaleza de manera sostenible. Se caracteriza por la conservación ambiental, el enfoque educativo para sensibilizar sobre el ambiente, y actividades al aire libre en entornos naturales como senderismo u observación de fauna. También promueve el desarrollo económico local sostenible, con un bajo impacto ambiental y conexión con las comunidades locales. La infraestructura es sostenible, y el turismo es de bajo volumen y alta calidad, priorizando la biodiversidad y el bienestar de los turistas.
Forestal	Aprovechamiento (forestal)	La vocación de aprovechamiento forestal se basa en el uso sostenible de los recursos naturales del bosque, como madera, resinas y otros productos no madereros, sin comprometer la regeneración ni la biodiversidad. Implica un manejo planificado con prácticas como el corte selectivo y la reforestación para minimizar el impacto ambiental y preservar los ecosistemas. Además, promueve el desarrollo económico local al generar empleo y productos derivados del bosque, como muebles o papel. También debe cumplir con normativas y certificaciones de sostenibilidad, y tiene en cuenta la conservación de servicios ecosistémicos como la regulación del clima y la protección del suelo.
Urbana	Turismo cultural	La vocación de turismo cultural se enfoca en ofrecer experiencias que permiten a los turistas conocer y participar en la identidad cultural de una región, explorando su historia, tradiciones, arte y costumbres. Este tipo de turismo promueve la preservación del patrimonio, tanto material como inmaterial, y fomenta la interacción directa con las comunidades locales. Además, ofrece experiencias educativas, como talleres o festivales, que enriquecen el conocimiento cultural. También contribuye al desarrollo económico local y promueve el respeto por la diversidad cultural y la sostenibilidad.



Aptitud	Vocación	Descripción
Urbana	Turismo de salud	La vocación de turismo de salud se enfoca en ofrecer tratamientos médicos y terapias que mejoran el bienestar físico y mental de los turistas. Incluye servicios como cirugía estética, medicina alternativa, rehabilitación y prevención de enfermedades, en entornos relajantes y naturales. Además, se combina con programas de bienestar, como masajes, yoga, y dietas saludables. Los destinos de turismo de salud suelen contar con infraestructuras de alta calidad y servicios médicos accesibles. Este tipo de turismo también promueve la recuperación postoperatoria y la salud mental, generando desarrollo económico local al atraer a turistas en busca de bienestar y tratamientos médicos.
Urbana	Turismo de sol y playa	El turismo de sol y playa es una modalidad turística caracterizada por desarrollarse en zonas costeras con clima cálido. Se enfoca en ofrecer descanso y entretenimiento, con una demanda principalmente estacional en verano. Incluye servicios de alojamiento, actividades recreativas como deportes acuáticos y espacios de relajación. Económicamente, es muy relevante para las comunidades locales por la generación de empleo e ingresos. Su éxito depende de la calidad de infraestructura, servicios turísticos y la conservación del entorno natural.
Urbana	Turismo de aventura	El turismo de aventura es una modalidad que ofrece experiencias desafiantes en entornos naturales, dirigida principalmente a personas jóvenes con buena condición física. Incluye actividades de riesgo controlado como deportes extremos, expediciones y deportes en la naturaleza. Se caracteriza por requerir equipamiento especializado, guías certificados y protocolos de seguridad. Busca generar experiencias únicas que combinen desafío personal, adrenalina y conexión con el entorno natural, contribuyendo al desarrollo económico de comunidades locales y promoviendo la conciencia ambiental.
Urbana	Industrial	La vocación industrial es un sector económico basado en la transformación de materias primas en productos mediante procesos tecnológicos y especializados. Se caracteriza por contar con infraestructura técnica, personal cualificado y sistemas de producción eficientes. Contribuye significativamente a la economía mediante la generación de empleo, valor agregado y potencial exportador. Integra elementos como innovación tecnológica, sostenibilidad ambiental, desarrollo territorial y cumplimiento de normativas, siendo fundamental para el progreso económico y social de un territorio.
Urbana	Logística	La logística es un sistema complejo enfocado en gestionar eficientemente el movimiento de mercancías. Se caracteriza por integrar tecnología avanzada, infraestructura especializada y recursos humanos cualificados. Sus principales funciones incluyen optimizar procesos de transporte, coordinar cadenas de suministro, utilizar sistemas digitales de trazabilidad y reducir costos operativos. Abarca múltiples modalidades de transporte, busca la sostenibilidad y contribuye significativamente al desarrollo económico mediante la facilitación del comercio internacional.
Urbana	Sanitaria	La vocación urbana sanitaria se enfoca en crear entornos urbanos saludables y sostenibles para mejorar la salud física y mental de los habitantes. Sus principales características incluyen:



Aptitud	Vocación	Descripción
		<p>1. Prevención de enfermedades y acceso a servicios sanitarios para todos. 2. Mejora de la calidad del aire y agua, con más espacios verdes y infraestructura saludable. 3. Viviendas adecuadas y condiciones de habitabilidad seguras. 4. Reducción de desigualdades sociales y promoción de la equidad en salud. 5. Fomento de la salud mental mediante entornos urbanos que reduzcan el estrés. 6. Sostenibilidad ambiental y resiliencia ante el cambio climático. 7. Participación comunitaria en la planificación urbana y educación en hábitos saludables. 8. Reducción de riesgos sanitarios y manejo de emergencias de salud pública. 9. Promoción de la movilidad activa como caminar o andar en bicicleta. En resumen, busca crear ciudades donde la salud de las personas sea una prioridad, promoviendo un entorno limpio, seguro y accesible para todos.</p>
Urbana	Generación y transformación de energía	<p>La vocación de generación y transformación de energía se enfoca en producir y distribuir energía de manera eficiente, sostenible y accesible. Sus características clave incluyen:</p> <p>1. Diversidad de fuentes: Promueve el uso de energías renovables (solar, eólica, hidráulica) y la mejora de la eficiencia de fuentes no renovables. 2. Eficiencia energética: Busca maximizar la conversión de energía y reducir pérdidas en la transmisión. 3. Sostenibilidad ambiental: Minimiza el impacto ambiental y fomenta la transición hacia un modelo energético limpio y descarbonizado. 4. Innovación tecnológica: Impulsa el desarrollo de nuevas tecnologías para mejorar la eficiencia y el almacenamiento de energía. 5. Descentralización de la producción: Promueve la generación local de energía, como paneles solares residenciales. 6. Acceso universal: Asegura que todos tengan acceso a energía limpia y asequible, especialmente en zonas marginadas. 7. Impacto económico: Crea empleos y fomenta el desarrollo económico mediante inversiones en energías renovables. 8. Seguridad energética: Garantiza un suministro estable y resiliente, especialmente frente a desastres naturales. 9. Políticas y regulaciones: Impulsa marcos normativos y políticas que promuevan las energías limpias y la reducción de emisiones. 10. Educación y concienciación: Fomenta el consumo responsable y la sensibilización sobre el uso eficiente de la energía.</p> <p>En resumen, busca un suministro energético sostenible, eficiente, accesible y responsable, con un enfoque en energías renovables, innovación y equidad.</p>
Minera	Metálica	<p>La vocación de minería metálica se centra en la extracción y procesamiento de metales como oro, cobre y hierro, esenciales para diversas industrias. Sus características clave son:</p> <p>1. Extracción de recursos no renovables, utilizando métodos como minería a cielo abierto y subterránea. 2. Impacto ambiental significativo, incluyendo contaminación, deforestación y gestión de residuos tóxicos. 3. Dependencia de la demanda global, ya que los metales son materias primas clave para sectores como tecnología y construcción. 4. Uso de tecnologías avanzadas para mejorar la eficiencia en la extracción y reducir impactos. 5. Riesgos laborales debido a las condiciones peligrosas de trabajo en las minas. 6. Conflictos sociales con las comunidades locales, a menudo por el desplazamiento o la falta de beneficios equitativos. 7. Cumplimiento de regulaciones ambientales y sociales para mitigar los impactos negativos. 8. Responsabilidad social corporativa, con esfuerzos para mejorar la relación con las</p>



Aptitud	Vocación	Descripción
		comunidades y el ambiente. 9. Ciclo de vida de las minas , que incluye exploración, explotación, y el cierre responsable de minas.
Minera	No Metálica	<p>Claro, aquí tienes un resumen:</p> <p>La minería no metálica se dedica a la extracción de materiales como arena, yeso, sal, arcilla, y piedra caliza , que se utilizan principalmente en la construcción, la fabricación de cemento, vidrio y fertilizantes. Sus características son:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Menor impacto ambiental: Generalmente tiene un impacto ambiental más bajo que la minería metálica, aunque puede generar alteraciones en el paisaje, deforestación y contaminación del agua si no se gestiona adecuadamente. 2. Métodos de extracción simples: Utiliza técnicas como minería a cielo abierto y excavación de canteras. 3. Demanda constante: Los materiales extraídos tienen un mercado local y regional estable, principalmente en la construcción e infraestructura. 4. Menor complejidad tecnológica: Los procesos de extracción son menos sofisticados que en la minería metálica. 5. Generación de empleo local: Aporta al desarrollo económico de las comunidades donde se realiza la extracción. 6. Regulación y sostenibilidad: Aunque su impacto es menor, también está regulada para evitar daños ambientales y garantizar la seguridad laboral. En resumen, la minería no metálica es esencial para diversas industrias, especialmente la construcción, y tiene un impacto ambiental moderado que requiere gestión responsable.
Pesquera	Comercial	<ol style="list-style-type: none"> 1. Pesca a gran escala: Utiliza embarcaciones grandes y tecnología avanzada para capturar grandes volúmenes de peces, incluso en altamar. 2. Objetivo económico: Se enfoca en producción masiva para abastecer mercados nacionales e internacionales, con el fin de generar ganancias. 3. Impacto ambiental: Puede causar sobrepesca y dañar ecosistemas marinos si no se regula adecuadamente. 4. Regulación: Existen cuotas de pesca y regulaciones para evitar la sobreexplotación y proteger las especies marinas. 5. Generación de empleo: Proporciona empleo en la captura, procesamiento y distribución de productos pesqueros. 6. Sostenibilidad: Hay un creciente enfoque en la pesca responsable y el uso de tecnologías más limpias y certificaciones ecológicas.
Pesquera	Acuicultura	<ol style="list-style-type: none"> 1. Cultivo controlado de organismos acuáticos: Se crían especies como peces, mariscos y algas en estanques, jaulas marinas o sistemas cerrados. 2. Sostenibilidad: Puede ser una alternativa más sostenible a la pesca, ya que reduce la sobrepesca y la presión sobre los recursos marinos, aunque su impacto depende de las prácticas de manejo. 3. Alta producción y demanda: Satisface la creciente demanda de productos acuáticos y permite una producción constante y eficiente, sin depender de factores climáticos. 4. Tecnologías avanzadas: Uso de tecnologías para monitoreo del agua, alimentos balanceados y reciclaje de agua en sistemas cerrados, lo que mejora la eficiencia y reduce el impacto ambiental. 5. Impacto económico y social: Genera empleo en zonas rurales o costeras y contribuye al desarrollo económico de las comunidades locales. 6. Riesgos: Puede enfrentar desafíos como enfermedades, contaminación y escapes de especies que afecten los ecosistemas cercanos. 7. Bienestar animal: Se enfoca en la salud y bienestar de los organismos cultivados, siguiendo protocolos de calidad y seguridad alimentaria. 8. Regulación y certificación: Está regulada por



Aptitud	Vocación	Descripción
		normas ambientales y puede obtener certificaciones sostenibles que garantizan prácticas responsables. En resumen, la acuicultura es una práctica sostenible que produce productos acuáticos en ambientes controlados, con tecnologías avanzadas, generando empleo y desarrollo económico, pero requiere un manejo responsable para minimizar los impactos ambientales y riesgos asociados.

Fuente: elaboración propia.

En los casos donde se busque incorporar suelo forestal, ambiental o ejidal al uso urbano (aplica para el fraccionamiento de tierra); además de los tramites y gestiones con las autoridades ambientales, ejidales, municipales y demás responsables en la materia; deberán presentar de manera previa ante la Dirección General de Planeación del Gobierno del Estado de B.C.S., un plan maestro y un estudio de impacto urbano para su dictaminación donde se incluya la factibilidad de infraestructura y servicios urbanos (agua potable, drenaje, electrificación, etc.).

Como parte de la aplicación de esta política, de manera paulatina, se debe reducir el número de asentamientos y actividades identificadas en zonas de riesgo hasta reducirla a cero y evitar la instalación de nuevos casos. La Dirección General de Planeación es la responsable de actualizar los datos, cada cinco años a partir de 2030, correspondientes a los asentamientos o actividades situadas en zonas de riesgo con apoyo de las autoridades federales, estatales y municipales responsables a través del consejo estatal de ordenamiento territorial.

Específicamente, se busca una reducción del 20% en asentamientos irregulares en zonas de riesgo para 2040, con un avance del 25% en la sistematización de actividades económicas sustentables (minería no metálica, ganadería, agricultura, pesca y turismo) y el cumplimiento de unidades de gestión territorial sin superar la capacidad de carga natural y antropogénica. Se estima que con la aplicación de esta política para 2050 se tenga un avance del 75% de reducción de asentamientos irregulares especialmente los que se localizan en zonas de riesgo. Este enfoque se alinea con la Política Nacional Urbana y el Programa Sectorial de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano 2020-2024, integrando dimensiones ambientales, sociales y económicas para un desarrollo equilibrado en el 99.45% del territorio no urbanizado de Baja California Sur

18.1.2. Política de integración regional

Con base con la delimitación para Baja California Sur esta política busca promover la coordinación funcional, espacial y administrativa entre las regiones con base en sus interdependencias territoriales, económicas, sociales y ambientales que permita un desarrollo solidario, colaborativo y sostenible.

El objetivo de esta política es promover acciones y proyectos la equidad territorial entre las 17 regiones en Baja California Sur con la finalidad de reducir las desigualdades físicas y sociales entre los asentamientos humanos. También se busca fomentar sinergias productivas o economías de escala entre regiones en un contexto de cooperación y colaboración.

La aplicación de esta política es a nivel estatal con base en las regiones territoriales y el sistema urbano y rural lo cual permitirá disminuir o evitar la fragmentación territorial, gestionar de manera adecuada los recursos naturales en beneficio del estado en su completitud e impulsar un esquema de gobernanza en los tres niveles gobierno.

Como parte de las acciones que permitirán la aplicación de esta política será la planeación, el diseño, la gestión y la construcción de obras de conectividad e infraestructura que mejore las condiciones de



conectividad, movilidad y servicios tanto al interior de una región como entre dos o más regiones. Es importante indicar que las acciones producto de esta política serán las que mejor se adecuen a las condiciones físicas, territoriales y de localización de cada asentamiento humano considerando las relaciones funcionales identificadas en el sistema urbano rural. Los primeros años y acciones que se deben priorizar corresponden a las relacionadas en mejorar, optimizar o generar condiciones de conectividad física efectiva entre asentamientos humanos y regiones, facilitando la cooperación y colaboración.

En adición, se también se promoverán convenios de coordinación y cooperación que fortalezcan las acciones físicas y sociales producto de esta y otras políticas del presente PEOTDU y otros instrumentos municipales y federales.

En caso de que comunidades presenten propuestas de alcance regional, deberán ser presentadas de manera conjunta con la autoridad municipal correspondiente ante la Dirección General de Planeación para su revisión y promoción a través de un plan maestro como se indica en la norma de este PEOTDU.

Es responsabilidad del Gobierno del Estado de Baja California Sur la integración y jerarquización de los planes maestros presentados por los habitantes de las regiones y los municipios, además de los que sean generados por la SEPUIMM. Esta base de planes maestros y proyectos deberá incorporarse anualmente al Programa Anual de Obras para que los tres niveles de gobierno destinen recursos, de manera organizada, a las obras y acciones que son necesarias en las regiones en beneficio de la construcción de la integración regional en el estado.

Se busca una reducción del 30% en las desigualdades físicas y sociales entre asentamientos humanos para 2050, un incremento del 25% en sinergias productivas a través de economías de escala para ese mismo año, a través de la implementación de proyectos de conectividad que faciliten la cooperación interregional especialmente con los municipios del norte del estado (Comondú, Loreto y Mulegé). Este enfoque se alinea con la Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial (ENOT) 2020-2040, integrando dimensiones ambientales, sociales y económicas para un esquema de gobernanza en los tres niveles de gobierno, que enfatiza la integración sostenible de transporte, vivienda e infraestructura.

19.1 Políticas de desarrollo urbano

Las políticas de desarrollo urbano son lineamientos que buscan coadyuvar a las autoridades municipales en las nueve ciudades, catorce asentamientos periurbanos y 26 pueblos de manera general y complementaria las decisiones sobre el crecimiento del área urbana, la consolidación de los asentamientos humanos y la vivienda adecuada.

19.1.1. Política de crecimiento urbano

Como se ha mostrado a lo largo del PEOTDU, actualmente el mayor crecimiento urbano y poblacional se localiza en los municipios de La Paz y Los Cabos en asentamientos como Cabos San Lucas, Todos Santos, San José del Cabo, La Ribera, La Paz, el Sargento y su anexo La Ventana; además de la posibilidad de crecimiento en Puerto Chale, San Juanico y en general la zona denominada Cabo del Este.

El alcance de esta política es principalmente en las zonas propensas o susceptibles de crecimiento, además de las reservas de suelo, vacíos o baldíos y periferias urbanas.



Objetivos:

- Guiar, regular, organizar y planificar el crecimiento de las zonas habitacionales, subcentros y centros urbanos de una forma eficiente y ordenado donde se cimienten las bases para la construcción de equidad social en temas como vivienda, equipamiento, bienes y servicios urbanos.
- Protección de las tierras productivas en temas rurales y forestales para lo cual, los ejidatarios o dueños del suelo que es de propiedad social deben presentar ante la Dirección General de Planeación el plan maestro de crecimiento y/o asentamiento humano.

Para el cumplimiento de esta política la Dirección General de Planeación en conjunto con los Institutos Municipales de Planeación, así como con las direcciones municipales encargadas del desarrollo urbano deben elaborar planes maestros en los asentamientos humanos urbanos del estado (tabla x), que presente una estructura urbana ordenada y articulada de manera eficiente con la zona urbana existente, dichos planes deben contener el diseño la estructura vial, secciones de calles, suelo para equipamiento urbano, áreas de valor ambiental y áreas no urbanizables.

Tabla 89.- Sistema de ciudades

No.	Ciudades	Municipio	Tipo de asentamiento
1	Ciudad Insurgentes	Comondú	Ciudad
2	Villa Alberto Andrés Alvarado Arámburo	Mulegé	Ciudad
3	Sta. Rosalía	Mulegé	Ciudad
4	Guerrero Negro	Mulegé	Ciudad
5	Loreto	Loreto	Ciudad
6	Ciudad Constitución	Comondú	Ciudad
7	San José del Cabo	Los Cabos	Ciudad
8	Cabo San Lucas	Los Cabos	Ciudad
9	La Paz	La Paz	Ciudad
No.	Asentamientos Periurbanos	Municipio	Tipo de asentamiento
1	San Francisco	Mulegé	Asentamiento
2	Villa Morelos	Comondú	Asentamiento
3	Villa Ignacio Zaragoza	Comondú	Asentamiento
4	Palo Bola	Comondú	Asentamiento
5	El Centenario	La Paz	Asentamiento
6	Chametla	La Paz	Asentamiento
7	Punta Prieta	La Paz	Asentamiento
8	El Pescadero	La Paz	Asentamiento
9	General Juan Domínguez Cota	La Paz	Asentamiento
10	La Ventana	La Paz	Asentamiento
11	Palo Blanco	La Paz	Asentamiento
12	Agua de la Costa	La Paz	Asentamiento



No.	Asentamientos Periurbanos	Municipio	Tipo de asentamiento
13	Buenos Aires	La Paz	Asentamiento
14	Buenavista	La Paz	Asentamiento
No.	Pueblos	Municipio	Tipo de asentamiento
1	Bahía Tortugas	Mulegé	Pueblos
2	Estero de la Bocana	Mulegé	Pueblos
3	Bahía Asunción	Mulegé	Pueblos
4	Las Margaritas	Mulegé	Pueblos
5	San Juanico	Comondú	Pueblos
6	San Ignacio	Mulegé	Pueblos
7	Heroica Mulegé	Mulegé	Pueblos
8	San José de Comondú	Comondú	Pueblos
9	San Miguel de Comondú	Comondú	Pueblos
10	La Purísima	Comondú	Pueblos
11	San Javier	La Paz	Pueblos
12	San Luis Gonzaga	Comondú	Pueblos
13	Puerto San Carlos	Comondú	Pueblos
14	Puerto Chale	La Paz	Pueblos
15	Puerto Adolfo López Mateos	Comondú	Pueblos
16	Todos Santos	La Paz	Pueblos
17	Melitón Albáñez Domínguez	La Paz	Pueblos
18	El Sargento	La Paz	Pueblos
19	San Juan de los Planes	La Paz	Pueblos
20	Los Barriles	La Paz	Pueblos
21	La Ribera	Los Cabos	Pueblos
22	San Bartolo	La Paz	Pueblos
23	Santiago	Los Cabos	Pueblos
24	El Triunfo	La Paz	Pueblos
25	San Antonio	La Paz	Pueblos
26	Miraflores	Los Cabos	Pueblos

Fuente: elaboración propia

La autoridad estatal, en coordinación con las autoridades municipales, diseñará y elaborará los planos de alineamiento y número oficial. Estos planos indicarán las restricciones de construcción futuras en propiedad privada (por causa de utilidad pública) relacionadas con la construcción o ampliación de las vialidades proyectadas.

Los planes maestros una vez aprobados deberán ser revisados cada 5 años en sesión de trabajo del consejo estatal de ordenamiento territorial, para ello en 2030 se aprobarán los primeros planes



maestros, preferentemente serán de las ciudades de La Paz, San José del Cabo, Cabo San Lucas, Todos Santos, el Sargento y su anexo La Ventana, y el Vizcaíno.

En un mediano plazo (10 años) se deberán elaborar los planes maestros del resto de las ciudades, pueblos (del sistema urbano y rural de Baja California Sur) y asentamientos humanos propensos a la presión turística e inmobiliaria como Puerto Chale, La Ribera así como la zona del Este del municipio de Los Cabos. Dichos planes deberán ser integrados a los instrumentos de planeación urbana tales como planes municipales, de centro de población, subregionales, sectoriales, parciales y demás que se contemplen en la normatividad estatal y federal aplicable.

Para la implementación de esta política la Dirección General de Planeación en conjunto con las autoridades municipales delimitarán y construirán una reserva de suelo donde se asegure el crecimiento para los siguientes 25 años (2050), se priorizarán las áreas o suelos no productivos.

En áreas fuera de los centros de población o áreas urbanas, esta política se aplicará de manera conjunta con las correspondientes de ordenamiento territorial.

Para los municipios de La Paz y Los Cabos, los institutos municipales de planeación deberán elaborar un inventario de tierra construible y un análisis de necesidades de vivienda los cuales serán presentados a la Dirección General de Planeación para su posterior revisión en sesión del consejo estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano. Para los casos de los municipios de Comondú, Loreto y Mulegé el inventario y el análisis será elaborado por las direcciones municipales de desarrollo urbano en conjunto con las comisiones municipales en la materia, posteriormente dichos municipios seguirán el mismo proceso que los institutos municipales de planeación.

Esta política no será aplicable en suelo o zonas catalogadas con riesgo alto y muy alto.

Para el caso de fraccionamientos que sean desarrollables de manera previa a la elaboración y publicación de los planes maestros de crecimiento urbano, deberán presentar un plan maestro que deberá ser dictaminado de manera conjunta por la Dirección General de Planeación, los institutos municipales de planeación y las comisiones municipales de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Con esta política se busca la reducción de hasta un 50% en la expansión urbana descontrolada para 2050, un incremento del 75% en el acceso a servicios básicos especialmente en las ciudades (La Paz, Cabo San Lucas, San José del Cabo, Todos Santos, El Sargento y su anexo La Ventana; la Ribera, etc.) a través de la aplicación de los planes maestros en áreas propensas al crecimiento. Este enfoque se alinea con la Nueva Agenda Urbana y el ODS 11, integrando principios de sostenibilidad, equidad y resiliencia climática.

19.1.2. Política de fortalecimiento (resiliencia) de los asentamientos humanos

La política de fortalecimiento de los asentamientos humanos en Baja California Sur surge a partir de la necesidad de un instrumento estratégico que se suma a las acciones de las autoridades municipales y coadyuva con los esfuerzos de la federación en el fortalecimiento de las capacidades de adaptación de las ciudades, asentamientos periurbanos y pueblos (localidades urbanas) en los cinco municipios de Baja California Sur. Con un enfoque que prioriza el desarrollo sostenible mediante la integración de transporte eficiente, vivienda adecuada y equidad social y ambiental, esta política busca consolidar áreas con deficiencias de habitabilidad urbana a través de la planificación de acciones de infraestructura, calles integrales y equipamiento público, al tiempo que promueve la revitalización planificada de zonas urbanas deterioradas. A través de una programación presupuestal clara y



concertada entre los tres órdenes de gobierno, que garantiza una implementación pragmática y sostenible, alineada con las metas de desarrollo territorial del estado a mediano y largo, con revisiones bianuales para asegurar adaptabilidad y resiliencia frente a desafíos climáticos y sociales.

Objetivos:

- La consolidación urbana de las áreas y zonas que en la actualidad (2025) no cuentan con las condiciones mínimas de habitabilidad urbana a través de obras (nuevas) de construcción de infraestructura (agua potable, drenaje, energía eléctrica y alumbrado público); de calles integrales (pavimentación, banquetas, arborización y transporte público, este último donde aplique); de prevención ante eventos naturales (drenaje pluvial); y de equipamientos urbanos especialmente espacios públicos.
- Revitalización urbana de manera planificada, integral y programada de forma constante. Las obras que se consideran en esta política son las que corresponden a mantenimiento preventivo y correctivo ante el deterioro por uso y por las condiciones climáticas que han desgastado o en su caso, agotado el nivel de servicio de infraestructura, vialidades y equipamiento urbano.
- Identificar, regularizar y gestionar asentamientos humanos preexistentes en áreas naturales protegidas (ANP) de Baja California Sur antes de la emisión de sus dictámenes y planes de manejo, garantizando la compatibilidad con la conservación ambiental y la habitabilidad urbana sostenible. En un estado donde el 99.45% del territorio no está urbanizado y cuenta con ANP significativas, como la Reserva de la Biósfera El Vizcaíno, el Parque Nacional Cabo Pulmo o la Reserva de la Biosfera Sierra La Laguna, este objetivo aborda la tensión entre ocupación humana y protección ambiental, promoviendo la resiliencia climática y la equidad social.
- Actualizar y emitir decretos de centros de población en los cinco municipios de Baja California Sur, asegurando una delimitación precisa y actualizada que facilite la planificación urbana, la provisión de servicios y la regulación del crecimiento en ciudades, asentamientos periurbanos y pueblos. La actualización responde a la dinámica de crecimiento en zonas como La Paz y Los Cabos, donde el turismo y el desarrollo inmobiliario demandan marcos normativos claros para garantizar habitabilidad y sostenibilidad en el contexto del siglo XXI.

Para la aplicación de esta política se requiere de tener un diagnóstico de las condiciones físicas de las ciudades, pueblos y asentamientos periurbanos respecto de la infraestructura, vialidades y equipamientos. La Dirección General de Planeación en conjunto con las autoridades municipales elaborarán una propuesta de término de referencia para el levantamiento y generación de la información de cada tema.

Las autoridades municipales deberán presentar en el primer trimestre de 2028 los diagnósticos de las ciudades principales de su municipio, para revisión de la Dirección General de Planeación.

Una vez que se tenga la validación por parte del Gobierno del Estado, las autoridades municipales y estatales elaborarán en conjunto un plan maestro donde se incluirán las obras y acciones que atiendan las necesidades en las zonas para revitalización y las de consolidación, también se incluirá priorización y programación presupuestal anual. Una vez que se tenga el diagnóstico y plan maestro se presentará ante el consejo estatal de desarrollo urbano y ordenamiento territorial para validación y su posterior incorporación al presente PEOTDU.

A partir del año siguiente los municipios deberán presentar los diagnósticos de al menos dos asentamientos humanos por año hasta completar los señalados en el SUR, mismos que deberán seguir el procedimiento validación y aprobación de las principales ciudades para su posterior incorporación al presente plan.



En 2029 los gobiernos municipales como el gobierno estatal deberán programar al menos el 15% por año, de los recursos de aportaciones y participaciones federales para el cumplimiento de los planes maestros de consolidación urbana y al menos el 15% para los correspondientes a revitalización, que en suma representa el 30% de los recursos federales recibidos por la federación.

La Dirección General de Planeación en conjunto con los gobiernos municipales realizarán la actualización de los diagnósticos y planes maestros de manera bianual, la cual deberá ser entregada para validación por el consejo estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano en el primer trimestre de cada año a partir de 2030. La actualización deberá estar fundada y motivada técnicamente con base en criterios urbanísticos sobre el bienestar social y la reducción de la pobreza territorial, además del cumplimiento de la programación de acciones previa.

Para el reconocimiento de los asentamientos humanos preexistentes a una declaratoria, decreto y plan de manejo de un área natural protegida la Dirección General de Planeación trabajará en conjunto con las autoridades municipales en la identificación administrativa de ciudades, asentamientos periurbanos y pueblos con el objeto de generar normatividad específica para el control regulación y desarrollo urbano de manera armonizada con los instrumentos ambientales en especial en el caso de la Reserva de la Biósfera El Vizcaíno que cuenta con casos como la cabecera municipal Santa Rosalía, Guerrero Negro y Villa Alberto Andrés Alvarado Arámburo (Vizcaíno), donde es necesaria una delimitación de un radio de crecimiento y contención .

Una vez que se tengan de manera documental la preexistencia de los asentamientos, se presentará el expediente a la autoridad ambiental responsable en la materia para la actualización armonizada entre las materias urbanas y ambientales.

Para 2030 se deberá tener identificados al menos el 50% de los asentamientos de la Reserva de la Biósfera El Vizcaíno y en proceso de reconocimiento a las principales localidades urbanas. A mediano plazo 2040 se deberá contar con el reconocimiento a nivel estatal del 75% de los asentamientos humanos que se encuentran en áreas naturales protegidas.

Con base en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano la declaración de un centro de población de debe ser realizada de manera expresa por la legislatura del gobierno del estado de Baja California Sur. La normatividad en materia urbana supera los 40 años desde su aplicación, por lo tanto, es necesario realizar una actualización y ratificación de los decretos de centros de población la para las nueve ciudades, además de la emisión de por lo menos veintiséis nuevos decretos para los pueblos del sistema urbano rural.

Para el año 2028 se deberá contar con la actualización o emisión de los decretos de centro de población las nueve ciudades del estado lo que representa el 100% de las ciudades. Mientras que para el 2030 se deben tener los decretos de los pueblos de Todos Santos, el Pescadero, La Ribera, El Sargento y su anexo La Ventana, Puerto Chale, Bahía Tortugas, San Juanico, Heroica Mulegé, Puerto San Carlos, Puerto Adolfo López Mateos y San Juan de Los Planes (44%). Para 2040 se deben tener actualizados y emitidos en su totalidad los decretos de centros de población para pueblos, ciudades y los asentamientos periurbanos.

19.1.3. Política de vivienda adecuada

ONU- HABITAT define la vivienda adecuada como un derecho humano y debe cumplir con siete elementos fundamentales: seguridad de la tenencia de la tierra y/o certeza jurídica; disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura; asequibilidad; habitabilidad; accesibilidad; ubicación; y adecuación cultural.



Por su parte el gobierno federal en el periodo comprendido entre 2025 y 2030 tiene el objetivo de reducir el rezago habitacional poniendo en marcha el Programa de Vivienda para el Bienestar a través de la SEDATU, la CONAVI y el INFONAVIT los cuales planearán y realizarán la construcción de viviendas adecuadas en beneficio de todos los mexicanos.

Baja California Sur experimenta un acelerado crecimiento urbano, motorizado por el turismo y la migración, que ha disparado los costos del suelo. Esta dinámica ha provocado una severa crisis de vivienda adecuada, manifestada en la segregación socioespacial, el aumento de asentamientos irregulares y una fuerte presión sobre el ambiente. Si bien es cierto que en el estado la construcción es una actividad preponderante, es necesario reconocer que mayormente se enfoca en el sector residencial de nivel socioeconómico medio y alto mientras que la vivienda social en su mayoría carece de localización estratégica, acceso a servicios básicos y asequibilidad.

La presente política tiene por objeto facilitar la implementación de la política federal y las acciones del Instituto Estatal de la Vivienda de Baja California Sur. Esto se logrará mediante la coordinación estratégica con instancias federales e internacionales, enfocada en el desarrollo de soluciones de vivienda unifamiliar y plurifamiliar.

Modalidad unifamiliar:

Esta política es aplicable en los cinco municipios del estado y establece los requisitos de cumplimiento obligatorio para todo proyecto de vivienda. Los proyectos deben alinearse estrictamente con la siguiente normativa:

- Reglamento de Fraccionamientos y Construcciones.
- Planes y Programas de Desarrollo Urbano.
- Normatividad ambiental y los atlas de riesgos.

Los predios que sean intraurbanos que contemple el desarrollo de 50 lotes o más se debe proyectar áreas libres (espacios públicos) de calidad para goce y disfrute de los habitantes, además de localizar uno o dos puntos para venta de productos básicos.

A partir de 500 viviendas o más (intraurbana, extraurbana y periurbana) debe considerar el desarrollo de centros o subcentros urbanos que articulen espacios públicos, equipamiento urbano (salud, educación, principalmente), abasto y comercio de nivel básico hasta nivel medio, además se deben considerar el diseño de calles completas y espacios para un adecuado manejo de los residuos sólidos urbanos.

La densidad óptima en el desarrollo de vivienda unifamiliar en Baja California Sur será hasta 60 viviendas por hectárea.

En la modalidad plurifamiliar

El desarrollo de vivienda plurifamiliar en vertical en Baja California Sur deberá orientarse hacia esquemas de densificación ordenada y accesible, con tipologías que privilegien la habitabilidad y el confort climático en contextos de altas temperaturas y exposición a fenómenos meteorológicos extremos. Esta modalidad es aplicable principalmente en los municipios de La Paz y Los Cabos.

Cada departamento deberá contar con una superficie habitable mínima de 80 m², integrando espacios flexibles que permitan el uso familiar, almacenamiento suficiente, infraestructura de climatización artificial (aire acondicionado) y ventilación natural. La altura máxima de los conjuntos será de cuatro



niveles, asegurando una escala armónica con el entorno urbano y reduciendo el impacto en la infraestructura de servicios.

Los edificios deberán diseñarse con criterios de arquitectura bioclimática, que incorporen ventilación cruzada, orientación adecuada para minimizar la incidencia solar directa, siendo deseable la incorporación de aislamiento térmico en techos y muros, y protección solar en ventanas mediante aleros, persianas o celosías. Se fomentará el uso de materiales y acabados resistentes a huracanes y a la corrosión salina, propios de la región costera, así como la integración de sistemas de captación de agua pluvial, reúso de aguas grises y techos verdes o reflectivos que reduzcan la carga térmica.

Las áreas comunes deberán incluir espacios sombreados, áreas verdes de bajo consumo hídrico y equipamientos básicos que fortalezcan la cohesión social. El diseño de estacionamientos deberá ser eficiente y en concordancia con políticas de movilidad sustentable, priorizando conexiones con transporte público y accesibilidad peatonal. Estos lineamientos buscan garantizar una vivienda vertical que no solo atienda las necesidades de espacio y accesibilidad económica, sino que además promueva la sustentabilidad, resiliencia climática y calidad de vida en los municipios de Los Cabos y La Paz.

A partir de 500 viviendas o más (intraurbana, extraurbana y periurbana) debe considerar el desarrollo de centros o subcentros urbanos que articulen espacios públicos, equipamiento urbano (salud, educación, principalmente), abasto y comercio de nivel básico hasta nivel medio, además se deben considerar el diseño de calles completas y espacios para un adecuado manejo de los residuos sólidos urbanos.

La densidad óptima para el desarrollo de vivienda en esta modalidad es correspondiente a 90 viviendas por hectárea.

El proceso para la aplicación de la política de vivienda adecuada se desarrolla en varias fases que garantizan certeza jurídica, viabilidad técnica y cumplimiento normativo.

Para el desarrollo de proyectos de vivienda adecuada, las entidades gubernamentales deben presentar al Gobierno del Estado de Baja California Sur una solicitud formal (escrito libre). Esta solicitud deberá estar acompañada de la documentación de certeza jurídica, el plan maestro, un anteproyecto arquitectónico, la memoria descriptiva, y los planos estructurales y de instalaciones.

La SEPUIMM, a través de la Dirección General de Planeación, evaluará la solicitud técnica y jurídicamente. Posteriormente, emitirá una opinión técnica que servirá de sustento para la Declaratoria de Polígonos de Desarrollo y Construcción Prioritarios (PDCP). Dicha declaratoria se formalizará mediante un decreto, conforme a la LGAHOTDU y la legislación estatal, y será inscrita en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Posteriormente, los solicitantes deben tramitar y obtener el dictamen técnico de uso de suelo y de lotificación y/o sembrado de edificios, presentando documentación legal, factibilidades de servicios, planos y proyectos de infraestructura ante la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM. Posteriormente realizarán los tramites y licencias con las autoridades federales, municipales y estatales que corresponda previo al inicio de los trabajos de construcción.

Todo el proceso se acompaña de la valoración de impactos urbanos y ambientales a cargo de SEDATU y otras dependencias, asegurando que los desarrollos de vivienda cumplan con criterios de legalidad, seguridad, sustentabilidad y bienestar social

Las autoridades deberán priorizar la aplicación de esta política en las 9 ciudades de Baja California Sur y en los pueblos que presenten altos niveles de crecimiento urbano.



Para el año 2040, la política de vivienda adecuada en Baja California Sur deberá haber logrado la reducción del 30% del rezago habitacional en el estado especialmente en Los Cabos y La Paz, garantizando que toda nueva vivienda cumpla con los siete elementos definidos por ONU-Hábitat: certeza jurídica, servicios e infraestructura, asequibilidad, habitabilidad, accesibilidad, ubicación adecuada y pertinencia cultural. En términos cuantitativos, se proyecta que al menos 35,000 nuevas viviendas adecuadas se integren en las principales ciudades del estado -La Paz, Los Cabos, Comondú, Loreto y Mulegé- en congruencia con el Programa de Vivienda para el Bienestar

Asimismo, se espera que al menos el 50% de la vivienda nueva incorpore tecnologías de ahorro de agua y energía, como captación pluvial, reúso de aguas grises, paneles fotovoltaicos y techos térmicos. La política deberá consolidar una red de subcentros urbanos funcionales en proyectos que superen las 500 viviendas, integrando salud, educación, comercio y espacios públicos que fortalezcan la cohesión social y reduzcan la expansión irregular.

Para el 2050 se espera abatir el 50% del rezago de vivienda en el estado.

20.1. Políticas de armonización (ambiental y turística)

Al momento de iniciar el proceso de planeación y elaboración del PEOTDU el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional para Baja California Sur se encontraba en el proceso de actualización también, por lo que el Gobierno del Estado en coordinación con el gobierno federal y los cinco municipios identificó la necesidad de armonizar ambas materias que dan forma a la vida sudcaliforniana.

El objetivo de esta política es coordinar esfuerzos a nivel territorial que permita la promoción del desarrollo sostenible y equilibrado entre las ciudades, los asentamientos humanos, las reservas ecológicas, el entorno natural y el aprovechamiento turístico que se desarrolla a lo largo de los más de dos mil kilómetros de litoral con el que cuenta el estado.

De manera más clara, la armonización permite equilibrar el crecimiento urbano y turístico con la conservación de ecosistemas sensibles, como el Golfo de California, reservas de la biosfera (ej. Sierra de la Laguna) y parques nacionales (ej. Cabo Pulmo). Esto es crucial en Baja California Sur, donde el turismo representa una parte significativa del PIB estatal, pero el desarrollo descontrolado podría degradar recursos naturales que atraen a visitantes.

Con esta política de armonización no solo preserva el patrimonio natural de Baja California Sur, sino que fortalece su modelo económico turístico, mejora la calidad de vida de los habitantes y promueve una planificación inclusiva con participación comunitaria. Sin ella, el estado arriesgaría perder su atractivo turístico y enfrentar conflictos ambientales y sociales a largo plazo.

20.1.1. Política de aprovechamiento

Con base en la información contenida en la bitácora ambiental, el Programa de Ordenamiento Ecológico Regional para Baja California Sur en 16 unidades de gestión ambiental con una superficie superior a las 680 mil hectáreas (9.21%). Es en esta superficie del territorio donde las y los sudcalifornianos pueden aprovechar el suelo para uso urbano de una forma racional y con densidades bajas.



Con la finalidad de complementar los lineamientos de la política de aprovechamiento sustentable del POER BCS la presente política presenta las siguientes equivalencias y condicionantes en el desarrollo de fraccionamientos habitacionales, residenciales, actividades productivas y el desarrollo turístico.

Fraccionamientos habitacionales:

- Densidad baja 30 viviendas por hectárea, altura máxima hasta 2 niveles; área de desplante del 50%.
- Densidad media 45 viviendas por hectárea, altura máxima hasta 2 niveles; área de desplante del 60%.
- Densidad alta altura 60 viviendas por hectárea, máxima hasta 4 niveles; área de desplante del 70%.

Fraccionamientos residenciales:

- Densidad baja 10 viviendas por hectárea, altura máxima hasta 2 niveles; área de desplante del 30%.
- Densidad media 20 viviendas por hectárea, altura máxima hasta 2 niveles; área de desplante del 40%.
- Densidad alta 30 viviendas por hectárea, altura máxima hasta 4 niveles; área de desplante del 50%.

Desarrollos turísticos:

- Densidad baja altura máxima hasta 3 niveles; área de desplante del 30%.
- Densidad media altura máxima hasta 4 niveles; área de desplante del 40%.
- Densidad alta altura máxima hasta 5 niveles; área de desplante del 50%.

En todos los casos los promoventes deberán cumplir con todos los requisitos administrativos para el desarrollo y aprovechamiento de los lotes que se encuentren en las citadas unidades de gestión ambiental, como lo son los estudios de impacto ambiental y los correspondientes de impacto urbano.

Se busca que para 2040 los nuevos proyectos sean realizados con forme a la rectoría del estado y en transparencia para los promotores.

Para los casos en donde no solo se tenga en la zonificación o lineamientos territoriales y ambientales la densificación en número de cuartos de hotel, dado la ausencia de un estándar mexicano directo, se propone realizarlo a través del Método Híbrido de Equivalencia por Impacto Integrado, adaptable al contexto como Baja California Sur, integrando los enfoques para alinearse con el ordenamiento territorial, desarrollo urbano, ecológico y turístico. A partir de calcular una densidad residencial equivalente que genere impactos similares en recursos, infraestructura, movilidad y población, promoviendo el crecimiento equilibrado a partir de lo siguiente.

Definición de indicadores.

- Recursos (agua/alcantarillado): Usa EDU (factor promedio 0.42 por habitación).
- Movilidad: Usa ITE (factor 1.24 vs. multifamiliar).
- Población/Carga: Asume ocupación hotelera (70%, 2 personas/habitación = 1.4 personas) vs. vivienda (3 personas/unidad), factor $1.4 / 3 \approx 0.47$.
- Pondera según prioridades (ejem., 50% recursos, 30% movilidad, 20% población para énfasis ecológico).

Cálculo del factor de equivalencia (f).

- $f = (w1 \times f_recursos) + (w2 \times f_movilidad) + (w3 \times f_poblacion)$
- Ejemplo con ponderación: $f = (0.5 \times 0.42) + (0.3 \times 1.24) + (0.2 \times 0.47) = 0.21 + 0.372 + 0.094 =$
0.676

Aplicar densidad.

- Densidad habitacional equivalente = Densidad hotelera \times f
- Para 25 habitaciones/ha: $25 \times 0.676 \approx 16.9$ unidades de vivienda/ha.

20.1.2. Política de protección al patrimonio cultural y natural

Esta política se erige como un instrumento estratégico dentro del Programa, alineándose con directrices nacionales como la Estrategia de Turismo Sostenible 2030, que concibe al turismo como un vehículo para la conservación y regeneración del patrimonio. Su implementación busca garantizar un aprovechamiento turístico equilibrado, consolidando el patrimonio como un activo viable para la oferta estatal y generando economías de escala bajo estrictas condicionantes. Esto implica la evaluación obligatoria de la capacidad de carga para prevenir la sobrecarga de visitantes, la implementación rigurosa de planes de manejo que regulen accesos y actividades, y la promoción activa de un turismo responsable que priorice la regeneración de la biodiversidad, especialmente en las Áreas Naturales Protegidas.

El objetivo de esta política es lograr la armonización entre el aprovechamiento sustentable y sostenible de los sitios históricos con valor tangible e intangible, y de las áreas de valor ambiental en relación con el crecimiento urbano en Baja California Sur.

El fundamento esencial de esta política radica en la necesidad de equilibrar la conservación con el desarrollo, considerando que Baja California Sur alberga tesoros universales, como las pinturas rupestres de la Sierra de San Francisco (Patrimonio Mundial UNESCO), y que más del 40% de su territorio está cubierto por ANP, enfrentando presiones crecientes por la urbanización y el turismo.

Para medir su impacto, se establece reducir la degradación del patrimonio natural y cultural en un 25% para 2040 y lograr la gestión integral del 60% de los sitios prioritarios para 2050, todo ello con indicadores que reporten el impacto en la equidad social y la adaptación climática.

Para alcanzar estas metas, se implementarán estrategias integrales y articuladas que superen los silos institucionales. Estas abarcan la conservación activa mediante el monitoreo de sitios y la integración urbana a través de la obligatoriedad de planes maestros que incorporen el patrimonio en el desarrollo. Asimismo, se impulsará una articulación multiescalar mediante análisis prospectivos (horizonte 2050) y el fortalecimiento de capacidades locales en municipios clave como Mulegé y Loreto. Un pilar fundamental será el enfoque adaptativo, fomentando alianzas estratégicas entre comunidades, ONGs y el gobierno para un manejo sustentable, complementado por la innovación mediante el uso de drones para vigilancia y aplicaciones para reportes ciudadanos.

La aplicación efectiva de la política se garantizará mediante instrumentos clave articulados directamente en el marco del PEOTDU BCS. Esto incluye la exigencia de inventarios actualizados del INAH para la protección cultural y la obligatoriedad de planes de manejo para zonas intangibles. Para la protección natural, se requiere la aplicación estricta de los planes de manejo de las ANP y estudios de impacto ambiental vinculantes para todo desarrollo. Finalmente, se asegurará la sostenibilidad financiera a través de convenios con la federación (SEMARNAT, INAH) y la implementación de



mecanismos innovadores, como fondos ecológicos y certificados de conservación, diseñados para capturar y reinvertir las plusvalías generadas por el patrimonio.

20.1.2.1. Patrimonio cultural

El diagnóstico territorial evidencia que, si bien el turismo es un motor económico, su gestión deficiente representa un riesgo directo para la autenticidad y la integridad física del patrimonio cultural de Baja California Sur. Sitios tangibles de alto valor, como los Centros Históricos de La Paz, San José del Cabo y Todos Santos, son vulnerables a la erosión física, la gentrificación y la comercialización excesiva. Por ello, esta política obliga a utilizar herramientas técnicas como el análisis de capacidad de carga y las evaluaciones de impacto cultural para zonificar y priorizar las intervenciones. Esto garantiza que el aprovechamiento turístico se module con restricciones obligatorias en los instrumentos de ordenamiento territorial, especialmente en zonas de alta presión inmobiliaria en municipios como La Paz y Los Cabos, basándose en los dictámenes técnicos del INAH y la CONANP.

La política se fundamenta en principios de cumplimiento obligatorio. Se establece la sostenibilidad integral y equidad cultural, reconociendo el patrimonio como un bien colectivo no enajenable cuyo uso turístico debe generar beneficios redistributivos prioritarios hacia las comunidades locales y de los pueblos originarios. Asimismo, se promueve la co-gobernanza y participación obligatoria, haciendo que la participación ciudadana sea vinculante en el co-diseño de los planes de manejo turístico. Finalmente, se exige la interdisciplinariedad territorial, obligando a integrar equipos técnicos de cultura, urbanismo y gestión turística, con el fin de evitar conflictos de uso de suelo y maximizar la viabilidad del binomio desarrollo-conservación en el territorio.

El objetivo de esta política es promover el turismo cultural en el estado como una opción interesante para los visitantes de Baja California Sur

Para la aplicación efectiva, se implementarán estrategias que deben incorporarse en los programas de desarrollo urbano. Esto incluye la elaboración de planes de manejo específicos que, para el patrimonio tangible, establecerán rutas guiadas con límites estrictos de visitantes, y para el patrimonio intangible, impulsarán programas de transmisión cultural directa bajo protocolos para evitar la alteración de tradiciones. Se formalizarán convenios obligatorios de articulación multiescalar entre los tres niveles de gobierno para el financiamiento concurrente de proyectos de rehabilitación. Complementariamente, se adoptarán enfoques adaptativos que utilicen la innovación para el monitoreo participativo y en tiempo real de los impactos turísticos, asegurando que el aprovechamiento económico genere recursos directos para la restauración sin comprometer la capacidad de carga territorial.

20.1.2.2. Patrimonio natural

Esta política territorial responde a la necesidad crítica de equilibrar la conservación con el desarrollo en Baja California Sur, un estado donde aproximadamente el 42% del territorio cuenta con declaratoria de patrimonio natural (incluyendo reservas de la biosfera como el Vizcaíno y Sierra La Laguna, y parques nacionales como Cabo Pulmo), ecosistemas vitales que enfrentan la amenaza directa del cambio climático, el turismo descontrolado y la expansión urbana.

Su objetivo general es blindar y garantizar la integración sostenible del patrimonio natural en la planificación territorial y en los instrumentos del PEOTDU BCS, estableciendo metas de obligatorio cumplimiento, como la reducción de la degradación ambiental neta en un 40% para 2040 y la gestión integral del 80% de los ecosistemas prioritarios para 2050, con indicadores medibles en resiliencia climática y equidad social.



La implementación se regirá por la conservación integral y equidad ambiental, reconociendo el patrimonio como un recurso colectivo que debe generar justicia redistributiva, y el principio de sostenibilidad y resiliencia climática, obligando a integrar los ecosistemas como factor activo en las estrategias de adaptación, conforme a la normatividad federal y los planes de manejo vigentes.

Para hacer efectiva esta política, se establecen objetivos específicos de ordenamiento territorial. Se mandata la identificación, mapeo y regulación de actividades en ANP preexistentes, buscando que el 60% de los ecosistemas prioritarios cuenten con zonificación y protección definida para 2030. Además, se exige la actualización de los decretos y planes de manejo para las zonas naturales adyacentes a centros de población, incrementando la cobertura de protección urbano-rural en un 30%, y se busca un involucramiento formal del 50% de las comunidades locales en la co-gestión para 2040.

La aplicación se realizará a través de instrumentos clave integrados al PEOTDU BCS (como el reconocimiento de asentamientos humanos previo al decreto de área natural protegida), que incluyen la exigencia de decretos de ANP actualizados por CONANP y la obligatoriedad de que los estudios de impacto ambiental que sean vinculantes para cualquier desarrollo urbano adyacente a ecosistemas.

Finalmente, se formalizarán convenios de colaboración con la Federación (SEMARNAT, CONANP) y se exigirá la implementación de mecanismos de financiamiento sustentable, tales como fondos ecológicos y certificados de conservación, diseñados para capturar y reinvertir las plusvalías generadas por la protección del patrimonio natural.

Esta política institucionaliza el patrimonio cultural y natural de Baja California Sur como un activo territorial estratégico y no enajenable que debe regir el desarrollo futuro del estado. Su implementación establece un nuevo paradigma al equilibrar imperativamente el aprovechamiento turístico -buscando economías de escala inclusivas -con condicionantes de conservación rigurosos, con el mandato explícito de reducir la degradación en un 25% para 2040 y lograr la gestión integral del 60% de sitios prioritarios para 2050.

Al integrar estrategias multiescalares y adaptativas dentro del marco del PEOTDU BCS, se superan la fragmentación sectorial mediante la exigencia de planes de manejo obligatorios, alianzas interinstitucionales vinculantes y el uso de tecnología para el monitoreo activo. Esto asegura un turismo responsable que prioriza la regeneración de la biodiversidad en las ANP y la preservación de la identidad en elementos tangibles (pinturas rupestres) e intangibles (tradiciones locales). En definitiva, esta política transforma la presión urbana y turística en una palanca para la equidad social y la resiliencia climática en los cinco municipios, posicionando a Baja California Sur como un modelo vanguardista de desarrollo territorial sostenible que utiliza el patrimonio como catalizador económico y socioambiental, garantizando la conservación a largo plazo y la habitabilidad de sus comunidades hacia el horizonte 2050.

21.1. Normas de ordenación general

El Tomo 4 del Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para Baja California Sur representa un componente esencial en la instrumentación de políticas públicas dirigidas a una gestión equilibrada y sostenible del territorio. Con la finalidad de facilitar una gestión equilibrada del suelo, el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano para Baja California Sur contempla una serie de normas generales, con tres ámbitos de aplicación a saber: ordenamiento territorial, desarrollo urbano y armonización tanto ambiental, como turística.



La Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, en su artículo 10, fracción XXV, indica que cada estado debe establecer los lineamientos a los que han de sujetarse las autorizaciones, licencias o permisos relacionados con las diferentes acciones urbanísticas y que dichas autorizaciones deberán prever las formalidades y requisitos, procedimientos, causas de improcedencia, tiempos de respuesta, medios de impugnación, medidas de seguridad y en su caso sanciones; así como causas de revocación y efectos para la aplicación de afirmativas o negativas fictas tendientes a garantizar la seguridad jurídica y la máxima transparencia en los actos de autoridad en la materia. Así como en la Ley de Desarrollo Urbano del estado, este documento establece normas generales que regulan el uso y aprovechamiento del suelo, promoviendo principios de eficiencia, equidad y respeto ambiental. Su ámbito de aplicación abarca tres dimensiones clave: el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y la armonización ambiental y turística, con el fin de garantizar la seguridad jurídica, la transparencia en los actos de autoridad y la prevención de riesgos en el territorio sudcaliforniano.

Estas normas son directrices de carácter amplio, a través de las cuales el Gobierno del estado de Baja California Sur regula la gestión, uso y aprovechamiento del suelo para la realización de actividades humanas, de acuerdo con los principios de eficiencia, equidad y respeto al ambiente. Lo anterior, fundamentado artículo 1 fracción III, de la Ley de Desarrollo Urbano de BCS. En este sentido se exponen las normas generales en materia de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y armonización:

Este tomo instrumentaliza el programa estatal al proporcionar lineamientos operativos que facilitan la emisión de dictámenes, licencias y autorizaciones, contribuyendo a un desarrollo integral que responde a las vocaciones regionales de Baja California Sur, desde sus ciudades hasta sus áreas rurales, en alineación con objetivos de sostenibilidad y resiliencia climática.

21.1.1. Normas de ordenamiento territorial

Las normas para el ordenamiento territorial tienen como ámbito de aplicación, el territorio que no se encuentra contemplado dentro de los planes y programas de desarrollo urbano específicos, como los de centro de población, sub-regionales y parciales.

Norma general 01. Zonificación base (i)

Se refiere a la identificación de los tipos de usos de suelo a nivel estatal, municipal y regional, con el fin de diferenciar áreas o zonas del territorio, de acuerdo con su vocación y aptitud, para clasificarlas como: suelo urbano, suelo no urbano o no urbanizado y suelo para actividades especiales. Esta norma es aplicable en la elaboración, actualización y modificación de planes y programas de ordenamiento territorial y/o desarrollo urbano, en las diferentes escalas de los instrumentos contemplados en el sistema estatal de planeación.

El suelo urbano, se refiere a las áreas destinadas para desarrollo urbano y se delimitan mediante el decreto de centros de población. Este tipo de suelo es regulado a través de la delimitación de la zonificación primaria y la zonificación secundaria.

La zonificación primaria, debe contener la delimitación del centro de población; las zonas de conservación, de mejoramiento, de crecimiento urbano, de las reservas territoriales; la estructura vial; las áreas no urbanizables y las áreas de valor ambiental.

La zonificación secundaria regula la altura, el área libre, la densidad de vivienda, y los usos y destinos del suelo para el desarrollo urbano, etcétera. Ejemplos son, el uso habitacional, turístico, comercial, industrial, de equipamiento y servicios, principalmente. La zonificación primaria y secundaria deben ser



determinadas en los instrumentos de planeación urbana de escala municipal, centro de población, subregional y parcial.

El suelo no urbano o no urbanizado, contempla áreas o zonas de terreno natural con áreas naturales protegidas, zonas de riesgo, manglares, lagunas, montañas, etcétera. Este tipo de suelo se regula a través de los planes de ordenamiento ambiental y de ordenamiento territorial.

Los usos de suelo de manejo especial se refieren a categorías de uso del suelo que no encajan perfectamente en las clasificaciones tradicionales (turístico, comercial, industrial, equipamientos, etc.) y que requieren regulaciones y consideraciones particulares, debido a su naturaleza específica. Estos usos de suelo pueden incluir instalaciones y actividades que tienen un impacto significativo en el entorno, la comunidad o que requieren condiciones especiales para su funcionamiento.

Los tipos de proyectos que se contemplan en los usos de suelo especiales, son plantas de tratamiento de aguas residuales, plantas potabilizadoras, plantas desalinizadoras, estaciones de transferencia y vertedero de residuos sólidos, bases militares, plantas de energía tradicional y sustentable, minería, instalaciones de almacenamiento de combustible, puertos, estaciones repetidoras de telefonía celular o inalámbrica, crematorios, rastros, centros logísticos, aeropuertos, entre otras que considere la Dirección General de Planeación* del estado de B.C.S.

*Para usos de suelo no enlistados en la presente norma general, corresponde a la Dirección General dictaminar otros usos de suelo a través de un estudio técnico justificativo.

Norma general 02. Zonas federales y derechos de vía (i)

Los derechos de vía se refieren a la franja de terreno que está reservada para la construcción, operación, mantenimiento y reparación de infraestructuras de transporte y servicios públicos. Esto incluye carreteras, líneas de transmisión eléctrica, cables de telecomunicaciones, tuberías de agua y de gas.

Las zonas federales y los derechos de vía deben mantenerse totalmente libres de construcción y edificaciones, conforme a lo señalado en la Ley de Aguas Nacionales, la Ley General de Vías de Comunicación, la Ley General de Bienes Nacionales, las Normas de la CFE y demás ordenamientos aplicables en cada una de las materias que lo requieran.

No se permitirán construcciones que obstruyan zonas federales y los derechos de vía. En el caso de la colocación de alguna instalación de soporte, se deberá contar con los dictámenes de la CONAGUA, CFE, y la SICT o cualquier otra instancia que corresponda.

Norma general 03. Dictamen técnico de uso de suelo emitido por la Dirección General de Planeación del estado de Baja California Sur (o)

Los proyectos que se pretendan desarrollar en el territorio sudcaliforniano, que tengan un impacto regional y subregional sobre la estructura urbana, sobre el ambiente o que se localicen fuera de los límites de los centros de población, deberán ser revisados y calificados, mediante la emisión de un dictamen técnico.

Lo anterior aplica a:

- Fraccionamientos;
- Condominios horizontales;
- Desarrollos turísticos y urbanos en general; y
- Proyectos que presenten afectaciones a los accesos a playas.

Será indispensable obtener el dictamen, previo a la solicitud de la licencia de construcción emitida por parte del ayuntamiento correspondiente, con fundamento en el artículo 12, fracción XV de la Ley de Desarrollo Urbano de B.C.S.

Norma general 04. Gestión de riesgo (i)

No se debe expedir licencia de construcción para ningún uso, sobre suelos clasificados como zona de riesgo o que sean colindantes con cauces, escurrimientos propensos a inundaciones, deslizamientos no controlados, sobre derechos de vía de carreteras, vialidades de circulación continua, ductos subterráneos de combustible, petróleo, gas o sus derivados, etc.

Los predios, fraccionamientos, lotificaciones o parcelamientos ubicados en zonas susceptibles a riesgos naturales, como márgenes o lechos de ríos, escurrimientos pluviales, áreas inundables, zonas de deslizamientos de tierra o de erosión costera, deberán contar, previo a cualquier autorización, con licencia o permiso de construcción y con un "dictamen de no afectabilidad o de no afectación" emitido por la autoridad estatal en materia de protección civil. Dicho dictamen deberá basarse preferentemente en los atlas de riesgo correspondientes a nivel estatal o municipal, de acuerdo con la escala aplicable en cada caso.

Los asentamientos humanos que se localicen en zonas identificadas como susceptibles a ser vulneradas por algún tipo de evento natural, no deberán ser beneficiadas de programas referentes a la regularización de la tenencia de la tierra. En este caso, los programas de desarrollo urbano deberán considerarlos como asentamientos propensos a la relocalización.

Previo a la introducción de obras, proyectos, estructuras e infraestructura a través de las cuales se suministren servicios urbanos, como electricidad, agua potable y drenaje, en asentamientos humanos, predios, fraccionamientos, lotificaciones o parcelamientos, deberán contar de manera previa, con un dictamen de riesgo por parte de protección civil a nivel estatal, preferentemente con base en el atlas de riesgo que corresponda. En los casos donde se identifique como zona de riesgo, no se deberá realizar la introducción de obras, proyectos, estructuras e infraestructura.

En los casos cuando un predio sea identificado parcialmente en una zona susceptible o vulnerable a los eventos naturales o catalogada como susceptible al riesgo, de dichas superficies podrán relocalizar su potencial de desarrollo constructivo dentro del mismo predio, además de que podrán ser utilizadas y contabilizadas como área libre, siempre y cuando el suelo no tenga obstrucciones constructivas para la filtración de agua de lluvia y se asegure su permeabilidad.

Norma general 05. Infraestructura y estructuras superficiales (i)

Para el procedimiento de urbanización o dotación de infraestructura a los asentamientos humanos, fraccionamientos o parcelamientos de nueva creación, que se encuentren localizados en suelo considerado como urbanizable, urbano o de aprovechamiento sustentable, se debe considerar el siguiente orden para la introducción de las redes de servicios, o bien la construcción de calles (completas) que integren los siguientes elementos:

1. Agua potable y drenaje;
2. Electrificación;
3. Gas natural o similares;
4. Banquetas con elementos de accesibilidad universal;
5. Fibra óptica, o similares;
6. Pavimentación (preferentemente con concreto hidráulico);
7. Señalización vertical y horizontal;



8. Alumbrado público en postes independientes de la CFE; y
9. Arborización.

Para el caso de los servicios que se dotan mediante redes aéreas, es necesario que se contemple para su diseño, la localización de la vegetación, la especie y la altura posible de crecimiento, con el fin de no interferir con el desarrollo de los especímenes arbóreos o realizarlos preferentemente de manera subterránea en el espacio destinado para las banquetas.

En el caso de asentamientos humanos ya establecidos, como ciudades, zonas periurbanas y pueblos; las áreas de gobierno, empresas o particulares responsables de la reparación de las redes de infraestructura, o aquellos que requieran introducir nueva infraestructura, deberán seguir un proceso constructivo que garantice que al finalizar los trabajos, las banquetas y áreas de rodamiento mantengan condiciones óptimas para el adecuado funcionamiento de la vialidad, tanto para peatones como para la circulación de vehículos en general.

Dicho procedimiento constructivo debe incluir cortes precisos durante la demolición, la correcta reparación y el mejoramiento de los subsuelos, procurando que la obra se realice en el menor tiempo posible. Siendo el objetivo lograr que, al finalizar la intervención, el nivel del piso terminado o de la superficie de rodamiento sea uniforme con el resto de la calle.

Para el caso de fraccionamientos nuevos, se deberá considerar la presente norma, en conjunto con lo que se indica en el reglamento de fraccionamientos para el estado de Baja California Sur, y demás normatividad aplicable.

Se permite el uso de puentes vehiculares o peatonales para mejorar la conectividad en espacios como ríos, arroyos secos, barrancas, montañas y demás accidentes naturales, que por su configuración requieran de este tipo de soluciones. Para el caso de cruces viales con altos volúmenes de vehículos se deberán considerar otro tipo de soluciones, mediante el diseño urbano y geométrico donde se priorice al peatón como los pasos a nivel.

Norma general 06. Equipamiento (o)

Para incentivar la construcción de nuevo equipamiento y/o de infraestructura que sean estratégicos para el estado, y/o consolidar asentamientos humanos específicos, a través de la implementación de actividades complementarias, con el objetivo de garantizar la prestación de dichos servicios de manera eficiente para la población.

Las reservas de tierra estatales se podrán destinar a proyectos de equipamiento y/o de infraestructura promovidos por el estado o la federación, que podrán obtener el uso de suelo requerido, sin importar la zonificación en que se ubiquen, tanto en suelo urbano y no urbano, siempre y cuando presenten condiciones óptimas de conectividad, movilidad y accesibilidad.

Se podrá optar por la sustitución de la zonificación existente por el uso de suelo de equipamiento en suelo urbano y/o de equipamiento rural en suelo de aprovechamiento sustentable, considerando el número de niveles y el porcentaje de área libre, de acuerdo con el proyecto requerido, siempre y cuando se justifique utilidad pública, de interés general y genere un beneficio público a los habitantes del estado.

Norma general 07. Áreas de conservación y protección al patrimonio cultural (i)

Las zonas afectas al patrimonio cultural determinadas por el INAH son los perímetros históricos (anexo 001) donde aplicarán las normas y restricciones específicas para conservar, mantener y mejorar el



patrimonio arquitectónico y cultural, además de la imagen urbana, la forma y el trazo de barrios y zonas históricas, sitios arqueológicos, monumentos y todos aquellos elementos, que merecen tutela en su conservación y consolidación.

Las áreas de conservación y protección patrimonial y cultural incluyen las zonas de monumentos históricos y las zonas patrimoniales marcadas en los decretos oficiales emitidos por la Secretaría de Educación Pública a través del INAH.

Cualquier trámite referente al uso del suelo, licencias de construcción y autorización de anuncios y/o publicidad en áreas de conservación y protección patrimonial y cultural, se sujetará a las siguientes restricciones, además de las que se establezcan en los instrumentos en desarrollo urbano aplicables a nivel municipal, centro de población, subregional o parcial:

1. Para inmuebles o áreas sujetas a la normatividad del Instituto Nacional de Antropología e Historia y/o del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, es requisito indispensable contar con la autorización o dictamen respectivo emitido por la autoridad responsable.
2. La rehabilitación y restauración de inmuebles existentes, así como para la construcción de obras nuevas se debe considerar las características del entorno y edificaciones colindantes que dieron origen a las áreas de conservación y protección patrimonial y cultural. Los aspectos principales para considerar para la armonización de las nuevas construcciones o modificaciones con las existentes son: la altura, proporciones de los elementos arquitectónicos de las fachadas y alineamiento y desplante de las construcciones. Lo anterior, además de contar con dictamen positivo emitido por la autoridad responsable.
3. La demolición total o parcial de edificaciones en áreas de conservación y protección, que forman parte de la tipología arquitectónica urbana característica del polígono histórico, así como de edificaciones que sean discordantes con la tipología, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en área de monumentos históricos o perímetro patrimonial dispuesto por algún instrumento de planeación urbana, requiere como condicionante para solicitar la licencia respectiva, un dictamen de la autoridad responsable.
4. Los proyectos de calles completas o instalaciones subterráneas, deben garantizar que no se afecte la firmeza del suelo del área afecta a conservación y protección patrimonial y que las edificaciones no sufran daño en su estructura, de conformidad con el reglamento de construcciones para el estado de Baja California Sur y los lineamientos específicos vigentes. Por lo anterior, se presentará el procedimiento técnico de los proyectos citados ante la autoridad responsable.
5. No se autorizará en ningún caso en las vías públicas, el establecimiento o construcción de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, cadenas u otros similares, así como elementos que obstaculicen el estacionamiento de vehículos.
6. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, fiestas patronales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirá la instalación de elementos adosados a edificaciones de valor patrimonial o considerados monumentos arquitectónicos históricos o artísticos o la utilización de áreas libres o ajardinadas con dichos fines.

Cuando a efecto de dichas actividades temporales, la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, se deberá disponer rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados. Además, en los puntos de desvío, deberá disponerse personal capacitado que agilice la circulación y de



manera previa deberá informar a los usuarios, de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales.

En los casos específicos se debe cumplir también, con la normatividad que se indica en el Reglamento de Imagen Urbana del Municipio de La Paz B.C.S. Reglamento de imagen urbana del municipio de los Cabos, BCS., Puerto de Santa Rosalía B.C.S., así como la normatividad en materia de desarrollo e imagen urbana que se disponga en concreto para cada ciudad y poblado donde sean aplicables.

Criterios para determinar las alturas en zona histórica.

El establecimiento de los siguientes criterios permitirá regular las alturas en las diversas construcciones localizadas en las áreas o zonas de conservación y protección patrimonial, y será en función con las alturas de los inmuebles colindantes.

Criterio No. 1

Los predios o inmuebles que colinden con una construcción de orden religioso con valor patrimonial no podrán superar la altura de su pretil bajo. Además, los citados predios o inmuebles deben respetar el deslinde federal del inmueble religioso y con valor patrimonial. En caso de que la zonificación permita mayor número de niveles, se deberá aplicar un remetimiento para desarrollar la altura deseada como se indica en el criterio dos.

Criterio No. 2

Una vez definida la altura máxima del predio a desarrollar, de acuerdo con las crujías ubicadas hacia el interior del predio, se podrá tener una altura mayor a la de la fachada principal, conforme a lo siguiente:

La altura se medirá desde el lado de la calle opuesto, a una distancia de 1.50 metros sobre el nivel de la banqueta. Desde ahí, se trazará una línea imaginaria que toque la parte más alta de la primera estructura o crujía del edificio.

La altura de las crujías ubicadas hacia el interior del inmueble debe ser armónica con las alturas de los inmuebles colindantes. Además, se debe formular un tratamiento para las colindancias y los muros ciegos.

21.1.2. Normas para el desarrollo urbano

Estas normas definen criterios clave para la ocupación y uso del suelo, incluyendo el diseño urbano, la zonificación, las densidades habitacionales y la protección paisajística. Su implementación busca garantizar la funcionalidad, accesibilidad y seguridad de los espacios, promover la equidad en los servicios y fortalecer la resiliencia ante riesgos, constituyendo la base legal para la planeación y autorización de cualquier desarrollo urbano en el estado.

Norma general 08. Coeficientes (i-o)

Los coeficientes de ocupación del suelo (COS), utilización del suelo (CUS), de área verde o libre (CAV), son indicadores aplicables para el desarrollo urbano y de absorción del suelo (CAS). Cada uno de ellos se utiliza para medir y regular diferentes aspectos del uso del suelo. Dichos coeficientes son determinados en la zonificación secundaria de los instrumentos municipales, de centro de población, subregional o algún otro específico, mediante el número de niveles permitidos y el porcentaje de área libre, en relación con la superficie total de cada predio o lote.

Coefficiente de ocupación del suelo (COS)

El coeficiente determina la superficie máxima de desplante construible de un predio (la altura de la edificación deberá obedecer a lo indicado en el Reglamento de Construcciones para el estado de Baja California Sur) y para su cálculo se aplica la siguiente fórmula.

$$\text{COS} = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimales) / superficie total del predio.}$$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar la superficie máxima de desplante por el número de niveles permitidos.

Coefficiente de utilización del suelo (CUS)

El coeficiente determina la superficie máxima construida que puede tener una edificación, que resulta de dividir la superficie total a construir, entre la superficie total o del lote o predio.

$$\text{CUS} = \text{superficie máxima de construcción} / \text{superficie total del predio.}$$

Coefficiente de área verde o libre (CAV)

El coeficiente se calcula como la relación entre la superficie de áreas verdes o libres y la superficie total de un terreno o lote. Para Baja California Sur, se recomienda considerar por lo menos un 40% de área libre para uso habitacional y un 30% en el resto de los usos de suelo.

$$\text{CAV} = \text{superficie de área verde} / \text{superficie total del terreno}$$

Donde:

La superficie de área verde o libre es la sumatoria de todas las áreas destinadas a vegetación y espacios libres de construcción con capacidad de permeabilidad dentro del terreno.

Coefficiente de absorción del suelo (CAS)

El coeficiente se calcula como la relación entre la superficie permeable del suelo y la superficie total del terreno.

$$\text{CAS} = \text{superficie permeable del suelo} / \text{superficie total del terreno}$$

Donde:

La superficie permeable del suelo es la sumatoria de todas las áreas del terreno que permiten la infiltración de agua (por ejemplo, áreas libres, suelos no pavimentados, etcétera).

Recomendaciones generales:

Uso habitacional:

- Baja densidad, se recomienda un CAS de 60% a 70%.
- Media densidad, se recomienda un CAS de 40% a 50%.
- Alta densidad, se recomienda un CAS de 20% a 30%.

Otros usos:

- Comercial, en el rango de 10% a 30%.
- Industrial, puede ser incluso menor, típicamente entre 5% a 20%, dependiendo de la naturaleza de la actividad industrial y las medidas de manejo de aguas pluviales.



Cuando el coeficiente de absorción del suelo no se encuentre especificado en el plan o programa de desarrollo urbano a nivel municipal, de centro de población, parcial, subregional o específico, se deberán aplicar los parámetros contenidos en la presente norma, en relación con las densidades que les correspondan en los programas ecológicos en las aptitudes o políticas de aprovechamiento sustentable.

Norma general 09. Altura de edificaciones (i)

La altura total de la edificación será de acuerdo con lo que se establece en la zonificación secundaria de los planes o programas de desarrollo urbano a nivel municipal, de centro de población, subregional o sectorial y parcial, así como a las normas generales para las áreas de conservación y protección patrimonial, y serán consideradas a partir del nivel medio de banquetas. Las alturas mínimas se presentan en el Reglamento de Construcciones para el estado de B.C.S. vigente.

Todas las construcciones que desarrollen seis (6) niveles o más, deberán observar una restricción mínima en la colindancia posterior de un 15% de su altura y no podrá ser menor a cuatro (4) metros, además se debe cumplir con lo establecido en el reglamento de construcciones con respecto a patios de iluminación y ventilación. Se exceptúan de lo anterior, las edificaciones que colinden con edificaciones existentes y cuya altura sea similar y hasta dos niveles menor.

En asentamientos humanos que no posean una zonificación secundaria donde se indique el número de niveles o la altura máxima permitida, el desarrollo de proyectos y edificaciones no podrá superar las alturas que resultan de aplicar los criterios contenidos en los artículos 88 y 89 del Reglamento de Construcciones para el estado de Baja California Sur.

Norma general 10. Instalaciones autorizadas por encima del número de niveles permitidos (o)

Las instalaciones autorizadas por encima de los niveles permitidos en la zonificación secundaria podrán ser proyectos de naturación de azoteas, celdas de generación de energía solar, antenas, tanques, astas banderas, casetas de maquinaria, paneles solares, sistema de captación de agua pluvial, jardines, huertos urbanos, lavaderos y tendedores, siempre y cuando sean compatibles con el uso del suelo permitido. Los pretilos en las azoteas no deberán ser mayores a 1.5 metros de altura y no se cuantifican como nivel adicional en la zonificación permitida.

Para el caso de cubiertas ligeras como pérgolas, velarías, malla sombra, palapas y similares, la altura total de las cubiertas deberá respetar lo señalado en el reglamento de construcciones y la norma general número ocho. Por ningún motivo podrán ser espacios cerrados.

En el caso de las áreas de conservación y protección patrimonial e inmuebles catalogados, éstos se sujetarán a las opiniones, dictámenes y permisos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL).

Norma general 11. Ampliación de construcciones existentes (o)

Para las edificaciones construidas con anterioridad a los planes o programas de desarrollo urbano, que no cumplan con el área libre o la altura señalada en la zonificación secundaria vigente, la ampliación de la construcción podrá ser autorizada, siempre y cuando no rebase y contravenga con los coeficientes de utilización y ocupación del suelo; la altura y uso de suelo establecido en la zonificación secundaria del plan o programa de desarrollo urbano vigente, previo dictamen de la autoridad municipal responsable.



Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Para los proyectos que soliciten la ampliación de una construcción existente y que en suma tengan un área igual o mayor a 15,000 metros cuadrados, que se encuentren ubicados en unidades de gestión ambiental en las cuales sea aplicable la política correspondiente a aprovechamiento sustentable; previo a la obtención de una licencia de construcción, será necesario presentar y obtener el dictamen correspondiente al estudio de impacto urbano, como se indica en la norma general número quince (15) de este Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Norma general 12. Subdivisión de predios (o)

Los lotes que sean utilizados para el uso habitacional en asentamientos humanos clasificados como ciudad, asentamiento periurbano o pueblo podrán optar por una superficie mínima de subdivisión de acuerdo con lo siguiente tabla siguiente.

Tabla 90.- superficie de subdivisión

Uso de suelo	Ciudad	Asentamiento periurbano	Pueblo
Habitacional	140 m ²	200 m ²	250 m ²
Otro	250 m ²	300 m ²	500 m ²

Elaboración propia

Para subdividir un predio en una superficie menor a 750 m² deberá contar con un frente a la vía pública de 14 metros y 20 metros de fondo como mínimo. En caso de ser mayor de 750 m², deberá tener un frente mínimo de 30 metros y también 30 metros de fondo. En los casos en los que se requiera la regularización de la tenencia de la tierra de un lote, las dimensiones mínimas serán determinadas de acuerdo con el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur, vigente.

Previo a que las parcelas sean fraccionadas para realizar una compraventa se deberá, el Estado o municipio podrán ejercer el derecho del tanto, por lo que se deben de atender los siguientes puntos:

- a. Cuando el propietario de una parcela decida vender o ceder sus derechos sobre el mismo a un tercero, deberá notificar por escrito a la persona que posee el derecho de tanto, indicando las condiciones de la oferta (precio, plazo, condiciones de pago, etc.).
- b. La persona con derecho de tanto dispondrá de un plazo no menor a 15 días hábiles a partir de la notificación para ejercer dicho derecho, notificando por escrito su intención de adquirir el inmueble en las condiciones ofrecidas.
- c. Si la persona con derecho de tanto no ejerce este derecho dentro del plazo establecido, el propietario podrá proceder con la venta al tercero bajo las mismas condiciones.

Lo anterior, con fundamento en el artículo 64 de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur.

En el caso de parcelas que requieran ser fraccionadas con el objetivo de ser incorporadas a un asentamiento humano o para uso urbano, previo a su autorización por el Registro Agrario Nacional,



deberán solicitar un dictamen de factibilidad de servicios por parte de instancias correspondientes, además del correspondiente dictamen por parte de la Dirección General de Planeación para su conversión al uso urbano. Asimismo, es necesario contar con una opinión técnica o dictamen procedente de Protección Civil estatal, que indique si el territorio es susceptible a sufrir algún riesgo natural o no.

Una vez que las parcelas tengan las autorizaciones correspondientes, los lotes resultantes deben sujetarse a lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, la Ley de Desarrollo Urbano del estado de Baja California Sur, y el Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur, vigente.

Para parcelas que tengan una superficie igual o mayor a 15,000 metros cuadrados y requieran ser fraccionadas e incorporadas a los asentamientos humanos para el uso urbano, se deberá presentar un plan maestro, de conformidad con la norma general 14 ante la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM para su aprobación.

Los fraccionamientos y las subdivisiones de predios y parcelas mayores a diez mil metros cuadrados deberán cumplir con las superficies de donación al municipio, quienes deberán solicitar su uso y/o destino de suelo para el aprovechamiento público previo a la donación o traslado de dominio a la autoridad municipal, de acuerdo con las proporciones establecidas en el reglamento de fraccionamientos del estado de B.C.S. Las áreas de donación deberán tener al menos un acceso a vialidad municipal y ser destinadas para uso público.

Los predios ubicados en perímetros de monumentos históricos deberán tener el visto bueno por escrito del Instituto Nacional de Antropología e Historia donde se indique la compatibilidad de actividades.

Norma general 13. Alineamiento y número oficial (o)

De conformidad con los planes y programas municipales de desarrollo urbano, en escalas de centro de población, subregionales y parciales, los municipios deberán elaborar, además de proyectos de construcción o ampliación de vialidades, planos de alineamiento y número oficial, para los asentamientos humanos clasificados como ciudades, asentamientos periurbanos y pueblos. Dichos planos deberán ser inscritos ante el registro público de la propiedad y del comercio donde se presenten las afectaciones y restricciones aplicables a los diferentes predios, incluidas las emitidas por el INAH, INBAL, Protección Civil, SEMARNAT, PEMEX, SICT, entre otras.

Los municipios, a partir de la entrada en vigor del presente instrumento, tendrán 3 años para dar cumplimiento con esta norma general y dichos planos deberán ser remitidos en físico (plano 90x60) y en archivo digital .dwg (anexo 002) a la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM para su autorización.

Norma general 14. Construcción en pendientes (i)

Los predios a desarrollar, que presenten una pendiente natural estarán sujetos a la aplicación de la presente norma.

Predios con pendiente descendente:

El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. En los terrenos con pendiente natural mayor al 65%, se podrán construir muros de contención de hasta 3.50 metros de altura con un espaciamiento no menor a 4.00 metros, esto aplicará solamente cuando se trate de rellenos para conformar terrazas.

En predios con pendiente mayor al 30% y menor al 65%, será factible incrementar la altura a partir del desplante de la construcción, hasta el nivel de terreno. Lo anterior, sin excavar el terreno natural bajo el nivel de banqueteta. La construcción deberá ubicarse en la porción del terreno con pendiente menor al 65%. El área restante deberá respetarse como área libre y en su caso, se podrá pavimentar sólo hasta el 10% con materiales permeables.

La construcción por debajo del nivel de banqueteta podrá ser habitable, siempre y cuando cumplan con lo establecido en el reglamento de construcciones para el estado de B.C.S, con respecto a temas de ventilación e iluminación. Lo anterior, sin rebasar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas indicadas en la zonificación.

Para predios con pendiente ascendente:

El número de niveles que señala la zonificación deberá respetarse en toda la superficie del terreno a partir del nivel de desplante. Se permitirá excavar un máximo del 25% de la superficie del terreno hasta el nivel de banqueteta, sin superar la altura de 3.50 metros de los muros de contención, creando terrazas y adecuándose a la topografía del terreno.

En predios con pendiente mayor a 30%, será factible incrementar la altura sin rebasar los 21 metros totales a partir del desplante de la construcción. Lo anterior, sin exceder la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, indicadas en la zonificación.

Norma general 15. Plan maestro (o)

Previo a la adquisición de una parcela, se deberá de aplicar el derecho del tanto conforme al artículo 65 de la Ley de Desarrollo Urbano para el estado de Baja California Sur.

Para proyectos a desarrollarse en predios con una superficie igual o mayor a 1.5 hectáreas o quince mil metros cuadrados, será necesario presentar un plan maestro ante la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM, para su dictaminación. Para los casos de conversión de suelo ejidal al uso y aprovechamiento urbano, previo a la solicitud de conversión ante el Registro Agrario Nacional, se debe contar con un dictamen favorable de parte de la SEPUIMM.

El desarrollo del del plan maestro deberá considerar los siguientes alcances generales:

1. Datos generales del promovente

- Nombre o razón social.
- Documentos donde se acredite la personalidad moral o física
- Inscripción en el registro público de la personalidad moral física
- Carta poder simple
- Datos generales del representante legal, en su caso.
- Número celular y número fijo
- Correo electrónico
- Pago de derechos del trámite

2. Datos generales del predio

- Croquis de localización con nombre de calles o referencia
- Acreditación de la propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio
- Reporte fotográfico actual de la propiedad, debe incluir un plano de la toma de fotografías donde se observe la dirección en la que fue realizada la fotografía.

3. Proyecto de fraccionamiento o lotificación

- Memoria descriptiva urbana - arquitectónica.
- Diseño de estructura vial (vialidades primarias, secundarias y terciarias, adecuaciones geométricas en accesos y salidas al proyecto).
- Diseño de estructura urbana (lotificación y zonificación).
- Usos y destinos.
- Cuantificación de los usos y destinos del suelo en general.
- Cuantificaciones de gastos en materia de infraestructura.
- Proyecto ejecutivo de la red de distribución de agua potable.
- Proyecto ejecutivo de la red de alcantarillado sanitario.
- Proyecto ejecutivo de la red de alcantarillado pluvial.
- Proyecto ejecutivo de red de electrificación.
- Proyecto ejecutivo de alumbrado público.
- Proyecto ejecutivo de voz y datos.
- Proyecto ejecutivo de mobiliario urbano y señalética.
- Plan de protección civil.
- Plan de manejo de residuos sólidos.

4. Análisis del contexto

- Definición de la zona de estudio y de influencia.
- Análisis del medio físico natural.
- Análisis sociodemográfico.
- Análisis de la normatividad urbana y ambiental aplicable vigente.
- Justificación técnica del proyecto

Los resultados del proyecto deberán contener al menos la siguiente información:

1. Memoria técnica general del proyecto.
2. Planos conceptuales y de anteproyecto (plantas y cortes).
3. Renders urbanos y de paisaje, los demás que requiera la autoridad responsable.

Norma general 16. Estudio de impacto urbano y territorial (o) Art. 10 LGAHOTDU, fracc. IX

Los proyectos que presenten un impacto en la infraestructura urbana a nivel regional y subregional o algún impacto ambiental y/o que se localicen fuera de los límites de los centros de población, requerirán el dictamen condicionado en materia de impacto urbano por parte de la SEPUIMM, previo al registro de cualquier manifestación, licencia, permiso o autorización de construcción. Lo anterior, aplica también para la tipología de proyectos que a continuación se enlistan y que se encuentren al interior o exterior de las ciudades, pueblos, y asentamientos periurbanos:

- A. Proyectos de vivienda con más de 15,000 m² de construcción.
- B. Proyectos de comercios, servicios, industria o centros logísticos con más de 5,000 m² de construcción.
- C. Proyectos con usos mixtos (dos o más de los siguientes usos: habitacional, comercio, servicios o equipamiento desarrollados en una superficie mayor a 5,000 m² de construcción).
- D. Fraccionamientos o lotificaciones realizadas en suelo urbano o de propiedad social con una superficie igual o mayor a 1.5 hectáreas.
- E. Proyectos de ampliación de vivienda, cuando la suma de lo existente y el incremento rebase 15,000 m² de construcción.

- F. Proyectos de ampliación de usos no habitacionales, cuando la suma de lo existente y el incremento rebasen 5,000 m² de construcción.

Los proyectos que se encuentren en zonas clasificadas de riesgo por los atlas y ordenamientos aplicables no serán susceptibles al otorgamiento de licencias, permisos o manifestaciones de construcción para proyectos urbanísticos, con excepción de aquellos cuyos riesgos se determinen como mitigables, a través del dictamen correspondiente.

Los proyectos que se encuentren en el marco de las atribuciones del artículo 5to del Reglamento de la Ley General de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente en materia de evaluación del impacto ambiental, deberán adjuntar a la solicitud de evaluación del impacto urbano, el dictamen correspondiente al estudio de impacto ambiental.

El contenido mínimo que debe contemplarse para la evaluación del impacto urbano, se enlista a continuación:

1. Datos generales del promovente

- Nombre o razón social.
- Documentos donde se acredite la personalidad moral o física
- Inscripción en el registro público de la personalidad moral física
- Carta poder simple
- Datos generales del representante legal, en su caso.
- Número celular y número fijo
- Correo electrónico
- Pago de derechos del trámite

2. Datos generales del predio

- Croquis de localización con nombre de calles o referencia
- Acreditación de la propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio
- Reporte fotográfico actual de la propiedad, debe incluir un plano de la toma de fotografías donde se observe la dirección en la que fue realizada la fotografía.

3. Información general del proyecto

- Memoria descriptiva (arquitectónica).
- Inversión programada.
- Generación de empleos.
- Duración de la obra.

4. Estudio del contexto

- Descripción, análisis y cumplimiento de cada norma general aplicable al proyecto.
- Delimitación de las áreas de influencia, con la descripción de los usos permitidos en el entorno. Para proyectos contenidos en el área urbana se considera un radio de influencia de 500 metros y de un kilómetro para proyectos fuera de las zonas urbanas.
- Análisis gráfico de la altura máxima del proyecto y niveles permitidos.
- Aspectos físicos urbanos - análisis del medio físico construido.
- Larguillo fotográfico.
- Planos del anteproyecto arquitectónico, plantas, cortes y fachadas.
- Diagnóstico en materia de conectividad y movilidad.

- Identificación de intersecciones conflictivas en el área de influencia inmediata. En su caso incluir intersecciones de relevancia fuera del radio de estudio.

5. Análisis de conectividad y movilidad

- Análisis de las condiciones actuales de la infraestructura vial y el impacto que se tendrá en la zona, por la presencia del proyecto.
- Análisis de la operación actual del transporte público, determinando la demanda y suficiencia del mismo, con base en el incremento de usuarios que se tendrá en la zona por la presencia del proyecto (presentar cuadro comparativo de los escenarios de análisis).
- Análisis de la infraestructura peatonal y ciclista este último podrá ser opcional y determinar el impacto que se tendrá en la zona por la presencia del proyecto.
- Análisis de la capacidad actual y niveles de servicio con base en una simulación por medio de software especializado, la cual deberá contemplar infraestructura vial, de transporte público, peatonal, ciclista y demás componentes viales que se encuentren en la zona.

6. Información hidráulica

- Análisis de requerimiento de servicios hidráulicos del proyecto a desarrollar.
- Determinación de las demandas de agua potable y residual tratada, requeridas por el proyecto.
- Indicar si se tiene una fuente de abastecimiento de agua potable propia, como por ejemplo un pozo y si este fuera el caso, incluir datos específicos.
- Indicar si hay algún método de tratamiento y en su caso, el caudal tratado. Capacidad de la red de agua potable municipal que alimentará al proyecto (lps).
- Determinación del impacto que causará el proyecto a la red municipal.
- Medidas de mitigación a implementar dentro del proyecto, para disminuir las demandas del agua pluvial a la red municipal.
- Determinación del gasto sanitario y pluvial generados dentro del desarrollo.
- Determinación de la capacidad de conducción de la línea que captará las descargas del conjunto. Esta se calculará con el gasto máximo instantáneo (gasto pluvial más gasto sanitario), la ecuación de Manning y los datos que indican los planos de la red sanitaria en la que se descargan las aguas (longitud, pendiente y diámetro).
- Impacto que causarán las descargas del proyecto a la red municipal. Este se determina considerando el gasto máximo instantáneo y el gasto de la red que captará las descargas del desarrollo.
- Medidas de mitigación que se implementarán dentro del proyecto para disminuir las descargas a la red municipal.

6. Análisis de riesgo

- Peligro, vulnerabilidad y exposición.
- Evaluación general de indicadores de riesgos.
- Medidas preventivas y correctivas.
- Memoria de estudio.

7. Apartado social

- Fundamento o justificación para delimitar el área de influencia (área núcleo, zona de amortiguamiento, área de estudio directa y área de estudio indirecta). Características

sociales (población o demografía, territorio, economía, patrimonio cultural y tradiciones) del área de estudio.

- Análisis demográfico.
- Análisis económico.
- Análisis del patrimonio cultural y tradiciones.

8. Medidas de mitigación y operación

Descripción de la propuesta de integración vehicular a la red vial circundante, de manera que en ningún caso se obstaculice el flujo vehicular de la(s) vía(s) de acceso y salida, durante la operación del proyecto, ya sea por vehículos en espera o por maniobras (consideraciones en plano de proyecto).

Presentar un plano a detalle de la adecuación de accesos y salidas vehiculares, incluyendo transporte de carga y repartidores, según sea el caso y refiriendo medidas de mitigación propuestas para no interferir en el flujo peatonal, ciclista y vehicular sobre las vías de acceso y salida señaladas.

Incluir una propuesta de medidas de mitigación de conformidad al estudio de impacto vial, considerando transporte público e infraestructura peatonal y ciclista, con base en resultados, a fin de reducir los posibles impactos generados por la obra o desarrollo inmobiliario. Dicha propuesta debe ser acompañada de gráficos y cuadros comparativos de la situación actual sin proyecto; y el escenario con la operación al 100% del proyecto, además, de la implementación de medidas de mitigación.

Determinación de las necesidades de estacionamiento y su distribución dentro del proyecto, atendiendo las disposiciones del reglamento de construcciones y normatividad urbana aplicable. En caso de generar un impacto vial importante, hacer mención sobre las medidas consideradas.

9. Medidas de mitigación de la construcción

Descripción de las medidas consideradas para minimizar el impacto producido por los vehículos pesados que ingresarán a la zona y al predio, con motivo de la construcción (anexar esquemas necesarios).

* Información de campo

Análisis del impacto vial que incluya aforos vehiculares, ciclistas y peatonales. Deberá contemplar la obtención de volúmenes para cada movimiento en las intersecciones estudiadas, clasificados por tipo de vehículos y usuarios en la vía, en el periodo de máxima demanda, durante dos horas, considerando periodos en A.M. y P.M.; incluyendo las Estaciones Maestras necesarias para identificar las Horas de Máxima Demanda y el reparto modal. (En caso de omitirse algún tipo de aforo deberá justificarse).

Inventario de transporte público dentro del área de estudio, considerando rutas, derroteros, frecuencias, índices de ocupación y zonas de ascenso y descenso, estableciendo la capacidad ofertada y demandada, así como los impactos por la implementación del proyecto, de acuerdo con estudios de transporte.

Inventario de semáforos en las intersecciones estudiadas del área de estudio, considerando el ciclo, fases y programación (especificando si cuentan con semáforos peatonales, ciclistas y señales auditivas). Se requiere presentar en planos.

Inventario de señalamiento horizontal y vertical existente en la vía pública (topes, revos, barreras, etc.).

Análisis de la capacidad actual y niveles de servicio, con base en una simulación por medio de software especializado, la cual deberá contemplar infraestructura vial, de transporte público, peatonal, ciclista y demás componentes viales que se encuentren en la zona.

Cálculo de los volúmenes de proyecto en función del tránsito actual; considerando una tasa de crecimiento promedio anual del 5% y por la aportación del tránsito generado por el nuevo desarrollo en estudio, a un periodo de 5 años (Presentar cuadro comparativo de los escenarios de análisis).

Conclusiones, se deberán presentar las conclusiones generales del estudio.

Norma general 17. Polígono de actuación (o)

Este instrumento permite la retificación y en su caso, la relocalización de usos y destinos del uso del suelo dentro del polígono propuesto, el cual puede contemplar acciones como el aumento de alturas y áreas libres, definiendo nuevos coeficientes de densidad, de ocupación y de utilización del suelo, dando como resultado un nuevo potencial de desarrollo.

Los polígonos de actuación se podrán constituir en los siguientes supuestos: dos o más predios colindantes y dos o más predios no colindantes.

En el caso de que el predio se ubique en área de conservación patrimonial, sea un inmueble catalogado o colinde con un predio en dicha situación, para la determinación de la altura, se requerirá de una opinión positiva o dictamen favorable con respecto a la propuesta de proyecto por parte del Instituto Nacional de Antropología e Historia o INBAL.

El análisis de la solicitud de los polígonos de actuación será realizado por la Dirección General de Planeación del Gobierno del estado de Baja California Sur, la cual tendrá la facultad de evaluar la importancia de incorporar el suelo urbano de cada polígono de actuación a la dinámica de crecimiento del asentamiento y determinará sus usos específicos siguiendo el procedimiento establecido.

El contenido mínimo que deben presentar los interesados en la constitución de un polígono de actuación es el siguiente:

1. Datos generales del promovente

- Nombre o razón social.
- Documentos donde se acredite la personalidad moral o física
- Inscripción en el registro público de la personalidad moral física
- Carta poder simple
- Datos generales del representante legal, en su caso.
- Número celular y número fijo
- Correo electrónico
- Pago de derechos del trámite

2. Datos generales del predio

- Croquis de localización con nombre de calles o referencia
- Acreditación de la propiedad inscrita en el Registro Público de la Propiedad y Comercio
- Reporte fotográfico actual de la propiedad, debe incluir un plano de la toma de fotografías donde se observe la dirección en la que fue realizada la fotografía.

3. Delimitación del polígono

En un plano de tamaño doble carta se deberá indicar la delimitación del polígono, asegurando que sus dimensiones y características sean adecuadas para incorporar las cesiones de suelo según la normativa aplicable y para permitir una distribución justa de los beneficios y cargas de la urbanización.

4. Diagnóstico territorial

Se deberá de presentar un análisis de las características naturales y físicas del territorio que influyen en el polígono, para identificar los riesgos naturales y antrópicos que pueden derivar en obras, estrategias o acciones de mitigación.

5. Propuesta de relocalización de potencial constructivo.

Asignación de usos e intensidades a las áreas a desarrollar, resultantes de la nueva ordenación. La asignación deberá alinearse con los usos de suelo y estrategias establecidas en los instrumentos de planeación vigentes.

Los polígonos de actuación concertada son áreas delimitadas en el planeamiento urbanístico, en las que se establecen determinadas acciones, necesarias para llevar a cabo un desarrollo urbano específico, con la particularidad de que se realizan mediante un acuerdo entre el sector público y el privado; siempre que no se contravenga el interés público del objetivo del polígono.

Objetivos principales:

Lograr un desarrollo equilibrado: Fomentar un uso eficiente y equilibrado del suelo.

Infraestructuras y servicios, garantizar que la urbanización cuente con las infraestructuras y servicios necesarios (redes viarias, suministro de agua, electricidad, etc.).

Cargas y beneficios compartidos, distribuir de manera equitativa las cargas y beneficios derivados de la actuación entre las partes involucradas.

Instrumentos de gestión urbanística:

El polígono de actuación concertado suele requerir la redacción de un Proyecto de Urbanización y, en algunos casos, un Proyecto de Reparcelación, para distribuir equitativamente las parcelas entre los propietarios.

Puede implicar cesión de suelo por parte de los promotores al Ayuntamiento o Gobierno del Estado para equipamientos públicos (parques, centros educativos, etc.).

Ventajas:

- Acelera el proceso de urbanización, al involucrar tanto al sector público como al privado.
- Promueve un desarrollo urbano más ágil, con una clara distribución de responsabilidades y recursos.
- Facilita la financiación de las obras de urbanización por parte de promotores privados.

Los polígonos de actuación serán autorizados de manera condicionada al cumplimiento o realización de obras o acciones específicas, con las que se asegure la mitigación de las externalidades causadas por la aplicación de algún polígono de actuación, además de las acciones que aseguren el mejor funcionamiento del entorno urbano, una vez que el proyecto inicie operaciones.

Norma general 18. Sistemas de actuación (o)

Al interior de los polígonos de actuación, se podrá solicitar la aplicación de sistemas por cooperación, compensación o por expropiación, como se detalla a continuación.

1. Sistema de compensación:

- Propietarios. Donde los dueños del suelo se agrupan en una junta de compensación y asumen la responsabilidad de la urbanización.
- De Financiación. Los propietarios financian las obras pudiendo posteriormente aprovechar el suelo para edificar, según lo estipulado en el plan maestro autorizado por la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM.

2. Sistema de cooperación:

- Ayuntamiento: La administración pública asume la responsabilidad de urbanizar el suelo, pero los propietarios deben financiar las obras.
- Reparto de costes: Se establecen cuotas de urbanización que los propietarios deben pagar al Ayuntamiento.

3. Sistema de expropiación:

- Administración: El Ayuntamiento u otra entidad pública que expropia los terrenos, urbaniza el suelo, para posteriormente vender o ceder parcelas ya urbanizadas.
- Objetivo: Se utiliza para agilizar el desarrollo en áreas donde no es viable la cooperación o compensación.

Al interior de los polígonos de actuación, se podrá solicitar la implementación de sistemas de actuación por cooperación, a través de las modalidades denominadas como público - privada, de distribución equitativa de cargas y beneficios y reparcelación o fraccionamiento en propiedad social, que se desee incorporar al desarrollo urbano o asentamiento humano.

Las asociaciones público-privadas. La administración pública (federal, estatal o municipal) colabora con los propietarios del suelo, para llevar a cabo el desarrollo urbano de una superficie en las diversas etapas de construcción. Esto incluye los estudios técnicos para la planeación de la zona de estudio, urbanización, parcelación, dotación de infraestructura y equipamiento.

La distribución equitativa de cargas y beneficios busca una distribución justa de los costes y beneficios del desarrollo urbano. Los propietarios contribuyen con el suelo, mientras que la administración pública se encarga de realizar los trabajos de urbanización. La distribución de lotes con usos y destinos del suelo para cada una de las partes se acuerda mediante convenio de colaboración.

La reparcelación o fraccionamiento en propiedad social, busca facilitar el proceso de incorporación de suelo al desarrollo urbano y/o a los asentamientos humanos, promoviendo el desarrollo ordenado del territorio. La distribución de lotes con usos y destinos del suelo para cada una de las partes, se acuerda mediante convenio de colaboración.

Para la ejecución de estos instrumentos, la autoridad estatal, a través de la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM, es la encargada de realizar la revisión y autorización del polígono de actuación, así como su coordinación y supervisando las obras de urbanización, así como la redistribución del suelo en propiedad social.



Fases para la aplicación:

Determinación del ámbito o área de actuación: Se define el área concreta que será objeto del desarrollo o proyecto urbano, de acuerdo con los programas municipales y el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano.

Convenio: Se formaliza un convenio entre la administración pública y los propietarios del suelo, estableciendo las bases de la cooperación y los compromisos de cada parte.

Estudios técnicos preliminares que determinen la vocación de los terrenos y la viabilidad del proyecto propuesto.

Proyecto ejecutivo: Se elabora un proyecto técnico que incluye la urbanización de las infraestructuras (calles, redes de servicios, espacios públicos) y el plan de lotificación.

Gestión económica: Se establecen mecanismos para financiar las obras, que pueden incluir contribuciones especiales, aprovechamientos urbanísticos o financiación pública.

Ejecución de obras: La administración pública o una entidad gestora lleva a cabo las obras de urbanización. Los propietarios contribuyen con los terrenos y, en algunos casos, con aportaciones económicas.

Entrega de parcelas urbanizadas: Una vez concluidas las obras, se entregan a los propietarios las parcelas resultantes, urbanizadas y listas para su edificación.

Norma general 19. Cambio de uso de suelo (o)

Para los cambios de uso de suelo que se pretendan realizar en predios de propiedad social o que pertenezcan a zonas forestales, previa autorización por las autoridades correspondientes (RAN y SEMARNAT), deberán presentar una solicitud a la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM en la cual se solicite el cambio de uso de suelo, acompañado del plan maestro del proyecto que se quiera realizar.

Se podrán autorizar cambios de uso de suelo en áreas o zonas que tengan la vocación para el desarrollo urbano, que además cuenten con factibilidad de servicios urbanos, como agua potable, drenaje, electrificación, alumbrado público y recolección de residuos sólidos.

Se podrá optar por usos de suelo que vayan de acuerdo con la aptitud y vocación del territorio, especialmente de bajo impacto, como el habitacional, comercial y el industrial no contaminante; siendo la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM la responsable de revisar la compatibilidad con el territorio y los asentamientos humanos que se encuentren en el área de influencia directa o más cercanos al predio en el que se pretende realizar el cambio de uso de suelo.

El solicitante deberá remitir a la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM, la siguiente documentación: (impacto urbano, art. 62 y 86 LGAHOTDU)

Una solicitud por escrito, donde señale el nombre, la denominación o razón social de quien solicita y de su representante legal. En su caso, además un domicilio para recibir notificaciones y documentos, teléfono local y correo electrónico, así como el nombre de los autorizados para recibirlas. Deberá manifestar los hechos o razones que motivan su solicitud e incluir la firma autógrafa del interesado o su representante legal.



En caso de que el solicitante sea persona física y realice su solicitud a través de un representante legal, deberá exhibir copia certificada del poder notarial respectivo y la manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de que las facultades que en dicho documento se otorgan no han sido revocadas.

En caso de que el solicitante sea persona moral, deberá exhibir copia de los documentos que acrediten su legal existencia y la debida representación del compareciente, además de la manifestación por escrito, bajo protesta de decir verdad, de que las facultades que en dicho documento se otorgan no han sido revocadas.

En todos los casos se requerirá identificación oficial del solicitante y/o del representante legal.

Copia certificada del documento mediante el cual el solicitante acredite la propiedad del predio en cuestión, debidamente inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Asimismo, se requerirá presentar la libertad de gravamen correspondiente.

Comprobante de pago del impuesto predial del año en curso.

Plan maestro y proyecto conceptual a desarrollar, en formato impreso y digital, señalando vialidades, colindancias, usos de suelo, intensidades y condiciones de ordenación en la zona.

Una vez que la Dirección General de Planeación reciba la documentación completa señalada, realizará un análisis de los efectos de aplicar el cambio de uso solicitado. La instancia técnica correspondiente descartará aquellas solicitudes que considere incompletas o inviables y someterá las solicitudes procedentes al consejo estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano.

Norma general 20. Transferencia de potencialidad (o)

Es un instrumento de fomento, que permite tomar los derechos de intensidad de construcción no edificados, que correspondan a un predio, según la normatividad vigente aplicable y cederlos en favor de un tercero, siempre de conformidad a las disposiciones normativas aplicables para Baja California Sur, tuteladas a través de la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM.

Mediante el sistema de transferencia de potencialidades para el desarrollo urbano, se podrá autorizar el incremento del número de niveles, número de viviendas y la reducción del área libre, cuando el proyecto lo requiera. Quienes adquieran las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán incrementar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia.

Las áreas receptoras de la transferencia serán las reservas de suelo urbano a cargo de la federación y el estado, además de los predios particulares que paguen por el derecho de transferencia, previa autorización de la SEPUIMM. El ámbito de aplicación de las áreas receptoras incluye a las nueve ciudades principales de Baja California Sur.

Las áreas emisoras serán exclusivamente las Áreas de Conservación Patrimonial y aquellos predios que se encuentren en una zona de riesgo o que presenten alguna restricción por un elemento natural (por ejemplo, duna) o que sean afectados por algún tipo de infraestructura y no puedan desempeñar su potencial constructivo por la reducción de su huella. Todas ellas podrán emitir su potencial edificable a las zonas receptoras.

Los recursos que se obtengan de la aplicación de la transferencia de potencialidad, se aplicarán en proyectos para el desarrollo urbano, como la rehabilitación, mejoramiento y conservación de infraestructura y equipamiento urbano, la zona de playas y el patrimonio cultural urbano.



La Secretaría autorizará y supervisará dichas operaciones mediante una resolución condicionada, en la que se establezcan los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, la intensidad de construcción correspondiente, la altura máxima y demás normas urbanas aplicables al predio o inmueble receptor. *llevar el registro de cada operación (usar valor fiscal y considerar el tema de fideicomisos como mecanismo)

Las operaciones de transferencia autorizadas, se inscribirán en el Registro de los Planes y Programas de Desarrollo Urbano y en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Norma general 21. Paisaje e imagen urbana (i)

Con el objetivo de cuidar la identidad de cada ciudad y pueblo en Baja California Sur, es necesario aplicar lineamientos y criterios, mediante los cuales el aspecto visual y estético presenten una consistencia armónica entre las diferentes zonas, colonias, distritos y barrios, con el objetivo de lograr que sean asentamientos para las personas en los que la percepción y atractivos visuales, puedan ser entendidos y asimilados por todos los usuarios, desde los infantes hasta los adultos mayores.

Los proyectos de edificaciones que superen los cuatro niveles o 12 metros de altura, deberán ser presentados a la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM, a objeto de analizar y valorar su integración con el entorno, mediante criterios de forma, ritmo, materiales, escala, proporción, alineación, fachada, accesibilidad, iluminación y vegetación.

El anteproyecto o proyecto ejecutivo que se presente para ser evaluado, deberá contener elementos suficientes para el análisis de los siguientes elementos:

La inserción del inmueble deberá guardar armonía con su entorno urbano y del medio físico natural existente, para ello se podrá recurrir a procedimientos de series fotográficas (larguillos) o con la inserción de un modelo del edificio proyectado, en una maqueta virtual. Lo anterior, para evaluar si el diseño arquitectónico del proyecto es discordante con su entorno físico y natural (altura, forma, materiales y paleta de colores).

Los patios de servicio, tendedores, ductos, calentadores, etcétera, deberán quedar integrados a las fachadas respectivas; ya sea ocultándose tras elementos arquitectónicos o dándoles un tratamiento permanente tal, que su vista desde calles y construcciones circundantes no difiera sensiblemente en calidad de la fachada principal.

Con respecto a la vegetación, no serán autorizadas obras que puedan lesionar especies vegetales, características de la región y el microclima.

Si el proyecto cumple con un diseño acorde a su entorno próximo y la normatividad en vigor, será aprobado de manera condicionada a la realización del proyecto como fue presentado.

Para el caso de los inmuebles que requieran instalar anuncios o letreros promocionales en vía pública, deberá presentarse la correspondiente solicitud, ante la autoridad municipal o estatal responsable, para su validación y aprobación en cuanto a diseño y dimensiones, a fin de evitar que sean invasivos. Esta disposición aplicará para anuncios instalados en lugares fijos exteriores, en mobiliario urbano, directamente en la vía pública o que sean visibles desde la misma. Asimismo, para el caso de los municipios que las tengan, deberán de atender las disposiciones vigentes en la materia.



Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Norma general 22. Ciudades compactas (o)

Esta norma tiene como objeto promover el crecimiento al interior de los asentamientos, aprovechando los baldíos urbanos que se encuentran en zonas con presencia de infraestructura urbana instalada.

Con el objetivo de consolidar las ciudades en Baja California Sur, los gobiernos federal, estatal y municipal, podrán adquirir, a precio de valor fiscal, predios baldíos que presenten por lo menos 5 años sin utilización y/o aprovechamiento.

Las entidades de gobierno deberán acreditar que la compra es de utilidad pública y en caso de que el predio, lote o terreno no sea aprovechado, será devuelto al dueño original, previo pago del precio, a valor fiscal actualizado.

El ámbito de aplicación incluye ciudades, pueblos y asentamientos periurbanos del sistema urbano y rural de Baja California Sur.

Para la aplicación de esta norma, los entes de gobierno deberán presentar un anteproyecto o proyecto ejecutivo, acompañado de un plan maestro para el aprovechamiento del baldío, mismo que será sometido a validación y aprobación por parte del Consejo Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Baja California Sur, realizándose posteriormente un proceso de consulta pública, por un plazo de hasta 20 días hábiles.

21.1.3. Normas para la armonización

Estas normas buscan armonizar los criterios del ordenamiento ecológico y las actividades turísticas con el territorio y el desarrollo urbano, además, buscan generar las condiciones que den garantía respecto que los proyectos respeten las zonas de valor ambiental, eviten invasiones y se adhieran a criterios claros de sustentabilidad y ordenamiento, consolidando un modelo territorial equilibrado y coherente con la resiliencia y el respeto al entorno natural.

Norma general 23. Predios que colindan con la zonificación de preservación ambiental (o)

Para predios colindantes con áreas de preservación ecológica o de valor ambiental señaladas conforme a los planes y programas ecológicos, es necesario solicitar una delimitación de la zonificación, a la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM, donde se indicará las áreas correspondientes al uso urbano, ecológico, riesgo, etcétera.

Para solicitar dicho dictamen es necesario presentar el anteproyecto o proyecto ejecutivo, un plano topográfico con curvas de nivel a cada metro y la ubicación, tipo y tamaño de árboles que se encuentren en el predio. En ningún caso los proyectos deberán invadir con construcción, zonas con declaratoria o zonificadas con prioridad ecológica. El dictamen deberá contar con la opinión técnica del área responsable en materia ambiental de la SEPUIMM.

Norma general 24. Predios con dos o más zonificaciones (i)

Los predios con dos o más zonificaciones, siendo una de ellas susceptible a las políticas de los planes o programas en materia de ambiental o ecológica, o áreas susceptibles a ser afectadas por algún evento o riesgo natural, deberán solicitar la delimitación de zonificación específica, que permita conocer el porcentaje exacto que se puede desarrollar.

Una vez que se conozca el porcentaje de área aprovechable, deberá sujetarse a lo que establecen las normas de coeficiente de ocupación del suelo y la utilización del suelo.

Para el cumplimiento del porcentaje de área libre, establecida en los instrumentos en materia de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, dicha área podrá ser contabilizada en la superficie identificada con alguna política en materia ambiental o ecológica.

Norma general 25. Suelo de propiedad social para asentamientos humanos (o)

Esta norma tiene por objeto reconocer los asentamientos humanos, que se han incorporado al suelo de propiedad social, de manera armónica con el entorno natural y ordenada por el desarrollo urbano.

A fin de crear las condiciones para una mejor calidad de vida territorial, en los asentamientos humanos en Baja California Sur, los interesados en regularizar o generar suelo para integrarse al desarrollo urbano o a un asentamiento humano, lo podrán realizar a través de una solicitud mediante escrito en formato libre, acompañado por una propuesta de plan maestro, como se indica en la norma general número 15, en armonía con los planes o programas sectoriales y parciales de desarrollo urbano.

Norma general 26. Área libre para recarga de aguas pluviales al subsuelo (i)

Identificar, respetar y realizar acciones que permitan la recarga de agua pluvial al subsuelo, es de suma importancia para el desarrollo y crecimiento de los asentamientos humanos.

Para el desarrollo de proyectos urbanos y la ampliación de los asentamientos humanos, se deben contemplar acciones que permitan la recarga de agua pluvial al subsuelo, a manera de adaptación a los efectos del cambio climático. Se podrán realizar las siguientes instalaciones:

Pavimentos permeables. Diseñados para permitir que el agua de lluvia pase a través de ellas y se infiltre en el suelo subyacente. Deberán ubicarse donde se busca la reducción de la escorrentía superficial, mejorando la recarga de acuíferos y disminuyendo el riesgo de inundaciones urbanas.

Jardines pluviales. Se trata de áreas ligeramente hundidas, diseñadas para captar, almacenar temporalmente y permitir la infiltración del agua de lluvia. Este tipo de jardines sirven también para filtrar contaminantes, recarga de acuíferos, además de mejorar el paisaje y la imagen urbana.

Zanjas de infiltración. Son depresiones alargadas y poco profundas; a menudo con vegetación, diseñadas para captar y permitir la infiltración del agua de escorrentía. Los beneficios que pueden generar incluyen la reducción de la velocidad de la escorrentía, el mejoramiento de la calidad del agua y un aumento de la infiltración.

Cisternas y pozos de infiltración. Mediante estructuras subterráneas, diseñadas para almacenar temporalmente el agua de lluvia, permiten una infiltración lenta en el suelo. Estas infraestructuras sirven para recargar los acuíferos, reducen la escorrentía superficial y pueden ser integrados en la infraestructura hidrológica para la recolección de agua de lluvia.

Azoteas verdes con cubiertas vegetales. Incluyen un sistema de sustrato que absorbe y retiene el agua de lluvia, sin afectar la estructura de la vivienda o edificación. Además, sirven principalmente para aislar las construcciones y mejorar la calidad del aire.

Parques de infiltración. Son áreas libres diseñadas específicamente para captar y permitir la infiltración de grandes volúmenes de agua de lluvia, en áreas o zonas puntuales.

Franjas de vegetación permeable. Son áreas estrechas con alta capacidad de permeabilidad, ubicadas a lo largo de las vialidades y estacionamientos. Dichas franjas captan y permiten la infiltración del agua de escorrentía.

Norma general 27. Predios colindantes o con frente a playa (o)

Con la aplicación de esta norma se busca coadyuvar con las autoridades responsables en la materia, para el reconocimiento, identificación y aplicación de la normatividad vigente, con la que se busca garantizar accesos libres, seguros y adecuados para todas las personas usuarias, con una visión que incluya desde niños de 8 años hasta personas de 80 años.

De acuerdo con los artículos 8 y 127 de la Ley General de Bienes Nacionales, el acceso a las playas marítimas y a la zona federal marítimo terrestre contigua a ellas no podrá ser inhibido, restringido, obstaculizado ni condicionado. Asimismo, en el caso de que no existan vías públicas o accesos desde la vía pública, los propietarios de terrenos colindantes con la zona federal marítimo terrestre deberán permitir el libre acceso a la misma, así como a las playas marítimas, a través de los accesos que para el efecto la normatividad mexicana reconoce. Las modalidades de playas son las siguientes:

1) Uso recreativo, donde las actividades permitidas son:

Descanso y relajación

- Tomar el sol: Disfrutar del sol en la arena, relajarse y broncearse.
- Nadar: Disfrutar del agua del mar para refrescarse y hacer ejercicio.
- Construir castillos de arena: Actividad popular entre los niños, usando palas y cubos.
- Caminata en la orilla: Caminar a lo largo de la playa, disfrutando del paisaje y el sonido del mar.
- Hacer picnics: Llevar comida y disfrutar de una comida al aire libre.
- Leer y descansar: Relajarse con un buen libro o simplemente descansar.
- Excursiones guiadas: Participar en tours guiados que enseñen sobre la ecología y la historia de la zona.
- Paseo en caballo o camello.

Uso social y cultural:

- Festivales y eventos: Participar en festivales de música, cine y eventos deportivos.
- Fogatas y barbacoas: Reunirse alrededor de una fogata o hacer una barbacoa.
- Bodas y celebraciones: Celebrar eventos especiales como bodas en la playa.

Uso deportivo:

- Surf: Usar una tabla para deslizarse sobre las olas.
- Bodyboard y skimboard: Variaciones del surf con tablas más pequeñas.
- Windsurf y kitesurf: Deportes que combinan el surf con el uso de velas y cometas.
- Voleibol de playa: Jugar voleibol en la arena, muy popular en muchas playas.
- Fútbol de playa: Jugar fútbol en la arena.
- Snorkel y buceo: Explorar el mundo submarino con equipo de buceo.
- Kayak y paddleboarding: Navegar en el agua usando kayaks o tablas de remo.
- Pesca.
- Navegación.

2) Prioritaria para la conservación, con actividades permitidas de:

Preservación de los ecosistemas:

- Anidación: Actividades naturales y educativas.
- Observación de aves: Identificar y observar las aves locales y migratorias.



- Exploración de la vida marina: Buscar y aprender sobre conchas, cangrejos y otras criaturas marinas.

Accesos a playa

De conformidad con la norma mexicana NMX-AA-120-SCFI-2016, se deberá considerar un acceso público a cada 500 metros para las playas, siempre que las condiciones geomorfológicas de la playa lo permitan. Los accesos de playa no podrán localizarse en zonas de riesgo o en aquellas áreas de vulnerabilidad que señale el atlas de riesgo estatal o municipal.

El predio o conjunto de predios con frente a playa o en colindancia, habrán de dotar de un acceso público que incluya: un área de estacionamiento para vehículos motorizados y no motorizados; depósitos para el manejo de residuos sólidos; un módulo de servicios sanitarios y regaderas y un andador con un ancho mínimo de tres (3) metros de sección, mismo que deberá contar con los elementos que proporcionen accesibilidad universal a los usuarios.

Los materiales para utilizar para la construcción del acceso deben considerar la integración amigable con el entorno natural y costero, priorizando el goce y disfrute del público en general. Asimismo, se deberán atender las disposiciones indicadas en el numeral 5.3 de infraestructura costera de la norma NMX-AA-120-SCFI-2016.

Las personas interesadas en realizar proyectos o desarrollos en predios con frente de playa deberán presentar un anteproyecto o proyecto ejecutivo del acceso, donde se incluya un plano de conjunto y cortes, con los cuales pueda ser analizado y evaluado, para en su caso ser validado por la Dirección General de Planeación de la SEPUIMM mediante un dictamen condicionado. Para los proyectos a los que les aplique la elaboración de un estudio de impacto urbano y que cuenten con frente o colindancia a la playa, deberán contemplar dichos accesos entre las medidas de mitigación.

La Dirección General de Planeación revisará que las dimensiones propuestas sean adecuadas para la circulación de transeúntes y que cumpla con: el reglamento de construcciones de Baja California Sur, la Ley de Protección Civil y Gestión de Riesgos para el estado de B.C.S. y su reglamento, principalmente. Para los modos de transporte motorizados, particulares principalmente, no podrán ubicarse a una distancia menor a treinta (30) metros de la última ola, como indica la SEMARNAT.

El acceso a playa podrá contemplarse como parte de la donación del fraccionamiento o plan maestro, de común acuerdo con la autoridad municipal y estatal.

Cuando dos predios colindantes busquen realizar proyectos urbanos y el acceso a playa propuesto se localice en la colindancia, se podrá optar por las siguientes opciones:

- Compartir el acceso a la playa, con una sección mínima de seis (6) metros.
- El diseño del acceso debe integrarse al entorno y sin separaciones físicas o barreras visuales que segregan el espacio.
- En su caso, podrán organizarse para compartir cargas y beneficios de los servicios o equipamientos, o buscar que sean complementarios.

En los casos que el acceso a playa se localice en una zona de valor ambiental o se identifiquen ecosistemas costeros de gran valor, como la anidación de tortugas, se deberá contar con el visto bueno de las autoridades responsables en materia ambiental, a nivel estatal, municipal y en su caso, federal (SEMARNAT).



Restricciones en playa

En la zona de playa correspondiente a la franja de veinte metros de ancho de tierra firme, transitable y contigua a la playa, no se permitirá la circulación o estacionamiento de vehículos motorizados.

Para coadyuvar a lograr playas sustentables, se deberá estar a las siguientes disposiciones:

- Las zonas de actividades deportivas deberán estar debidamente delimitadas y contar con la debida autorización y/u opinión emitida por el municipio y SEMARNAT. Las playas se destinarán a actividades recreativas, de investigación, educación ambiental y observación de la naturaleza.
- No se podrán realizar fogatas en la zona de playa. Para esta práctica se podrá recurrir a fogateros móviles, siempre que se garantice el retiro de los residuos de carbón, madera, etc.
- En la zona federal marítimo terrestre, solo se podrán establecer estructuras temporales que serán removidas diariamente (camastros, sillas, sombrillas, hamacas, tarimas), restringiendo o en su caso prohibiendo la instalación de palapas rígidas, permanentes o de materiales pétreos.
- Con la finalidad de prever la modificación y degradación de la zona de dunas, será restringida la realización de construcciones permanentes, de conformidad a la normatividad aplicable por las autoridades responsables en la materia como la SEMARNAT.
- Las costas que presenten playas rocosas naturales y permanentes no deberán ser modificadas, es decir no se deberá romper y retirar de la costa, de acuerdo con la normatividad aplicable en la materia.

Asimismo, se deben atender las disposiciones de la norma oficial mexicana NMX-AA-120-SCFI-2016, relacionada con la protección al ambiente en las playas turísticas, calidad de agua, residuos sólidos, infraestructura costera, biodiversidad, seguridad, servicios y educación ambiental y demás aplicables.

Norma general 28. Para fomento de utilización de ecotecnologías o enotecnias en vivienda (i)

Aquellas construcciones que incentiven la utilización de ecotecnologías o enotecnias, podrán ser receptoras de potencial de desarrollo de predios que se encuentren en zona de riesgo o en área patrimonial, siempre y cuando el proyecto cumpla con las normas oficiales mexicanas, realice el pago de derechos correspondiente y obtenga un dictamen positivo de las áreas responsables de la SEPUIMM en materia de ordenamiento territorial, ecología y desarrollo urbano.

A continuación, se enlistan las normas oficiales mexicanas incumbentes y de observancia obligatoria.

1. NOM-008-ENER-2001: establece los límites máximos de consumo de energía en edificaciones para la iluminación y sistemas de aire acondicionado.
2. NOM-020-ENER-2011: define los requisitos de eficiencia energética en sistemas de alumbrado en edificaciones.
2. NOM-013-ENER-2004: establece los requisitos de eficiencia energética en edificaciones para el acondicionamiento de aire.
3. NOM-003-CONAGUA-1996: establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.
4. NOM-004-CONAGUA-1996: define las especificaciones mínimas de eficiencia para la regulación de agua en inodoros, lavabos y regaderas.
5. NOM-011-CONAGUA-2000: establece los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a sistemas de alcantarillado sanitario.



Norma general 29. Para el tratamiento de aguas residuales (i)

Cualquier generador de aguas residuales será responsable de implementar los dispositivos y tecnologías adecuadas para su correcto tratamiento, reutilización y posible descarga.

Los desarrollos comerciales y de servicios (incluye equipamientos) de más de 3,000 m² de construcción, así como industrias y conjuntos habitacionales con una construcción igual o mayor a 5,000 m² y que pretendan descargar en el sistema de drenaje municipal, deberán ceñirse al cumplimiento de la norma oficial mexicana NOM-002-SEMARNAT-1996, cuyo objeto es establecer los límites máximos permisibles de contaminantes en las descargas de aguas residuales a los sistemas de alcantarillado urbano o municipal.

Para el caso de descargas de cualquier actividad y/o desarrollo inmobiliario a cuerpos receptores, independientemente de su uso, destino o tamaño, será obligatorio el cumplimiento de la norma oficial mexicana NOM-001-SEMARNAT-1996, que establece los límites máximos permisibles de contaminantes de las descargas de aguas residuales en aguas y bienes nacionales.

Asimismo, deberá considerar la infraestructura y recursos, que permitan realizar el monitoreo de las descargas residuales, generadas en cada proyecto o desarrollo. El sistema de tratamiento deberá ser capaz de lograr el cumplimiento de las normas vigentes.

La infiltración de aguas residuales al subsuelo está estrictamente prohibida y no deberá considerarse una estrategia de disposición de efluentes.

El municipio será el encargado y responsable de realizar el registro de aquellas fuentes sujetas al cumplimiento de la normatividad en materia de descarga de aguas residuales, que deberá incluir, cuando menos el tipo de actividad y el caudal generado por día. Asimismo, la autoridad municipal podrá imponer condiciones particulares de descarga de los efluentes, a aquellas actividades generadoras de aguas residuales que revistan particular interés, por considerarse altamente contaminantes, peligrosas o que impliquen el riesgo de contaminación emergente en cuerpos receptores.

Con objeto de fortalecer las acciones dirigidas a hacer cumplir las normas, se recomienda la realización de un monitoreo de acuerdo con la norma de calidad del agua (NOM-003-CONAGUA-1996) a los generadores de mayor impacto y con la modalidad no programada.

Norma general 30. Para construcción de vivienda adecuada en áreas rurales (i)

Para el desarrollo de asentamientos humanos en las áreas definidas en el ordenamiento ecológico como de aprovechamiento sustentable, a las que no se haya definido una densidad máxima de vivienda por hectárea, se estará a los siguientes criterios de densidad, para el cálculo de viviendas:

Densidad A (alta). Se permitirán 10 viv/ha y se podrá aplicar en la región de Finisterre y en las UGAS con política de aprovechamiento sustentable.

Densidad M (media). Se permitirán 5 viv/ha, se podrá aplicar en la región Pacífico Sur y en las UGAS con política de aprovechamiento sustentable.

Densidad B (baja). Se permitirán 3 viv/ha, se podrá aplicar en la región Sierra San Francisco y en las UGAS con política de aprovechamiento sustentable.

Para el desarrollo de turismo de bajo impacto, se podrá construir cabañas con las siguientes densidades:

Densidad TBI 1 (Turístico Bajo Impacto nivel 1). Se permitirán 20 ctos/ha y se podrá aplicar en la región de Finisterre y en la UGAS con política de aprovechamiento sustentable, que permitan el uso de suelo de turismo de bajo impacto.

Densidad TBI 2 (Turístico Bajo Impacto nivel 2). Se permitirán 10 ctos/ha y se podrá aplicar en la región de Pacífico Sur y en la UGAS con política de aprovechamiento sustentable que permitan el uso de suelo de turismo de bajo impacto.

Densidad TBI 3 (Turístico Bajo Impacto nivel 3). Se permitirán 5 ctos/ha y se podrá aplicar en la región de Sierra San Francisco y en las UGAS con política de aprovechamiento sustentable que permitan el uso de suelo de turismo de bajo impacto.

Asimismo, se deberá contribuir al objetivo de desarrollo sustentable número 11, que establece que todas las personas deben contar con una vivienda adecuada desde una perspectiva de derechos humanos. Lo anterior además de la aplicación de los siguientes parámetros ecológicos para la construcción de vivienda y cabañas:

1. Utilizando materiales locales y naturales para la construcción.
2. Captación y aprovechamiento de agua de lluvia, mediante tanques de almacenamiento con tuberías y tanques adecuados para almacenar el agua.
3. Tratamiento de aguas residuales, mediante la utilización de fosas sépticas y sistemas de humedales artificiales.
4. Energía renovable, mediante la utilización de paneles solares.
5. Manejo de residuos. Separación de residuos sólidos aprovechando los residuos orgánicos para compostaje y reducción de desperdicios.

Norma 31. Asentamientos Humanos Mayores a 2,000 Habitantes

La presente norma tiene como objetivo establecer los criterios y disposiciones mínimas que los fraccionadores deberán cumplir en el desarrollo de asentamientos humanos superiores a 2,000 habitantes, con el fin de garantizar la seguridad vial y peatonal, promoviendo una movilidad sostenible y segura para los habitantes de dichos asentamientos.

Los criterios que deben de emplearse para la infraestructura de movilidad, son los siguientes:

Semaforización:

- A. Los fraccionadores deberán instalar semáforos en las intersecciones principales de las calles y avenidas dentro de los asentamientos humanos, en aquellos puntos de alto flujo vehicular y peatonal.
- B. La instalación de semáforos será obligatoria en todas las intersecciones de vías primarias o secundarias que conectan directamente con vías de comunicación principales fuera del asentamiento.
- C. La programación de los semáforos deberá garantizar tiempos adecuados para el cruce de peatones, la reducción de accidentes y la fluidez del tráfico vehicular.



- D. Los fraccionadores deberán realizar un estudio de tráfico y flujo vehicular en coordinación con las autoridades de transporte locales antes de la instalación de semáforos, para determinar las ubicaciones más críticas y de mayor riesgo.
- E. El diseño de la semaforización deberá incluir señales acústicas y visuales para garantizar el cruce seguro de los peatones, en especial para personas con discapacidad.

Puentes Peatonales:

- a) En los asentamientos con más de 2,000 habitantes, se deberá instalar un puente peatonal cada 500 metros en las vías de alta circulación, especialmente en aquellas zonas donde se identifique un alto riesgo para los peatones, como cerca de escuelas, centros de salud, y zonas comerciales.
- b) Los puentes peatonales deberán contar con las medidas de seguridad necesarias, como rampas para personas con discapacidad, iluminación adecuada y señalización clara.
- c) El diseño de los puentes peatonales deberá cumplir con las normativas locales y federales sobre accesibilidad universal, asegurando que sean accesibles para todas las personas, incluyendo aquellas con movilidad reducida.
- d) Los puentes peatonales deberán estar ubicados en puntos de alto tránsito peatonal, considerando áreas cercanas a escuelas, mercados, centros comerciales, parques y otros puntos de interés público.

Los fraccionadores deberán presentar un plan detallado de implementación de la semaforización y puentes peatonales dentro del proyecto de desarrollo del asentamiento, aprobado por las autoridades competentes antes del inicio de las obras.

En caso de incumplimiento, los fraccionadores serán sujetos a sanciones que pueden incluir multas, suspensión de licencias de obra, o la obligación de realizar las modificaciones necesarias en la infraestructura.

Los fraccionadores deberán coordinarse con las autoridades de tránsito y movilidad de Baja California Sur para asegurar que la semaforización y los puentes peatonales sean diseñados y ubicados de acuerdo con los estudios técnicos y necesidades de la zona.

En aquellos casos en que se identifiquen cambios o ajustes necesarios en la infraestructura tras la evaluación inicial, los fraccionadores deberán llevar a cabo las modificaciones correspondientes para cumplir con las exigencias de seguridad vial y peatonal.

22.1. Reservas territoriales

La provisión de suelo urbano constituye una política pública esencial para el ordenamiento territorial y el desarrollo urbano sustentable, siendo las reservas territoriales su instrumento clave. Las reservas (LGAHOTDU, Art. 3, Fracc. XXX) son áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento ordenado en el mediano y largo plazo, delimitadas en los instrumentos de planeación, y que pueden ser colindantes o intraurbanas (baldíos urbanos). Su finalidad primordial es la regulación del mercado de suelo para prevenir la especulación inmobiliaria y evitar el crecimiento anárquico o irregular, lo que se logra mediante la generación de patrimonio de suelo (Bancos de Suelo), donde la autoridad puede ejercer el Derecho de Preferencia (LGAHOTDU, Art. 93) para asegurar tierra con aptitud y vocación para usos prioritarios. La gestión de estas reservas debe alinearse con el Derecho a la Ciudad, promoviendo la equidad e inclusión mediante la garantía de suelo para vivienda adecuada con enfoque

social, y fortaleciendo la resiliencia al excluir zonas de alto riesgo y prever espacios para la reubicación de asentamientos vulnerables.

La situación de Baja California Sur revela una escasez de reserva territorial pública para la aplicación de programas de vivienda, como lo ha reconocido el instituto estatal de vivienda (INVI), lo que subraya un desafío en la gestión patrimonial de suelo. No obstante, la existencia cerca de mil predios en el municipio de Los Cabos, de representa una oportunidad estratégica para el estado.

Las reservas territoriales son áreas colindantes o intraurbanas destinadas al crecimiento urbano, con un enfoque en evitar especulación, irregularidades y ocupación desordenada. Son zonas o áreas de suelo apto (urbano o urbanizable) para expansión ordenada de centros de población, incluyendo terrenos públicos/privados, ejidales o comunales. Incluyen categorías como "reservas" (Art. 3 LGAHOTDU), "suelo de reserva" (con servicios o periférico) y "bancos de reservas" para gestión patrimonial

Como punto de partida es necesario conocer la posible demanda de suelo mediante la estimación del crecimiento población con base en las proyecciones elaboradas por el Consejo Nacional de Población (CONAPO) con escenarios tendencial (crecimiento inercial con densidades bajas, asumiendo tasa anual de 2% por atracción migratoria turística y económica) y óptimo (crecimiento sostenible con densidades medias-altas, tasa anual de 1.5%, promoviendo compactación urbana y eficiencia territorial).

La población base se toma del Censo 2020 (798,447 habitantes), ajustada a 2025 (fecha actual) en ~881,000 habitantes para tendencial y ~859,000 para óptimo, considerando impactos post-pandemia y migración neta positiva (BCS como polo de atracción). Los horizontes de planeación son: corto plazo (2026-2030), mediano (2031-2040) y largo (2041-2050).

Las superficies requeridas se calculan considerando demanda de vivienda (100 m²/hab uso habitacional), infraestructura (50 m²/hab para vialidades y servicios básicos), equipamiento (20 m²/hab para educación, salud y comercio) y servicios (incluyendo áreas libres a 15 m²/hab mínimo). El total por habitante es de 200 m²/hab en tendencial (densidad baja ~50 hab/ha) y 150 m²/hab en óptimo (densidad media ~67 hab/ha, promoviendo redensificación). Se detalla a continuación.

Tabla 91.- Necesidad de reserva urbana

Horizonte / Escenario	Población Incremental (hab)	Superficie Requerida (ha)	Desglose por Elemento (ha)	Densidad Efectiva (hab/ha)
Corto Plazo (2026-2030)				
Tendencial	92,000	1,840	Vivienda: 920; Infra: 460; Equip: 184; Servicios: 276	50
Óptimo	66,000	990	Vivienda: 660; Infra: 330; Equip: 132; Servicios: 198	67
Mediano Plazo (2031-2040)				
Tendencial	213,000	4,260	Vivienda: 2,130; Infra: 1,065; Equip: 426; Servicios: 639	50
Óptimo	149,000	2,235	Vivienda: 1,490; Infra: 745; Equip: 298; Servicios: 447	67
Largo Plazo (2041-2050)				
Tendencial	259,000	5,180	Vivienda: 2,590; Infra: 1,295; Equip: 518; Servicios: 777	50
Óptimo	163,000	2,445	Vivienda: 1,630; Infra: 815; Equip: 326; Servicios: 489	67



Horizonte / Escenario	Población Incremental (hab)	Superficie Requerida (ha)	Desglose por Elemento (ha)	Densidad Efectiva (hab/ha)
Total Acumulado (2026-2050)				
Tendencial	564,000	11,280	Vivienda: 5,640; Infra: 2,820; Equip: 1,128; Servicios: 1,692	50
Óptimo	378,000	5,670	Vivienda: 3,780; Infra: 1,890; Equip: 756; Servicios: 1,134	67

Elaboración propia

Mecanismos

En Baja California Sur, la conformación y gestión de reservas territoriales para vivienda adecuada y desarrollo urbano puede llevarse a cabo a través de diversos mecanismos, cada uno con características técnicas, escenarios de aplicación y ventajas o desventajas particulares.

La adquisición de suelo mediante compra directa —ya sea por vías públicas, privadas, fideicomisos o con apoyo de subsidios federales (SEDATU)— es el mecanismo más inmediato y confiable para garantizar certidumbre jurídica sobre predios, sobre todo en reservas intraurbanas. Un caso claro son los terrenos baldíos en La Paz que pueden incorporarse con bajo costo inicial, aunque su mayor limitante es la dependencia de recursos presupuestales.

La donación, ya sea de propietarios privados o ejidales, incentivada a través de beneficios fiscales, representa una alternativa de bajo costo y con alta participación social. Este mecanismo es particularmente conveniente en zonas turísticas como Los Cabos, donde los desarrolladores o propietarios pueden aportar suelo para áreas verdes, garantizando al menos el estándar de 15 m² de espacio público por habitante. Sin embargo, su aplicación suele ser limitada debido a la naturaleza voluntaria y al bajo volumen que aporta.

La transmisión de derechos de suelo público estatal o municipal -por ejemplo, mediante herencias o cesiones- es óptima para consolidar bancos de tierra. En el caso de Baja California Sur, podría aplicarse a la transmisión de suelo no urbano hacia un régimen urbanizable bajo condiciones de mitigación. Su mayor fortaleza radica en la eficiencia administrativa, aunque exige reformas normativas para ampliar sus alcances y facilitar su operatividad.

La permuta es un mecanismo mediante el cual el estado intercambia terrenos de su propiedad por predios privados más aptos para el desarrollo. Se recomienda en escenarios de expansión costera, donde pueden intercambiarse superficies no urbanizadas por predios estratégicamente localizados y aptos. Su ventaja principal es el equilibrio patrimonial que logra, pero implica procesos de valuación complejos que pueden retrasar su implementación.

Finalmente, la expropiación, sustentada en la declaratoria de utilidad pública (Art. 6 de la LGAHOTDU), constituye el último recurso y está orientada a atender escenarios de alta presión demográfica o situaciones de riesgo no mitigable. En Baja California Sur, podría ser aplicable en un escenario tendencial con alta demanda sobre unas 11,280 hectáreas de suelo. Su fortaleza es que garantiza el acceso al suelo para proyectos prioritarios de vivienda social e infraestructura, aunque enfrenta como desventajas los altos costos por compensaciones y la posibilidad de litigios prolongados.

En conjunto, estos mecanismos deben aplicarse de manera complementaria y estratégica: priorizando adquisición y donación en entornos intraurbanos, transmisión y permuta en procesos de consolidación



y expansión planificada, y expropiación como instrumento de último recurso para resolver desequilibrios estructurales en el acceso a suelo urbano en Baja California Sur.

Municipio de Mulegé.

Tabla 92.- Reservas Mulegé

Asentamiento	Pob 2020 / Superficie Urbana (ha)	Requerimientos Reservas (ha, Total Acumulado 2026-2050)	Mecanismos
Santa Rosalía	14,357 / ~79 (centro histórico)	Tendencial: 1,150; Óptimo: 860 (corto: 150/110; med: 350/260; largo: 650/490).	Adquisición fideicomisos, expropiación riesgos; priorizar intraurbano (vacíos ~20%).
Guerrero Negro	13,596 / 618	Tendencial: 1,090; Óptimo: 810 (corto: 140/100; med: 330/250; largo: 620/460).	Permuta suelo público, donación ejidal; integración GIR.
Heroica Mulegé	3,834 / ~260 (crecimiento 2.6x 2000-2020)	Tendencial: 310; Óptimo: 230 (corto: 40/30; med: 90/70; largo: 180/130).	Transmisión derechos públicos, donación incentivos fiscales.
San Ignacio	521 / No disp.	Tendencial: 42; Óptimo: 31 (corto: 5/4; med: 13/10; largo: 24/17).	Adquisición pequeña escala, permuta.
Bahía Tortugas	2,367 / No disp.	Tendencial: 190; Óptimo: 140 (corto: 25/18; med: 55/41; largo: 110/81).	Donación cooperativa pesquera, adquisición.
Estero de la Bocana	<500 (aprox.) / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30 (corto: 5/4; med: 12/9; largo: 23/17).	Permuta, transmisión.
Bahía Asunción	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Adquisición.
Las Margaritas	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Donación.
San Juanico	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Permuta.
San Luis Gonzaga	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Adquisición.
Punta Prieta	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Donación.
San Francisco	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Transmisión.
Villa Alberto Andrés Alvarado Arámbaro	10,897 / No disp.	Tendencial: 870; Óptimo: 650 (corto: 110/80; med: 260/195; largo: 500/375).	Expropiación utilidad pública, adquisición.

Elaboración propia

Municipio de Comondú

Tabla 93.- Reserva Comondú

Asentamiento	Pob 2020 / Superficie Urbana (ha)	Requerimientos Reservas (ha, Total Acumulado)	Mecanismos
Ciudad Insurgentes	9,133 / No disp.	Tendencial: 730; Óptimo: 550 (corto: 95/70; med: 220/165; largo: 415/315).	Adquisición subsidios SEDATU, donación ejidal.
Ciudad Constitución	43,805 / No disp.	Tendencial: 3,500; Óptimo: 2,625 (corto: 450/340; med: 1,050/790; largo: 2,000/1,495).	Permuta, expropiación vivienda social.
Puerto San Carlos	5,742 / No disp.	Tendencial: 460; Óptimo: 345 (corto: 60/45; med: 140/105; largo: 260/195).	Donación cooperativa, transmisión.
Puerto Chale	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Adquisición.



**Programa Estatal de Ordenamiento
Territorial y Desarrollo Urbano**

Asentamiento	Pob 2020 / Superficie Urbana (ha)	Requerimientos Reservas (ha, Total Acumulado)	Mecanismos
Puerto Adolfo López Mateos	2,227 / No disp.	Tendencial: 180; Óptimo: 135 (corto: 23/17; med: 54/40; largo: 103/78).	Permuta.
Villa Morelos	<1,000 / No disp.	Tendencial: 80; Óptimo: 60.	Donación.
Villa Ignacio Zaragoza	<1,000 / No disp.	Tendencial: 80; Óptimo: 60.	Adquisición.
San José de Comondú	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Transmisión.
San Miguel de Comondú	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Donación.
La Purísima	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Permuta.
San Javier	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Adquisición.

Elaboración propia

Municipio de Loreto

Tabla 94.- Reserva Loreto

Asentamiento	Pob 2020 / Superficie Urbana (ha)	Requerimientos Reservas (ha, Total Acumulado)	Mecanismos
Loreto	16,311 / No disp.	Tendencial: 1,305; Óptimo: 980 (corto: 170/125; med: 390/295; largo: 745/560).	Adquisición, donación incentivos.

Elaboración propia

Municipio de La Paz

Tabla 95.- Reserva La Paz

Asentamiento	Pob 2020 / Superficie Urbana (ha)	Requerimientos Reservas (ha, Total Acumulado)	Mecanismos
La Paz	250,141 / ~5,642 (2018 PDU)	Tendencial: 20,010; Óptimo: 15,010 (corto: 2,600/1,950; med: 6,000/4,500; largo: 11,410/8,560).	Adquisición fideicomisos, expropiación utilidad; intraurbano 30%.
Todos Santos	7,184 / No disp.	Tendencial: 575; Óptimo: 430 (corto: 75/55; med: 170/130; largo: 330/245).	Donación privada, permuta.
El Centenario	~2,000 (aprox.) / No disp.	Tendencial: 160; Óptimo: 120 (corto: 20/15; med: 48/36; largo: 92/69).	Transmisión pública.
Chametla	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Adquisición.
El Pescadero	~1,000 / No disp.	Tendencial: 80; Óptimo: 60.	Donación.
General Juan Domínguez Cota	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Permuta.
La Ventana	~500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Adquisición.
Palo Blanco	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Donación.
Agua de la Costa	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Transmisión.
Buenos Aires	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Permuta.
Buenavista	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Adquisición.
Melitón Albáñez Domínguez	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Donación.
El Sargento	~500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Permuta.



Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

GOBIERNO DEL ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

Asentamiento	Pob 2020 / Superficie Urbana (ha)	Requerimientos Reservas (ha, Total Acumulado)	Mecanismos
San Juan de los Planes	~1,000 / No disp.	Tendencial: 80; Óptimo: 60.	Adquisición.
Los Barriles	~1,000 / No disp.	Tendencial: 80; Óptimo: 60.	Donación.
La Ribera	1,196 / No disp.	Tendencial: 96; Óptimo: 72 (corto: 12/9; med: 29/22; largo: 55/41).	Transmisión.
San Bartolo	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Permuta.
Santiago	<1,000 / No disp.	Tendencial: 80; Óptimo: 60.	Adquisición.
El Triunfo	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Donación.
San Antonio	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Transmisión.
Miraflores	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Permuta.
Palo Bola	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Adquisición.

Elaboración propia

Los Cabos

Tabla 96.- Reserva Los Cabos

Asentamiento	Pob 2020 / Superficie Urbana (ha)	Requerimientos Reservas (ha, Total Acumulado)	Mecanismos
San José del Cabo	136,285 / Parte de 54,551 (PDU 2040)	Tendencial: 10,900; Óptimo: 8,175 (corto: 1,410/1,060; med: 3,270/2,450; largo: 6,220/4,665).	Adquisición, expropiación vivienda; intraurbano 40%.
Cabo San Lucas	202,694 / Parte de 54,551	Tendencial: 16,215; Óptimo: 12,160 (corto: 2,100/1,575; med: 4,860/3,645; largo: 9,255/6,940).	Permuta, donación privada turismo.
La Ribera	1,196 / No disp.	Tendencial: 96; Óptimo: 72.	Transmisión.
Los Barriles	~1,000 / No disp.	Tendencial: 80; Óptimo: 60.	Donación.
Santiago	<1,000 / No disp.	Tendencial: 80; Óptimo: 60.	Adquisición.
Miraflores	<500 / No disp.	Tendencial: 40; Óptimo: 30.	Permuta.

Elaboración propia

La situación actual refleja un rezago heredado de administraciones anteriores, con falta de reservas territoriales que limita el desarrollo ordenado. El gobierno estatal, a través de la SEPUIMM y en coordinación con SEDATU, busca adquirir al menos 1,200 ha como reservas para vivienda, enfocadas en zonas seguras (sin riesgos de inundación o alta vulnerabilidad). A nivel nacional, Baja California Sur participa en la reserva de 261 predios para 120,000 viviendas en 2025 (a nivel nacional en el marco del Programa de Vivienda para el Bienestar, con énfasis en grupos vulnerables: mujeres jefas de hogar, indígenas, adultos mayores), siendo el primer estado en firmar el acuerdo de colaboración.



23.1. Lineamientos y estrategias que orienten la inversión pública y privada a proyectos prioritarios para el desarrollo urbano del estado

Este apartado se centra en la implementación de iniciativas clave que impulsan la competitividad económica, la eficiencia operativa y la integración funcional de los asentamientos humanos, promoviendo un crecimiento sostenible y equilibrado en el estado. A través de una visión escalonada y nodal, se articulan infraestructuras especializadas que responden a las vocaciones productivas regionales, fortaleciendo las cadenas de valor locales, optimizando el uso del suelo y mitigando impactos ambientales y urbanos negativos.

En particular, el proyecto centro logístico se erige como un pilar fundamental de esta estrategia, configurado como un sistema progresivo de infraestructura territorial que fortalece la cadena de suministro regional. Al articular nodos productivos, corredores carreteros y puertos estratégicos, este centro se organiza en tres escalas complementarias —menor (almacenes de materias primas), intermedia (plataformas logísticas) e mayor (centros de distribución regional)— para garantizar una logística eficiente, reducir costos operativos y fomentar la integración económica entre las macrorregiones del estado. Esta aproximación no solo evita la dispersión de actividades industriales, sino que cataliza el desarrollo ordenado de las localidades, atrayendo inversiones y generando empleo cualificado, todo ello en armonía con principios de sustentabilidad y resiliencia territorial.

23.1.1. Centros logísticos.

El Centro Logístico se concibe como un sistema progresivo de infraestructura territorial destinado a fortalecer la cadena de suministro regional, articulando los nodos productivos, los corredores carreteros y los puertos estratégicos del Estado. Su estructura se organiza en tres escalas complementarias:

- Escala menor: almacenes de materias primas.
- Escala intermedia: plataformas logísticas de consolidación y tránsito.
- Escala mayor: centros de distribución regional.

La estrategia responde a los objetivos del plan estatal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, orientada a generar competitividad económica, eficiencia logística y desarrollo urbano ordenado, evitando la dispersión de actividades y promoviendo la integración funcional de las localidades.

23.1.1.1. Almacenes de materias primas

Asentamientos humanos donde se aplicará el proyecto: San Ignacio, San Juanico y Heroica Mulegé.

Los almacenes de materias primas se diseñan como unidades logísticas de proximidad, destinadas a recibir, controlar y conservar insumos básicos para las cadenas productivas locales (pesca, agricultura, minería, industria ligera).

Componentes arquitectónicos y urbanísticos:

- Áreas de almacenamiento masivo: Naves industriales modulares con sistemas de racks, silos verticales y contenedores estandarizados.
- Zonas climatizadas: Bodegas aisladas térmica y herméticamente, con cámaras de frío positivo y negativo.



Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

- Área de inventario rotativo (FIFO): Circuitos interiores con bandas transportadoras y sistemas de control digital para garantizar la rotación adecuada.
- Zona de recepción y despacho: Plataformas cubiertas con accesos para transporte pesado.
- Almacenamiento seguro: Sectores especializados con muros cortafuego, ventilación controlada y protocolos de seguridad industrial.
- Laboratorios de control de calidad: Espacios técnicos anexos a la nave, con módulos de análisis físico-químico.
- Área de reempaque: Estaciones con maquinaria ligera para redimensionar insumos.
- Oficinas de gestión de inventario: Edificio administrativo anexo con conectividad digital para monitoreo en tiempo real.
- Función territorial: Actúan como puertos secos locales, facilitando el acopio, control y primera transformación de materias primas en cercanía a las zonas productivas.

23.1.1.2. Plataformas logísticas

Asentamientos humanos donde se aplicará el proyecto: Santa Rosalía, Loreto, Los Planes y Cabo San Lucas.

Las plataformas logísticas se estructuran como infraestructura intermedia de consolidación y tránsito, vinculando proveedores locales con el sistema de transporte regional y nacional.

Componentes arquitectónicos y urbanísticos:

- Área de consolidación: Naves diáfanas con patios de maniobra de gran capacidad.
- Zona de clasificación automatizada: Sistemas de bandas transportadoras, sorting automatizado y lectores ópticos para mercancías.
- Almacenamiento temporal: Estanterías modulares y patios de resguardo para mercancías en tránsito.
- Zona de aduanas: Instalaciones para verificación, control documental y seguridad (en caso de operaciones internacionales).
- Dock de carga multimodal: Andenes adaptados para transporte carretero, marítimo (contenedores) y aéreo (paquetería).
- Área de tecnología logística: Centros de datos, sistemas IoT, RFID y monitoreo satelital de flotas.
- Taller de mantenimiento: Espacios técnicos para reparación y servicio de equipos de carga y transporte.
- Oficinas operativas: Edificio administrativo para gestión de rutas, coordinación con transportistas y comunicación en red.
- Función territorial: Constituyen los nodos intermedios de conectividad, permitiendo la consolidación de cargas y su redistribución eficiente hacia mercados internos y externos.

23.1.1.3. Centros de distribución regional

Asentamientos humanos donde se aplicará el proyecto: Villa Alberto Andrés Alvarado Arámburo, Ciudad Constitución, Pichilingue y San José del Cabo.

Los centros de distribución representan la máxima escala de operación logística, orientados a abastecer la demanda de los principales centros de consumo y exportación del estado.



Componentes arquitectónicos y urbanísticos:

- Zona de recepción: Amplias plataformas cubiertas para la descarga y verificación.
- Área de almacenamiento temporal: Estanterías de alta densidad y patios abiertos para tránsito rápido.
- Zona de clasificación: Áreas tecnológicas para organizar mercancías por destino y tipo de cliente.
- Área de cross-docking: Infraestructura especializada para la transferencia directa entre transporte entrante y saliente.
- Zona de preparación de pedidos: Espacios modulares con estaciones de empaquetado, etiquetado y consolidación.
- Dock de carga: Andenes de gran capacidad con accesos segregados para transporte ligero y pesado.
- Oficinas administrativas: Edificio corporativo con áreas de gestión, finanzas, control de inventarios y coordinación con clientes.
- Sala de control de calidad: Espacio de verificación rápida de mercancías previo a la salida.
- Función territorial: Actúan como puertos logísticos regionales, consolidando la distribución hacia mercados estatales, nacionales e internacionales, particularmente en los corredores La Paz–Pichilingue–Cabo San Lucas y Comondú–Loreto–Mulegé.

El sistema estratégico de centros logísticos se concibe como una infraestructura nodal de soporte al desarrollo económico regional, meticulosamente integrada a la red jerárquica de asentamientos del estado. Su diseño y emplazamiento maximizan la eficiencia de la cadena de suministro, respetando rigurosamente la vocación productiva especializada de cada macrorregión, lo que resulta en una zonificación funcional del territorio:

- Región norte: eje de consolidación agroindustrial y pesquera se establece un polo de concentración y procesamiento primario enfocado en la consolidación de flujos de materias primas procedentes de los sectores agroindustrial (fresco y procesado) y pesquero. Las instalaciones deben incorporar cámaras de refrigeración/congelación de gran capacidad, áreas de inspección fito y zoonosanitaria, y patios de maniobras optimizados para vehículos de alta capacidad (doble remolque), facilitando la transición eficiente hacia la exportación o el procesamiento ulterior. El diseño deberá contemplar la modulación flexible para adaptarse a las variaciones estacionales de la producción.
- Región centro: plataforma intermodal de acopio y tránsito estratégico se proyectan plataformas logísticas de carácter troncal (hubs) que actúan como nodos de trasbordo y cross-docking. Su posición es crucial, situándose en la intersección crítica de los principales corredores carreteros y en proximidad funcional a las terminales portuarias clave. Estos centros se especializan en el manejo de carga de alto valor/alta rotación, sirviendo como amortiguadores de inventario y puntos de segregación/agregación de carga. El diseño arquitectónico priorizará la alta tecnificación de los almacenes (sistemas automatizados de estantería vertical) y la conectividad férrea y/o marítima directa para operaciones de intermodalidad ship-to-rail/truck.
- Región sur: centro de distribución y valor agregado para consumo y exportación se configuran centros de distribución urbana y regional (cdrs) orientados a la logística de última milla para el mercado interno de alto consumo y, simultáneamente, como puerta de salida para flujos de exportación marítima. La especialización incluye el soporte a la cadena de valor del sector turístico (suministros especializados) y la preparación de pedidos (picking y packing) con valor agregado. La arquitectura debe integrar áreas de co-packing y etiquetado, con énfasis en la seguridad perimetral y el control de accesos dado el tipo de mercancía y la orientación al consumidor final.



El desarrollo e implementación del Sistema Estratégico de Centros Logísticos generará una serie de condiciones positivas multifactoriales, estructuradas para catalizar el desarrollo sostenible y la optimización funcional del territorio. Estos impactos se detallan a continuación en un lenguaje técnico y arquitectónico-territorial:

Consecuencias socioeconómicas y de competitividad

- Competitividad regional y optimización de costos (): se anticipa un incremento en el *ranking* de competitividad regional derivado de la reducción del *costo logístico total*. Esto se logrará mediante la consolidación de cargas y la sincronización intermodal, minimizando los tiempos de ciclo (*lead times*) y las ineficiencias operacionales. La concentración de flujos y la aplicación de economías de escala en el manejo de inventario resultarán en una estructura de costos operativos más eficiente para los usuarios.
- Atracción de capital y desarrollo de *clusters*: el establecimiento de una infraestructura logística de alto *performance* actuará como un vector de atracción de inversión extranjera directa (ied), especialmente en sectores manufactureros y de *e-commerce*. Se facilitará la génesis y consolidación de *clusters* industriales y logísticos, fomentando la sinergia empresarial y la especialización productiva territorial.

Implicaciones urbanas y ordenamiento territorial

- Reestructuración y ordenamiento del suelo logístico: se logrará el reordenamiento espacial y funcional del suelo industrial y logístico, canalizando las actividades de alto impacto fuera de las zonas urbanas congestionadas (*sprawl*). Esto implica la delimitación de zonas de desarrollo logístico (zdl) exclusivas, aplicando criterios de zonificación estrictos para asegurar la compatibilidad de usos y la integración eficiente con la red de transporte mayor.
- Contención de la dispersión urbana (*sprawl*) y densificación: el sistema servirá como un mecanismo de contención de la dispersión urbana no planificada, al centralizar la demanda de suelo industrial y operativo. La concentración en nodos logísticos especializados promueve la densificación de la infraestructura de soporte (energía, comunicaciones, servicios) y facilita una gestión territorial más compacta y sostenible.
- Generación de infraestructura de soporte (*hard/soft infrastructure*): el proyecto es un catalizador para la mejora de la infraestructura de soporte crítica. Esto abarca desde la ampliación de la red vial de acceso y la adecuación de las acometidas de servicios básicos (agua, energía de alta tensión), hasta la creación de plataformas tecnológicas (*soft infrastructure*) para la gestión inteligente de inventarios (wms) y el seguimiento en tiempo real (iot).

Beneficios sociolaborales y de capital humano

- Generación de empleo cualificado y formal: se proyecta la creación de una matriz de empleo formal y especializado, particularmente en roles de gestión de cadena de suministro, automatización y mantenimiento de equipos robotizados. Esto representa una mejora en la calidad del capital humano regional y una diversificación de la oferta laboral.
- Desarrollo de programas de capacitación técnica (*upskilling*): el sistema impulsará la implementación de convenios de colaboración técnico-académica, orientados a la capacitación y certificación del personal en tecnologías logísticas avanzadas. Esto incluye operación de sistemas automatizados, gestión de datos (big data logístico) y mantenimiento predictivo, elevando el nivel técnico y la empleabilidad de la fuerza laboral local.
- Fortalecimiento de las cadenas de valor locales: al reducir los costos de acceso al mercado y optimizar la distribución, el sistema fortalece la integración de pequeños y medianos

productores locales en las cadenas de valor nacionales e internacionales, mejorando su resiliencia económica y capacidad de escalamiento.

Impacto ambiental y sustentabilidad operacional

- Mitigación de la huella de carbono (): se logrará una reducción significativa de las emisiones de y otros contaminantes por unidad de carga transportada. Esto se debe a la optimización algorítmica de las rutas de distribución (menos kilómetros en vacío), la concentración de viajes y la migración modal hacia opciones de menor impacto (ferrocarril/cabotaje, donde sea viable).
- Adopción de arquitectura de energía limpia: se establece como requisito técnico la integración activa de energías renovables en las naves y plataformas (ej. Generación fotovoltaica en cubiertas). Adicionalmente, se impulsará la creación de infraestructura de carga/reabastecimiento para vehículos logísticos de bajas emisiones, alineando la operación a los estándares de construcción verde y certificación de sustentabilidad (ej. Leed o similar).

23.1.2. Centros integradores de servicios.

Los centros integradores de servicios se plantea como una estrategia territorial progresiva para atender de manera integral las necesidades básicas y de desarrollo comunitario en localidades rurales y semiurbanas de Baja California Sur. Se estructura en tres escalas de implementación, respondiendo a la jerarquía de los asentamientos y a las carencias históricas detectadas en materia de infraestructura social, servicios básicos y espacios de integración comunitaria. Esta visión se enmarca en los lineamientos del Plan Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, orientada a la equidad territorial, el fortalecimiento de comunidades y la atención a poblaciones que han enfrentado rezagos en acceso a servicios públicos.

En una primera escala básica, los Centros Integradores de Servicios contemplan la instalación de un área de protección civil, un área de salud y una cancha de usos múltiples techada, atendiendo de forma inmediata la falta de equipamiento para emergencias, salud preventiva y espacios deportivos comunitarios. Estos equipamientos estarán localizados en Puerto Chale, Punta Abrejos, Bahía Asunción y Bahía Tortugas, comunidades que históricamente han manifestado problemas de aislamiento territorial, deficiencia en servicios de salud y falta de espacios de integración social. Con ello se busca garantizar la seguridad, promover el deporte y brindar atención médica básica en territorios con alta vulnerabilidad.

Área de protección civil

Se concibe como un módulo operativo compacto que garantice la atención inmediata en caso de emergencias. Arquitectónicamente, está conformado por un edificio de una planta, con estructura ligera y resistente a fenómenos naturales, dotado de un espacio de control y monitoreo, una sala de resguardo de equipos y herramientas (radios, motobombas, generadores eléctricos, botiquines, etc.), y un área de descanso para personal de guardia. El acceso principal se diseña con un pórtico techado que facilite la salida rápida de unidades móviles. Los materiales sugeridos son bloques de concreto aparente, cubiertas metálicas y pisos de alta resistencia, con ventilación cruzada natural y previsión para sistemas de energía solar, reforzando su carácter de infraestructura resiliente.



Área de salud

Se plantea como una clínica de atención primaria, de escala comunitaria, diseñada en un esquema lineal que organiza las funciones de manera clara. Incluye un consultorio médico con área de exploración y diagnóstico, un espacio de enfermería para curaciones y primeros auxilios, una sala de espera con condiciones de confort climático, y un módulo de farmacia y almacenamiento de insumos médicos. La volumetría es sencilla, con ventanales controlados que aseguran iluminación natural, acompañado de un sistema de sombreados y ventilación pasiva que responde al clima árido y cálido de las comunidades costeras. Los acabados interiores se contemplan con recubrimientos lavables, no porosos e higiénicos, asegurando condiciones óptimas de salubridad.

Cancha de usos múltiples techada

El equipamiento deportivo y comunitario se materializa en una plataforma rectangular con cubierta ligera a dos aguas, sostenida por una estructura metálica de claro amplio que permita la práctica de diferentes disciplinas (básquetbol, voleibol, fútbol rápido y actividades recreativas colectivas). El diseño considera un piso de concreto pulido con señalización reglamentaria, gradas laterales techadas para espectadores y un anillo perimetral de circulación que también puede funcionar como pista de caminata o área de reuniones comunitarias. La cubierta se proyecta con lámina metálica termoacústica y estructura tubular que garantiza resistencia al viento y protege de la radiación solar, haciendo posible el uso de la cancha durante todo el año. Al ser un espacio comunitario multifuncional, también podrá albergar eventos culturales, ferias de salud y reuniones ciudadanas.

En conjunto, estos tres espacios conforman un núcleo arquitectónico básico de servicio comunitario, articulado a través de un andador central o plaza de acceso común, que no solo organiza el flujo peatonal, sino que también actúa como un espacio de encuentro. Así, se logra una composición clara: infraestructura de seguridad (protección civil), de atención a la salud y de integración social (cancha techada), respondiendo a las condiciones de aislamiento territorial y a la necesidad de fortalecer la cohesión social en comunidades vulnerables.

La segunda escala, de carácter intermedio, refuerza la oferta de servicios con un área de protección civil, un área de salud, una cancha de usos múltiples, un salón de usos múltiples y un aula digital, respondiendo a la demanda de espacios comunitarios polivalentes y acceso a la conectividad tecnológica. Estos centros se implementarán en Los Planes, Todos Santos, Puerto San Carlos, Puerto Adolfo López Mateos, San Ignacio, La Purísima-Los Comondú, San Francisco de la Sierra y Guerrero Negro. Esta escala busca atender la problemática señalada en los talleres ciudadanos sobre la falta de espacios para capacitación, convivencia cultural y acceso a herramientas digitales, especialmente en comunidades con vocación pesquera, agrícola y turística, donde se requiere fortalecer la organización social y las capacidades técnicas de la población.

Área de protección civil

En la escala intermedia, el módulo de protección civil se concibe como una base operativa de atención regional, con capacidad para coordinar emergencias en varias comunidades cercanas. El edificio se organiza en torno a un bloque administrativo con oficinas de coordinación y sala de monitoreo equipada con pantallas de control y radios de comunicación, un almacén de equipos y herramientas de rescate de mayor capacidad (extintores, motobombas, trajes de seguridad), y un hangar cubierto para una o dos unidades de emergencia. Se incorpora un dormitorio para guardias en turno y un área de sanitarios independientes. Arquitectónicamente, se proyecta con estructura de concreto armado y cubiertas ligeras metálicas, privilegiando resistencia, durabilidad y facilidad de mantenimiento.



Área de salud

La clínica comunitaria de escala intermedia se diseña como un centro de salud ampliado con capacidad para atención médica general y servicios preventivos. Incluye un área de recepción y archivo clínico, sala de espera climatizada, dos consultorios médicos (general y odontológico), un área de enfermería para vacunación y curaciones, un módulo de farmacia, un espacio de observación con dos camas para atención ambulatoria, y un área de servicios con sanitarios diferenciados. La volumetría es compacta, de uno a dos módulos interconectados, con ventanas amplias protegidas por parasoles horizontales, patios de iluminación y acabados higiénicos lavables. Se incorpora además previsión para paneles solares y sistemas de captación pluvial que aseguren autosuficiencia parcial en comunidades aisladas.

Cancha de usos múltiples techada

El espacio deportivo y social de esta escala se proyecta como una unidad cubierta de mayor aforo que la básica. Consta de una cancha de dimensiones reglamentarias con estructura metálica de gran claro y cubierta termoacústica, iluminación artificial de alto rendimiento y sistema de ventilación natural por celosías superiores. Se agregan gradas laterales para un aforo aproximado de 200 a 300 personas, sanitarios de servicio y un pequeño vestidor para equipos locales. El diseño permite que el espacio también sea usado para eventos culturales, ferias comunitarias, reuniones sociales y festivales, incorporando un sistema de audio e iluminación básica adaptable a usos múltiples.

Salón de usos múltiples

Este espacio se concibe como una edificación polivalente de una sola nave que permita la realización de reuniones vecinales, talleres de capacitación, actividades culturales y actividades recreativas cubiertas. Arquitectónicamente, se configura como un volumen rectangular con estructura modular de concreto o acero, con cerramientos flexibles (puertas corredizas o paneles abatibles) que posibilitan abrir el espacio hacia el exterior. El equipamiento incluye mobiliario apilable (sillas, mesas), sanitarios propios y un pequeño almacén para resguardar equipo. El acabado interior privilegia pisos resistentes de uso múltiple, buena acústica y un sistema de iluminación LED de bajo consumo.

Aula digital

El aula digital se plantea como un espacio de formación tecnológica y conectividad, equipado con infraestructura para acceso a internet satelital o de fibra óptica (según disponibilidad). El diseño arquitectónico propone un espacio rectangular con capacidad para 20 a 25 usuarios, dotado de mesas modulares, puntos de electricidad, red estructurada y mobiliario ergonómico. Se considera un área de proyección y pantalla interactiva, un pequeño cuarto de servidores y un sistema de climatización eficiente. La envolvente arquitectónica incluye ventanas con control solar y aislamientos que garanticen confort térmico y acústico, asegurando condiciones adecuadas para la capacitación digital y talleres educativos.

La escala intermedia articula estas áreas alrededor de una plaza cívica central que organiza los accesos peatonales y vehiculares, permitiendo la relación entre salud, protección civil, deporte, educación y cultura. De esta manera, el proyecto ofrece una infraestructura social de rango medio que fortalece la organización comunitaria, fomenta el acceso al conocimiento y la conectividad digital, y dota a las localidades de espacios dignos y multifuncionales.

La tercera escala, de carácter regional, se proyecta en La Ribera, Ciudad Insurgentes, San Juanico, Heroica Mulegé y Villa Alberto Andrés Alvarado Arámbaro. Estos Centros Integradores contarán con un área de protección civil, un área de salud, un espacio público abierto, una cancha de usos múltiples, aulas para talleres de capacitación, un aula digital y un auditorio. Con esta infraestructura se atienden



de manera integral las carencias de infraestructura social, cultural y educativa, además de responder a la necesidad de espacios para la gestión comunitaria y la resiliencia frente a riesgos naturales. Estas comunidades, al ser polos regionales de mayor jerarquía, requieren equipamientos que consoliden su papel como nodos de servicio para las localidades circundantes.

Área de protección civil

En esta escala, se proyecta como un complejo regional de seguridad y emergencias. Incluye un edificio administrativo con oficinas de coordinación, una sala de crisis y monitoreo equipada con pantallas digitales y radios de comunicación de largo alcance, y un almacén amplio para vehículos, herramientas y equipo especializado. Se incorpora un hangar cubierto para dos a tres unidades motorizadas (ambulancias, camionetas o lanchas de rescate, según contexto), dormitorios para personal de guardia, sanitarios y duchas. Arquitectónicamente, se concibe como un conjunto robusto de concreto armado con acabados sobrios y funcionales, cubiertas de losa ligera y patio de maniobras que garantice rapidez en la operación.

Área de salud

El área de salud se plantea como un centro de atención médica regional, de mayor capacidad que los niveles previos. Contiene una recepción con archivo clínico, tres consultorios médicos (general, odontológico y de especialidad básica), un área de enfermería con vacunación y curaciones, una farmacia con bodega de insumos, y un espacio de observación con cuatro a seis camas para atención ambulatoria o emergencias leves. Se incluye un laboratorio básico de análisis clínicos y sanitarios diferenciados para personal y usuarios. El diseño arquitectónico responde con espacios modulados, patios de ventilación natural, ventanas con control solar y sistemas de climatización eficiente, privilegiando funcionalidad, higiene y resiliencia.

Espacio público

Este componente funge como el corazón social del conjunto, concebido como una plaza cívica y recreativa. Su diseño incluye un foro al aire libre con graderías ligeras, áreas sombreadas mediante pérgolas y vegetación nativa, y zonas de estancia con mobiliario urbano. Se integran andadores peatonales, iluminación eficiente y un área de juegos infantiles. El pavimento combina concreto permeable y piedra local para favorecer la infiltración pluvial. Este espacio articula los distintos edificios del centro, funcionando como lugar de encuentro, ferias comunitarias, ceremonias cívicas y mercados temporales.

Cancha de usos múltiples

En esta escala, la cancha deportiva se proyecta como un equipamiento cubierto con aforo regional. La estructura metálica de gran claro con cubierta termoacústica incluye piso deportivo de acabado acrílico para múltiples disciplinas, gradas de 400 a 500 espectadores, sanitarios y vestidores completos para equipos. El espacio cuenta con sistemas de iluminación LED, ventilación natural y equipos de audio para su uso en actividades deportivas y culturales. Se concibe como un espacio híbrido capaz de alojar torneos, encuentros comunitarios y eventos de gran escala.

Aulas para talleres de capacitación

Se trata de un conjunto de tres a cinco aulas modulares, diseñadas como espacios flexibles para la formación laboral, talleres técnicos y actividades educativas no formales. Cada aula cuenta con capacidad de 25 a 30 usuarios, iluminación natural controlada, ventilación cruzada y mobiliario ergonómico apilable. Se incorporan pizarras digitales o proyectores, bodegas para resguardar



materiales y sanitarios comunes. El diseño arquitectónico propone volúmenes independientes conectados por corredores cubiertos, generando patios de convivencia que favorecen la interacción social.

Aula digital

Este espacio se concibe como un laboratorio tecnológico regional, con capacidad para 30 a 35 usuarios. Cuenta con estaciones de trabajo con computadoras, conectividad a internet de alta velocidad, mobiliario ergonómico, proyectores y pizarras interactivas. El espacio incluye un cuarto de servidores y sistemas de respaldo eléctrico, garantizando continuidad operativa. Arquitectónicamente, se resuelve con un volumen compacto, aislado térmicamente, con ventanas de doble acristalamiento y control solar, favoreciendo un ambiente de concentración y confort.

Auditorio

El auditorio representa el espacio icónico del centro integrador regional. Diseñado con un aforo aproximado de 300 a 400 personas, incluye un escenario elevado con bastidores laterales, cabina de control de audio e iluminación, y butacas fijas en graderío inclinado para optimizar la visibilidad. El diseño volumétrico privilegia la acústica mediante paneles absorbentes en muros y cielos, además de un sistema de climatización eficiente. Su función es albergar conferencias, obras de teatro, proyecciones, capacitaciones masivas y asambleas comunitarias. Exteriormente, se concibe como un volumen de referencia arquitectónica, con fachadas sobrias pero representativas, integradas al paisaje regional.

Esta escala se configura como nodos de equipamiento regional, capaces de atender a la población local y a comunidades vecinas, con espacios de seguridad, salud, deporte, educación, cultura y recreación. La disposición arquitectónica articula cada área alrededor de un eje cívico y espacio público central, reforzando la identidad comunitaria y consolidando estos centros como plataformas de cohesión social, resiliencia y desarrollo integral.

Tabla 97.- Escalas de centros integradores de servicios

Área	Escala Básica	Escala Intermedia	Escala Regional
Protección Civil	Módulo compacto con oficina de control, almacén de equipos y un espacio de guardia.	Base operativa con sala de monitoreo, almacén de mayor capacidad, dormitorio y hangar para 1-2 unidades.	Complejo regional con oficinas, sala de crisis, almacén especializado, dormitorios y hangar para 2-3 unidades motorizadas.
Salud	Clínica básica con consultorio, enfermería, sala de espera y farmacia.	Centro de salud comunitario con dos consultorios, área de enfermería, farmacia, sala de observación (2 camas) y sanitarios.	Centro de atención médica regional con tres consultorios, área de enfermería, farmacia, sala de observación (4-6 camas), laboratorio básico y mayor capacidad de servicios.
Cancha de Usos Múltiples	Espacio rectangular techado con piso de concreto, gradas laterales pequeñas y cubierta ligera.	Cancha reglamentaria techada, gradas para 200-300 personas, vestidores, sanitarios y sistema de iluminación y audio.	Cancha regional con gradas de 400-500 personas, vestidores completos, piso deportivo profesional, iluminación LED y audio avanzado.
Espacio Público Abierto	—	Plaza de acceso común con andadores y áreas de estancia.	Plaza cívica con foro al aire libre, graderías, áreas sombreadas, mobiliario urbano, juegos infantiles e iluminación integral.
Salón de Usos Múltiples	—	Volumen rectangular flexible con mobiliario apilable, sanitarios y bodegas de equipo.	— (evoluciona en auditorio y aulas de capacitación).



Área	Escala Básica	Escala Intermedia	Escala Regional
Aulas de Capacitación	—	Aula digital única para formación y conectividad básica (20-25 usuarios).	Conjunto de 3-5 aulas modulares para talleres de capacitación (25-30 usuarios cada una).
Aula Digital	—	Aula con 20-25 estaciones, mobiliario ergonómico, proyector y conectividad satelital.	Aula digital avanzada con 30-35 estaciones, cuarto de servidores, mobiliario ergonómico y aislamiento acústico.
Auditorio	—	—	Espacio icónico con aforo de 300-400 personas, escenario, butacas, cabina de control, diseño acústico y climatización.

Elaboración propia

23.1.3. Talleres misionales.

Los talleres misionales se conciben como un proyecto urbano-territorial integral orientado a rescatar, profesionalizar y potenciar los oficios y artesanías de Baja California Sur, mediante una red escalonada de equipamientos que cubren la formación, la producción y la comercialización de productos locales. Inspirada en el modelo histórico de los talleres misionales como espacios de transmisión de saberes, esta estrategia actualiza su esencia, adaptándola a las demandas contemporáneas de capacitación, economía local y desarrollo cultural.

23.1.3.1. Centros de artes y oficios (enfoque principal a la capacitación).

Arquitectónicamente se conciben como espacios flexibles de enseñanza y práctica, con aulas-taller modulares, bodegas de almacenamiento para producción media y pequeños showrooms que permiten exhibir y vender productos en escala limitada. Estos espacios son núcleos comunitarios que favorecen la transmisión de saberes, la cohesión social y la profesionalización inicial de los artesanos.

Descripción arquitectónica

Edificio principal: Un taller de oficios de carácter didáctico con áreas flexibles divididas en módulos (cerámica, carpintería, textiles, pintura, dulces, conservas, entre otros). Cada módulo se organiza alrededor de un espacio central polivalente que puede funcionar como sala de instrucción, conferencias o demostraciones.

Almacenaje de producción media: Un almacén ventilado y seguro para resguardar insumos y productos en proceso, con estanterías metálicas y zona de empaquetado.

Showroom pequeño: Espacio de aproximadamente 20–25 m² que funciona como tienda de exhibición al menudeo, integrado al acceso principal para facilitar la interacción con visitantes.

Áreas de apoyo: Oficinas de gestión, sanitarios diferenciados, bodega de materiales y patio de servicio.

Este tipo de proyectos son para ser desarrollados en Guerrero Negro, Heroica Mulegé, Bahía Tortugas, Bahía Asunción, La Purísima, Puerto Adolfo López Mateos y Puerto San Carlos.



23.1.3.2. Talleres de producción artesanal (enfoque principal a la producción a mediana y alta escala).

Se diseñan como naves de manufactura artesanal con áreas especializadas por material (madera, textiles, cerámica, cuero, metales), acompañadas de aulas para capacitación avanzada y showrooms de mayor visibilidad. Su arquitectura privilegia espacios amplios, ventilados y flexibles, que permiten la organización de la producción en cadena, sin perder la esencia artesanal. Aquí se logra la transición de la enseñanza hacia la producción colectiva y semi-industrial, fortaleciendo la cadena de valor artesanal.

Descripción arquitectónica

Área de producción artesanal: Naves diáfanas de mayor capacidad (300–400 m²) diseñadas con estructuras metálicas ligeras y cerramientos de bloque o panel. Los espacios se dividen en zonas de manufactura especializadas (trabajo en madera, textiles, cuero, cerámica, orfebrería), con sistemas de ventilación cruzada, extractores y mesas de trabajo ergonómicas.

Espacio de capacitación: Aulas anexas (capacidad de 20–30 personas cada una) equipadas con mobiliario flexible, pizarras digitales y conectividad, diseñadas para complementar el aprendizaje práctico.

Showroom pequeño: Área de exhibición (30–40 m²) con vitrinas y estanterías abiertas, ubicada junto a la entrada para mostrar productos terminados.

Almacenamiento: Amplio almacén para insumos y productos terminados, con acceso directo para carga/descarga.

Áreas de apoyo: Sanitarios, vestidores, oficina administrativa, comedor para artesanos y patio de servicio.

Los asentamientos que fueron identificados con un alto potencial para la producción de artesanías y productos de origen vegetal como dulces son: Vizcaíno, Ciudad Insurgentes, Los Planes, El Triunfo, Todos Santos.

23.1.3.3. Tiendas de venta

Productos artesanales 100% sudcalifornianos se proyecta en espacios comerciales de aproximadamente 60 m², con fachadas atractivas que reflejen la identidad cultural del estado, exhibidores flexibles, vitrinas abiertas y áreas de almacenamiento reducido. Estas tiendas funcionan como puntos estratégicos de venta al menudeo, insertos en corredores turísticos, centros históricos y polos urbanos, para asegurar la visibilidad de la producción artesanal ante el mercado local, nacional e internacional.

Descripción arquitectónica

Espacio comercial: Locales de aproximadamente 60 m², diseñados con planta libre para exhibición flexible de productos (textiles, cerámica, joyería, muebles pequeños). Incluyen vitrinas, estanterías murales, mesas de exhibición y espacio para caja.

Showroom: Funciona como escaparate abierto hacia la calle o plaza, con fachada atractiva que incorpore elementos artesanales locales (madera tallada, hierro forjado, mosaico artesanal).

Áreas de apoyo: Pequeño almacén de 10–15 m² para inventario, sanitarios y área de administración.



Las tiendas de venta de productos artesanales podrán ser instaladas en todo el territorio caja californiano, especialmente en San José del Cabo, Cabo San Lucas, La Paz, Ciudad Constitución, Loreto y Santa Rosalía.

Los Talleres Misionales propone una red escalonada de equipamientos urbanos y rurales que funcionan como centros de formación (escala 1), unidades de producción (escala 2) y puntos de comercialización (escala 3). Arquitectónicamente, los espacios evolucionan en capacidad y especialización, desde aulas-taller básicas hasta naves de producción y finalmente tiendas de venta. Urbanísticamente, el sistema fortalece el tejido social, económico y cultural al vincular comunidades productoras con polos turísticos y urbanos, consolidando un circuito integral de capacitación, producción y comercialización artesanal en Baja California Sur.

El proyecto de transformación de residuos sólidos se concibe como un espacio de valorización integral, diseñado para atender todas las fases del manejo de desechos urbanos, desde la recolección, transformación, aprovechamiento y la disposición final, bajo un modelo sustentable y de economía circular. El acceso principal integra un área de recepción y control, con báscula para el pesaje de camiones, caseta de registro y vialidades internas que permiten la circulación ordenada de vehículos de carga. A continuación, se dispone una zona de descarga y preclasificación, con plataformas techadas y espacios para retirar manualmente los residuos voluminosos o peligrosos que no puedan incorporarse al flujo principal, junto con un almacén de seguridad para materiales especiales como electrónicos, pilas o aceites.

El corazón operativo del proyecto se localiza en el área de separación y clasificación, equipada con bandas transportadoras, estaciones de separación manual y sistemas mecanizados (imanes, cribas, separadores ópticos), que permiten organizar los desechos en flujos diferenciados: plásticos, PET, papel, cartón, vidrio, metales ferrosos y no ferrosos. De ahí se pasa al área de procesamiento y transformación, donde se concentran los equipos industriales: trituradoras y molinos para vidrio, plásticos y llantas; máquinas compactadoras y enfardadoras para papel, cartón y PET; peletizadoras para plásticos reciclados y máquinas de fundición de poliuretanos aprovechables; y molinos de caucho para la transformación de neumáticos en gránulos aprovechables en pavimentos y mobiliario urbano. Complementariamente, se prevé un módulo de lavado y secado de plásticos, asegurando calidad en los subproductos.

Una vez procesados, los materiales se organizan en el área de almacenamiento, con naves techadas y patios de resguardo que garantizan orden y resguardo seguro antes de su venta o traslado. En vinculación directa se proyecta un área de transformación industrial, orientada a dar valor agregado a los reciclables mediante talleres que produzcan mobiliario, materiales de construcción, filamentos para impresoras 3D y objetos utilitarios a partir de plásticos, pet, caucho o vidrio, incluyendo un showroom donde se expongan los productos terminados. Todo esto se articula con las áreas de apoyo y gestión, que contemplan oficinas administrativas, salas de capacitación y educación ambiental para la comunidad, un pequeño laboratorio de control de calidad de materiales, así como espacios de servicio para el personal.

El proyecto incorpora también un enfoque de seguridad y sostenibilidad, con un centro de protección civil interno, sistemas de energía solar, captación pluvial y una planta de tratamiento de aguas residuales para el lavado de materiales. Como medida de integración ambiental, se plantea un anillo verde buffer en la periferia, con vegetación nativa que mitigue impactos acústicos, visuales y de polvo. Finalmente, de manera colindante al centro de transformación, se integra un relleno sanitario controlado para la disposición del resto de la basura orgánica y también la no reciclable. Este espacio se organiza en celdas impermeabilizadas con geomembrana, sistema de drenaje y tratamiento de lixiviados, captación de biogás y caminos de acceso internos. Su operación garantiza que los desechos

residuales tengan un destino seguro, evitando la proliferación de tiraderos a cielo abierto y asegurando el cumplimiento de las normas ambientales.

Área de recepción y control

- Patio de ingreso con báscula para pesaje de camiones recolectores.
- Caseta de control y oficinas de registro para verificar procedencia, volúmenes y calidad de los residuos.
- Zona de estacionamiento y circulación interna con vialidades amplias para tránsito de unidades pesadas.

Área de descarga y preclasificación

- Andenes o plataformas de descarga con rampas para camiones.
- Zona de preclasificación manual para separar residuos voluminosos o peligrosos que no puedan entrar al flujo principal.
- Almacén de residuos especiales (electrónicos, pilas, aceites, etc.) En contenedores cerrados y seguros.

Área de separación y clasificación

- Línea de separación mecanizada y manual, con bandas transportadoras, estaciones de trabajo y contenedores laterales.
- Sistemas de separación automática (magnéticos para metales, ópticos para plásticos, cribas para orgánicos).
- Área de clasificación secundaria para separar pet, plásticos duros, vidrio, cartón, papel, aluminio, metales ferrosos y no ferrosos.

Área de procesamiento y transformación

- Trituración y molienda (plásticos, y llantas).
- Compactación y enfardado (papel, cartón, pet, aluminio).
- Planta de peletizado para plásticos reciclados.
- Molino de caucho para neumáticos, con producción de gránulos para pavimento u otros usos.
- Trituradora de vidrio con depósito seguro para cristales.
- Área de lavado y secado para pet y plásticos antes del peletizado.

Área de almacenamiento

- Almacenes techados para productos ya separados y procesados (fardos de cartón, pellets de plástico, gránulos de caucho).
- Patios de resguardo para material en espera de procesamiento, organizados por tipo de residuo.
- Depósitos especiales para materiales de alto valor o exportación (aluminio, cobre, vidrio limpio).

Área de transformación industrial (valor agregado)

- Taller de productos reciclados, por ejemplo:
- Plásticos → mobiliario urbano, piezas moldeadas por termofusión.
- Llantas → adoquines de caucho, pavimentos, materiales de construcción.
- Vidrio → agregados para construcción, mosaicos artísticos o piezas artesanales.
- Pequeño showroom o sala de exhibición para venta o difusión de productos reciclados.

Área de apoyo y gestión

- Oficinas administrativas: dirección, coordinación logística, planeación de rutas de recolección.
- Sala de capacitación y educación ambiental: para talleres comunitarios, visitas escolares y programas de sensibilización.
- Laboratorio de control de calidad: para pruebas de densidad, resistencia o pureza de materiales reciclados.
- Servicios al personal: vestidores, comedores, sanitarios.

Área de seguridad y sostenibilidad

- Centro de protección civil y brigada interna para emergencias.
- Planta de tratamiento de aguas residuales (lavado de plásticos y equipos).
- Sistemas de captación pluvial y energía renovable (paneles solares, biodigestores para residuos orgánicos).
- Área verde buffer perimetral para mitigar impacto visual y acústico, y generar un cinturón de protección ambiental.

Área de disposición final – relleno sanitario controlado

El relleno sanitario se plantea como un complemento colindante al área de procesamiento, con acceso independiente, cumpliendo con las normas ambientales (NOM-083-SEMARNAT-2003) y garantizando un manejo seguro de los residuos no valorizables.

Componentes arquitectónicos y operativos:

- Celda sanitaria impermeabilizada:
- Excavación con recubrimiento de geomembrana y capa de arcilla compactada para evitar infiltración de lixiviados.
- Diseño en taludes y celdas modulares, que se van habilitando de forma progresiva según la vida útil del sitio.
- Sistema de recolección y tratamiento de lixiviados:
- Drenaje inferior con tuberías perforadas.
- Cárcamo de bombeo y planta de tratamiento biológico o químico.
- Sistema de captación y aprovechamiento de biogás:
- Tuberías verticales y horizontales para extraer metano.
- Posible uso para generación eléctrica o quema controlada en antorchas.
- Área de operación diaria:
- Zona de descarga para camiones con cobertura diaria de material inerte (tierra o arena).
- Caminos de acceso internos con recubrimiento de grava para tránsito seguro.

- Zona de pesaje y registro:
- Báscula secundaria en el ingreso para medir la fracción de residuos no reciclables que llegan al relleno.
- Áreas complementarias:
- Laguna de evaporación para exceso de lixiviados.
- Cercado perimetral y control de acceso para seguridad.
- Área verde buffer como cinturón de mitigación, con vegetación nativa para control visual, acústico y de polvo.

En conjunto, el proyecto constituye un modelo integral de gestión de residuos sólidos que combina reciclaje, transformación industrial y disposición final controlada, ofreciendo a Baja California Sur una infraestructura moderna, eficiente y sustentable que contribuye a la economía circular, a la reducción de impactos ambientales y al fortalecimiento de la cultura ciudadana en torno al aprovechamiento de los recursos.

23.1.4. Conectividad sudcaliforniana.

El proyecto estratégico denominado conectividad sudcaliforniana se concibe como una acción prioritaria para atender el deterioro de las vialidades en Baja California Sur, problemática que actualmente limita la movilidad de la población y dificulta el traslado eficiente de mercancías. Dada la configuración peninsular del estado, la conectividad terrestre se convierte en un factor clave para garantizar la integración regional y la equidad en el acceso a servicios. La iniciativa busca consolidar un sistema vial moderno que fortalezca la movilidad regional, reduzca costos logísticos y garantice seguridad en los traslados de personas y bienes.

Este proyecto estratégico se estructura bajo tres modalidades de intervención: obra nueva, orientada a construir vialidades que conecten asentamientos del Océano Pacífico con aquellos ubicados en el Golfo de California; mejoramiento, enfocado en la rehabilitación de tramos existentes con materiales duraderos como concreto hidráulico; y ampliación, destinada a incrementar la capacidad vial en corredores regionales que presentan saturación o condiciones de riesgo. Con ello se busca asegurar la conectividad transversal de los asentamientos, además de garantizar la accesibilidad de caminos rurales y vías secundarias que alimentan la red estatal y permiten la integración de comunidades pesqueras, agrícolas y turísticas a los polos urbanos y de servicios.

La vocación del proyecto es la infraestructura de transporte, entendida como el eje estructurador del desarrollo económico y social de Baja California Sur. A través de la inversión en obra pública se impulsará la competitividad regional, la movilidad segura y el ordenamiento territorial, integrando criterios de sustentabilidad y accesibilidad.

Entre los subproyectos estratégicos se incluyen la repavimentación con concreto hidráulico de vialidades primarias y regionales, la instalación de iluminación vial para aumentar la seguridad en tramos de alta circulación, la modernización de la señalización horizontal y vertical, la implementación de semaforización inteligente en cruces estratégicos y la integración de pasos de fauna en los corredores regionales, mitigando así los impactos ambientales sobre la biodiversidad local.

En cuanto a sus características técnicas, las intervenciones cumplirán con las secciones viales normadas por la Secretaría de Infraestructura, Comunicaciones y Transportes (SICT), garantizando compatibilidad con los estándares nacionales y capacidad para tránsito pesado. Asimismo, se incorporarán cruces seguros que refuercen la seguridad vial tanto en entornos urbanos como rurales, respondiendo a la necesidad de disminuir riesgos de accidentes y mejorar la accesibilidad universal.



Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

- Proyectos considerados:
- Transpeninsular – costera pacífico norte (nueva)
- Campo fierer – Punta Abreojos (nueva)
- Carretera transpeninsular (mejoramiento)
- Ciudad insurgentes – Puerto Adolfo López Mateos (mejoramiento)

En síntesis, el proyecto Conectividad Sudcaliforniana se proyecta como un instrumento clave para garantizar el desarrollo equilibrado del territorio, mediante la construcción de nuevas vialidades, el mejoramiento de las existentes y la ampliación de aquellas que demandan mayor capacidad. Con ello, se fortalecerá la integración transversal del estado, se impulsará la competitividad económica y se consolidará una red carretera segura y sustentable que articule las vocaciones productivas y sociales de Baja California Sur.

BORRADOR PARA CONSULTA