

06 NIVEL ESTRATÉGICO

6.1 POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO

La planeación debe establecer políticas que en congruencia con el marco conceptual encaucen los objetivos y estrategias de la presente Segunda Actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano San José del Cabo y Cabo San Lucas 2040, expresando las intenciones manifiestas de la visión en donde se concibe un destino competitivo con un desarrollo urbano-turístico integrado y sustentable basado en centros de población compactos y un transporte público masivo eficiente interurbano y regional. El progreso económico y social equitativo y solidario, un aprovechamiento racionalizado del espacio urbano y un ambiente comunitario con identidad privilegiando en todo caso el respeto y la integración con el medio natural.

Las políticas generales se relacionan con la infraestructura, equipamiento, espacio público, movilidad, suelo, vivienda, medio natural y en todo caso con la calidad de vida de las personas promoviéndose ciudades amigables que privilegien los espacios de convivencia entre las personas.

En este marco de referencia es donde las políticas de desarrollo urbano tienen el propósito de proveer los lineamientos y criterios que deben considerar los distintos sectores respecto a las acciones de crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación. Por lo tanto estas políticas sirven de guías para la formulación de la estrategia global de la estructura urbana y en la definición de sus programas.

Política de Crecimiento Integral y Continuo

El crecimiento integral y continuo promueve un modelo de ciudad compacta con el propósito de hacer una ciudad más eficiente y sustentable con mayor intensidad en su uso del suelo y mejor aprovechamiento de su infraestructura y equipamientos.

Para la adquisición de reserva territorial que resuelva el rezago de vivienda y las necesidades de la proyección esperada por la demanda de los diferentes estratos socioeconómicos de la población, se plantea un esquema de crecimiento a partir de nuevas centralidades y comunidades integrales que permitan planear adecuadamente los desarrollos habitacionales y las nuevas redes de infraestructura y servicios necesarios cercanos a la población.

Se consolida la estructura urbana y se evita la dispersión que eleva el costo-ciudad, incrementa la marginación socio-espacial, multiplica el consumo de suelo transformando su condición de natural a urbano y en general impacta de manera negativa en la competitividad del destino.

Se establecen etapas de desarrollo inmediatas y reservas de futuro, la incorporación de estas al desarrollo urbano depende del grado de saturación de las primeras con el propósito de promover la consolidación de las áreas urbanas, en ese sentido el llenado de vacíos urbanos es fundamental para la absorción del crecimiento y la compactación y eficiencia de las ciudades.

Los desarrollos turísticos se planean integralmente considerando un sistema de ciudades regional, por su condición de desarrollo lineal al margen de la costa y de espacios concentradores de empleo, es necesario mitigar el efecto de la distancia y accesibilidad mediante eficientes medios de transporte e infraestructura suficiente.

Política de Mejoramiento y Regeneración Urbana

Las zonas urbanas requieren una regeneración del tejido

urbano, la rehabilitación de la infraestructura, espacios públicos y edificios que lo conforman para reactivar y estimular el desarrollo económico de los centros urbanos y su convivencia con el turismo. La consolidación y fortalecimiento de los corredores y subcentros urbanos poniendo especial atención en su imagen urbana.

La política de mejoramiento y regeneración de espacios requiere de proyectos catalizadores que detonen transformaciones, que modifiquen tendencias negativas y resuelvan problemas de fondo, incidiendo en el orgullo e identidad de las personas en cada contexto. Lo cual implica una amplia participación de la propia comunidad.

El “Barrio” es un elemento fundamental que se debe fortalecer como una unidad de referencia y de atención básica, preservar su identidad, dotar de los equipamientos urbanos de esa escala y mejorar la vivienda y los espacios públicos abiertos para fortalecer la cohesión social y el orgullo de sus habitantes.

Política de Conservación del Patrimonio Natural y Construido

Es necesario aplicar políticas de conservación que permitan sostener el equilibrio urbano-ambiental y fortalecer el medio natural como el principal patrimonio de Los Cabos, así como valorar el patrimonio histórico construido y conservar su originalidad.

Las áreas que por sus características naturales y paisajísticas no deben tener un uso urbano intensivo pueden integrarse a través de actividades recreativas o como zonas de desarrollo controlado garantizando que el crecimiento de los espacios urbanos futuros respeten los lugares con valor ecológico, paisajístico y turístico.

La declaración de zonas protegidas dentro del área de preservación ecológica, así como dentro de la misma área urbana son acciones indispensables que además, pueden coadyuvar el proceso educativo y de conciencia ciudadana.

Dentro de las áreas a preservar se consideran los elementos del paisaje representativos de nuestra identidad cultural, zonas de recarga de acuíferos, arroyos, dunas, playas, cerros y montañas y las áreas naturales protegidas del Estero en San José del Cabo y la Bahía de Cabo San Lucas.

Se deberán considerar los criterios establecidos en el POEL en complemento a lo que no sea considerado en el marco de la actualización del presente PDU.

Política de Consolidación, Mixtura e Intensidad de Usos

La mezcla de los usos de suelo en los casos en que son compatibles diversifican el espacio urbano y hace posible un mayor número de actividades en cercanía con la vivienda. Los usos comerciales, recreativos, hospitalarios, educativos y otros generan la posibilidad de que las necesidades de los habitantes de un sector puedan ser cubiertas en cortas distancias que son accesibles a pie o en bicicleta, esto incide en el estilo de vida saludable que invita a la actividad física y a depender menos del automóvil para cada traslado, lo cual propicia comunidades vitales.

En el mismo sentido es necesario consolidar el área urbana e intensificar el uso de suelo promoviendo la ocupación de predios baldíos que deterioran el tejido urbano y empobrecen la dinámica e imagen urbana, el aumento de densidades en lugares estratégicos incrementa la afluencia de personas en un mismo espacio y lo convierte en un lugar más seguro. Por lo general, la variedad en los usos atrae a la gente para ir de compras, reunirse con los amigos y vivir en barrios intensos de actividad. La mezcla compatible de usos es fundamental para mejorar la calidad de vida con lugares agradables en donde en un mismo sector se puede vivir, trabajar, acceder a servicios y divertirse. Los centros, subcentros y corredores urbanos son espacios estratégicos para el fomento de la mixtura y la densidad por su conectividad y relación con el transporte público.

NIVEL ESTRATÉGICO

6.2 DOSIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LOS USOS DE SUELO

La dosificación del territorio en base a su uso de suelo y la localización del mismo, responde a las estrategias establecidas en el presente Plan, por lo que esta distribución se ve orientada a generar un crecimiento continuo de las áreas urbanas, además de generar espacios con densidades de vivienda más altas cercanos a los centros concentradores de actividad establecidos, por lo que los espacios con menor densidad se localizan a distancias más lejanas de estos, basándose en teorías de transectos de integración entre lo rural y lo urbano.

Los usos establecidos en esta distribución son los siguientes:

Tabla 150: Dosificación de Usos de Suelo (Superficie en Hectáreas)

| Dosificación de Usos de Suelo Generales | | |
|---|-----------|-------|
| Descripción | Sup. Ha | % |
| Habitacional | 8,637.06 | 15.83 |
| Comercial | 177.24 | 0.32 |
| Industrial | 108.01 | 0.2 |
| Turístico Hotelero | 4,125.34 | 7.56 |
| Turístico Residencial | 11,084.20 | 20.32 |
| Mixto | 2,181.35 | 4 |
| Reserva Urbana | 2,261.51 | 4.15 |
| Equipamiento | 6,382.42 | 11.7 |

En esta distribución de usos se introduce un mayor porcentaje de áreas de carácter habitacional y turístico, dadas las necesidades de vivienda que se tienen y en respuesta al principal factor económico del sitio.

El ámbito habitacional se distribuye de acuerdo a sus densidades de vivienda, el mayor porcentaje se obtiene en las áreas asignadas con una densidad de hasta 49 viv/ha., con un 53.34% del área asignada a este uso en todo el polígono de aplicación, sin embargo dentro de las áreas

de crecimiento se tiene un 51.84%, de igual manera se tiene un 19.27% de suelo con mayores densidades (H4 y H5) que alcanzan hasta 80 viv/ha., y que se localizan cercanas a las zonas de concentración de actividad. Es por ello que se garantiza la disponibilidad de suelo habitacional para la población de niveles socioeconómicos medio – bajos, ya que estos porcentajes representan alrededor de 235 mil viviendas, a lo que equivalen 745 mil habitantes y de acuerdo a las proyecciones de vivienda y población para el año 2040 las necesidades de estos rubros serían de 600,000 habitantes y 150,000 viviendas, por lo que se tiene el suelo necesario en relación a la vivienda.

Así mismo se cuenta con otro tipo de área la cual corresponde al ámbito turístico pero que tiene una relación muy directa con el habitacional, dado a que una de sus características principales es el ofrecer vivienda a una población con mayor poder adquisitivo. Este uso comprende un 29.35% del área de crecimiento y puede contar con una densidad de hasta 16 viv/ha., por lo que obtiene una mayor factibilidad para desarrollos de viviendas unifamiliares en lotes amplios.

Dentro del mismo ámbito turístico se localizan también las áreas asignadas al alojamiento de turistas, las cuales corresponden a las zonas que se ven beneficiadas por contar con frente de playa o bien en las zonas costeras, obteniendo así un 26.48% del área de crecimiento, con lo que se refuerza la principal actividad económica.

En relación a los demás usos establecidos se describen los usos mixtos, los cuales se localizan frente a las vialidades primarias y secundarias propuestas y actuales, generando así espacios que puedan albergar diferentes actividades para servicio de la población. Estos usos mixtos comprenden el 4.45% del área de crecimiento.

De igual manera se contemplan áreas para equipamiento urbano, las cuales se fomentan en cercanía al Aeropuerto Internacional de San José del Cabo, proporcionando espacios de crecimiento para el mismo, además de ayudar

NIVEL ESTRATÉGICO

a consolidar uno de los centros de barrio planteados en la estructura urbana de esta ciudad, ubicándose en el área cercana a la colonia de San José Viejo. Estas áreas anteriormente descritas ocupan un 2.91% del área de crecimiento.

Debido a que dentro de las actividades económicas y como parte de los macro proyectos planteados se hace referencia a espacios en donde se puedan desarrollar actividades industriales, es que se asigna un 0.21% de espacio con este uso, el cual se considera suficiente para poder satisfacer las necesidades de crecimiento industrial en la zona.

A su vez, se contempla un área de futuro crecimiento, la cual deba ser desarrollada bajo esquemas de desarrollo de carácter de Plan Parcial, las cuales respondan a una necesidad de suelo a partir de una falta del mismo.

NIVEL ESTRATÉGICO

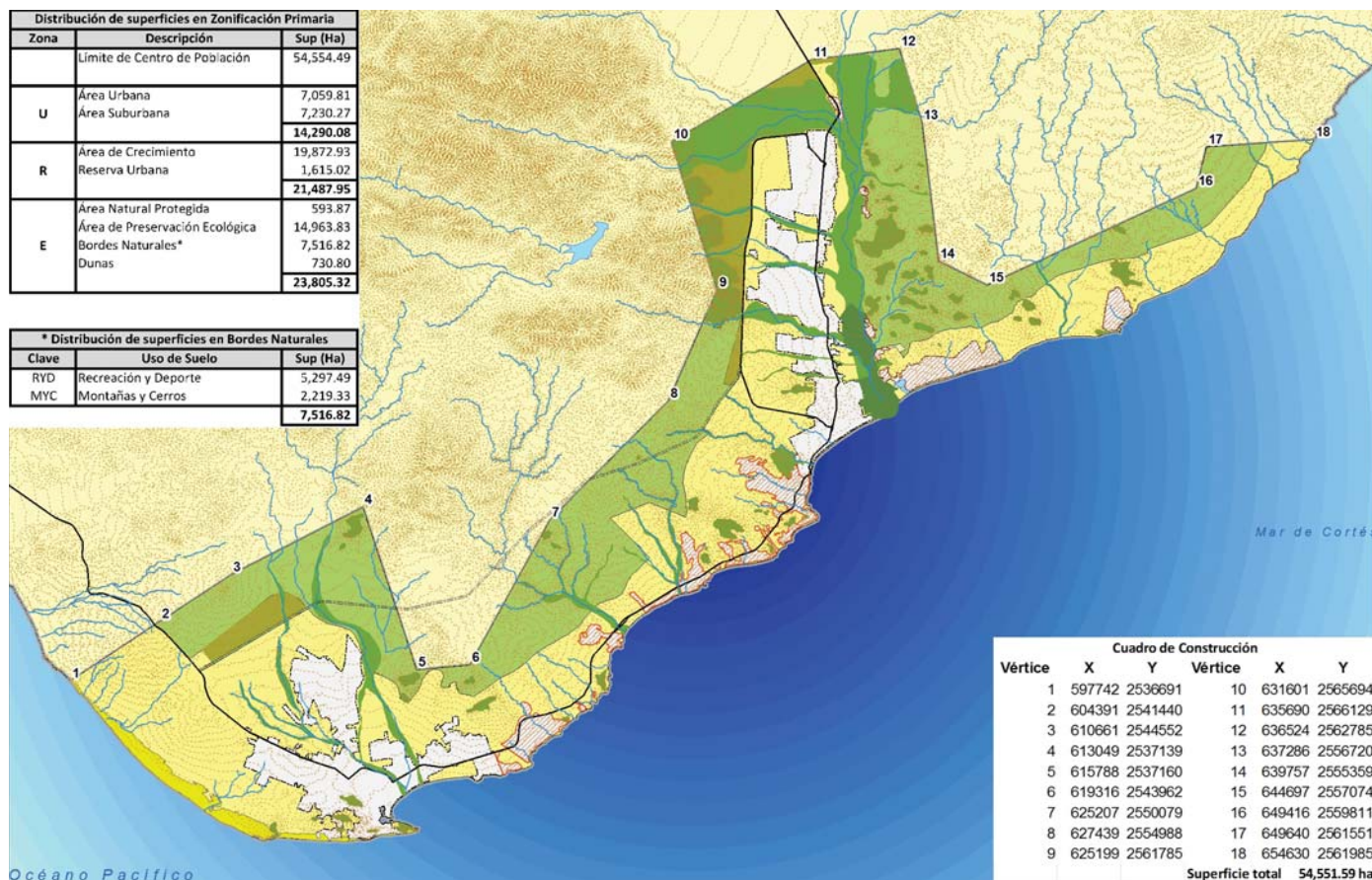


Ilustración 216: Zonificación Primaria del Centro de Población San José del Cabo - Cabo San Lucas

6.3 ZONIFICACIÓN PRIMARIA

La zonificación primaria tiene como función el ordenar, regular y planear el desarrollo urbano de la ciudad. La superficie total del "Límite del Centro de Población" y ámbito de aplicación de este plan es 54,551.49 Ha. Dicho polígono se divide principalmente en tres grandes zonas: Urbana Actual, Reserva de Crecimiento y de Preservación Ecológica. 14,290.08 Ha se encuentran ocupadas por la Zona Urbana Actual (área urbanizada), 21,487.95 Ha son Zona de Reserva de Crecimiento y finalmente 23,805.32 Ha conforman la Zona de Preservación Ecológica.

Zona Urbana Actual (U). Todas las zonas urbanizadas contenidas en el tejido urbano actual con servicios de infraestructura, equipamientos, construcciones e instalaciones urbanas y/o turísticas del centro de población. La zona urbana se compone de Área Urbana, que es el área urbanizada como parte de las ciudades de San José del Cabo y Cabo San Lucas, y del Área Suburbana que es cualquier área urbanizada fuera de las ciudades en cuestión, como el caso del "Corredor Turístico" y asentamientos humanos al este del Arroyo San José.

Área Urbana: 7,059.81 Ha
 Área Suburbana: 7,230.27 Ha
 Zona U: 14,290.08 Ha

NIVEL ESTRATÉGICO

Zona de Reserva de Crecimiento (R). Son aquellas zonas que por sus características y aptitudes urbanas y naturales, y por su factibilidad de dotar de infraestructura, equipamiento y servicios guardan un gran potencial de desarrollo. En esta zona se definen etapas de desarrollos mediante dos áreas: Áreas de Crecimiento y Áreas de Reserva a Futuro (RU). Estas últimas deberán ser objeto de planeación mediante un Plan Parcial de Desarrollo Urbano que defina los detalles de su desarrollo, este estudio de planeación deberá establecer claramente y justificar cada una de las etapas de desarrollo de la zona en cuestión para iniciar su proceso de incorporación como áreas urbanizables.

Área de Crecimiento: 19,872.93 Ha

Área de Reserva a Futuro: (RU) 1,615.02 Ha

Zona R: 21,487.95 Ha

Zona de Preservación Ecológica (E). Está constituida por los elementos naturales que comprenden las condiciones ecológicas del centro de población, en la cual no son factibles de llevar a cabo desarrollos urbanos ni turísticos, o que por razones estratégicas propias del Plan se consideran no favorables para incorporar a la zona urbana en el corto o mediano plazo.

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

Área Natural Protegida: 593.87 Ha

Área de Preservación Ecológica: 14,963.83 Ha

Bordes Naturales: 7,516.82 Ha

Dunas: 730.80 Ha

Zona E: 23,805.32 Ha

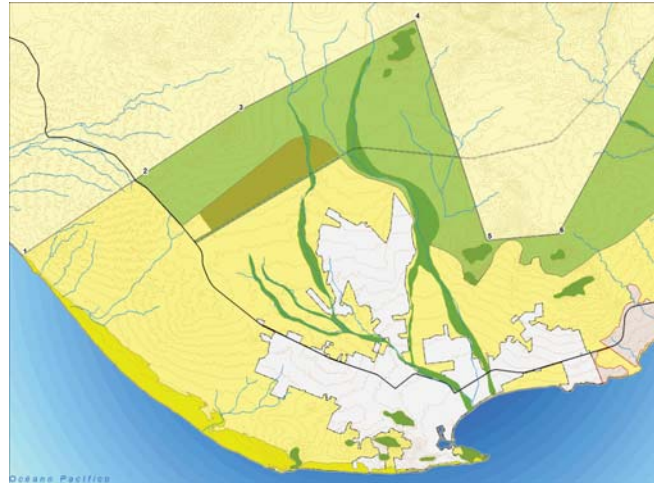


Ilustración 217: Zonificación Primaria de Cabo San Lucas

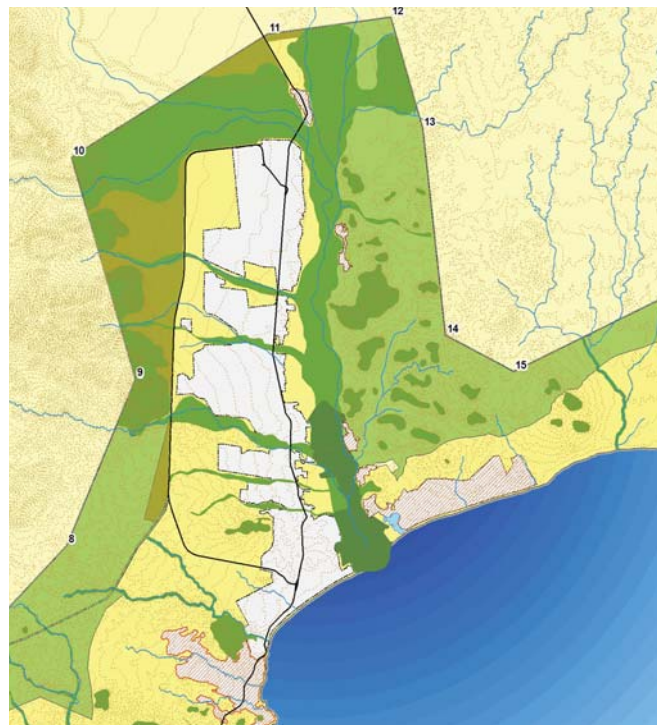


Ilustración 218: Zonificación Primaria de San José del Cabo

NIVEL ESTRATÉGICO

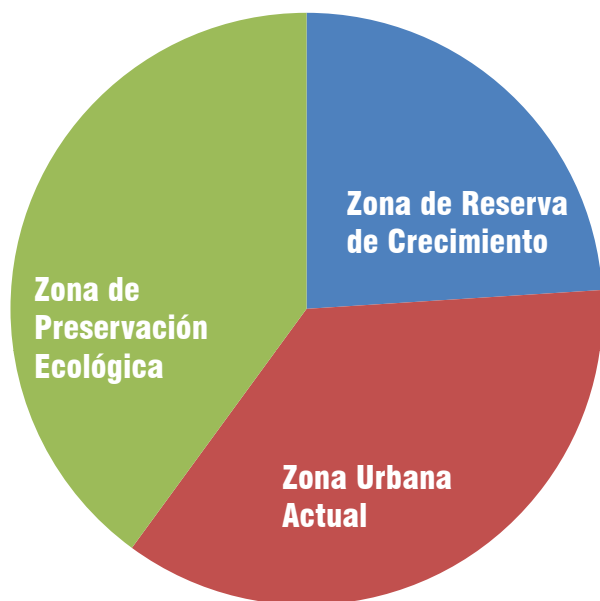


Ilustración 219: Comparativa de superficies de la Zonificación Primaria

Zona Urbana Actual: 14,290.08 Ha
Zona de Reserva de Crecimiento: 21,487.95
Zona de Preservación Ecológica: 23,805.32

6.4 ESTRATEGIA GENERAL DE DESARROLLO URBANO

Estructura Urbana

Medio Ambiente y Espacio Público

El medio físico natural como principal elemento estructurador de la ciudad para el sistema de espacio público abierto.

El espacio público abierto dentro de las ciudades se refiere a los elementos como calles, banquetas, parques o plazas de acceso público que tiene la función de crear áreas dedicadas a la libre movilidad, ocio y disfrute de la ciudad para sus habitantes. Una estrategia del PDU 2040 es integrar como elemento estructurador del sistema de espacios públicos; los espacios y elementos naturales existentes dentro de los asentamientos humanos como escurrimientos, zonas de monte o áridas, playas, mojones entre otros, los cuales ofrecen mayor diversidad de disfrutar nuestros espacios urbanos e interactuar de manera respetuosa con el medio físico natural.

El sistema de espacio público abierto propone la implementación de parques lineales, sistemas de ciclo rutas y el rediseño de andadores peatonales como sendas integradoras entre los espacios públicos de la ciudad.

Se propone que los elementos físicos estratégicos como los escurrimientos, arroyos, cerros, montañas y playas que se encuentran dentro del centro de población sean integrados como espacios recreativos mediante intervenciones controladas de bajo impacto ambiental integrados a su condición paisajística transformando su característica actual de bordes o barreras a convertirse en sendas, hitos o nodos naturales estructuradores de la ciudad.

Escurrimientos superficiales como parques lineales
Actualmente los sistemas de topoformas y de arroyos que intervienen en las ciudades fungen como elementos de bordes fracturando su conectividad

entre las diferentes zonas ocasionando un crecimiento segmentado, heterogéneo y disperso (Ilustraciones 220 y 221).



Ilustración 220: Red de Espacio Público Abierto CSL

En el caso de la ciudad de Cabo San Lucas el principal borde natural es el arroyo Salto Seco y el arroyo San Lucas dividiendo la ciudad en tres zonas. En el caso de la ciudad de San José del Cabo los bordes de crecimiento se definen por los arroyos San José, El Agua-jito, Don Guillermo, Santa Rosa, El Zacatal y El Saltito.



Ilustración 221: Red de Espacio Público Abierto SJC

Los arroyos o escurrimientos superficiales son los elementos que actualmente provocan segregación espacial en las ciudades obligando que el crecimiento se presente de forma dispersa y segmentada.

La propuesta de estructura urbana propone que estos escurrimientos sean integradores y espacios de vinculación entre los diferentes sectores, que además se conviertan en ejes transversales y longitudinales de movilidad. Estos elementos deberán de mantener sus características como el lecho natural permeable y no buscar el transformar sus condiciones de dirección de flujos de agua o reducir significativamente sus causas, el encauzamiento en estos arroyos y escurrimientos se propone sea bajo la interpretación de integración urbano-ambiental y paisajística, por lo que el respeto en su diseño con enfoque natural se deberá de reforzar y mantener lo menos impactado posible en sus cauces, teniendo en cuenta que como criterio se prioriza la seguridad de las personas ya que son elementos que conducen importantes avenidas de agua en periodos de huracanes. En consecuencia se establece que las áreas inundables también se consideren como espacios recreativos para los cuales se deberán hacer diseños especiales de mobiliario y equipo previendo que en eventos extraordinarios de lluvia o huracán serán impactados.

Con esto se plantea que los escurrimientos se conviertan en espacios de disfrute de la población más de 300 días del año que no contiene afluentes de agua y sea considerada como parte del espacio recreativo abierto, acondicionando zonas específicas con elementos que brinden a la población áreas de recreo y ocio, así como de identidad dentro de la transformación de estos cuerpos de agua a parques lineales.

El sistema de escurrimientos identificados dentro del centro de población lo conforman un total de 19 arroyos que se integrarán a la red de espacio recreativo y natural del centro de población.



Ilustración 222: Protección e Integración Ambiental

Esta estrategia de fortalecimiento de superficies para parques y áreas verdes pretende que la mayor parte de los habitantes de San José del Cabo y Cabo San Lucas estén a menos de un kilómetro de un parque, es decir 10 minutos caminando además de superar el índice de área verde por habitante recomendado por la Organización Mundial de la Salud que es de 10m² de área verde por persona.

Cerros y Montañas como hitos verdes.

La estrategia es conservar y establecer las zonas de alto valor paisajístico y sus elementos de valor escénico por lo que se establecen 20 mojones o cerros que la población identifica como hitos de ubicación o que son de alta calidad para el paisaje del centro de población.

El Zacatón, La Laguna, El Prieto, Los Copales, El Saltito, El Alamito, El Colorado Cabo San Lucas, El Colorado San José del Cabo, El Bledito, El de En medio, Santa María, El Paradero y El Cardonal, Cabo Falso, Blanco, Santa Cruz, Del Pedregal, De la Cruz, Rincón de Los Sánchez, Del Vigía y El Rodatero.

La forma de integración al centro de población de estos elementos es por medio de su utilización como espacios recreativos o de contemplación, respetando su vegetación y sus condiciones físicas naturales.

NIVEL ESTRATÉGICO

Playas y sendas de convivencia

La estrategia de rescate del espacio de playas y sus accesos es para mantener este elemento como espacio de convergencia de la población para promover su interacción con otros grupos de personas así como asegurar el paso al aprovechamiento de los recursos de forma equilibrada.

Para consolidar el espacio público abierto en las franjas costeras se establecen una serie de sendas peatonales-recreativas suspendidas en pilotes y de bajo impacto que interconectan las playas a lo largo de la línea de costa del centro de población sobre la zona federal, procurando conformar circuitos en su vinculación con la estrategia de parques lineales en escurrimientos y arroyos, lo anterior con el propósito de fomentar el uso y disfrute de las playas mejorando su equipamiento y accesibilidad.

- *Cabo San Lucas*

Andador Bahía de Cabo San Lucas

Con un tramo de recorrido aprovechable de 4,600m y un origen-destino que abarca desde la playa El Médano hasta la playa Misiones. Esta senda terminará en un espacio recreativo de jerarquía urbana en la zona de Yenekamu, con este elemento se integra a la zona de playa de El Médano con el arroyo San Lucas y se generará un circuito natural y de espacio público, el cual se convertirá en un elemento de conectividad y acceso para el total de la población de la ciudad.



Ilustración 223: Andador Bahía de Cabo San Lucas

- *Corredor Turístico*

Andador el Tule

Con un origen-destino que va desde la playa El Tule hasta la playa San Carlos con un tramo de recorrido de 4,200m, esta senda recreativa se integra de forma natural con los parques lineales de los arroyos de El Tule y San Carlos por lo que se establece como un circuito estratégico dentro del sistema de espacio público.

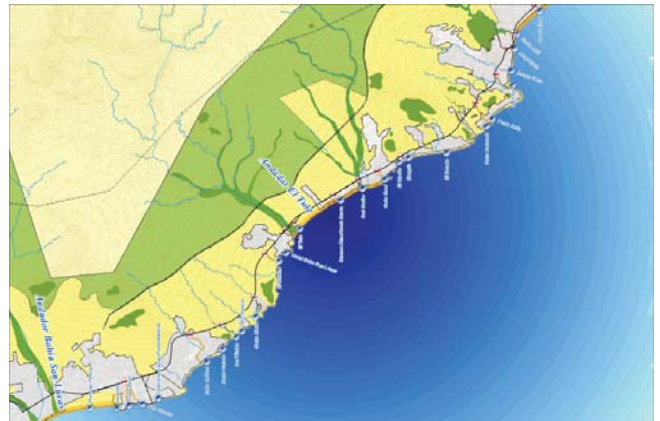


Ilustración 224: Andador el Tule

- *San José del Cabo*

Andador Bahía de San José

Con una distancia franca de playa aprovechable de 3,500m lineales se plantea la consolidación de una senda recreativa y vinculando arroyos que va de la playa Costa Azul hasta la playa del Estero de San José, donde el diseño del andador deberá ser condicionado por las especificaciones que se establezcan por las autoridades competentes por su condición de Área Natural Protegida.

- *La Playa-Cabo del Este*

Andador La Playa

Tramo recreativo con una distancia de 8,900m lineales y un origen-destino que inicia en localidad de La Playa hasta la playa de Punta Gorda.

NIVEL ESTRATÉGICO

Andador Punta Gorda

Senda con un tramo aprovechable de 9,200m lineales con un origen-destino que va de las playas Zacatitos hasta La Fortuna.

Con esta estrategia se busca integrar a los centros de población un total de 46 playas identificadas y 38 puntos de acceso para estas, las cuales se observan en el plano de estrategia de acceso a playas.



Ilustración 225: Andadores de la Bahía de San José y Punta Gorda

Estructura para la movilidad

“Las personas tienden a pensar en destinos de las sendas y puntos de origen. Les gusta saber dónde comienzan las sendas y a dónde llevan. Las sendas con orígenes y destinos claros y bien conocidos tienen identidades más vigorosas, contribuyen a mantener ligada la ciudad y dan al observador una sensación de posición siempre que las atraviesa” (Lynch 1984).

Como estrategia dentro del PDU 2040 se entiende el tema de la movilidad de forma integral, es decir, como todos los modos de viaje origen-destino de las personas en donde tres elementos son fundamentales: el transporte público, la vialidad y la infraestructura para el transporte no motorizado, todo bajo el concepto de espacio público. Con la estructura vial se pretende generar una red de vialidades integradas y legibles para que la población pueda establecer sus puntos de origen y destino de forma dinámica y eficiente que se vincule con ciclovías y rutas de transporte como redes paralelas. La estrategia se aborda a partir del diseño de la trama vial en dos escalas, la interurbana-regional y la urbana que responde a un centro de población más dinámico mediante vialidades articuladas y continuas.

Estructura vial escala interurbana

El primer factor para determinar la estructura vial es establecer alternativas de vialidades a escala interurbana entre Cabo San Lucas y San José del Cabo, por medio de la diversificación de vialidades para el acceso a estos dos polos de desarrollo donde se plantean tres vialidades de tipo “regional” con características particulares para que su funcionamiento sea correcto y eficiente, con tramos específicos en su modelo origen-destino (Ilustración 226).

Como se observa en Ilustración 226, se puntualizan los destinos hacia donde se dirigen las sendas interurbanas establecidas. En el caso del “Libramiento Carretero” se establece un eje que se integra a la dinámica regional

NIVEL ESTRATÉGICO

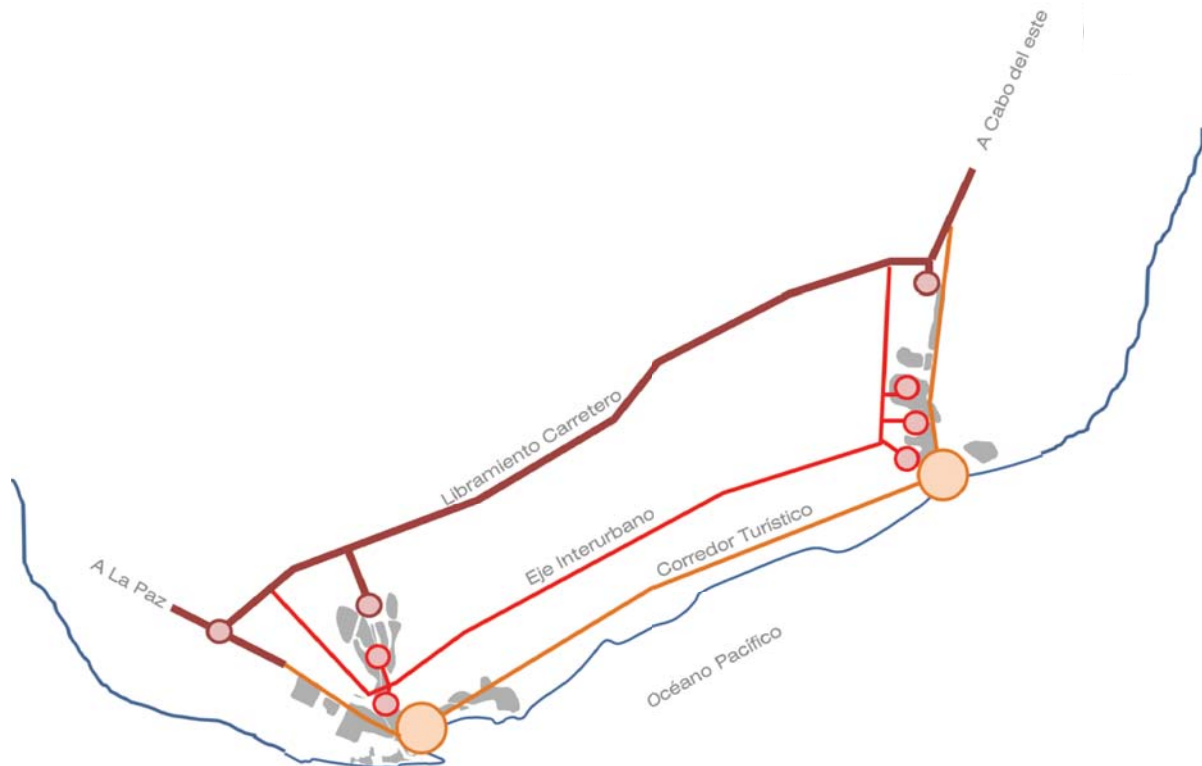


Ilustración 226: Esquema Estructura vial interurbana propuesta

como parte de la Carretera Federal No.1 y 19 la cual es la principal senda conectora de los centros de población de La Paz, Cabo San Lucas y San José del Cabo considerados como los más importantes del sur de la península por su número de habitantes, los niveles de equipamientos y la instalación de infraestructuras y niveles de servicios.

A nivel interurbano el libramiento converge en tres puntos de destino que han sido planteados como estratégicos para cumplir con la visión de ser más eficiente y dinámico en el intercambio de bienes y servicios y en el traslado de personas.

El primer nodo estratégico de destino se localiza al norponiente de la ciudad de Cabo San Lucas donde la Carretera Federal No.1 se conecta con el eje carretero en mención, en este nodo se propone una zona mixta e industrial para la transferencia de mercancías y la estación intermodal del transporte foráneo-local; el

segundo destino estratégico se ubica al norte de Cabo San Lucas donde se localiza el Aeropuerto Internacional de la ciudad y el tercer destino estratégico se da al norte en el nodo conformado por el Aeropuerto Internacional de San José del Cabo, con la zona estratégica de concentración e intercambio de mercancías y la estación intermodal de transporte lo que permitirá el traslado de personas de una forma ágil principalmente a las zonas del Pacífico y Cabo del Este, ya que el libramiento conecta directamente con estas regiones librando los centros de población.

El segundo tramo establecido como “eje interurbano” se considera como una vialidad que sea de acceso directo a los dos centros de población Cabo San Lucas y San José del Cabocomplementando la función actual de la carretera transpeninsular como vialidad rápida de interconexión entre los dos polos de desarrollo y puntos intermedios.

Sus orígenes-destinos están directamente vinculados con

NIVEL ESTRATÉGICO

los nodos concentradores de actividad establecidos dentro de los centros de población como subcentros urbanos y a la estructura vial primaria de cada ciudad. Para Cabo San Lucas el eje interurbano conecta con los subcentros urbanos de colonia Lomas del Sol y con el subcentro de la Delegación de Cabo San Lucas. Para la ciudad de San José del Cabo conecta con los subcentros urbanos de la zona del centro de convenciones, con el subcentro urbano de Rosarito y con el de la Colonia El Zacatal, esta vialidad tiene continuidad lineal en toda la longitud del área urbana de San José y constituye una alternativa fundamental para aliviar la carga vehicular de la carretera Transpeninsular.

El trazo del Eje Interurbano o vialidad intermedia es esquemático y en su momento se deberá hacer un estudio de ingeniería buscando equidistancia entre ambas vialidades colindantes, se deberá analizar específicamente el trazo en base a las características del territorio. Así mismo se deberán analizar en su momento las interconexiones requeridas de esta vialidad con la carretera Transpeninsular, la cual deberá tener libre tránsito en todo momento por la necesidad de contar con las tres vías interurbanas.

La propuesta del trazo ejecutivo deberá ser analizada y en su caso aprobada por el H. Cabildo.

Finalmente la carretera Federal No.1 conocida como carretera transpeninsular o corredor turístico en su tramo Cabo San Lucas - San José del Cabo tiene actualmente las funciones de eje de conectividad regional, donde es necesario atravesar las zonas centrales de las dos ciudades para transitar entre la zona del Pacífico y la zona de Cabo del Este, también es el acceso rápido entre los centros de población y además funciona como boulevard costero o de paseo turístico.

Para alcanzar el objetivo de dinamizar la movilidad en el traslado de personas y mercancías, la propuesta de establecer las dos vialidades anteriores con sus características funcionales específicas, permitirá que el eje actual sea la senda de paseo costero-turístico, donde la diversidad de los sistemas de movilidad se integran, dando prioridad al uso de un transporte público masivo de calidad que enlace de forma eficiente al turista y a

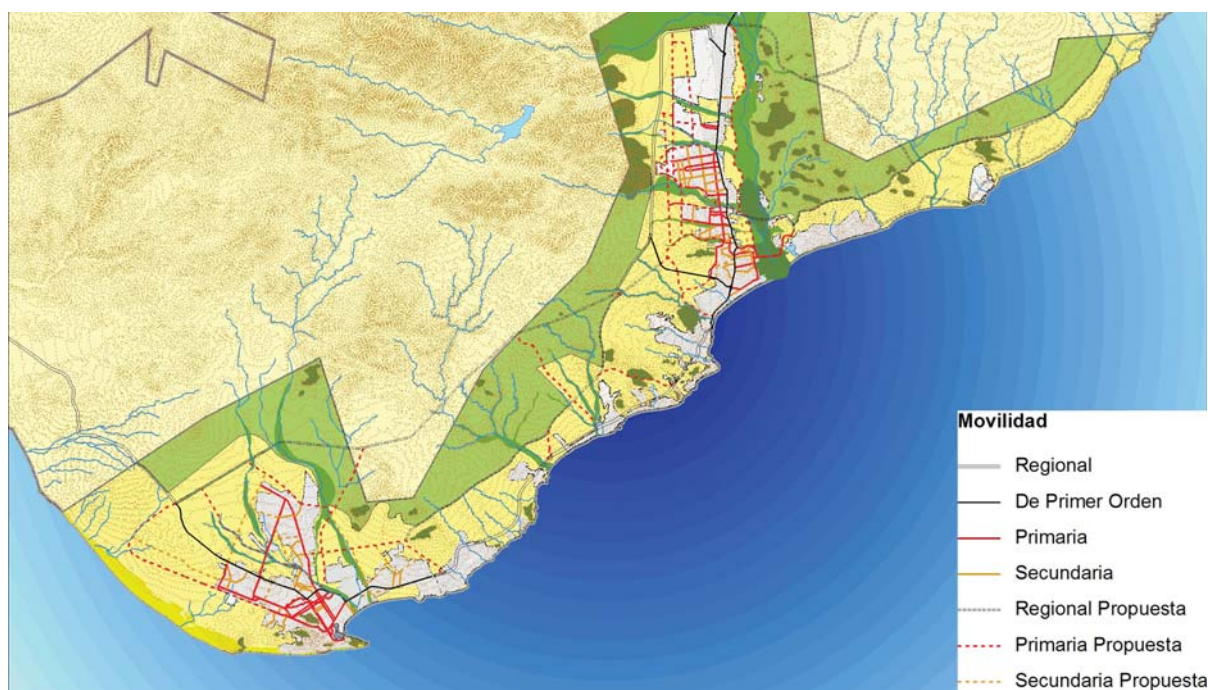


Ilustración 227: Estructura vial interurbana propuesta

NIVEL ESTRATÉGICO

los trabajadores del corredor con las zonas urbanas y a los ciudadanos con sus playas; así mismo se plantean espacios en la sección para los medios de transporte no motorizado y el vehículo particular considerando elementos de diseño, calmantes de tráfico para velocidades moderadas.

Este eje establecido como “corredor turístico” tendrá una lectura clara en sus nodos de origen-destino al ser la vialidad de acceso directo a los centros urbanos de ambas ciudades y entre sus puntos intermedios en el corredor.

En la propuesta de las tres vías integradoras del centro de población se tiene una distancia promedio para el libramiento de 29 Km de longitud, para la vialidad intermedia de 21 Km y para el corredor turístico de 33 Km a partir de los centros urbanos.

La estrategia de movilidad y estructura vial contempla la conectividad regional para potencializar el desarrollo conjunto de la región sur del estado, donde los centros de población actuales deberán estar interconectados con los futuros polos de desarrollo que se presenten dentro del municipio. Con este fin se plantea la consolidación de dos vialidades interregionales que parten de San José del Cabo con dirección a Cabo del Este.

Estructura vial escala urbana

La trama vial dentro de los centros de población se establece de forma jerárquica, integral y dinámica para que pueda distribuir los flujos vehiculares de forma adecuada a las condiciones de cada ciudad.

Para determinar la estructura vial dentro de los centros de población se estableció el criterio de crear la estructura vial con la primicia de fortalecer la conectividad entre los espacios concentradores de actividad y las zonas habitacionales, esto con el propósito de “*disminuir los tiempos y costos de traslado de la población y hacer accesibles los bienes y servicios*” establecido como uno de los objetivos generales del presente Plan.

Cabo San Lucas

La estructura urbana de Cabo San Lucas se propone de tipo radial y policéntrica, donde el principal espacio concentrador de actividad se localiza en la zona de la marina turística y el principal subcentro se considera el espacio donde se ubica la Delegación. La distribución de la trama vial actual converge de forma reiterativa e ineficiente en estos centros, por las condiciones topográficas y el mismo asentamiento de las zonas habitacionales que han dificultado la continuidad en las vialidades para que puedan cubrir con la demanda de flujos que cotidianamente transitan para llegar a esas zonas.

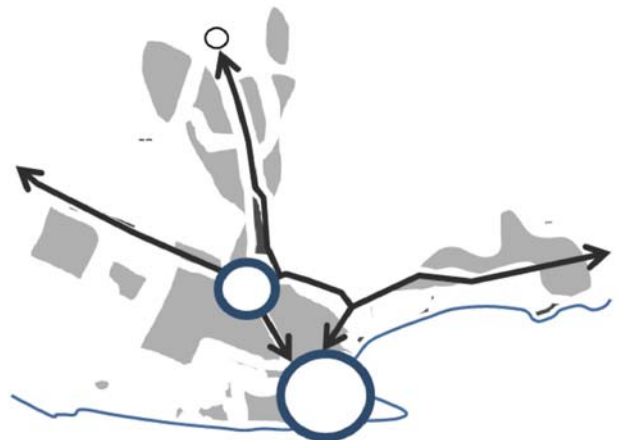


Ilustración 228: Estructura vial CSL situación actual

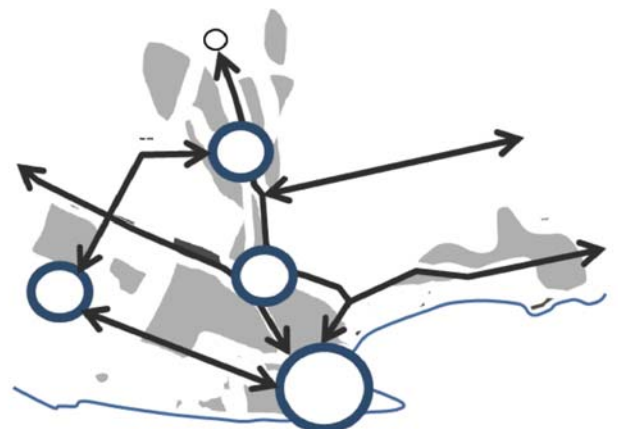


Ilustración 229: Estructura vial CSL propuesta

NIVEL ESTRATÉGICO

Con la estrategia de diversificar las actividades de población consolidando distintos subcentros urbanos, se plantea una reestructura en la traza urbana que enlaza a los subcentros para fortalecer su accesibilidad bajo el entendimiento de que son complementarios, lo anterior, con el propósito de ofrecer a la ciudad una estructura más eficiente y dinámica y a su vez, que la población tenga una percepción y lectura más clara de la ciudad en la que habita.

En los corredores urbanos que enlazan los centros y subcentros se propone un uso de suelo mixto, la estructura del sistema de movilidad integral y su integración con la red de sistema de espacio público del centro de población.

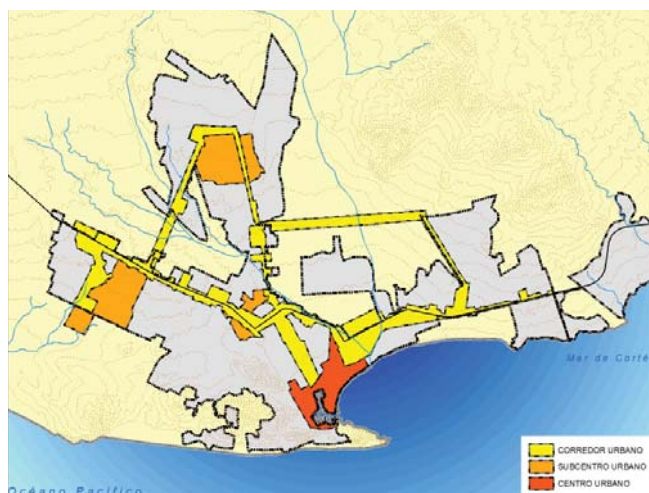


Ilustración 230: Corredores Urbanos

Corredor Urbano Carretera Transpeninsular - Av. Constituyentes - Carretera Transpeninsular

La Carretera Transpeninsular o Federal No. 1 es la principal vía de acceso a Cabo San Lucas que al internarse a la ciudad se constituye como la avenida central (Av. Constituyentes) que atraviesa de poniente-oriental y viceversa, siguiendo una continuidad al oriente con dirección al centro de población de San José del Cabo, siendo la única vía de conexión entre estas dos localidades. El corredor cuenta con un origen-destino desde el subcentro urbano Cangrejos conectando directamente con el subcentro de la Delegación de Cabo San

Lucas y llega hasta el Centro urbano de la misma ciudad.

Por las condiciones del tipo de vialidad con importantes aforos vehiculares se promueve la intensificación del suelo con usos mixtos intensos donde el establecimiento de equipamientos, servicios y comercios de jerarquía urbana será estratégico para la consolidación del corredor, al igual se identifican zonas habitacionales aprovechando la ocupación de vacíos urbanos.

En el corredor se establecen una de las líneas troncales del sistema integral de transporte público masivo, donde la instalación de paraderos se llevará en sitios específicos cumpliendo con la observación de que el peatón no camine más de 500m para llegar a cualquier ruta de transporte público.

La estrategia es diversificar la movilidad de la población dentro de este corredor, donde se establecerán rutas de ciclovías y rediseño de banquetas con características adecuadas para el traslado de cualquier tipo de personas; en algunos puntos estas rutas de ciclovías convergerán con parques lineales o áreas recreativas.

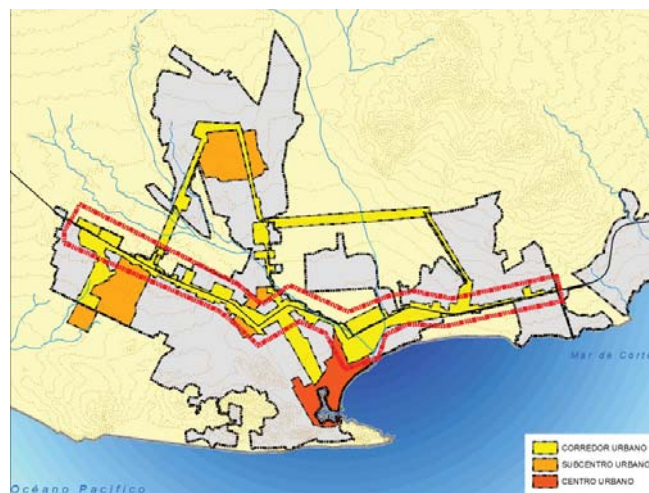


Ilustración 231: Corredor Urbano Carretera Transpeninsular - Av. Constituyentes-Carretera Transpeninsular

NIVEL ESTRATÉGICO

Corredor Urbano Leona Vicario

La Avenida Leona Vicario es una vialidad primaria relevante por ser la única vía que conecta las colonias del norte de la ciudad con el resto de la misma, por otro lado es la conectividad franca entre el Aeropuerto Internacional con el centro turístico de Cabo San Lucas.

Corredor de usos mixtos de intensidad moderada con la instalación de equipamiento, comercio, servicios y usos complementarios a la vivienda, promoviendo la intensificación del uso del suelo.

El corredor funcionará como uno de los dos ramales principales de la ruta troncal del sistema de transporte público por su condición de conectora entre el subcentro de Colonia Lomas del Sol y el centro turístico, así mismo se consolida con la alternativa de ofrecer otro modo de transporte al turismo por ser conexión directa con el Aeropuerto Internacional de Cabo San Lucas.

Forma parte de la red lineal de ciclovías y diseño de andadores peatonales, esta vialidad confluye con un ramal del arroyo Salto Seco, el cual está destinado a su conservación y utilización como parque lineal donde se requerirá un diseño del nodo de intersección entre el espacio público recreativo y el espacio público de movilidad no motorizada para su integración.

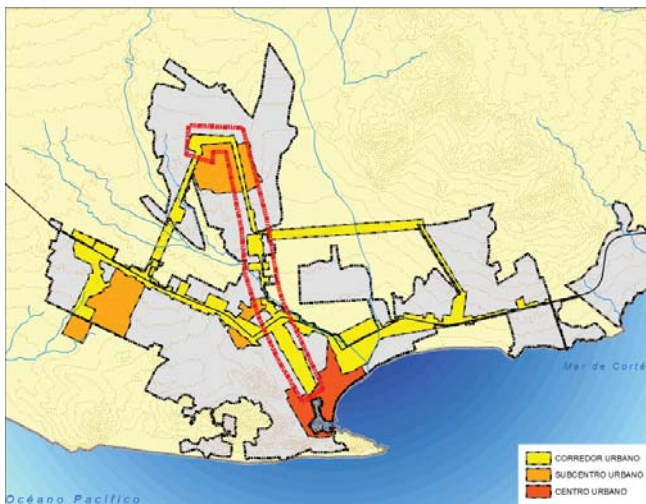


Ilustración 232: Corredor Urbano Leona Vicario

Corredor Urbano Nicolás Tamaral

Vialidad primaria en vías de consolidación, con dirección norte-sur, conecta la Colonia Las Palmas con la carretera transpeninsular. Para esta vialidad se presenta la oportunidad de establecer en su diseño los espacios para los diferentes modos de movilidad, consolidar los usos de suelo en su contexto y determinar su óptima integración con el medio físico natural y la red de espacio público abierto.

La estrategia del corredor contempla los usos mixtos moderados y la densificación con vivienda de alta densidad en su parte central.

Este corredor conforma el tercer eje para la ruta troncal del sistema de transporte público cerrando el circuito entre las troncales Constituyentes y Leona Vicario.

Forma parte de la red de ciclovías, la avenida cruza por dos ramales del arroyo Salto Seco los cuales deberán integrarse al diseño de parque lineal que se plantea para los escurrimientos de agua.

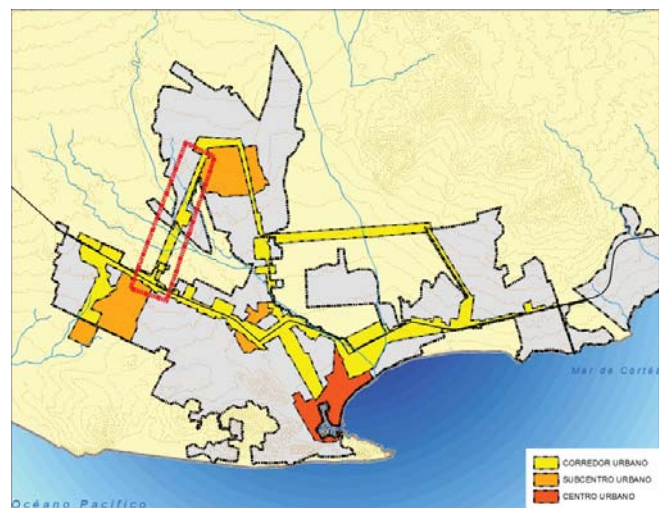


Ilustración 233: Corredor Urbano Nicolás Tamaral

NIVEL ESTRATÉGICO

Corredor Urbano Alta Tensión

Se plantea la construcción de la vialidad “Alta Tensión” para contribuir en la accesibilidad de la zona de El Tezal y permitir la conectividad de las colonias del norte de Cabo San Lucas con el corredor turístico, evitando el cruce por zonas centrales, la vialidad tendrá conectividad franca con la Av. Leona Vicario que a su vez conecta con los subcentros urbanos de Colonia Lomas del Sol y de la Delegación Cabo San Lucas.

Este corredor es de usos mixtos moderados y podrá desarrollar equipamientos, comercios y servicios que ofrezcan cobertura a las necesidades de la población de la zona de El Tezal.

Como corredor primario se establece la continuidad de ciclorutas hasta las zonas habitacionales, además, esta vialidad se conecta con el eje intermedio interurbano que será el principal enlace vehicular entre las ciudades de San José y Cabo San Lucas.

El diseño de la vialidad debe responder a la distribución equilibrada de las distintas alternativas de transporte tanto motorizado como no motorizado, al igual debe integrarse a la red de parques lineales por medio del diseño adecuado de los nodos que conectan la vialidad con los escurrimientos.

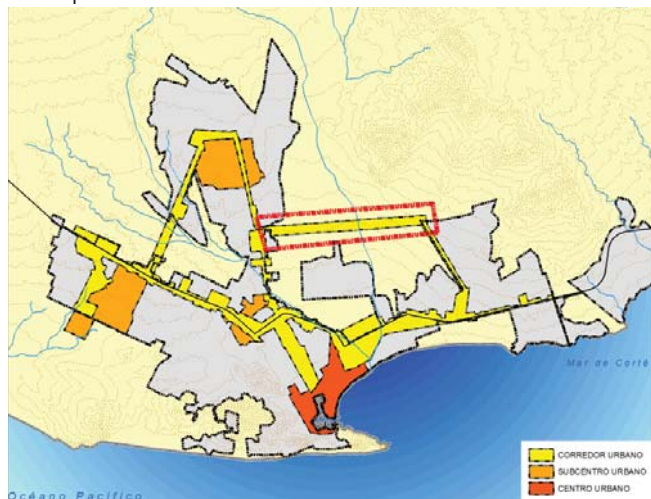


Ilustración 234: Corredor Urbano Alta Tensión

San José del Cabo

A diferencia de la ciudad de Cabo San Lucas, San José del Cabo centraliza todas sus actividades administrativas, comerciales, deportivas y turísticas en un solo centro urbano ubicado al sur de la ciudad, la población se distribuye en forma lineal por una vía de comunicación de primer orden que capta los flujos vehiculares a todo lo largo de la mancha urbana dando acceso al centro urbano y a la zona hotelera tanto de San José como del corredor turístico, lo que satura su capacidad y hace deficiente su nivel de servicio.



Ilustración 235: Estructura vial SJC situación actual

La estrategia establece la construcción de subcentros urbanos interconectados para ofrecer una estructura más eficiente y dinámica, manteniendo su linealidad pero a su vez estableciendo ligas transversales que intercomunique los diferentes sectores de la ciudad para que la población tenga una percepción y lectura más clara de la ciudad en la que habita.

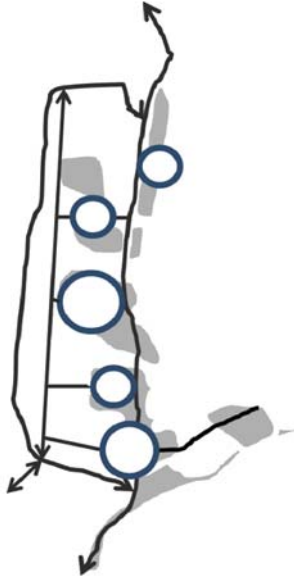


Ilustración 236: Estructura vial propuesta

Dentro de la propuesta espacial se proponen vías alternas longitudinales con usos mixtos en su entorno para que coadyuven a la distribución equilibrada de los flujos vehiculares y el descongestionamiento de la carretera Transpeninsular.

Corredor Urbano Carretera Transpeninsular

Será el eje troncal del Sistema Integral de Transporte Público donde confluirán las rutas alimentadoras; así mismo se prevé la instalación de infraestructura para la movilidad no motorizada con la instalación de ciclorutas y el rediseño de andadores y banquetas para el traslado peatonal.

Se deberá vincular la red de ciclorutas al sistema de espacio público de parques lineales en arroyos e intersectarse con la ruta troncal de transporte público de la carretera transpeninsular, haciendo posible la conexión intermodal.

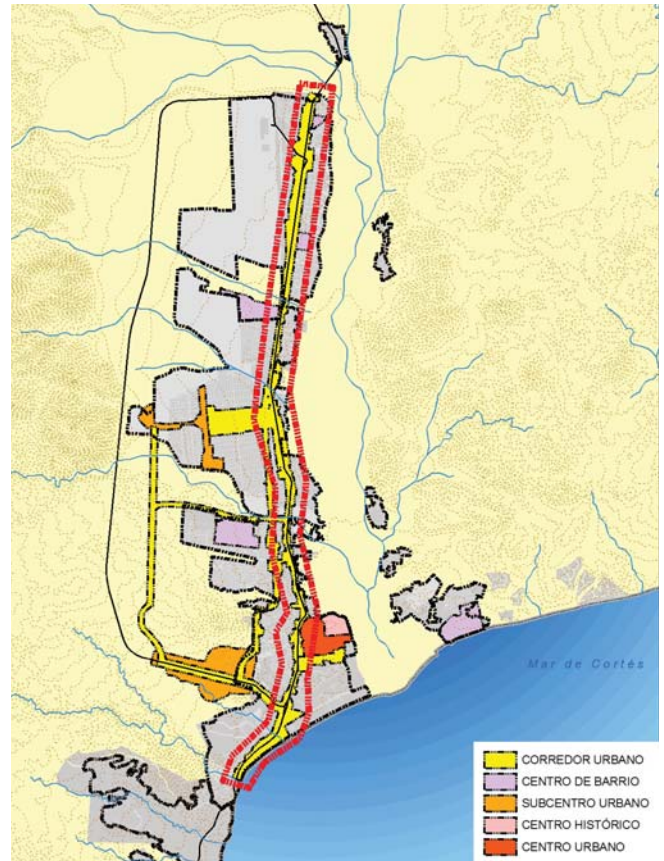


Ilustración 237: Corredores urbanos SJC

Corredor Urbano Av. Forjadores

Se consolida como vía primaria, complementada por ciclorutas y rediseño de andadores peatonales, redefiniendo su origen-destino que va desde la carretera Transpeninsular a la altura de la Colonia El Zacatal hacia el subcentro urbano de la zona del Centro de Convenciones, se convierte en una alternativa de corto plazo para los desplazamientos longitudinales de San José del Cabo.

Para resolver los nodos de intersección con los parques lineales se deberá integrar todo el sistema de cicloruta que interviene en la vialidad con el sistema de ciclorutas recreativas y el espacio de los parques lineales.

NIVEL ESTRATÉGICO

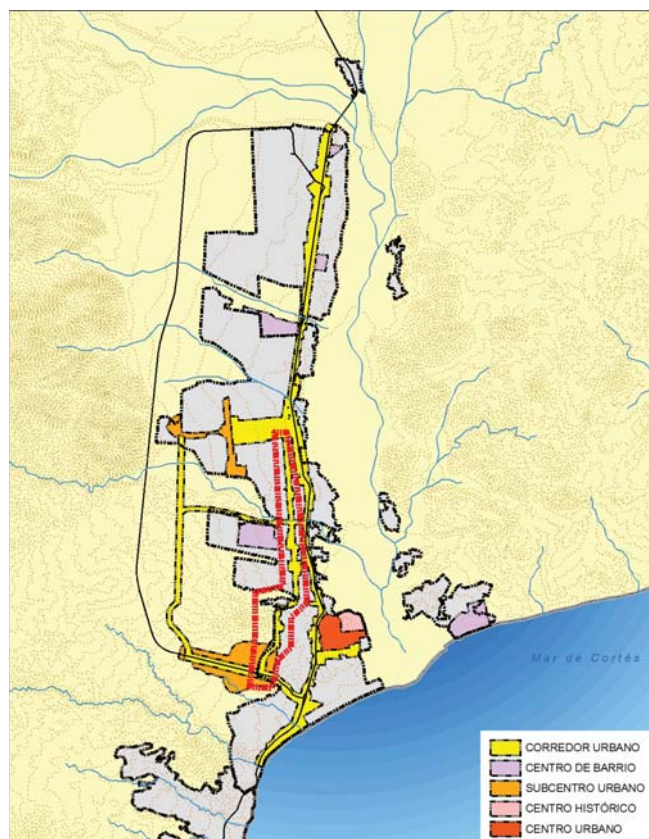


Ilustración 238: Corredor Urbano Av. Forjadores

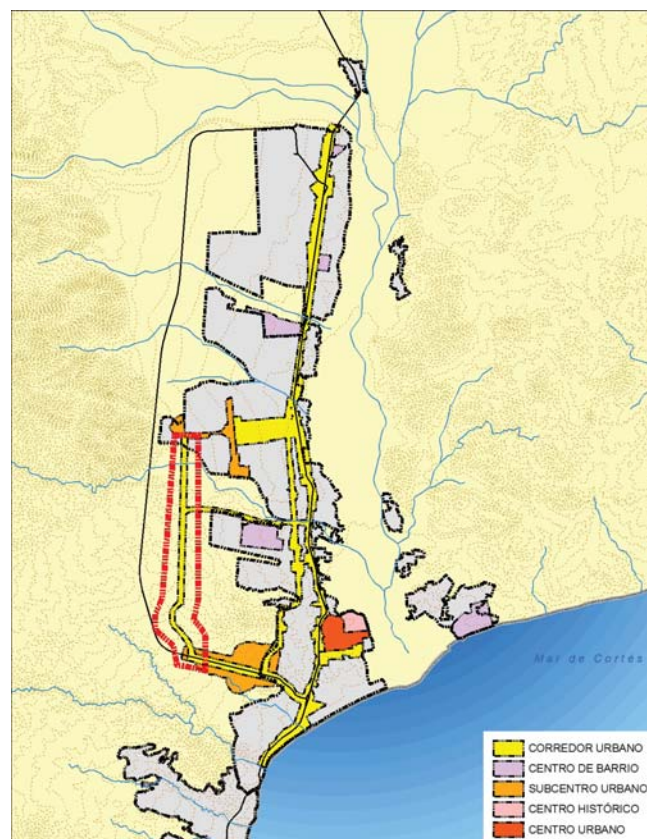


Ilustración 239: Corredor Urbano vialidad propuesta San José Poniente

Corredor Urbano vialidad propuesta San José Poniente

Vialidad que aliviara el tráfico de la carretera Transpeninsular y que tendrá un origen-destino norte-sur, con liga de acceso directo entre los subcentros urbanos de El Zacatal con el del Centro de Convenciones.

La vialidad contendrá los elementos para la movilidad motorizada y no motorizada de forma equilibrada.

Al igual que la mayoría de las vialidades longitudinales del centro de población se plantea el diseño de los nodos de intersección entre el sistema de parques lineales con el sistema de ciclorutas que intervienen en la vialidad.

Nodos concentradores de actividad

La estrategia de convertir la estructura actual de las ciudades estableciendo y consolidando modelos policéntricos donde se concentraran los servicios y comercios, equipamientos y vivienda, es para establecer que las actividades cotidianas de la población generen en estos espacios una identidad propia que pueda tener una lectura del espacio así como establecer vocaciones dentro de cada uno de los centros y subcentros concentradores de actividad.

En San José del Cabo como en Cabo San Lucas, la dispersión principalmente de los equipamientos que dan servicio a la ciudad han generado una falta de legibilidad en los centros de población, así mismo no se han establecido los elementos que puedan generar concentración en puntos específicos de las zonas urbanas.

Por ello se plantea la diversidad de centros y subcentros urbanos con vocación propia para soportar elementos homogéneos que creen espacios especializados y de concentración de dinámicas comunes entre la población. No obstante para plantear este modelo policéntrico de ciudad será necesario integrarlos de forma conjunta y equilibrada para que el funcionamiento conjunto no colapse la ciudad o entre los mismos subcentros no se vean rebasados y queden algunos subutilizados.

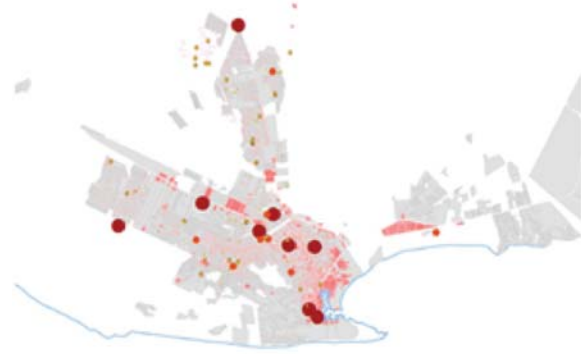


Ilustración 241: Centros barriales en CSL



Ilustración 242: Centros barriales en SJC

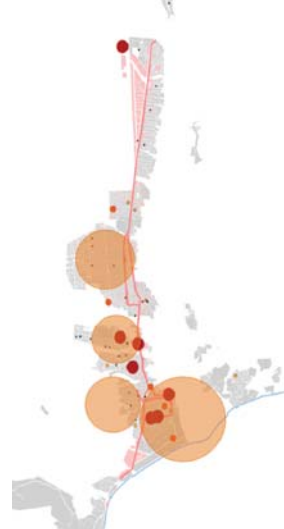


Ilustración 243: Nodos concentradores de actividad SJC

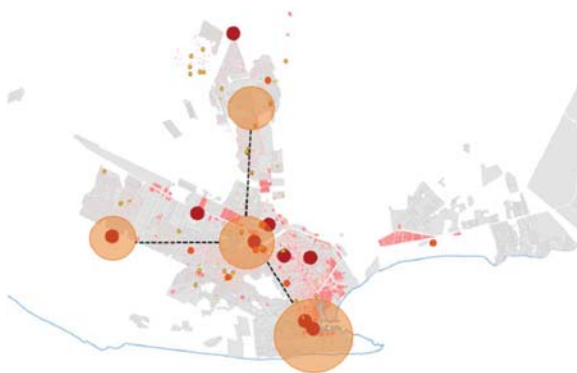


Ilustración 240: Nodos concentradores de actividad CSL

NIVEL ESTRATÉGICO

Centro Urbano de Cabo San Lucas

El centro urbano de Cabo San Lucas es el principal nodo de comercios y servicios del centro de población, es el lugar donde se genera la mayor actividad turística.

Actualmente cuenta con equipamientos de nivel regional para albergar servicios de cultura e infraestructura marítima principalmente.



Ilustración 244 y 245: Centro Urbano CSL

Tabla 151 (der), tabla 152 : Centro Urbanos CSL y SJC

| ID | Elemento |
|----|-------------------------------|
| A | Marina |
| B | Pabellón cultural |
| C | Playa empacadora |
| D | Plaza Amelia Wilkes |
| E | Museo de CSL |
| F | Escuela primaria |
| G | Escuela secundaria |
| H | Preescolar |
| I | Clinica del IMSS |
| J | Oficinas migración |
| K | Correo |
| L | Telégrafos |
| M | Comandancia de policía |
| N | Oficinas (Gov. Mpal.) |
| O | Bomberos |
| P | Cerrito del timbre (oficinas) |

| ID | Elemento |
|----|--------------------------|
| A | Hospital IMSS |
| B | Presidencia Municipal |
| C | Plaza Mijares |
| D | Misión de San José |
| E | Casa de la cultura |
| F | Primaria |
| G | Oficina comercial Telmex |
| H | Oficina Admón. municipal |
| I | Gasolinera |
| J | Bomberos |
| K | Cruz Roja |
| L | Correos |
| M | CECATI |
| N | Universidad Privada |
| O | Secundaria |
| P | CENDI |
| Q | CONALEP |
| R | Jardín vecinal |
| S | Preescolar |
| T | Parque de Barrio |
| U | Mercado Municipal |
| V | Biblioteca |
| W | Teatro |

La estrategia es consolidar el centro de Cabo San Lucas como el nodo de actividad comercial-cultural-turística de la ciudad.

El polígono de actuación contempla una superficie de 155 ha donde se presentan usos mixtos moderados e intensos, usos de alojamiento turístico, residencial turístico y se establece la poligonal de actuación del Desarrollo Turístico Integral de FONATUR.

Los equipamientos complementarios que se consideran para la consolidación del centro urbano se basan en la instalación de bibliotecas virtuales de escala municipal, escuelas integrales de arte, zona de auditorios y cines y andadores recreativos de playa establecidos en la playa de El Médano, así como la consolidación del balneario de la playa La Empacadora.

NIVEL ESTRATÉGICO



Ilustración 246: Centro Urbano CSL

Centro Urbano de San José del Cabo

En San José del Cabo su centro urbano es el nodo donde se concentran todos los elementos de servicios y equipamientos que generan las diferentes actividades de la población, tanto turísticas, recreativas, culturales o para hacer algún trámite administrativo.

Como estrategia se establece una vocación de centro histórico-turístico-recreativo donde se instalen nuevos equipamientos para fortalecer el sentido recreativo o consolidar y redefinir los existentes que se identifican como culturales educativos e históricos.

El polígono de acción del centro histórico abarca un total de 103 Ha donde se establecerán usos mixtos moderados sobre sus vialidades primarias, el uso habitacional será de densidad media y se contemplará la construcción de equipamientos complementarios como bibliotecas, escuelas integrales de arte, centros de desarrollo comunitario y se consolidarán por medio del rediseño de los espacios en teatros, casa de la cultura, museos, templos de culto, cementerios, zonas de comercio y se integrará de forma armónica al proyecto de parque natural-educativo del Estero de San José.

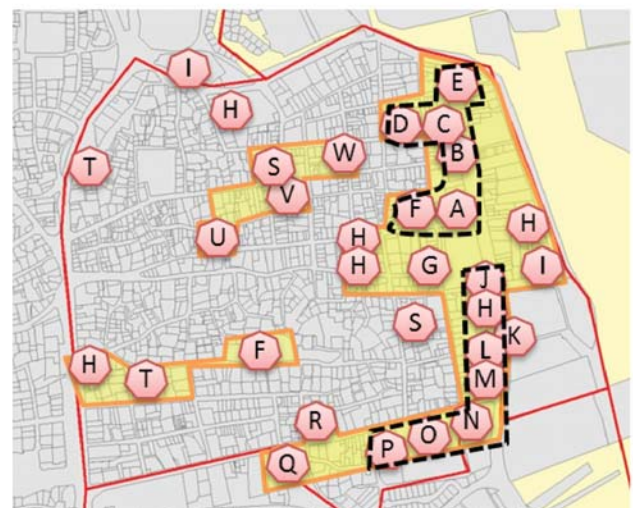


Ilustración 247 Y 248: Centro Urbano SJC

NIVEL ESTRATÉGICO

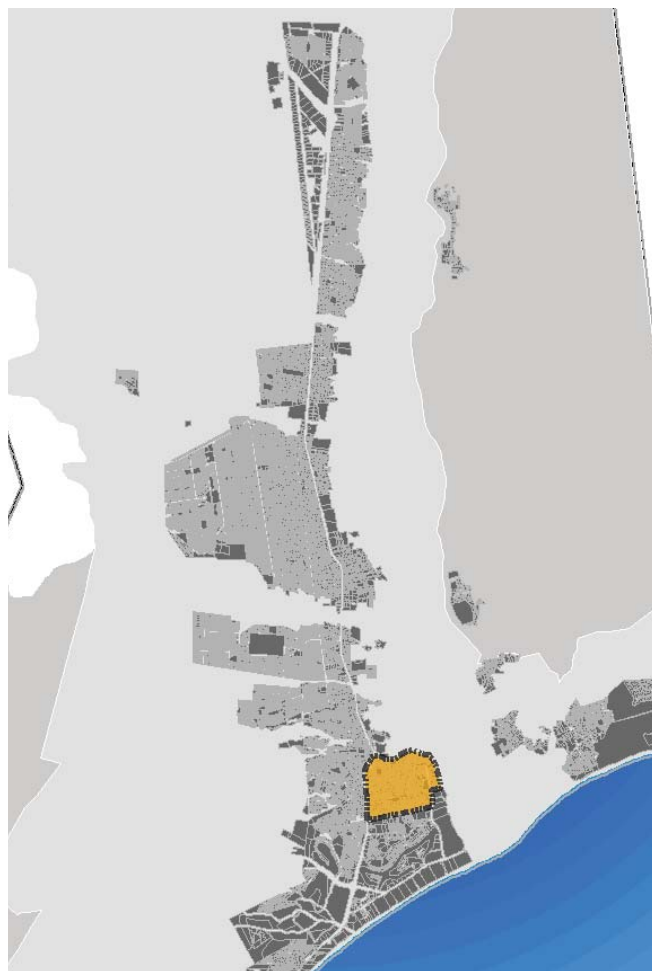


Ilustración 249: Centro Urbano SJC

Subcentros urbanos

Delegación Cabo San Lucas

El subcentro localizado al centro de la ciudad de Cabo San Lucas cuenta con una superficie de 74 Ha. Es el subcentro donde se desarrollan las principales actividades de la población en tramitología de algún servicio público ya que es ahí donde están ubicadas las oficinas delegacionales de la administración pública municipal.

La estrategia es reforzar y consolidar el nodo con vocación de subcentro administrativo-recreativo. En el subcentro se presentarán usos mixtos intensos y moderados con una densidad media en vivienda. El nodo deberá ser complementado con equipamientos de bibliotecas, albercas y salones deportivos, así como buscar la consolidación de las oficinas de la función pública.



Ilustración 250: Subcentro Delegación CSL



Ilustración 251: Subcentro Delegación CSL

NIVEL ESTRATÉGICO

Tablas 153 (der) y 154 : Subcentro Delegación CSL y Subcentro Urbano Lomas del Sol

| ID | Elemento | ID | Elemento |
|----|--------------------------|----|------------------------------------|
| A | Delegación CSL | A | Aeropuerto |
| B | Plaza León Cota Collins | B | COBACH (Media superior) |
| C | Cruz Roja CSL | C | Cancha de fútbol (futuro hospital) |
| D | Mercado CSL | D | Primaria |
| E | Instalaciones deportivas | E | Preescolar |
| F | Central de autobuses | F | Parque de barrio |
| G | Hospital IMSS | G | Secundaria |
| H | Guardería IMSS | H | Preescolar |
| I | Secundaria Técnica | I | Primaria |
| J | Primaria | J | Primaria |
| K | Jardín vecinal | K | Preescolar |
| L | Parque de barrio | L | Primaria |
| M | CBTIS (media superior) | M | Preescolar |
| N | Hospital general | N | Biblioteca |
| O | Gasolinera | O | Subcomandancia de policía |
| | | P | Jardín vecinal |
| | | Q | Telesecundaria |

Colonia Lomas del Sol

Ubicado al norte de la ciudad, el subcentro de nueva construcción brindará servicios básicos a los habitantes de esa zona de la ciudad para hacer más eficientes sus dinámicas dentro de la ciudad acercando los equipamientos adecuados para el desarrollo de las personas.

La estrategia es fundar el subcentro con equipamientos que le den una vocación de complemento a los servicios de administración y de comercio por lo que se proponen una serie de equipamientos que va de un nivel básico hasta equipamientos de cobertura a nivel ciudad por la localización estratégica de la zona.

Tabla 155: Requerimientos Lomas del Sol

| Elemento | Requerimiento Zona Lomas del Sol |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| | Vocación Administrativo-Comercial |
| | Modulos |
| Secundaria | 4 |
| Media superior | 2 |
| Educación superior | 1 |
| Biblioteca | 2 |
| Museo | 1 |
| Escuela integral de artes | 1 |
| Auditorio | 1 |
| Unidad de urgencias | 1 |
| Consultorio de primer contacto | 1 |
| Unidad médica de primer nivel | 2 |
| Clinica de segundo nivel | 1 |
| Hospital de tercer nivel | 1 |
| Casa hogar para menores | 1 |
| Casa hogar para ancianos | 1 |
| Centro de desarrollo comunitario | 2 |
| Centro de rehabilitación | 1 |
| Guardería | 1 |
| Velatorio | 1 |
| Mercado público Comercio y servicio | 8 |
| Servicios de paquetería y mensajería | 2 |
| Plaza cívica | 1 |
| Parque urbano | 1 |
| Área de ferias y exposiciones | 1 |
| Sala de cine | 2 |
| Módulo deportivo | 1 |
| Gimnasio deportivo | 1 |
| Alberca deportiva | 2 |
| Sabón deportivo | 2 |



Ilustración 252: Subcentro Delegación CSL

NIVEL ESTRATÉGICO



Ilustración 253: Subcentro Lomas del Sol

Don Koll

El subcentro Don Koll se localiza al poniente del centro de población de Cabo San Lucas, donde se propone la construcción de equipamientos con niveles de cobertura de ciudad para acercar los servicios a la población de las colonias de Cangrejos y Brisas del Pacífico entre otras.

La estrategia para consolidar el subcentro poniente de Cabo San Lucas es darle una vocación deportiva-recreativa consolidando el equipamiento de espectáculos y de práctica deportiva ya instalados como es el estadio de futbol profesional y el campo de futbol americano.

Con la instalación de equipamientos educativos complementarios de nivel secundario, de nivel medio superior y bibliotecas, se consolidará a su vez con la instalación de equipo deportivo de gimnasio, alberca y salón para la práctica de diversos deportes; a su vez para el requerimiento de equipamiento recreativo se plantea una plaza pública, parque urbano e instalaciones de cine.



Ilustraciones 254 y 255: Subcentro Don Koll

NIVEL ESTRATÉGICO



Ilustración 256: Subcentro Don Koll

Zona centro de convenciones

Subcentro de nueva creación en una de las zonas establecidas para la expansión habitacional del centro de población de San José del Cabo, localizado al surponiente de la cabecera municipal, se establecerán una serie de equipamientos de nivel ciudad o regional, para fortalecimiento del contexto donde se construyó el Centro de Convenciones

La estrategia es ofrecer un subcentro de servicios financieros y de ocio donde puedan converger actividades de población dirigidas al disfrute de equipamientos como museos, teatros, cines, zonas comerciales, salones de exposiciones, entre otros, a su vez se plantean equipamientos especializados en el ramo de la medicina como clínicas de especialidades y equipamientos de recreación con la construcción de una plaza pública o parque urbano, todo en un polígono de actuación con una superficie de 129 Ha. En los predios municipales con uso de equipamiento urbano se deberá analizar su destino en lo particular para que sean complementarios a las dinámicas y actividades del subcentro urbano.

Los usos habitacionales establecidos en su contexto se consideran de alta densidad para el máximo aprovechamiento del subcentro de nueva creación.

Tabla 156: Requerimientos Zona Centro de Convenciones

| Elemento | Requerimiento Zona Centro de Convenciones |
|-------------------------------|---|
| | Vocación Ocio-Financiero |
| | Modulos |
| Museo | 1 |
| Teatro | 1 |
| Unidad médica de primer nivel | 1 |
| parque urbano | 1 |
| área de ferias y exposiciones | 1 |
| sala de cine | 2 |



Ilustración 257: Subcentro de Convenciones

NIVEL ESTRATÉGICO

Colonia el Zacatal

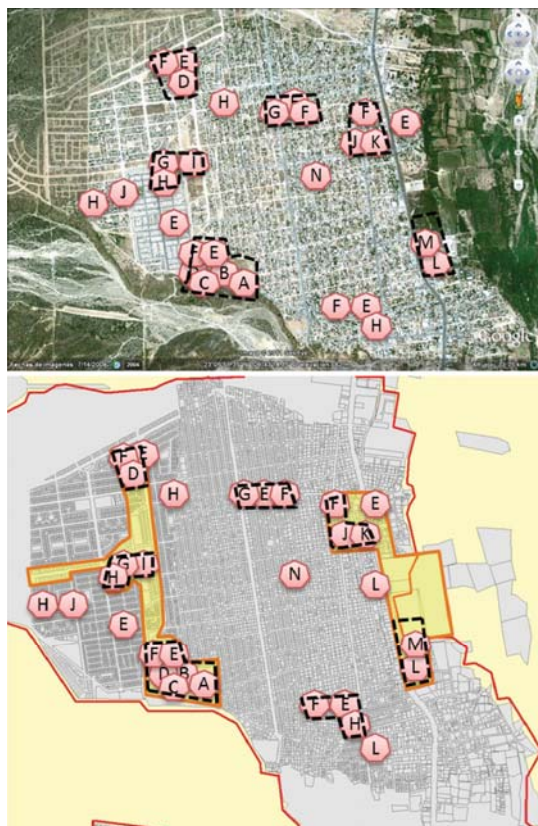
Ubicado en la parte central de la linealidad de San José del Cabo, en la colonia el Zacatal se asienta más del 40% de la población de la ciudad, lo que provoca que los mayores flujos de traslados provengan de esta zona por la falta de cobertura de equipamientos de nivel básico y de jerarquía regional.

La estrategia es crear un subcentro concentrador de equipamientos de jerarquía de ciudad fomentando la descentralización de las actividades administrativas del gobierno local, junto con la consolidación de zonas comerciales para establecer dinámicas más eficientes dentro de este sector y su contexto de la parte del norte de la ciudad.

El polígono de acción cuenta con una superficie de 59 Ha para el establecimiento de los equipamientos requeridos para su correcto funcionamiento.

Tablas 157: Subcentro El Zacatal

| ID | Elemento |
|----|--------------------------|
| A | Pista de atletismo |
| B | Ciclopista |
| C | Educación media superior |
| D | Secundaria |
| E | Primaria |
| F | Preescolar |
| G | Iglesia |
| H | Jardín vecinal |
| I | Guardería |
| J | Parque de barrio |
| K | Centro de Salud |
| L | Gasolinera |
| M | Centro comercial |
| N | Subcomandancia |



Ilustraciones 258 y 259: Subcentro El Zacatal



Ilustración 260: Subcentro El Zacatal

NIVEL ESTRATÉGICO

Tablas 158: Requerimientos El Zacatal

| Elemento | Requerimiento Zacatal |
|--|--------------------------------------|
| | Vocación Administrativo-Comercial |
| | Modulos |
| Secundaria | 3 |
| Media superior | 2 |
| Educación superior | 1 |
| Biblioteca | 2 |
| Museo | 1 |
| Casa de la cultura | 1 |
| Escuela integral de artes | 1 |
| Auditorio | 1 |
| Unidad de urgencias | 1 |
| Consultorio de primer contacto | 1 |
| Unidad médica de primer nivel | 1 |
| Clinica de segundo nivel | 1 |
| Hospital de tercer nivel | 1 |
| Centro de desarrollo comunitario | 10 |
| Guardería | 1 |
| Unidad de abasto | 1 |
| Servicios de paquetería y mensajería | 1 |
| Central de autobuses | 1 |
| Plaza cívica | 1 |
| sala de cine | 2 |
| espectáculos deportivos | 1 |
| módulo deportivo | 1 |
| Centro deportivo | 1 |
| Gimnasio deportivo | 1 |
| Alberca deportiva | 1 |
| Salón deportivo | 1 |
| Oficinas administrativas de gobierno municipal | 1 |

Centros barriales

En los centros de barrio se establecen los equipamientos que ofrecen un servicio inmediato a la población que se encuentran en el contexto de estos, equipamientos de primer contacto como jardines de niños, escuelas primarias, consultorios de primer contacto u hospitales familiares, entre otros.

Dentro del centro de población se identificaron zonas de aprovechamiento para la instalación de estos centros barriales que serán dependientes de forma estratégica de los subcentros urbanos. Estos centros barriales se establecen en la ciudad de Cabo San Lucas en las áreas de El Arenal y Miramar; por su parte en la ciudad de San José del Cabo se establecen las zonas del Chamizal, Montereal, San José Viejo, San Bernabé y Santa Anita.

NIVEL ESTRATÉGICO

ESTRATEGIAS, ACCIONES Y PROYECTOS DE DESARROLLO

Movilidad

- **Disminuir los tiempos y costos de traslado de la población, y hacer accesibles los bienes y servicios.**

La falta de alternativas viales, la deficiente estructura vial y la alta centralidad de servicios y equipamiento, mal ubicados o mal distribuidos, exige ser eficientes en la comunicación regional, interurbana y urbana, implementar un sistema de transporte masivo accesible, priorizar la movilidad no motorizada, así como establecer espacios concentradores de actividad que hagan accesibles a la población los bienes y servicios.

a. Intercomunicar e integrar de manera eficiente y estratégica los centros urbanos y la región.

Hacer eficiente la estructura vial para reducir el congestionamiento y disminuir los tiempos de traslado de personas y mercancías, diversificando las alternativas de continuidad mediante la construcción de vialidades interregionales y consolidar la construcción del sistema de vialidades primarias de manera continua y jerárquica.

Líneas de acción

1. Establecer un banco de proyectos en materia de infraestructura vial y priorizar en orden de jerarquía.
2. Identificar los terrenos baldíos, así como los subutilizados y buscar mecanismos de adquisición para consolidarlos con equipamientos.
3. Establecer estaciones intermodales para el intercambio de modos de transporte.
4. Construir alternativas viales continuas que diversifiquen las posibilidades de viaje origen-destino.
5. Construir los ejes interurbanos, libramiento de conectividad interregional, vialidad intermedia

con características de flujo predominantemente vehicular y la transformación del corredor turístico en paseo recreativo y ruta troncal de transporte público.

6. Establecer normas para el diseño de vialidades que ofrezcan alternativas para el transporte público, privado, no motorizado y peatonal.

7. Definir vialidades de acceso a playas.

b. Implementar un sistema de transporte público masivo multi-modal y jerarquizado en niveles de servicio, accesible a toda la población.

Generación de un sistema de transporte público masivo troncal de carril exclusivo que conecte los dos principales centros de población, complementado con rutas alimentadoras en ambos centros de población, reestructurado y modernizado desde su sistema de cobro hasta la calidad en el servicio.

Líneas de acción

1. Asociación de concesionarios en una empresa que optimice la operación y aplicación de recursos para la eficiencia del sistema.
2. Elaborar el Plan Sectorial de Movilidad Urbana Sustentable para definir las características específicas de la modernización del sistema de vialidad y transporte.
3. Alimentar el sistema de transporte público mediante ramales de ciclorutas y sendas peatonales.
4. Construir estacionamientos y centros de servicio para las unidades de transporte público.

c. Crear un sistema de estacionamientos en los centros y subcentros urbanos.

Aumentar la capacidad vehicular en las vialidades de las áreas centrales y hacerlas más accesibles construyendo edificios de estacionamientos mixtos donde prevalezca la actividad comercial al frente de calle y

que su diseño se integre al contexto, implementando un fideicomiso que integre una bolsa para la construcción y operación de estacionamientos públicos.

Líneas de acción

1. Identificar predios estratégicos para la integración del sistema de estacionamientos.
2. Integrar un fideicomiso público-privado que integre una bolsa de dinero para la construcción y operación sustentable de estacionamientos públicos.
3. Contribuir en numerario al fideicomiso de estacionamientos en áreas centrales por parte de locatarios que por su condición no puedan cubrir sus necesidades de estacionamiento.
4. Establecer un programa de difusión y educación vial enfocado al uso de los estacionamientos públicos.
5. Establecer programas de reutilización de los predios baldíos y subutilizados en los centros de las ciudades mediante incentivos fiscales para el establecimiento de estacionamientos públicos.
6. Revisar y complementar la normatividad en materia de estacionamientos.

d. Crear infraestructura para la movilidad peatonal y otros medios no motorizados.

Ofrecer alternativas de movilidad a bajo costo y saludables que fomenten la recreación y la cohesión social por medio de la construcción de redes de ciclorutas vinculadas al espacio público abierto y espacios concentradores de actividad, propiciando la conectividad entre los diferentes modos de transporte bicicleta-transporte público-vehículo y mejorando las condiciones de confort térmico mediante la implementación de elementos de sombra, vegetación y otros elementos en banquetas y ciclorutas.

Integrar en la normatividad el concepto de “vialidades completas” que contemplen al peatón, al ciclista, al transporte público y privado en igualdad de circunstancias.

Líneas de acción

1. Establecer programas de reforestación con especies xerófitas y nativas que mejoren las condiciones urbanas.
2. Establecer en el marco normativo la condición de banqueta continua y sus características particulares.
3. Implementar programas de liberación de obstáculos para la libre circulación en banquetas.
4. Establecer puntualmente las paradas de ascenso y descenso del transporte público de acuerdo con sus rutas.
5. Incentivar a los empleados y empresarios que utilicen o fomenten el transporte público o el no motorizado.
6. Elaborar un manual de guías de diseño que defina los lineamientos para garantizar espacios agradables para la movilidad no motorizada o peatonal mejorando las condiciones de confort térmico.
7. Establecer campañas masivas de promoción para incentivar el uso de medios de transporte no motorizado desde educación básica y promover la cultura peatonal.
8. Elaborar planes de financiamiento para la adquisición de medios de transporte no motorizados.

e. Acondicionar la ciudad para el libre desplazamiento de personas con capacidades diferentes.

Ofrecer igualdad de oportunidades de movilidad y libre desplazamiento para toda la población mediante la construcción de rampas en espacio público, banquetas, espacios exclusivos preferenciales en accesos a edificaciones en general y proveer de todos

NIVEL ESTRATÉGICO

los elementos que permitan acceder al transporte público a las personas con capacidades diferentes.

Líneas de acción

1. Establecer dentro del reglamento de construcción y de desarrollo urbano las normas técnicas para la proyección de accesos, banquetas, rampas y espacios exclusivos para personas con capacidades diferentes.
2. Establecer multas y sanciones por impedimentos al libre tránsito de personas en la vía pública.
3. Crear programas de concientización para el respeto de los espacios exclusivos para personas con capacidades diferentes.
4. Rediseñar cruceros donde se contemple el tránsito fluido de personas para garantizar la seguridad del peatón.
5. Complementar de semáforos y señalizaciones existentes con dispositivos sonoros para invidentes y señalizaciones táctiles.
6. Aplicar para la obtención de certificaciones nacionales e internacionales en relación a la movilidad urbana para personas con capacidades diferentes.

Infraestructura

- **Construir sistemas eficientes de infraestructura urbana que cubran las necesidades de la población.**

La grave problemática en el tema del agua así como de la disposición final de residuos sólidos, plantean a futuro hacer eficientes los sistemas de infraestructura para alcanzar cobertura total, uso de energías renovables, y el bajo impacto al medio ambiente, la imagen urbana y el paisaje, así como la implementación de sistemas de tecnología de punta.

a. Utilizar fuentes de energía alterna y renovable.

Disminuir las emisiones de CO2 y reducir la dependencia de la producción de energía a base de combustibles fósiles mediante la socialización de tecnologías de energías alternativas para su implementación con financiamientos y subsidios tarifarios para la producción domestica, la implementación de medidores bidireccionales que permitan el intercambio de energía entre los pequeños productores y la red, además de la construcción una red de parques de producción de energías alternativas.

Líneas de acción

1. Promover programas gubernamentales que subsidien o financien la introducción de tecnologías para la generación de energías limpias en la vivienda y otras edificaciones.
2. Promover la implementación de energías alternativas aplicables a desarrollos turísticos y edificios de la administración pública.
3. Formular políticas públicas adecuadas para el ahorro de energía e integración en el marco normativo de incentivos y requerimientos mínimos de producción de energía limpia en nuevos desarrollos.
4. Propiciar la implementación de medidores bidireccionales que permitan el intercambio de energía entre los pequeños productores y la red.
5. Elaborar estudios de factibilidad técnica, financiera y de localización de parques de producción de energía alternativa.
6. Gestionar recursos de fondos internacionales para la construcción de parques de producción de energía alternativa.

b. Tratar y reutilizar la totalidad de las aguas residuales.

Preservar los espacios para la continuidad de las redes de infraestructura y sus derechos de vía a través de la sistematización y vinculación de la información del Catastro Público, Desarrollo Urbano,

Registro Público y la definición del concepto de “inafectabilidad” por obra pública como un trámite oficial que evite licencias de construcción en áreas afectadas por la proyección de infraestructura y establecer convenios entre la autoridad municipal y las instancias responsables de las restricciones para la concesión y administración de estos espacios.

Líneas de acción

1. Establecer mesas de trabajo técnicas periódicas y permanentes entre las instancias de planeación municipal y las dependencias ejecutoras de la infraestructura de los tres órdenes de gobierno y la iniciativa privada para la coordinación de acciones.
2. Integrar el Sistema de Información Geográfica (SIG) que vincule la información del Catastro Público, Desarrollo Urbano y Registro Público.
3. Realizar estudios técnicos justificativos para la definición de las trayectorias precisas de las infraestructuras e inclusión de las mismas en el SIG.
4. Instrumentar el trámite de “identificación de afectación por obra pública” que condicione las restricciones ocasionadas por la proyección de infraestructura.
5. Establecer convenios entre la autoridad municipal y las instancias responsables de las restricciones para la concesión y administración de estos espacios.

c. Integrar los elementos de la infraestructura urbana al paisaje.

Mejorar la imagen urbana y preservar el paisaje natural a través del manejo de instalaciones subterráneas en cableados, el mimetismo al contexto de antenas de telefonía móvil, tanques elevados, encausamiento de arroyos, el manejo escultórico de antenas u otros elementos que por tamaño no se puedan mimetizar, establecimiento de zonas de amortiguamiento y mitigación de impacto en la imagen de,

subestaciones, plantas de tratamiento de agua y plantas desaladoras así como el manejo estético en el diseño de puentes peatonales y vehiculares.

Líneas de acción

1. Establecer catálogo de guías de diseño y mobiliario urbano.
2. Actualizar y fortalecer el Reglamento de Imagen Urbana del municipio estableciendo lineamientos específicos para el manejo de la imagen de la integración de los elementos de infraestructura al contexto así como lineamientos específicos para el centro histórico de San José y el centro turístico de Cabo San Lucas.
3. Elaborar un inventario de infraestructuras y programas con incentivos para la adecuación y mejoramiento de imagen de las infraestructuras existentes.
4. Establecer convenios para la instalación de antenas de telefonía móvil en espacios públicos abiertos condicionando la imagen escultórica de la torre y el mejoramiento y mantenimiento del entorno.

d. Implementar un sistema de recolección y disposición final de residuos sólidos con tecnología de punta que incluya un sistema integral de reciclaje.

Reducir la generación de basura mediante el aprovechamiento, uso y reúso de los residuos sólidos, primeramente con la educación y concientización de la población para la reducción de la producción de basura per cápita y en segundo término a través de la implementación de un sistema integral de manejo, reciclaje y disposición final que considere la separación domiciliar, la dotación de contenedores receptores, el establecimiento de rutas de recolección a través del transporte tecnificado adecuado para el manejo de residuos separados, la construcción de las estaciones de transferencia en ubicaciones estratégicas y la construcción de plantas de manejo,

NIVEL ESTRATÉGICO

reciclaje y relleno sanitario.

Líneas de acción

1. Construir centros de acopio y transferencia.
2. Construir plantas de manejo y reciclaje, así como de rellenos sanitarios.
3. Incluir dentro del marco normativo de fraccionamientos y condominios, guías de diseño que consideren espacios para la colocación de contenedores de desechos separados.
4. Generar campañas permanentes de concientización para reducir la producción de residuos sólidos.
5. Crear programas de incentivos para industrias de transformación que utilicen materiales reciclados.
6. Adquirir unidades de transporte tecnificado adecuado para el manejo de residuos sólidos separados (según especificaciones correspondientes).

e. Alcanzar cobertura total del servicio continuo de agua potable.

Alcanzar una cobertura del 100% del suministro de agua potable mediante estrategias paralelas, por una parte a través de la construcción de nuevas fuentes de abastecimiento, y por otra, por la reducción del consumo del agua por habitante, la reducción de fugas en la red, la utilización solamente de agua tratada para riego, la implementación de dispositivos de alta eficiencia en el consumo y reuso del agua en la edificación.

Líneas de acción

1. Ampliar la planta desaladora en Cabo San Lucas.
2. Instalar una planta desaladora móvil en arroyo El Tule.
3. Sectorizar la red de distribución de agua potable y elaboración de catastro de redes y medidores para la eficiencia del sistema.

4. Renovar y mantener de manera permanente la red de agua y saneamiento existente.

5. Construir tanques elevados en el municipio de Los Cabos para la distribución de agua por gravedad.

6. Implementar campañas permanentes de difusión de los trabajos del Plan Hídrico Estatal y de la Agenda del Agua 20-30.

7. Implementar programas permanentes de educación y concientización para el uso racional del agua en centros educativos, lugares de trabajo y medios masivos para la población en general.

8. Tecnificar los sistemas de riego para el sector agrícola.

9. Reestructurar el sistema tarifario del cobro de agua potable.

10. Instalar redes de agua tratada para su reuso en riego de áreas verdes y campos de golf.

11. Implementar la construcción de vasos contenedores y obras hidráulicas de retención del vital líquido para su captación, infiltración y utilización.

12. Establecer dentro del marco normativo la obligatoriedad y los incentivos para la implementación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales en nuevos desarrollos habitacionales y turísticos así como el manejo y aprovechamiento de las aguas tratadas.

13. Coordinar los programas operativos anuales de obra e inversión entre los tres órdenes de gobierno bajo el marco del costo-beneficio para su implementación.

NIVEL ESTRATÉGICO

14. Incluir en el marco normativo la separación y reuso de aguas grises en la edificación así como la implementación de muebles y accesorios de baño de alta eficiencia.

15. Propiciar la reducción en el consumo y evitar el desperdicio de agua en la ciudadanía en general por medio de la educación y concientización.

16. Emplear de tecnologías de energías alternativas para el funcionamiento de las plantas tratadoras de agua.

17. Creación de un fideicomiso en donde se reciban las cuotas de los desarrolladores por los requerimientos de agua de la población. Este fondo servirá para realizar los estudios, proyectos e infraestructura de abastecimiento de agua a la población, tales como la explotación de nuevas cuencas de abastecimiento o la construcción de plantas desalinizadoras públicas.

18. Los proyectos o desarrollos que contengan una planta desalinizadora deberán respetar los lineamiento del Organismo Operador y coordinarse para establecer un fideicomiso de servicio para su operación.

19. Los desarrollos que tengan una planta tratadora de agua negras deberán respetar los lineamientos del Organismo Operador y coordinarse para establecer un fideicomiso de servicio para su operación.

20. Una vez publicado en el Diario Oficial el PDU 2040, se deberá elaborar un Plan Hídrico Municipal dirigido por parte del organismo operador.

21. Se deberán cumplir todas las condicionantes a los proyectos establecidas en la zonificación secundaria así como en la tabla de compatibilidad de giros comerciales y usos del suelo.

22. No se podrá autorizar ningún desarrollo o licencia de construcción que no cuente previamente con la factibilidad de servicios por parte del Organismo Operador, en donde se plantearán las condicionantes correspondientes.

23. Estos lineamientos no son limitativos por lo que la Comisión Edilicia de Desarrollo Urbano, Ecología y Medio Ambiente deberá de dar continuidad y enriquecer a estos lineamientos.

NIVEL ESTRATÉGICO

Equipamiento

- **Dar acceso a habitantes y visitantes a un sistema integral de equipamiento en espacios suficientes y de calidad.**

Abatir el déficit de equipamiento que además de alcanzar cobertura total preste servicios de calidad, sea accesible a la población y se integre a un Sistema de Espacio Público Urbano.

a. Contar con equipamiento suficiente y de calidad.

Garantizar el acceso a los beneficios de la ciudad a través de la dotación de equipamiento y servicios de calidad que cubran las necesidades de la población, con espacios adecuados para las actividades que ahí se desarrollan optimizando los elementos mediante la vinculación de equipamientos complementarios para el aprovechamiento de espacios comunes y la múltiple utilización de los mismos, promoviendo la apropiación de equipamiento y fortaleciendo la identidad en los habitantes de las diferentes zonas de la ciudad.

Líneas de acción

1. Adecuar la normatividad para etiquetar el destino de las áreas de donación entregadas por desarrolladores para asegurar la dotación del equipamiento requerido.
2. Promover la inversión público-privada en la construcción de equipamiento.
3. Promover concursos abiertos de proyectos de equipamiento urbano en todas sus jerarquías.
4. Desarrollar proyectos conceptuales de centros de barrio y subcentros urbanos.
5. Crear un ente gestor de suelo que procure la adquisición de reservas para equipamiento de jerarquía urbana en congruencia con la planeación local.
6. Dosificar el equipamiento y espacio público por

zonas que respondan a las preferencias y necesidades de la población.

7. Reglamentar el manejo y operación del equipamiento, teniendo como base el involucramiento de la comunidad.

8. Establecer una mesa de trabajo permanente para la coordinación de la operatividad en los equipamientos entre instancias operadoras de los mismos.

9. Establecer normas locales de equipamiento que permitan una dosificación adecuada y la definición de las características físicas en cada caso.

b. Establecer un Sistema de Espacio Público abierto, continuo, legible y de calidad.

Ofrecer alternativas de recreación y deporte promoviendo un estilo de vida saludable a través de un sistema de espacio público que sea el integrador de la estructura urbana mediante la utilización de cerros, arroyos y playas como una red de parques lineales, que fortalezcan la imagen urbana y la identidad vinculando estos elementos a la red vial por medio de las ciclorutas y los andadores peatonales.

Líneas de acción

1. Elaborar un proyecto piloto bajo el concepto de corredor recreativo integrando al Estero, el Centro de Convenciones y el Centro Histórico.
2. Obtener las concesiones de terrenos federales de arroyos para su manejo y destino como espacio público recreativo.
3. Elaborar un proyecto de parque natural-urbano "El Estero".
4. Implementar programas de mejoramiento de los espacios recreativos existentes.
5. Establecer mecanismos de operación y mantenimiento del espacio público involucrando a comités de vecinos, ONG'S e iniciativa privada.
6. Actualizar el marco normativo en materia de espacio público para definir características de normas

NIVEL ESTRATÉGICO

técnicas y diseño urbano-arquitectónico incluyendo señalética, vegetación y mobiliario urbano.

7. Vincular el espacio público al sistema de transporte urbano.

8. Solicitar a CNA concesiones de arroyos para su integración como espacio público abierto.

c. Ubicar el equipamiento urbano de manera jerárquica y de manera congruente a las necesidades de las distintas zonas de la ciudad.

Garantizar que los equipamientos estén ubicados de forma estratégica en todas sus escalas mediante la adquisición de polígonos estratégicos dentro de los nodos concentradores de actividad y la construcción de una red de equipamientos por subsistema en base a una correcta dosificación de equipamiento de acuerdo a las características particulares de la población en las diferentes zonas de la ciudad.

Líneas de acción

1. Definir los destinos de los predios aptos para la ubicación de equipamientos.
2. Establecer en el Sistema de Información Geográfica el equipamiento urbano y sus radios de cobertura para el monitoreo continuo y actualización de las necesidades de la ciudad.
3. Impulsar una coordinación intergubernamental e intersectorial para la definición de responsabilidades en la tarea de dotar y operar los equipamientos.
4. Consolidar a las playas como parte del sistema de espacio público abierto.

d. Reubicar el equipamiento urbano que se encuentre en zonas inadecuadas o incompatibles.

Hacer eficiente el funcionamiento de equipamientos existentes mejorando su accesibilidad y reubicando el equipamiento de zonas donde el funcionamiento ha sido inadecuado reasignando sus destinos en zonas

que cuentan con déficit y aptitud para la construcción del nuevo equipamiento.

Líneas de acción

1. Identificar las mejores ubicaciones de cada equipamiento urbano que actualmente no tenga un adecuada localización urbana.
2. Hacer un catálogo de equipamientos urbanos que por su localización no funcionan en forma adecuada.
3. Identificar los equipamientos que han sido construidos en zonas de alto riesgo, de difícil acceso o en zonas con valor ambiental de alta fragilidad o vulnerabilidad ambiental.
4. Adquirir reservas de suelo o en su caso permutar áreas de donación en lugares estratégicos para la adecuada localización de equipamientos urbanos.
5. Reubicar los equipamientos y servicios considerados de riesgo a zonas compatibles con su contexto inmediato y en las vialidades aptas para su buen funcionamiento.
6. Elaborar el “Programa Sectorial de Equipamiento Urbano.”

e. Recuperar y mantener las playas como uno de los principales equipamientos de recreación del municipio.

Fortalecer la identidad de los Cabeños y su relación con las riquezas naturales rescatando las playas como parte de la oferta de espacio público abierto para el disfrute de la población, catalogándolas como parques recreativos de uso público y dotándolas del mobiliario adecuado, además de garantizar su uso mediante la identificación y señalización de los accesos para el libre flujo de personas.

Líneas de acción

1. Elaborar un catálogo oficial de todas las playas donde se determinen accesos y elementos de diseño

NIVEL ESTRATÉGICO

en su mobiliario para su correcto funcionamiento.
2. Integrar las playas al sistema de espacio público abierto como parques urbanos.

3. Establecer programas de actividades y promoción para el cuidado y la conservación del medio natural dentro de las playas.

4. Construir los puntos de acceso a las playas libres de obstáculos y claramente identificados con señalética adecuada.

5. Establecimiento de concursos locales, nacionales e internacionales de diseño abiertos para los espacios públicos recreativos de playa.

6. Incluir en el marco normativo relativo a la aprobación de fraccionamientos con frente a playa o Desarrollos Turísticos Integrales, la ampliación de las servidumbres de acceso a playa que sean claramente identificables y administrados bajo convenios entre la autoridad municipal y el desarrollador.

7. Elaborar un reglamento específico de accesos a playas que garantice al ciudadano el libre acceso, uso y disfrute de las playas así como los lineamientos de administración y normas técnicas.

8. Hacer una versión de difusión “manual del ciudadano” que promueva el conocimiento de los derechos y obligaciones del acceso, uso y disfrute de las playas.

9. Consolidar la construcción de los balnearios de la Empacadora, de Palmilla y de La Playa.

10. Construcción de los malecones La Fortuna-Punta Gorda, Punta Gorda-La Playa, El Estero-Arroyo Costa Azul, Arroyo San Carlos-El Tule, Misiones-El Medano.

11. Solicitar a SEMARNAT la concesión a favor del Ayuntamiento de la franja de la Zona Federal Marítimo Terrestre cuando coincida con accesos a playa e inscribir ante el Registro Público de la Propiedad los accesos propiedad del Ayuntamiento.

12. Ejercitar todas las acciones jurídicas y administrativas tendientes a la liberación de los accesos cerrados a las playas y constituir en su caso servidumbres legales.

Medio ambiente y recursos naturales

- **Dar prioridad al aprovechamiento racional de los recursos naturales como principal factor del desarrollo sustentable.**

El poco cuidado del medio ambiente y la falta del manejo estratégico del entorno natural en el desarrollo urbano nos presenta una problemática que hace necesario priorizar el cuidado del medio ambiente, proteger espacios de alto valor ambiental, evitar la contaminación de los recursos naturales, garantizar el equilibrio de los acuíferos, así como implementar el uso de tecnologías sustentables, para alcanzar un crecimiento equilibrado y sustentable.

a. Preservar, conservar e incorporar áreas naturales protegidas y zonas de reserva ecológica.

Establecer los equilibrios entre lo urbano y lo natural además de contener y consolidar el crecimiento de las manchas urbanas para lograr un modelo de ciudad compacta protegiendo las áreas frágiles y vulnerables y mitigando los impactos de la actividad humana; la delimitación de polígonos de zonas de amortiguamiento adyacente a las áreas de valor ambiental además de la realización de estudios encaminados a la implementación de zonas de transición entre el medio urbano y el medio natural.

Líneas de acción

1. Vincular los planes de manejo de las Áreas Naturales Protegidas con los instrumentos de planeación urbana para el control y administración de las mismas.
2. Adecuar el marco normativo en materia de Áreas Naturales Protegidas donde se incentive el desarrollo de proyectos de rescate y de bajo impacto establecidos en los planes de manejo.
3. Implementar un Sistema de Información Geográfica de Áreas Naturales Protegidas, Áreas de Valor Paisajístico y Zonas de Reserva

Ecológica que identifique y monitoree la administración y manejo de estas áreas.

4. Involucrar a comités ciudadanos y ONG's en la aplicación de controles de seguimiento y evaluación en materia urbano-ambiental.

5. Establecer mesas de trabajo continuas para revisar y actualizar los planes de manejo de las Áreas Naturales Protegidas, así como la reglamentación en materia de costas y playas.

6. Establecer las zonas de amortiguamiento entre las ANP y los centros de población para mitigar los impactos sobre dichas zonas.

7. Definir las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC) como un uso de suelo dentro de las manchas urbanas.

8. Definir la cartera de proyectos puntuales para las áreas de transición entre el medio físico y el medio natural.

b. Proteger, recuperar y revitalizar los espacios naturales de alto valor ambiental y paisajístico.

Identificar y mantener los elementos naturales de valor ambiental como áreas de protección ecológica integrándolos a la ciudad como hitos naturales que fortalezcan la identidad del lugar, la imagen urbana y paisajística, fomentando proyectos de regeneración, campañas de rescate, de educación y concientización.

Líneas de acción

1. Identificar, delimitar e incorporar a un catálogo de áreas de valor ambiental y paisajístico.

2. Vincular las áreas de valor ambiental y paisajístico con el uso de suelo de Zonas Especiales de Desarrollo Controlado (ZEDEC).

3. Establecer campañas permanentes de educación, concientización y apropiación por medios masivos de comunicación y en instituciones académicas de todos los niveles educativos relativas

al respeto del medio natural.

4. Fomentar campañas ciudadanas de mantenimiento y revitalización de los espacios naturales.

5. Integrar fideicomisos, comités ciudadanos y ONG's para la recuperación, revitalización y protección de las Áreas Naturales Protegidas.

6. Generar estudios y proyectos específicos que vinculen y fortalezcan la protección y conservación ambiental.

7. Delimitar físicamente las Áreas de Valor Ambiental y determinar sus accesos y derechos de vía.

8. Implementar un banco documental en red en materia ambiental.

9. Fortalecer el marco normativo respecto a la descripción de instrumentos con los que deberán contar las Áreas de Valor Ambiental o paisajístico para su manejo.

c. Promover el uso de tecnologías sustentables en el aprovechamiento de los recursos naturales.

Reducir las emisiones de CO2 al ambiente mediante la construcción de parques de producción de energía alternativa, promover e incentivar la investigación, adquisición, desarrollo y difusión de tecnologías para la producción de las mismas, además de establecer programas de incentivos y subsidios para la producción de energías renovables a nivel de la edificación y de nuevos desarrollos.

Líneas de acción

1. Acceder a programas de financiamiento o fondos verdes para la realización de proyectos de producción de energías alternativas.

2. Promover esquemas de intercambio y apoyos internacionales en materia de tecnologías verdes y de agua.

3. Promover apoyos y generar convenios entre los tres niveles de gobierno junto con la iniciativa privada para la adquisición de nuevas tecnologías procedentes para el desarrollo de energías alternativas

NIVEL ESTRATÉGICO

como en el desarrollo de la industria local en la materia.

4. Elaborar un plan estratégico para establecer los tipos de energía con mayor potencial de explotación y renovación dentro del territorio.
5. Construir el parque piloto de energía eólica o solar como primera etapa de una red de parques de energía renovable.
6. Consolidar un “Campus Universitario y de Investigación Inter-Institucional” de magnitud regional de primer nivel que desarrolle tanto capital humano como investigación de alto nivel vinculado a instituciones educativas nacional e internacionales para el desarrollo de tecnologías verdes.
7. Desarrollar tecnología de punta a nivel mundial, esquemas y modelos innovadores en cuanto a la producción de energías renovables y manejo de agua.

d. Mantener en equilibrio los niveles de los acuíferos.

Evitar la sobre explotación de los mantos acuíferos y sus consecuencias, moderando la explotación de cada uno de los acuíferos a niveles que permitan su recuperación y mantenimiento por medio de la implementación de dispositivos y vasos contenedores que controlen e infiltren el agua al subsuelo, implementando acciones encaminadas a la reducción de los niveles de consumo de agua, haciendo eficiente la red de distribución y generando otras fuentes de suministro.

Líneas de acción

1. Fomentar la construcción de plantas desaladoras en proyectos turísticos para cubrir la demanda de agua.
2. Implementar del uso exclusivo de vegetación xerófila por medio de la generación de un catálogo de especies permitidas.
3. Generar programas de educación y concientización de la cultura del agua.

4. Establecer un sistema de tarifas de agua según los niveles de consumo.
5. Generar planes y proyectos de captación, infiltración y manejo del agua pluvial en las cuencas hidrológicas.
6. Elaborar un proyecto integral y construcción del sistema de vasos contenedores encaminado a elevar los índices de infiltración de agua.
7. Promover la reducción del consumo de agua per cápita por medio de acciones y estrategias dentro de la infraestructura.
8. Gestionar la implementación de sanciones y multas en el marco normativo para cualquier entidad pública o privada que incurra en un manejo irresponsable del agua.
9. Establecer un programa para la construcción y rehabilitación de la líneas de conducción y distribución de agua potable en áreas urbanas y o rurales.
10. Crear programa de apoyo para tecnologías que permitan el uso eficiente y racional del agua.
11. Elaborar los estudios necesarios para la identificación de zonas aptas para la recarga de acuíferos.
12. Promover un programa de manejo integral de cuencas San José y Salto Seco.

e. Asegurar que los recursos naturales (agua, suelo, aire) estén libres de contaminación.

Mantener un ambiente armónico, saludable y sostenible mediante la protección de los recursos naturales implementando programas de manejo racional y equilibrado de los mismos, evitando la contaminación del agua, el aire y el suelo especialmente en los entornos urbanos construyendo los elementos de infraestructura necesaria para la mitigación de los impactos provocados por la actividad del hombre.

Líneas de acción

1. Identificar, conservar y crear áreas de protección ambiental dentro de las áreas urbanas.

2. Desarrollar un programa integral de manejo de los residuos sólidos y contaminantes de alto impacto que incluya su reciclado y corresponsabilidades.
3. Desarrollar un modelo distinto de transporte público sustentable.
4. Establecer áreas aptas para el crecimiento urbano, desarrollándolas por etapas para limitar el crecimiento disperso y mitigar los impactos ambientales.
5. Promover en el marco normativo la producción de energías renovables dentro de las edificaciones, nuevos desarrollos de vivienda y turísticos.
6. Crear un padrón de empresas operadoras de maquinaria pesada y de todas sus unidades.
7. Involucrar la participación ciudadana de los sectores productivos en el desarrollo de medidas de manejo integral de residuos peligrosos.
8. Construcción y operación de sistemas de plantas de tratamiento de aguas residuales para evitar la contaminación de acuíferos y cuerpos de agua superficiales.

Suelo

- **Planear y administrar el suelo urbano de forma transparente y eficiente.**

El grave problema de asentamientos irregulares y la falta de un adecuado manejo del establecimiento de reservas territoriales hacen necesario la administración eficiente del suelo, de forma estructurada asegurando la consolidación de la mancha urbana induciendo el crecimiento hacia los espacios baldíos al interior de la misma, y estableciendo estratégicamente reservas que favorezcan la relación de usos y estructura de la ciudad, por otra parte es prioritario resolver el tema de la tenencia de la tierra.

- a. Dar certidumbre, seguridad jurídica y transparencia en la tenencia de la tierra.**

Incentivar la inversión y garantizar certidumbre de los propietarios y/o interesados compradores de

suelo respecto a la tenencia de la tierra por medio de la modernización y sistematización de trámites y procesos vinculados entre las instancias que intervienen desde el deslinde oficial de terrenos hasta la protocolización de la escritura pública integrando un sistema de información geográfica (SIG) para un funcionamiento coordinado y transparente que sea fortalecido en el marco normativo.

Líneas de acción

1. Implementar un programa integral de modernización y transparencia mediante la sistematización de trámites y la integración del SIG en el del Catastro, Registro Público de la Propiedad, Asentamientos Humanos y Desarrollo Urbano.
2. Modificar el marco normativo para el incremento de penas por actos de invasión, despojo, paracaidismo y enajenación ilegal de predios, así mismo incluya la creación de un ente específico (procuraduría urbana) que proteja contra el despojo y vele por la legalidad en la tenencia de la tierra.
3. Certificar un padrón de promotores de bienes raíces.
4. Crear un observatorio ciudadano que genere y difunda información del mercado de suelo.
5. Establecer mecanismos de transparencia y profesionalización de peritos valuadores.

- b. Garantizar las reservas urbanas para vivienda, equipamiento y espacio público abierto.**

Ofrecer alternativas de vivienda a la población y eliminar el rezago de su demanda en desarrollos urbanos integrales y sustentables que integren comunidades completas con acciones paralelas de equipamientos, espacio público y lugares de trabajo mediante esquemas innovadores de gestión y operación con la asociación público-privada en un ente gestor de suelo y desarrollo en donde cada uno de los integrantes aporta en base a sus capacidades y se capitalizan la

NIVEL ESTRATÉGICO

plusvalías generadas por el desarrollo para la sostenibilidad del esquema.

Garantizar las mejores ubicaciones para el equipamiento urbano en las áreas de futuro crecimiento mediante la adquisición de reserva de suelo basada en los instrumentos de planeación con anticipación al desarrollo para mitigar los altos costos de la tierra y promover permutas para la integración de polígonos con dimensiones útiles para el equipamiento de jerarquía urbana con una dosificación adecuada.

Líneas de acción

1. Elaborar un inventario de suelo urbano apto para la adquisición de reservas territoriales.
2. Establecer mecanismos de adquisición de reservas territoriales o de asociación con propietarios del suelo con características específicas dentro del ámbito del desarrollo urbano para consolidar el crecimiento ordenado.
3. Hacer concursos de proyectos para nuevos desarrollos de vivienda en el marco teórico de la sostenibilidad que de forma creativa promuevan el uso intenso del suelo y una mejor calidad de vida vinculando esquemas financieros viables considerando el alto costo del suelo.
4. Definir encausamientos de arroyos bajo el concepto de integración con el medio natural y etiquetar las superficies ganadas a la zona inundable como espacios recreativos y de equipamiento complementario.
5. Aprovechar las restricciones federales en arroyos e infraestructuras para su incorporación a la red de espacio público abierto.

c. Intensificar el uso del suelo urbano.

Cambiar el modelo de ciudad dispersa por un modelo de ciudad compacta que beneficie a la población acercando los servicios, las infraestructuras y

los equipamientos a sus zonas de residencia y evitar los largos traslados, reduciendo los costos de ciudad mediante la ocupación de vacíos urbanos, densificando la vivienda, estableciendo mixturas de usos e intensificando el suelo a partir de los nodos concentradores de actividad y corredores.

Líneas de acción

1. Establecer programas e incentivos para el desarrollo de predios subutilizados y baldíos dentro de la mancha urbana para lograr intensificar el uso del suelo y aprovechar de manera eficiente la infraestructura instalada.
2. Aumentar las densidades habitacionales incrementando el potencial de desarrollo en ciertas áreas sin demeritar la calidad de vida de la población, asegurando así una traza urbana compacta, con servicios cercanos.
3. Aumentar coeficientes de ocupación y utilización de suelo en lugares estratégicos relacionados con el transporte público y los espacios concentradores de actividad condicionados a la capacidad de la infraestructura y el impacto vial.
4. Elaborar instrumentos detallados que difundan las condicionantes de compatibilidad entre los usos de suelo.
5. Sistematizar bases de datos en red que transparenten las operaciones del mercado de suelo, mitiguen la especulación y permitan ser referente para nuevas operaciones.
6. Establecer etapas de desarrollo que eviten la dispersión urbana.

Vivienda

- **Desarrollar comunidades habitacionales de calidad, sustentables, integrales, heterogéneas y accesibles.**

Existe un rezago importante en la vivienda para familias de bajos ingresos derivado de los elevados

costos del suelo y la construcción, además de la desarticulación de los desarrollos con la continuidad de la ciudad, se hace necesario hacer accesible la vivienda de calidad a toda la población así como asegurar que los desarrollos habitacionales se integren y den estructura a la ciudad creando barrios integrales priorizando el espacio público y que fomenten la pluralidad e integración de la sociedad.

a. Establecer programas y esquemas financieros de apoyo para la oferta de vivienda de interés social.

Hacer viable la construcción de diversas tipologías de vivienda para ofertar a la población aprovechando los programas de financiamiento de instancias federales y estatales gestionando esquemas de corresponsabilidad como los que ofrece el programa de Desarrollos Urbanos Integrales y Sustentables (DUIS) con la participación de Sociedad Hipotecaria Federal y otras dependencias federales basados en el compromiso de proyectos sustentables.

Líneas de acción

1. Integrar un expediente técnico con proyecto urbano, relación costo-beneficio y esquema financiero viable.
2. Gestionar recursos e involucrar a las instancias correspondientes.
3. Elaborar planes parciales de desarrollo urbano en zonas con posibilidad de densificación y de adquisición de reservas territoriales.
4. Crear una instancia local que se encuentre vinculada con el INFONAVIT para que coordinen programas y mecanismos específicos que faciliten el acceso a la vivienda
5. Implementar desarrollos habitacionales con prototipo de vivienda semilla de autoconstrucción.

b. Fomentar diferentes tipologías de vivienda y

estratos sociales en los desarrollos habitacionales.

Incentivar la cohesión social y el sentido de identidad dentro de los núcleos habitacionales relacionando de manera estratégica zonas con población de diferentes condiciones de ingreso, formando ciudades intensas, compactas y heterogéneas, con base en el desarrollo de diferentes tipologías de vivienda con esquemas de diseño urbano creativos en donde el espacio público sea el elemento integrador.

Líneas de acción

1. Construir esquemas de vivienda vertical, en agrupación y unifamiliar en desarrollos habitacionales mixtos.
2. Promover la vivienda vertical en zonas centrales, subcentros urbanos y corredores mixtos.
3. Establecer en el marco normativo los lineamientos para los desarrollos verticales.
4. Consolidar el espacio público abierto como elemento integrador entre los diferentes tipos de desarrollos habitacionales.
5. Establecer comités vecinales que vigilen la aplicación de la ley en materia de desarrollo de vivienda.
6. Establecer normas y criterios de diseño de fraccionamientos que contemplen y permitan la diversidad de vivienda dentro de un desarrollo habitacional.
7. Crear reglamentos para la organización vecinal de viviendas en condominio que contemple la capacitación de sus habitantes para la buena convivencia.

c. Utilizar tecnologías bioclimáticas en la construcción de desarrollos urbanos.

Reducir el consumo de energía, la huella de carbón y la huella ecológica de la ciudad mediante la implementación de estrategias de bioclimatismo en las nuevas edificaciones y desarrollos habitacionales, insertando estas de forma paulatina en las edificaciones

NIVEL ESTRATÉGICO

existentes, esto a través de elaborar las guías de diseño bioclimático específicas para el territorio, la generación de programas de incentivos y subsidios para su implementación y desarrollo así como la incorporación en el marco normativo de requerimientos mínimos de aplicaciones bioclimáticas, además de la implementación de esquemas de certificación en construcción sustentable, todo esto con base en la investigación, el desarrollo, la difusión y capacitación en tecnologías bioclimáticas.

Líneas de acción

1. Elaborar las guías de diseño bioclimático específicas para el territorio.
2. Incorporar en el marco normativo requerimientos mínimos de aplicación de tecnologías bioclimáticas.
3. Fomentar programas de incentivos y subsidios para implementación y desarrollo de tecnologías bioclimáticas para desarrolladores y la población en general.
4. Implementar esquemas de certificación en construcción sustentable para las nuevas edificaciones, así como los nuevos desarrollos habitacionales y turísticos.
5. Incentivar el uso de materiales de producción local amigables con el medio ambiente.
6. Crear una institución de primer nivel especializada dedicada a la investigación, desarrollo, capacitación y difusión de estrategias de bioclimatismo, manejo y tratamiento de agua.
7. Vincular instituciones especializadas en la materia y a universidades en general tanto a nivel local, nacional e internacional para la adquisición y desarrollo de nuevas tecnologías bioclimáticas.
8. Establecer programas permanentes de capacitación y difusión en temas de bioclimatismo para todos sectores de la población, productivos y de gobierno, así como la vinculación con programas de tipo federal.

9. Fomentar en las universidades locales el estudio, desarrollo y vinculación de tecnologías bioclimáticas.

10. Fomentar la independencia de climatización artificial por medio de estrategias de enfriamiento pasivas y mixtas en la edificación de todas las escalas.

d. Destinar áreas para servicios, comercios y equipamientos en los desarrollos habitacionales de acuerdo a su magnitud.

Hacer más accesibles los servicios y equipamientos al grueso de la población y crear una diversidad en las actividades económicas, por medio del establecimiento de criterios y lineamientos de diseño para la distribución de usos en el desarrollo de fraccionamientos, la intensificación de usos mixtos en los perímetros de las zonas habitacionales cuando estos se encuentren en vialidades primarias o colectoras y por otro lado incluir en el marco normativo la figura de mixturas en los conjuntos habitacionales.

Líneas de acción

1. Elaborar estudios comparativos de diferentes marcos normativos del país en materia de dosificación de áreas de donación, para determinar los parámetros adecuados de dosificación dentro de la ley de fraccionamientos local.
2. Considerar las vialidades secundarias y las vialidades colectoras de los fraccionamientos como de uso mixto moderado.
3. Establecer la dosificación adecuada a las necesidades de empleo, vivienda y servicios para cada zona de la ciudad.
4. Establecer en el marco normativo lineamientos de diseño para la distribución de usos en el desarrollo de fraccionamientos, la intensificación de usos mixtos en los perímetros de las zonas habitacionales y por otro lado la tipología de mixturas.

e. Lograr que no existan viviendas en zonas de alto riesgo.

Reubicar los asentamientos humanos irregulares en zonas de alto riesgo para proteger a la población civil de fenómenos naturales, esto por medio de la identificación de los polígonos afectados por la ocupación de personas, gestionando la adquisición de reservas urbanas y esquemas como los que se mencionan en la estrategia de suelo para la dotación de vivienda, estableciendo programas de reubicación para la población de bajos ingresos, al tiempo que se deberán establecer los mecanismos adecuados en el marco normativo y de coordinación interinstitucional para evitar las invasiones.

Líneas de acción

1. Actualizar de forma continúa el Atlas de Riesgo.
2. Identificar los predios o polígonos estratégicos aptos para el establecimiento de reservas de crecimiento que respondan a la estructura urbana del centro de población.
3. Gestionar la adquisición de reservas de crecimiento para el desarrollo de vivienda de interés social por parte de los tres niveles de gobierno.
4. Establecer convenios con los ejidos para la adquisición de reservas colindantes a la mancha urbana aptas para la construcción de vivienda.
5. Implementar los programas federales DUIS para constituir nuevos desarrollos sustentables e integrales que contemplen la mixtura de tipologías de vivienda considerando que sean accesibles para la población de bajo nivel económico.
6. Establecer campañas de concientización ciudadana sobre los riesgos de utilización de suelo considerado de alto riesgo, así mismo difundir de forma permanente los programas para adquirir suelo o vivienda.
7. Destinar como espacios públicos y áreas verdes las zonas de escurrimientos.

f. Asegurar la calidad de la vivienda.

Garantizar el acceso a la población en general hacia alternativas de vivienda de alta calidad en sus espacios, en los sistemas constructivos, en la aplicación de materiales, en sus niveles de operación y mantenimiento, en su valores estéticos, en los niveles de confort ambiental y en la calidad de los materiales, esto por medio de la implementación de certificaciones, controles de calidad y lineamientos de diseño y de construcción óptimos para el usuario y en base a una arquitectura adaptada a su clima y de baja huella ecológica.

Líneas de acción

1. Elaborar un padrón de materiales ecológicos disponibles en la región, para su implementación de forma prioritaria en la construcción de vivienda.
2. Incorporar en el marco normativo parámetros mínimos de eficiencia de accesorios y dispositivos eléctricos y de agua para su uso en la vivienda.
3. Implementar el programa Hipotecas Verdes para incentivar el desarrollo de vivienda con base a tecnologías alternativas y materiales bioclimáticos.
4. Fomentar los procesos de certificación de calidad y certificaciones verdes en el diseño y la construcción entre los desarrolladores.
5. Gestionar la planeación de macro-zonas de forma integral con la participación de todos los actores involucrados (DUIS).
6. Elaborar los lineamientos o guías de diseño que establezcan los parámetros mínimos de desempeño ambiental en las edificaciones.
7. Incorporar en el marco normativo los parámetros para el control de los materiales tóxicos en la edificación.

NIVEL ESTRATÉGICO

ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

La Zonificación Secundaria es una consecuencia de las políticas, objetivos y estrategias de la estructura urbana que establece la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial a mayor detalle, especificando los usos y destinos que deben de predominar desde la escala a nivel lote, manzana, hasta zona o área homogénea.

Identifica el uso específico propuesto, la intensidad del mismo con la cual es factible desarrollar dicho uso en base a sus normas técnicas de control como el Coeficiente de Ocupación del Suelo (C.O.S.) y el Coeficiente de Utilización del Suelo (C.U.S.) y sus restricciones o condicionantes.

Para la identificación y ubicación de los usos que a continuación se describen se deberá atender a lo descrito en el plano de estrategia PDU2040-ET-403-ZONIFICACIÓN SECUNDARIA del anexo cartográfico y para definir los usos permitidos, condicionados o prohibidos se deberá ver la tabla de compatibilidad por giros específicos.

Para complementar y definir de manera más específica los giros posibles en las diferentes zonas de la ciudad, se incluye en la tabla de compatibilidad de usos del suelo, las jerarquías de la vialidad, desde primer orden, primarias, secundarias y colectoras, como otra referencia espacial para definir la viabilidad de la instalación de los diferentes giros, ya que las características de la vialidad tienen que ver con el mejor funcionamiento y el orden de la ciudad.

En congruencia con la visión y los principios del desarrollo sostenible se fomentan los usos mixtos compatibles y la intensificación en los usos de suelo, por lo que se plantea un uso de suelo mixto para casi todas las jerarquías viales, en las cuales varían sus restricciones e intensidad de usos en congruencia

con la jerarquía de la vialidad y su tipología. Los usos del suelo que permiten mayores densidades o intensidades de utilización se ubican en las zonas centrales o corredores con mayor capacidad de infraestructura, vialidades y equipamientos consolidados.

En todos los desarrollos o Desarrollos Turísticos Integrales (DTI) para realizar trámite de uso del suelo, supervisión técnica, licencias de construcción o cualquier otro trámite ante la Dirección General de Desarrollo Urbano a través de la Dirección Municipal de Planeación, tendrá que tener el visto bueno del desarrollador, de la asociación de colonos o la administración del fraccionamiento o régimen en condominio.

Todos los desarrollos y construcciones en general deberán cumplir con la normatividad establecida en este Plan así también con la normatividad que marca el Municipio y el Estado.

En los desarrollos de FONATUR San José y Cabo San Lucas se deberá de tramitar el visto bueno de la oficina encargada para la obtención del uso del suelo de acuerdo a su plan maestro, así mismo para los proyectos de construcción previo al inicio del trámite ante la Dirección Municipal Planeación y Desarrollo Urbano.

USOS DE SUELO

Habitacional:

- **H1 - Densidad neta de 33 viv/ Ha y vecinal de 21 viv/Ha**

Aprovechamiento general

Habitacional Unifamiliar

Usos y destinos permitidos

Se podrá construir una vivienda en un lote mínimo de 300 m² de superficie todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 12 m.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie de desplante (C.O.S.) 0.6 veces la superficie total del lote.

Podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1 la superficie del lote.

Se dejará una franja de 6.0 m libres de construcción en todo el frente del lote, restricción lateral 1.2 m, restricción en la parte posterior del terreno de 3 m y se proporcionará como mínimo dos cajones de estacionamiento por vivienda.

La altura será 2 niveles con una cota máxima de 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m, el desplante se tomará de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 8.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Se deberá cumplir con las condicionantes marcadas en la tablas de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa.

Locales destinados a comercio de productos y servicios básicos, estarán situados sobre vialidades de uso mixto, es decir las de jerarquía de primer orden, primaria, secundaria y colectoras. Los terrenos comerciales contarán con una superficie mínima de 300m², con un frente mínimo de 12m. Las plazas comerciales tendrán un lote mínimo de 2000 m².

Las edificaciones podrán ocuparse con un máximo de 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.).

Podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1 la superficie del lote.

Se dejará una franja de 6.0 m libres de construcción en todo el frente del lote, restricción lateral 1.2 m, restricción en la parte posterior del terreno de 3 m.

La altura será 2 niveles con una cota máxima de 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomará de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 8.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Para la compatibilidad de giros comerciales y otros, ver la tabla complementaria de compatibilidad de usos de suelo.

- **H2 - Densidad neta de 50 viv/ Ha y vecinal de 32 viv/Ha**

Aprovechamiento general

NIVEL ESTRATÉGICO

Habitacional Unifamiliar

Usos y destinos permitidos

Se podrá construir una vivienda en un terreno de superficie mínima de 200 m². Todos los lotes deberán tener un frente mínimo de 10 m.

Podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.).

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.2 veces la superficie del lote.

Se dejará una franja de 6 m libres de construcción en todo el frente del lote. Restricción lateral 1.2 m, restricción en la parte posterior del terreno de 1.5 m.

La altura será de 2 niveles con una cota máxima de 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m, el desplante se tomara de acuerdo a la topografía del terreno.

En caso de bóvedas o losas inclinadas, el nivel máximo será de 8.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

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

Se deberá cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa.

Vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales.

Podrá ocuparse como máximo 0.4 veces la superficie

total del lote (C.O.S.). La superficie máxima de construcción (C.U.S.), será de 1.2 veces la superficie total del lote. La altura máxima no excederá de 3 niveles o 10.5 m. Se dejará una franja de 3 m libres de construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 80 m² construidos, como un mínimo de un estacionamiento por cada vivienda. Solo se podrán hacer este tipo de desarrollos en terrenos con superficies mayores a 600 m² y cumplir con la condicionante de presentar estudio de impacto urbano y de impacto vial.

Ver ejemplos en guía de diseño

Asimismo, el diseño urbano de los nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios. Respetar la continuidad en la traza urbana por lo menos en las vialidades de primer orden, primarias y secundarias.

• **H3 - Densidad neta de 71 viv/ Ha y vecinal de 49 viv/Ha**

Aprovechamiento general

Habitacional Unifamiliar

Usos y destinos permitidos

Se podrá construir una vivienda en un lote mínimo de 140 m² de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 8 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.6 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.2 veces la superficie del lote.

Se dejará una franja de 5.5 m libre de construcción en todo el frente del lote y se proporcionará como

NIVEL ESTRATÉGICO

mínimo dos cajones de estacionamiento por cada vivienda. Una restricción lateral de 1.2 m y de fondo mínima de 1.5 m.

La altura será 2 niveles con una cota máxima de 7.5m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m, el desplante se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 8.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Cabe mencionar, que en la densidad alta se recomienda que la construcción mínima de vivienda sea igual o mayor al 35% de los metros cuadrados del lote mínimo establecido, con el objeto de brindar mejores índices de habitabilidad.

Asimismo, el diseño urbano de los nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios. Respetar la continuidad en la traza urbana por lo menos en las vialidades de primer orden, primarias y secundarias.

Para la compatibilidad de giros comerciales y otros, ver la tabla complementaria de compatibilidad de usos de suelo.

Vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales.

Podrá ocuparse como máximo 0.4 veces la superficie total del lote (C.O.S.). La superficie máxima de construcción (C.U.S.), será de 1.2 veces la superficie total del lote. La altura máxima no excederá de 3 niveles o 10.5 m. Se dejará una franja de 3 m libres de

construcción en la parte posterior del lote y se proporcionará como mínimo un cajón de estacionamiento por cada 80 m² construidos, como un mínimo de un estacionamiento por cada vivienda. Solo se podrán hacer este tipo de desarrollos en terrenos con superficies mayores a 500 m² y cumplir con la condicionante de presentar estudio de impacto urbano y de impacto vial.

H4 - Densidad neta de 90 viv/Ha y vecinal de 62 viv/Ha

Aprovechamiento general

Habitacional Plurifamiliar

Este tipo de vivienda se ubica por sus características en zonas donde se motivará la densificación y el crecimiento vertical en la zona, para fomentar la intensificación en el uso del suelo, el aprovechamiento óptimo de las infraestructuras y equipamientos urbanos, debiendo cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa.

Usos y destinos permitidos

Se podrá construir vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales en un lote mínimo de 300 m² de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 12 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.4 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.2 veces la superficie del lote.

Se dejará una franja de 6.0 m libre de construcción en todo el frente del lote, 3 m en uno de los lados y 3 m la parte posterior.

NIVEL ESTRATÉGICO

La altura será 3 niveles con una cota máxima de 10.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 11.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Asimismo, el diseño urbano de los nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios. Respetar la continuidad en la traza urbana por lo menos en las vialidades de primer orden, primarias y secundarias.

- **H5 - Densidad neta de 115 viv/Ha y vecinal de 80 viv /Ha**

Aprovechamiento general

Este tipo de vivienda se ubica por sus características en zonas donde se motivará la densificación y el crecimiento vertical en la zona, para fomentar la intensificación en el uso del suelo, el aprovechamiento óptimo de las infraestructuras y equipamientos urbanos, debiendo cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros anexa.

Usos y destinos permitidos

Se podrá construir vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales en un lote mínimo de 500 m² de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos de 12.0 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.4 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.6 veces la superficie del lote. Se dejará una franja de 6.0 m libre de construcción en todo el frente del lote, 3.0 m en uno de los lados y 3.0 m la parte posterior y se proporcionará como mínimo dos cajones de estacionamiento por cada vivienda.

La altura será 4 niveles con una cota máxima de 14 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m, el desplante se tomará de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 15.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 30% del área de terreno como área permeable.

Asimismo, el diseño urbano de los nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios. Respetar la continuidad en la traza urbana por lo menos en las vialidades de primer orden, primarias y secundarias.

- **RC5 - Densidad neta de 115 viv /Ha y vecinal de 80 viv /Ha**

Aprovechamiento general

Habitacional plurifamiliar y conjuntos habitacionales. Este tipo de vivienda se ubica por sus características en zonas donde se motivará la densificación y el crecimiento vertical en la zona, para fomentar la intensificación en el uso del suelo, el aprovechamiento óptimo de las infraestructuras y equipamientos urbanos, debiendo cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa.

NIVEL ESTRATÉGICO

Usos y destinos permitidos Se podrá construir vivienda plurifamiliar y conjuntos habitacionales en un lote mínimo de 500 m² de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos de 12.0 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.4 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.6 veces la superficie del lote.

Se dejará una franja de 6.0 m libre de construcción en todo el frente del lote, 3.0 m en uno de los lados y 3.0 m la parte posterior y se proporcionará como mínimo dos cajones de estacionamiento por cada vivienda.

La altura será 4 niveles con una cota máxima de 14.0 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 15.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 30% del área de terreno como área permeable.

Asimismo, el diseño urbano de los nuevos fraccionamientos deberá conceptualizarse como una entidad autosuficiente en términos de equipamiento urbano y servicios. Respetar la continuidad en la traza urbana por lo menos en las vialidades de primer orden, primarias y secundarias.

Comercio y Servicios

• CS - Comercio y Servicios

Son las áreas donde se concentra la actividad co

mercial y de servicios ya sea dedicada a la población residente o a la turística.

Se deberá cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa.

Usos y destinos permitidos

Los terrenos para estos locales contarán con un mínimo de 300 m² de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 12.0 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.6 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1 la superficie del lote.

Se dejará una franja de 6.0 m libre de construcción en todo el frente del lote y deberá cumplir con la normatividad del estacionamiento según tabla de estacionamientos.

La altura será 2 niveles con una cota máxima de 10 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de losas inclinadas el nivel máximo será de 11.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

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

Industria

NIVEL ESTRATÉGICO

Se deberá dejar una franja de 12 m libres de construcción en todo el frente del lote, 3 m libre lateral en un lado y 3 m libres en la parte posterior, como restricción de construcción. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.

Se deberá tener como mínimo un 25% del área de terreno como área permeable.

- **MAI - Micro Industria de Alto Impacto**

El uso de suelo de micro industria de alto impacto comprende aquellas actividades que debido a su naturaleza pueden tener el potencial de causar efectos negativos sobre el medio ambiente y/o entorno urbano, y que se caractericen por contar con un número reducido de empleados, así como un menor volumen de actividades.

Se deberá cumplir con las condiciones marcadas en la tabla de compatibilidad.

Usos y destinos permitidos

Estos usos sólo podrán ser autorizados en lotes con superficie mínima de 500 m², con frentes mínimos de 20 m.

Podrá ocuparse como máximo 0.6 veces la superficie total del lote (C.O.S.).

La superficie máxima de construcción (C.U.S.) será de 0.8 veces la superficie del lote.

La altura máxima será de 2 niveles o 10 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 11.7 m de altura, sin exceder la altura

máxima establecida.

Se deberá dejar una franja de 6 m libres de construcción en todo el frente del lote, 3 m libres en un lado y 3 m libres en la parte posterior, como restricción de construcción. Deberá cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.

Se deberá tener como mínimo un 25% del área de terreno como área permeable.

Turístico Hotelero

Esta zonificación está establecida a lo largo de toda la zona de playas y de vistas espectaculares, potencializando el aprovechamiento turístico. Brindando el máximo de comodidad y seguridad, beneficiando el desarrollo de la actividad en este sector económico y así beneficiando a todo el municipio de Los Cabos.

En la zonificación turística-hotelería se tomarán los coeficientes C.O.S. y C.U.S. como coeficientes de construcción, debiéndose incluir todas las áreas de construcción, quedando exentas las áreas de estacionamiento totalmente cubiertas, acompañados con restricciones de altura, normas de diseño y áreas de restricción en cada caso y de esa forma definir una imagen urbana acorde con las perspectivas físicas de cada zona.

- **ATO - Turístico Hotelero**

Aprovechamiento general

Hoteles, condo-hoteles, condominios horizontales, villas y plazas comerciales.

Su propósito es el de establecer el uso del suelo hotelero, condo-hotel y condominal horizontal; la categoría del servicio es de más de 5 estrellas y gran turismo con la asignación de servicios integrados.

NIVEL ESTRATÉGICO

Hoteles, condo-hoteles, y condominios verticales.

Pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie del terreno (C.O.S.).

En esta zona la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 1.8 veces la superficie total del lote.

La altura será 6 niveles o 21 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m y se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máximo será de 22.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento para hoteles y condominios de tiempo compartidos se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos. Estacionamientos cubiertos o en sótanos no contarán como C.O.S. ni C.U.S.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Se podrán construir Villas, Suites, Condominios Horizontales y Conjuntos Residenciales.

Densidad neta de 12 viv. /Ha. y vecinal de 8 viv. /Ha.

Terreno mínimo de 800 m con un frente mínimo de 20 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de

0.5 veces la superficie total del predio.

Pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie del lote.

La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 y se tomara de acuerdo a la topografía del terreno. (ver ejemplos en guía de diseño).

Losas inclinadas el nivel máximo será de 8.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Se permitirá la construcción de Plazas Comerciales en terrenos mínimos de 10,000 m² con un frente mínimo de 100 m² debiendo cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa.

Pudiéndose ocupar como máximo (C.O.S.) 0.5 veces la superficie del lote.

El área construida máxima (C.U.S.) será de 0.7 veces el área del terreno.

La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 10.0 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de

NIVEL ESTRATÉGICO

pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

Losas inclinadas el nivel máximo será de 11.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado).

En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 metros. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

• **SRT - Servicio Recreativo Turístico**

Son áreas que por sus características naturales y/o artificiales se dedican a la recreación y esparcimientos turístico, logrando en ellas el desarrollo de actividades complementarias y atractivas para la población turística hotelera y residencial como son los campos de golf.

Residencial Turístico

• **RTO - Residencial Turístico**

Aprovechamiento general

Residencias, villas y suites.

Densidad neta de 25 viv /Ha. y vecinal de 16 viv /Ha

Su propósito es el de fortalecer al turismo que tiene una segunda estancia y a hoteles boutique y condominial horizontal.

Se podrán construir, villas, suites, condominios

horizontales y conjuntos residenciales. Debiendo cumplir con las condiciones marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa.

Para la construcción de viviendas unifamiliares o suite, el terreno mínimo será de 400 m con un frente mínimo de 14 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 veces la superficie total del predio. Pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie del lote.

La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

Losas inclinadas el nivel máximo será de 8.70 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 5 m en todo el frente del lote, 3 m en el fondo del terreno y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m, 10 m en colindancia con la zona federal. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad en el reglamento.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Conjuntos residenciales y condominios horizontales. Densidad neta de 25 viv/Ha y vecinal de 16 viv/Ha

Para los lotes individuales de cada desarrollo deberá de ser de 400 m, con un frente de 14 m.

NIVEL ESTRATÉGICO

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 veces la superficie total del predio.

Pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie del lote.

La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

Losas inclinadas el nivel máximo será de 8.70 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 6 m en todo el frente del lote, 3 m en el fondo del terreno, en caso de restricción con zona federal será de 10 m y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con reglamento.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Se permitirá la construcción de plazas comerciales en terrenos mínimos de 3,000 m² con un frente mínimo de 40 m². Debiendo cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa.

Pudiéndose ocupar como máximo (C.O.S.) 0.5 veces la superficie del lote.

El área construida máxima (C.U.S.) será de 0.7 veces el área del terreno.

La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 10.0 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

Losas inclinadas el nivel máximo será de 11.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 10 m en caso de existir las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Condominios verticales, Hoteles y condo-hoteles.
Densidad neta de 52 viv/Ha y vecinal de 32 viv/Ha

Se permitirá la construcción en terrenos mínimos de 400 m² con un frente mínimo de 20 m².

Pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie del terreno (C.O.S.).

En esta zona la superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 1.2 veces la superficie total del lote.

La altura será 4 niveles o 14.0 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de bóvedas o losas inclinadas el nivel máxi-

NIVEL ESTRATÉGICO

mo será de 15.20 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 3 en el fondo y 10 m de existir las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales en ambos lados (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento para hoteles y condominios se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

- **RT1 - Residencial Turístico**

Densidad neta de 25 viv/Ha y vecinal de 16 viv/Ha. Se establece en Cabo San Lucas, específicamente el fraccionamiento El Pedregal.

Aprovechamiento general

Residencias, villas, suites, hoteles, condominios horizontales, verticales, plazas comerciales, locales comerciales y conjuntos residenciales para estancias de mayor duración que las hoteleras.

Su propósito es el de promover el desarrollo de vivienda residencial, villas, condominios horizontales y suites que promuevan el turismo de larga estancia tanto nacional como extranjera.

Usos y destinos permitidos

Residencial turístico de densidad baja, villas, suites, conjuntos residenciales y condominios horizontales, permitiéndose una vivienda por cada lote de 400 m² de superficie mínima y/o una vivienda por cada 400 m² de superficie de terreno y 14 m de frente mínimo.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.5 veces la superficie total del predio.

Pudiéndose construir como máximo (C.U.S.) hasta 0.6 veces la superficie del lote.

La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 7.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

Losas inclinadas el nivel máximo será de 8.70 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 6 m en todo el frente del lote, 3 m en el fondo del terreno, 10 con zona federal y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Se permitirá la construcción de plazas comerciales y locales comerciales en terrenos con un mínimo de superficie de 300 m², con un frente de 14 m.

Pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la superficie total del lote, (C.O.S.).

El área construida máxima (C.U.S.) permisible para estos usos será de 0.7 veces el área del terreno.

La altura máxima de las construcciones sin contar tinacos, será de 2 niveles o 10 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del

NIVEL ESTRATÉGICO

terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

Losas inclinadas el nivel máximo será de 11.20 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote y 10 m en las colindancias con Zona Federal. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Se permite la instalación en esta zona de parques para casas rodantes de ocupación temporal.

La superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) contando estacionamientos es de 0.25 veces la superficie total del lote. Pudiéndose ocupar como máximo 0.25 veces la superficie total del terreno (C.O.S.).

La altura de las construcciones sin incluir tinacos, no deberá exceder de 1 nivel o 4.0 m. Las restricciones de construcción se establecen de 5 m en todo el frente del lote y de 10 m en las colindancias con Zona Federal. Los requerimientos mínimos de estacionamiento, de un cajón para cada casa rodante proyectada.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Vivienda plurifamiliar, Hoteles y condo-hoteles.
Densidad neta de 52 viv/Ha y vecinal de 32 viv/Ha

En esta zona se permitirán proyectos que cumplan con lo establecido la tabla de compatibilidad de giros comerciales anexa. Con un predio mínimo de 800 m con un frente mínimo de 40 m.

Pudiéndose ocupar como máximo 0.5 veces la su-

perficie total del terreno (C.O.S.).

La superficie máxima que se puede construir (C.U.S.) es equivalente a 1.2 veces la superficie total del lote.

La altura de las construcciones sin incluir tinacos ni casetas de elevadores, no deberá exceder de 4 niveles o 14.0 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

Losas inclinadas el nivel máximo será de 11.20 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado). En ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Mixto

• MI- Mixto Intenso

En usos habitacionales densidad neta de 115 viv /Ha y vecinal de 80 viv/Ha

Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda y que estará condicionado a una utilización intensa del suelo de característica vertical. Estarán localizados centros urbanos, subcentros y vialidades de primer orden.

Se deberá cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla compatibilidad de giros comerciales y otros que se anexa.

Usos y destinos permitidos

NIVEL ESTRATÉGICO

Los terrenos tendrán un mínimo de 500 m² de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 12.0 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.7 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 2.8 veces la superficie del lote.

Las restricciones de construcción se establecen de 6 m en todo el frente del lote, 10 m de existir las colindancias con la Zona Federal y 20% del frente del lote como restricciones laterales, en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.

La altura será 6 niveles con una cota máxima de 21 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de losas inclinadas el nivel máximo será de 22.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

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

- **MM- Mixto Moderado**

En usos habitacionales densidad neta de 90 viv/Ha y vecinal de 62 viv/Ha

Zona que pueden integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios, equipamiento y vivienda en menor

proporción. Este uso se relaciona con vialidades primarias y secundarias

Se deberá cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de giros usos de suelo y otros que se anexa.

Usos y destinos permitidos

Los terrenos para estos locales contarán con un mínimo de 300 m² de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 12.0 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.6 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.8 veces la superficie del lote.

Las restricciones de construcción se establecen de 6 m en todo el frente del lote, 10 m de existir las colindancias con la Zona Federal y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.

La altura será 4 niveles con una cota máxima de 14 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de losas inclinadas el nivel máximo será de 15.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

NIVEL ESTRATÉGICO

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

- **MB- Mixto Bajo**

En usos habitacionales densidad neta de 71 viv. /Ha. y vecinal de 49 viv. /Ha.

Zona con uso predominantemente habitacional y que puede integrar uso comercial, servicios, talleres de oficios y equipamiento. Este uso estará localizado colindante a vialidades colectoras de fraccionamientos o conjuntos urbanos.

Se deberá cumplir con las condicionantes marcadas en la tabla de compatibilidad de usos de suelo y otros que se anexa.

Usos y destinos permitidos

Los terrenos para estos locales contarán con un mínimo de 140 m² de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 8.0 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.6 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.2 veces la superficie del lote.

Las restricciones de construcción se establecen de 6 m en todo el frente del lote. Los requerimientos mínimos de estacionamiento se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.

La altura será 3 niveles con una cota máxima de 10.5 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En losas inclinadas el nivel máximo será de 11.7 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

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

Reserva Urbana

- **RU - Reserva Urbana**

Aprovechamiento general

Son áreas aptas para el desarrollo urbano que se propone sean incorporadas al área urbana en el futuro, lo cual depende de la saturación de las áreas de crecimiento destinadas a la urbanización inmediata. Las iniciativas de nuevos desarrollos para esta zonificación deberán justificar el momento de su incorporación al área urbana mediante plan parcial de desarrollo que fundamente la necesidad de incorporar nuevo suelo al desarrollo urbano, establezca su zonificación secundaria y los elementos técnicos necesarios para fundamentar la nueva área de crecimiento.

Equipamiento Urbano

• EU - Equipamiento Urbano

Conjunto de edificios y espacios predominantemente de uso público, en los que se realizan actividades complementarias a la habitación y el trabajo, o bien, en los que se proporcionan a la población, servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas.

En función de las actividades o servicios específicos a que corresponden, se clasifican en: equipamiento para la educación y cultura, salud y asistencia social, comercio y abasto, comunicación y transporte, recreación y deporte, administración pública y servicios urbanos. Su localización está determinada en función de la población atendida y su radio de influencia. Los predios que sean entregados al H. Ayuntamiento como áreas de donación tendrán el uso de suelo de Equipamiento Urbano de acuerdo al Art. 74-inciso 2 y al Art. 74BIS de la Ley de Desarrollo Urbano.

• RD - Recreación y Deporte

Las zonas con esta denominación son destinadas como espacios abiertos, en los cuales las condiciones son preferentemente para la realización de actividades de esparcimiento no limitadas a los deportes y donde se considera altamente adecuado a la presencia de áreas verdes, sin embargo, la construcción y/o presencia de edificaciones será factible a través de instalaciones que sean destinadas a actividades afines a la recreación (espacios para expresiones culturales, como son teatros, exposiciones de obras de arte) y/o en deporte (albercas, canchas deportivas). Sus límites son exactos, no indicativos.

Esta zona tendrá como mínimo el 90% de espacios abiertos. Por lo tanto, las construcciones autorizadas o condicionadas no son acumulables y no deberán sobrepasar el 10% del terreno. Adicionalmente,

las disposiciones mencionadas anteriormente estarán condicionadas a un análisis de las condiciones específicas del sitio, las características de diseño y demás aspectos que se consideren pertinentes. (Condicionado a estudio hidrológico, construcción no deberá ser habitable vivienda u hotel).

Zona Especial de Desarrollo Controlado

Las ZEDEC son aquellas con características de alto valor ambiental, sujetas a desarrollos condicionados a un bajo índice de ocupación del suelo y bajo impacto ambiental y urbano, de acuerdo al presente Plan.

Esta zona está destinada a albergar usos de interés ambiental, de servicios y habitacional, los cuales deberán llevarse a cabo mediante proyectos que cumplan con la integración al medio ambiente, paisajística y de aprovechamiento de los recursos naturales. Dichas zonas estarán sujetas a un tratamiento especial de urbanización bajo condiciones normativas especiales y tendrá que ajustarse a los siguientes criterios:

1. Todo proyecto de urbanización ubicado dentro de las ZEDEC, tiene como principio integrarse al medio natural, con modelos de “lleno-vacío” el cual tendrá que organizar los llenos (construcción) realizando el espacio natural (vacíos) en función de buscar mejores condiciones de habitabilidad para los usuarios y conciliar el urbanismo con el medio ambiente.
2. Las ZEDEC promoverán la poca ocupación del suelo y densidad vertical para disminuir el impacto de la urbanización en el medio ambiente.
3. Los nuevos desarrollos habitacionales serán objeto de obras de protección a los arroyos, conservándolos primordialmente en su estado natural (mejoramiento de taludes, diques de mampostería o gavión y otros elementos para evitar la erosión y disminuir la velocidad del agua, entre otros.) Habilitarlos como áreas verdes recreativas con árboles y vegetación.

NIVEL ESTRATÉGICO

4. La ocupación de estas zonas estarán condicionadas a que exista un proyecto de urbanización y drenaje pluvial; con obras de regulación de avenidas extraordinarias que aseguren que no existan inundaciones por efecto de las lluvias.

5. Habrán de promover la arquitectura bioclimática y el manejo auto sustentable del agua, la energía y otros de carácter de tipo medio ambiental.

6. Habrán de garantizar mayor cantidad de suelo permeable, menor impacto con el tráfico, restaurar masas arboladas y facilitar la infiltración de agua al subsuelo o permitir las escorrentías de agua hacia los cuerpos de agua (presas o ríos), así como preservar la imagen paisajística.

7. Los elementos de contención habrán de dar un tratamiento especial hacia los arroyos o áreas naturales; en ningún caso habrán de dar la espalda a los arroyos, áreas verdes, áreas naturales o hitos, en dado caso se utilizarán elementos que integren las nuevas viviendas con el medio natural.

8. Por último destaca el empleo de vegetación apropiada al clima y con características de aportar confort exterior y enriquecimiento del paisaje.

• ZEDEC

En usos habitacionales densidad neta de 90 viv. /Ha. y vecinal de 62 viv. /Ha.

Usos y destinos permitidos

Los terrenos para estos locales contarán con un mínimo de 500 m² de superficie. Todos los lotes tendrán un frente de cuando menos 20.0 m.

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.4 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 1.2 veces la superficie del lote.

Se dejará una franja de 6.0 m libre de construcción en todo el frente del lote y 5.0 m en un lado, 10 m de existir las colindancias con la Zona Federal 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.

La altura será 4 niveles con una cota máxima de 14.0 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de losas inclinadas el nivel máximo será de 15.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Se deberá tener como mínimo un 60% del área de terreno como área permeable.

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

• ZEDEC - ANP

Aprovechamiento general

Los terrenos que están colindando con las áreas naturales protegida, en particular con el Estero de San José, se deberá considerar como referencia el programa de manejo del Estero, por lo cual su uso será de intensidad baja y destinada al comercio y servicios turísticos.

Usos y destinos permitidos

Se dejará sin restricción todo el frente del lote y 20 m con las colindancias del área natural protegida del estero (zona federal) y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% de cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores

a 24 m. Los requerimientos mínimos de estacionamiento se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos.

La altura será de un piso sobre el nivel de calle con una cota máxima de 4.0 m a nivel lecho superior de losa tomado a partir del nivel de banquetta y con una altura máxima de pretil de 1.2 m.

En caso de losas inclinadas el nivel máximo será de 5.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Cuando por las condiciones de la topografía del terreno natural se pretenda construir dos niveles, se tendrá que presentar, un análisis topográfico, de integración paisajística, de fachadas y de secciones y en cualquier caso un estudio de impacto ambiental. No se permitirá la excavación del terreno natural para lograr los dos niveles.

Se deberá tener como mínimo un 70% del área de terreno como área permeable.

Área de Conservación:

- **ANP - Área Natural Protegida**

Es un área sujeta al régimen de protección para preservar ambientes naturales, salvaguardar la diversidad de las especies silvestres y mejorar la calidad del ambiente del centro de población.

- **APE - Área de Preservación Ecológica**

Es una zona de conservación y preservación de las condiciones del medio natural. En ellas se permitirán acciones urbanas de construcción indispensables según la naturaleza correspondiente a las mismas de acuerdo con la tabla de compatibilidad de usos de suelo y lo que establezca la Ley de Desarrollo Urbano, el Reglamento de

Fraccionamientos y la normatividad aplicable.

Densidad neta de 5 viv/ha establecida para asentamientos rurales o campestres fuera del área urbana.

- **D- Dunas**

Se deberán de conservar y mantener los montículos de arena característicos del paisaje natural de Los Cabos, por lo que no se permitirá ningún tipo de actividad o uso que atenten contra la integridad de estos frágiles ecosistemas. Además de que no se permitirá ninguna autorización de obras, instalaciones ni construcciones sobre las dunas.

La definición precisa de los tipos y áreas de dunas se deberá demostrar mediante evidencias científicas y empíricas garantizando que no se comprometen los servicios ambientales, así como la seguridad de las personas, la infraestructura y los ecosistemas.

Se entiende que se comprometen los servicios ambientales del ecosistema de dunas cuando, entre otras causas:

Se interfiere con la movilidad de sedimentos, se remueve la vegetación y se altera la estabilidad de los sedimentos, se promueve la compactación de suelo, lo que lleva a una reducción significativa en su porosidad, permeabilidad y capacidad de infiltración.

Asimismo, las autoridades competentes establecerán de manera coordinada los mecanismos de evaluación y elementos mínimos que deberá de integrar los estudios técnicos que el promovente deberá presentar ante las autoridades competentes. En todo caso se deberán respetar los lineamientos establecidos en el POEL.

Promover un estudio de dinámica costera para todo el municipio y crear un catalogo de localización exacta de las dunas.

NIVEL ESTRATÉGICO

• **PL - Playas**

Tienen el propósito de conservar las condiciones naturales y paisajistas existentes, evitando cualquier alteración, eliminación o contaminación. Solo se permiten las actividades relacionadas con el esparcimiento y recreación, la protección del medio natural, la investigación y la educación ambiental, ubicadas en las siguientes zonas: a todo lo largo de la Bahía de San José del Cabo; en el Corredor Turístico en las Bahías El Bledito y Santa María y a lo largo de la Bahía de Cabo San Lucas y frente al Océano Pacífico.

En ningún momento se permitirán vehículos motorizados circulando o estacionados en la playa.

El acceso a las playas deberá de mantenerse y mejorarse. Los propietarios de los predios contiguos al acceso y a la Zona Federal Marítimo Terrestre conjuntamente con las autoridades locales deberán de proporcionar accesos públicos a las playas que sean francos, amplios y suficientes de cuando menos 12m de sección, así como estacionamiento proporcional al uso e importancia de la playa, baños, regaderas públicas, botes para basura y lo que establezca la normatividad de la autoridad correspondiente.

En estricto apego a la normatividad aplicable en materia de acceso a playas y Zona Federal Marítimo Terrestre, la autoridad municipal en la esfera de sus facultades vigilará bajo su más estricta responsabilidad, que se cumpla con lo establecido en la 45 bis, 68 fracción IX, 83 BIS de la Ley de Desarrollo Urbano para el Estado de Baja California Sur; el Artículos 3 de la Ley de Tránsito Terrestre del Estado y Municipios de Baja California Sur; 10 del Reglamento de Construcciones para el Estado de Baja California Sur; 21 fracción VIII y 28 del Reglamentode Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur; 12 y 39 del Reglamento de Caminos Vecinales en el Municipio de Los Cabos Baja California Sur y los artículos

51 fracción II inciso b, f, k, 57 fracción 9 Ley Orgánica del Gobierno Municipal del Estado de Baja California Sur ; 76 fracción III, IV, XI, 77 78 fracción V del Reglamento de la Administración Pública Municipal del Municipio de Los Cabos, Baja California Sur.

En San José del Cabo: La Playita y la Zona Hotelera de San José.

En el Corredor Turístico de San José del Cabo: Costa Azul, Acapulquito, Palmilla, Punta Bella y Cerro Colorado.

En el Corredor Turístico: Cabo Real, El Bledito, San Carlos, Costa Brava, El Tule, Chileno, Hotel Cabo San Lucas, Santa María, Twin Dolphins, Barco Varado, Cabo del Sol, Punta Ballena, Cabo Bello, Misiones y Primeras Piedras.

En Cabo San Lucas: Arroyo Seco, El Médano, Los Corsarios, La Escollera, Doña Chepa (La Empacadora), Del Amor, Solmar/Terrasol/Finisterra, Pedregalito, Malvaceda, Faro Viejo, Las Margaritas, Barco Perdido, Los Arcos, El Suspiro y Pozo de Cota.

Se recomienda que estos accesos y áreas de playa tengan un reglamento de uso y manejo para su mejor funcionamiento y que sea difundido entre la población.

Las playas podrán ser susceptibles a desarrollarse siempre y cuando se cumplan con los lineamientos técnicos y jurídicos que establezca la normatividad vigente en la materia, bajo las condiciones que se determinen por las autoridades competentes de Playas Limpias.

• **MC - Montañas y Cerros**

Se refiere a las formaciones orográficas naturales que forman el conjunto de elementos naturales más importante del paisaje urbano característico de Los

NIVEL ESTRATÉGICO

Cabos, por lo que el presente Plan ha considerado que se conserven en su estado natural, restringiendo su crecimiento urbano.

Tienen el propósito de conservar las condiciones naturales y paisajistas existentes, evitando cualquier alteración, eliminación o contaminación.

Los cerros y montañas que sobresalgan del terreno natural, con pendiente mayor a 30%, incluso aquellos que no estén específicamente señalados en el programa quedaran sujetos bajo la política de protección. Las que pretendan desarrollarse, podrán hacerlo de acuerdo con los criterios ecológicos:

Toda elevación o cumbre será protegida para buscar su integración como elemento paisajístico. Las elevaciones o cerros que pretendan ser aprovechadas para su desarrollo, deberán ejecutar estudios de imagen específicos, que delimiten las áreas susceptibles de ser aprovechadas y las que deberán ser mantenidas intactas, garantizando los elementos paisajísticos.

Condicionantes Urbanos

- **Estudio Hidrológico**

Las zonas con presencia de riesgos hidrológicos están condicionadas a presentar los estudios y diseños de infraestructuras para garantizar la seguridad de las personas y los bienes.

- **DTI - Desarrollo Turístico Integral**

Este tipo de desarrollo se podrá realizar en toda zonificación turística que incluye los usos del suelo ATO y RTO junto con el RU, los terrenos para estos desarrollos contarán con una superficie mínima de 150 Ha. Se tendrá que tener un frente de cuando menos 800 m de playa y deberá de presentar un programa en proyecto de 800 empleos directos, campos

de golf y/o una marina, se proporcionara un acceso a playa en una franja con una sección de 18.0 m conectado a la vialidad pública. (Ver normas de diseño).

Aprovechamiento general

Hoteles, condo Hoteles, condominios verticales, residencial turístico, villas, condominios horizontales, conjuntos habitacionales, plazas comerciales uno o varios campos de golf de 18 hoyos y/o marina.

Usos y destinos permitidos

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.4 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una superficie construida (C.U.S.) equivalente a 0.8 veces la superficie del lote.

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote y 10 m con colindancia con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales, en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24.0 m, teniendo que dejar una restricción lateral de 18.0 m que será el acceso a playa (ver norma de diseño). Los requerimientos mínimos de estacionamiento se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos por cada uno de los giros que contenga.

La altura será 6 niveles con una cota máxima de 21 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de losas inclinadas el nivel máximo será de 22.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

NIVEL ESTRATÉGICO

Los campos de golf serán de 18 hoyos y no podrán ser regados con agua potable, tendrán que contar con una línea morada (agua tratada) para su riego y el diseño deberá de contar con la menor cantidad de área verde, utilizando pastos que se puedan regar al mínimo o con agua de mar.

Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Cada DTI deberá presentar su Plan Maestro indicando de suelo específicos, con los Estudios de Impacto Urbano correspondientes y de acuerdo con el PDU 2040 ante las dependencias correspondientes de planeación y de administración del desarrollo urbano para su análisis y autorización. Los usos de suelo específicos aplicables dentro del DTI serán los que se indiquen en su Plan Maestro.

• PTI - Proyecto Turístico Integral

Este tipo de desarrollo se podrá realizar en toda zonificación turística que incluye los usos del suelo ATO y RTO junto con el RU, Los terrenos para estos desarrollos contarán con una superficie menor de 150 Ha y deberá de presentar un programa en proyecto de 800 empleos directos, contando con campo de golf.

Aprovechamiento general

Hoteles, condo Hoteles, condominios verticales, residencial turístico, villas, condominios horizontales, conjuntos habitacionales, plazas comerciales, campo de golf de 18 hoyos.

Usos y destinos permitidos

La superficie máxima de ocupación (C.O.S.) será de 0.4 veces el área total del lote.

Las edificaciones podrán tener como máximo una

superficie construida (C.U.S.) equivalente a 0.8 veces la superficie del lote.

Las restricciones de construcción se establecen de 10 m en todo el frente del lote, 3 en el fondo y 10 m de existir las colindancias con la Zona Federal Marítimo Terrestre y 20% del frente del lote como restricciones laterales (10% en cada lado), en ningún caso, las restricciones laterales totales serán mayores a 24 m.

Los requerimientos mínimos de estacionamiento se deberán cumplir con la normatividad de estacionamiento según tabla de estacionamientos por cada uno de los giros que contenga.

La altura será 6 niveles con una cota máxima de 21 m a nivel lecho superior de losa y con una altura máxima de pretil de 1.2 m se tomara de acuerdo a la topografía del terreno (Ver ejemplos en guía de diseño).

En caso de losas inclinadas el nivel máximo será de 22.2 m de altura, sin exceder la altura máxima establecida.

Los campos de golf serán de 18 hoyos y no podrán ser regados con agua potable, tendrán que contar con una línea morada (agua tratada) para su riego y el diseño deberá de contar con la menor cantidad de área verde, utilizando pastos que se puedan regar al mínimo o con agua de mar.







Se deberá tener como mínimo un 20% del área de terreno como área permeable.

Cada PTI deberá presentar su Plan Maestro indicando de suelo específicos, con los Estudios de Impacto Urbano correspondientes y de acuerdo con el PDU 2040 ante las dependencias correspondientes de planeación y de administración del desarrollo urbano para su análisis y autorización. Los usos de suelo específicos aplicables dentro del PTI serán los que se indiquen en su Plan Maestro.

NIVEL ESTRATÉGICO

Tablas y esquemas de usos de suelos y densidades.

Tabla 159: Vivienda Unifamiliar

| PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO-CABO SAN LUCAS 2040 | | | | |  |  |  |  |  |  | VIVIENDA UNIFAMILIAR | | | | | | | | | |
|--|-------|---------------------|---------------|---------------------|---|---|---|---|---|---|---|-------------|-------|---------|--------------|---|-----------------------------------|--|--|--|
| USO | CLAVE | DENSIDAD | | | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.) | COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.) | ALTURAS MAXIMAS | | | RESTRICCION | | | | PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD ² | ESTACIONAMIENTO | | | |
| | | HAB/HA ¹ | NETA (VIV/HA) | VECINAL (VIV/HA) | | | | | PISOS | LOSA PLANA (MTS) | BOVEDA, PRETIL O LOSA INCLINADA (MTS) | FRENTE | FONDO | LATERAL | ZONA FEDERAL | | CAJONES POR VIVIENDA ³ | | | |
| HABITACIONAL | H-1 | 84 | 33 | 21 | 300 | 12 | 0.6 | 1 | 2 | 7.5 | 8.7 | 6 | 3 | 1.2 | 0 | 20 | De acuerdo con Reglamento | | | |
| HABITACIONAL | H-2 | 128 | 50 | 32 | 200 | 10 | 0.6 | 1.2 | 2 | 7.5 | 8.7 | 6 | 1.5 | 1.2 | 0 | 20 | De acuerdo con Reglamento | | | |
| HABITACIONAL | H-3 | 196 | 71 | 49 | 140 | 8 | 0.6 | 1.2 | 2 | 7.5 | 8.7 | 5.5 | 1.5 | 1.2 | 0 | 20 | De acuerdo con Reglamento | | | |

1. Densidad hab/ha en base a densidad vecinal y un índice de ocupación de la vivienda de 4 personas

2. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningún recubrimiento

3. La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie de terreno libre y permeable dentro del lote.

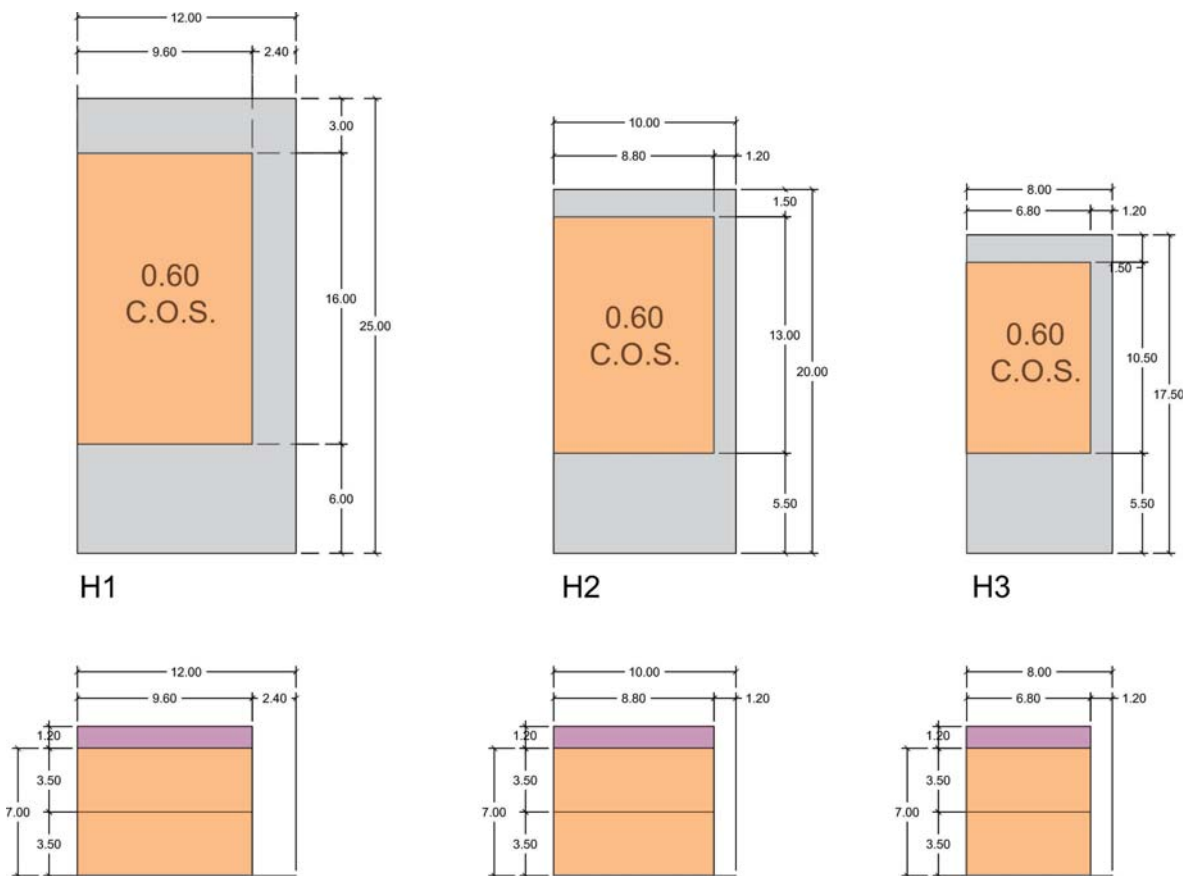








Ilustración 261: Esquemas en planta y sección de Vivienda unifamiliar

NIVEL ESTRATÉGICO

Tabla 160: Vivienda Plurifamiliar

| PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO-CABO SAN LUCAS 2040 | | | | |  |  |  |  |  |  | VIVIENDA PLURIFAMILIAR | | | | | | | |
|--|-------|---------------------|------------------|---------------------|---|---|---|---|---|---|---|-------------|-------|---------|--------------|---|--|--|
| USO | CLAVE | DENSIDAD | | | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.) | COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.) | ALTURAS MAXIMAS | | | RESTRICCION | | | | PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD ² | ESTACIONAMIENTO CAJONES POR VIVIENDA ³ | |
| | | HAB/HA ¹ | NETA (VIV/HA) | VECINAL (VIV/HA) | | | | | PISOS | LOSA PLANA (MTS) | BOVEDA, PRETIL O LOSA INCLINADA (MTS) | FRENTE | FONDO | LATERAL | ZONA FEDERAL | | | |
| HABITACIONAL | H-4 | 248 | 90 | 62 | 300 | 12 | 0.4 | 1.2 | 3 | 10.5 | 11.7 | 6 | 3 | 3 | 0 | 20 | De acuerdo con Reglamento | |
| HABITACIONAL | H-5 | 320 | 115 | 80 | 500 | 12 | 0.4 | 1.6 | 4 | 14 | 15.2 | 6 | 3 | 3 | 0 | 30 | De acuerdo con Reglamento | |
| HABITACIONAL | RC-5 | 320 | 115 | 80 | 500 | 12 | 0.4* | 1.6 | 4 | 14 | 15.2 | 6 | 3 | 3 | 0 | 30 | De acuerdo con Reglamento | |

1. Densidad hab/ha en base a densidad vecinal y un índice de ocupación de la vivienda de 4 personas

2. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningún recubrimiento

3. La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie de terreno libre y permeable dentro del lote.

* El área mínima de desplante de construcción por vivienda será de 100m²



Ilustración 262: Vivienda plurifamiliar







NIVEL ESTRATÉGICO

Tabla 161: Comercios y Servicios

| PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO-CABO SAN LUCAS 2040 | | | | | | COMERCIO Y SERVICIOS | | | | | | |
|--|-------|----------------|------------------|---|---|------------------------------|------------------------|---------------|---------|-----------------|---|------------------------------|
| USO | CLAVE | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.) | COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.) | ALTURAS MAXIMAS ¹ | | RESTRICCIONES | | | PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD ² | ESTACIONAMIENTO ³ |
| | | | | | | PISOS | LOSA PLANA (MTS) | FRENTE | LATERAL | ZONA FEDERAL | | |
| COMERCIO Y SERVICIOS | CS | 300 | 12 | 0.6 | 1.0 | 2 | 10 | 6 | 0 | 0 | 20 | De acuerdo con Reglamento |

1. Condicionado a que del paramento del lote al eje de la calle sea igual o mayor que la altura maxima permitida
2. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningun recubrimiento
3. La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie

Tabla 162: Industria

| PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO-CABO SAN LUCAS 2040 | | | | | |       | | | | | | | |
|--|-------|-------------|---------------|--|--|---|------------------|---------------|-------|------------------|--------------|--|------------------------------|
| INDUSTRIA | | | | | | | | | | | | | |
| USO | CLAVE | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.) | COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.) | ALTURAS MAXIMAS | | RESTRICCIONES | | | | PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD ¹ | ESTACIONAMIENTO ² |
| | | | | | | PISOS | LOSA PLANA (MTS) | FRENTE | FONDO | LATERAL | ZONA FEDERAL | | |
| INDUSTRIAL ALTO IMPACTO | IAI | 2000 | 40 | 0.6 | 0.8 | 1 | 10 | 12 | 3 | 3 Ambos lados | 0 | 25 | De acuerdo con Reglamento |
| INDUSTRIAL BAJO IMPACTO | IBI | 1200 | 20 | 0.6 | 0.8 | 2 | 10 | 12 | 3 | 3 | 0 | 25 | De acuerdo con Reglamento |
| MICROINDUSTRIAL DE ALTO IMPACTO | MAI | 500 | 20 | 0.6 | 0.8 | 2 | 10 | 6 | 3 | 3 | 0 | 25 | De acuerdo con Reglamento |

1. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningun recubrimiento
2. La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie de terreno libre y permeable dentro del lote.

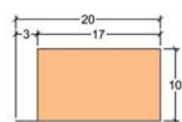
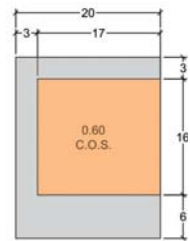
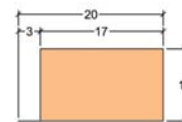
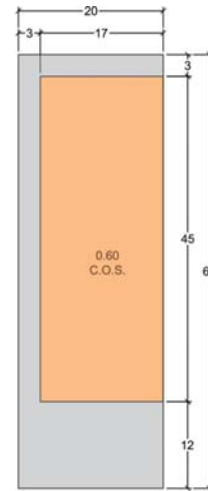
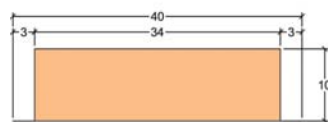
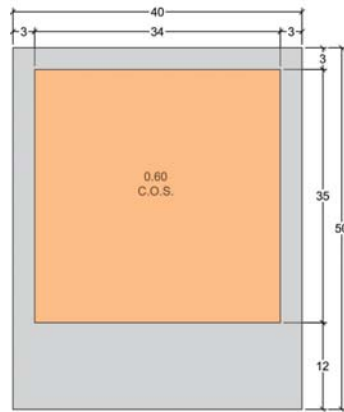
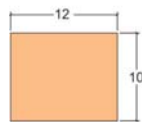
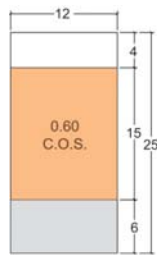






Ilustración 263: Comercio

Ilustración 264: Industrial

NIVEL ESTRATÉGICO

Tabla 163: Alojamiento turístico ATO

| PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO-CABO SAN LUCAS 2040 | | | | |  |  |  |  |  |  | ALOJAMIENTO TURISTICO ATO | | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|---------------------|---|---|---|---|---|---|---------------------------|-------------|-----------------------|--|------------------------------|--|
| USO | CLAVE | DENSIDAD | | | LOTE MINIMO (M2) | FRENTE MINIMO (MTS) | COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.) | COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.) | ALTURAS MAXIMAS | | RESTRICCIONES | | | PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD ² | ESTACIONAMIENTO ³ | |
| | | HAB/HA ¹ | NETA (VIV/HA) | VECINAL (VIV/HA) | | | | | PISOS | LOSA PLANA (MTS) | FRENTE | LATERALES | ZONA FEDERAL (MTS) | | | |
| HOTELEROS CONDO-HOTELEROS CONDOMINIOS VERTICALES | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.5 | 1.8 | 6 | 21 | 10 | 10% ó < 12m | 10 | 20 | De acuerdo con Reglamento | |
| RESIDENCIAL TURISTICO VILLAS CONDOMINIOS HORIZONTALES CONJUNTOS HABITACIONALES | | 32 | 12 | 8 | 800* | 20 | 0.5 | 0.6 | 2 | 7.5 | 10 | 10% ó < 12m | 10 | 20 | De acuerdo con Reglamento | |
| PLAZAS COMERCIALES | | 0 | 0 | 0 | 10,000 | 100 | 0.5 | 0.7 | 2 | 10 | 10 | 10% ó < 12m | 10 | 20 | De acuerdo con Reglamento | |







1. Densidad hab/ha en base a densidad vecinal y un índice de ocupación de la vivienda de 4 personas

2. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningún recubrimiento

3. La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie terreno libre y permeable dentro del lote.

* El lote mínimo para fraccionamiento deberá ser de 5 Has.

Tabla 164: Residencial turístico RTO

| PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO-CABO SAN LUCAS 2040 | | | | |  |  |  |  |  |  | RESIDENCIAL TURISTICO RTO | | | | | | |
|--|-------|----------|---------------|------------------|---|---|---|---|---|---|---------------------------|-------|-------------|--------------|------------------------------|---------------------------|--|
| USO | CLAVE | DENSIDAD | | | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.) | COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.) | ALTURAS MAXIMAS | | RESTRICCIONES | | | | PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD² | ESTACIONAMIENTO | |
| | | HAB/HA¹ | NETA (VIV/HA) | VECINAL (VIV/HA) | | | | | PISOS | LOSA PLANA (MTS) | FRENTE | FONDO | LATERALES | ZONA FEDERAL | | CAJONES POR VIVIENDA³ | |
| RESIDENCIA VILLA SUITES | | 64 | 25 | 16 | 400 | 14 | 0.5 | 0.6 | 2 | 7.5 | 5 | 3 | 10% ó < 12m | 10 | 20% | De acuerdo con Reglamento | |
| CONJUNTOS RESIDENCIALES CONDOMINIOS HORIZONTALES | | 0 | 25 | 16 | 400 | 14 | 0.5 | 0.6 | 2 | 7.5 | 6 | 3 | 10% ó < 12m | 10 | 20% | De acuerdo con Reglamento | |
| PLAZAS COMERCIALES | | 0 | 0 | 0 | 3,000 | 40 | 0.5 | 0.7 | 2 | 10 | 10 | 0 | 10% ó < 12m | 10 | 20% | De acuerdo con Reglamento | |
| CONDOMINIO VERTICAL. HOTELEROS CONDO-HOTELEROS | | 128 | 52 | 32 | 400 | 20 | 0.5 | 1.2 | 4 | 14 | 10 | 3 | 10% ó < 12m | 10 | 20% | De acuerdo con Reglamento | |

1. Densidad hab/ha en base a densidad vecinal y un índice de ocupación de la vivienda de 4 personas

2. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningún recubrimiento

3. La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie de terreno libre y permeable dentro del lote.

Tabla 165: Residencial turístico RT1

| PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO-CABO SAN LUCAS 2040 | | | | |  |  |  |  |  |  | RESIDENCIAL TURISTICO RT1 | | | | | | |
|--|-------|---------------------|---------------|------------------|---|---|---|---|---|--|---------------------------|-------|-------------|--------------|--|---------------------------|--|
| USO | CLAVE | DENSIDAD | | | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.) | COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.) | ALTURAS MAXIMAS | | RESTRICCIONES | | | | PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD ² | ESTACIONAMIENTO | |
| | | HAB/HA ¹ | NETA (VIV/HA) | VECINAL (VIV/HA) | | | | | PISOS | LOSA PLANA (MTS) | FRENTE | FONDO | LATERALES | ZONA FEDERAL | | | |
| VIVIENDA UNIFAMILIAR | | 64 | 25 | 16 | 400 | 14 | 0.5 | 0.6 | 2 | 7.5 | 6 | 3 | 10% ó < 12m | 10 | 20% | De acuerdo con Reglamento | |
| PLAZAS COMERCIALES | | 0 | 0 | 0 | 300 | 14 | 0.5 | 0.7 | 2 | 10 | 10 | 0 | 10% ó < 12m | 10 | 20% | De acuerdo con Reglamento | |
| PARQUE PARA CASAS RODANTES | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.25 | 0.25 | 1 | 4 | 5 | 0 | 10% ó < 12m | 10 | 20% | De acuerdo con Reglamento | |
| VIVIENDA PLURIFAMILIAR HOTELEROS CONDO-HOTELEROS | | 0 | 52 | 32 | 800 | 40 | 0.5 | 1.2 | 4 | 14 | 10 | 0 | 10% ó < 12m | 10 | 20% | De acuerdo con Reglamento | |







1. Densidad hab/ha en base a densidad vecinal y un índice de ocupación de la vivienda de 4 personas

2. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningún recubrimiento

3. La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie de terreno libre y permeable dentro del lote.

NIVEL ESTRATÉGICO

Tabla 166: Desarrollo turístico integral DTI

| PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO-CABO SAN LUCAS 2040 | | | | |  |  |  |  |  |  | DESARROLLO TURISTICO INTEGRAL | | | | | | |
|--|-------|---------------------|---------------|------------------|---|---|---|---|---|--|-------------------------------|-------|-------------|--------------|--|-----------------------------------|--|
| USO | CLAVE | DENSIDAD | | | LOTE (MINIMO) | FRENTE MINIMO | COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.) | COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.) | ALTURAS MAXIMAS | | SEPARACION CON COLINDANCIAS | | | | PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD ² | ESTACIONAMIENTO | |
| | | HAB/HA ¹ | NETA (VIV/HA) | VECINAL (VIV/HA) | | | | | PISOS | LOSA PLANA (MTS) | FRENTE | FONDO | LATERALES | ZONA FEDERAL | | CAJONES POR VIVIENDA ³ | |
| DESARROLLO TURISTICO INTEGRAL | DTI | 0 | 0 | 0 | 1,500,000 | 800* | 0.4 | 0.8 | 6 | 21 | 10 | 0 | 10% ó < 12m | 10 | 20% | De acuerdo con Reglamento | |
| HOTELES, CONDO-HOTELES Y CONDOMINIOS VERTICALES | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0.5 | 1.8 | 6 | 21 | 10 | 0 | 10% ó < 12m | 10 | 20% | De acuerdo con Reglamento | |
| RESIDENCIAL TURISTICO, VILLAS, CONDOMINIOS HORIZONTALES Y CONJUNTOS HABITACIONALES | | 32 | 12 | 8 | 800 | 20 | 0.5 | 0.6 | 2 | 7.5 | 10 | 0 | 10% ó < 12m | 10 | 20% | De acuerdo con Reglamento | |
| PLAZAS COMERCIALES | | 0 | 0 | 0 | 10,000 | 100 | 0.5 | 0.7 | 2 | 10 | 10 | 0 | 10% ó < 12m | 10 | 20% | De acuerdo con Reglamento | |
| MARINA | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | De acuerdo con Reglamento | |
| CAMPO DE GOLF | | 0 | 0 | 0 | 70 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 | 0 | De acuerdo con Reglamento | |

1. Densidad hab/ha en base a densidad vecinal y un índice de ocupación de la vivienda de 4 personas

2. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningún recubrimiento

3. La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie de terreno libre y permeable dentro del lote.

*Frente mínimo a playa.

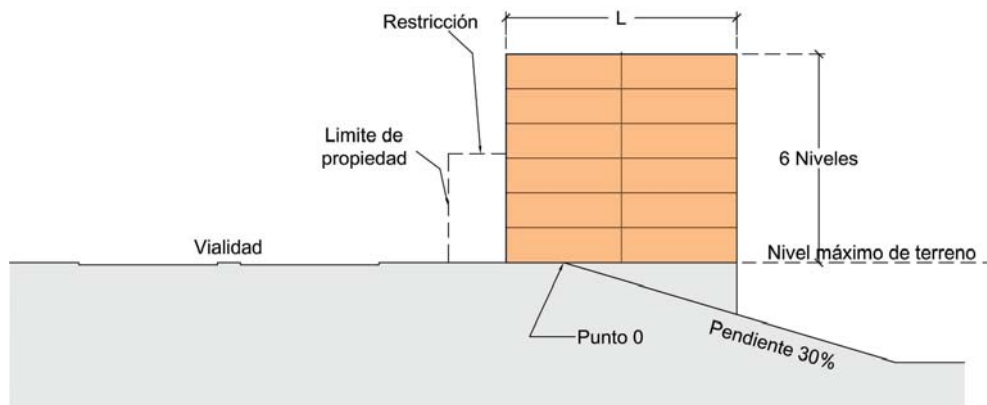


Ilustración 265: Desplante con terreno plano y pendiente descendente.

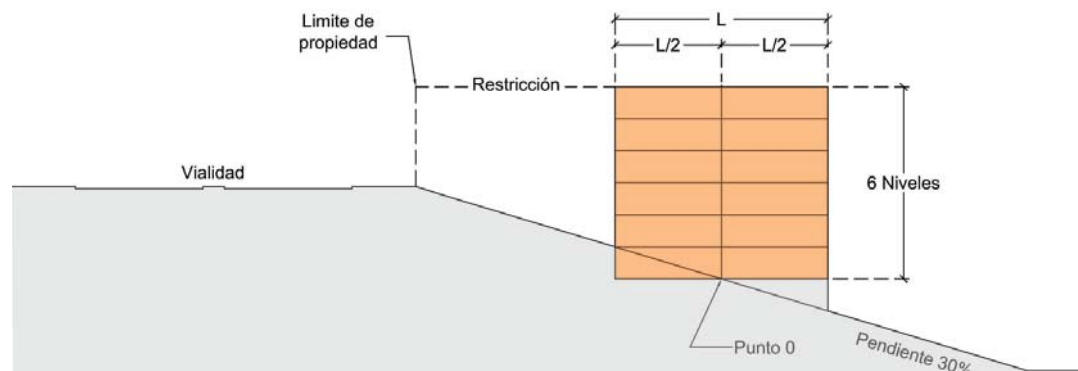


Ilustración 266: Desplante con pendiente descendente.

NIVEL ESTRATÉGICO

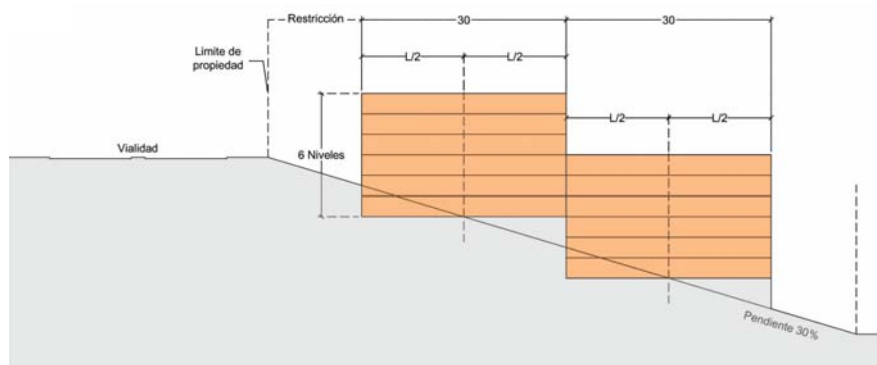


Ilustración 267: Desplante de módulos de longitud mayor a 30m con pendiente descendente.

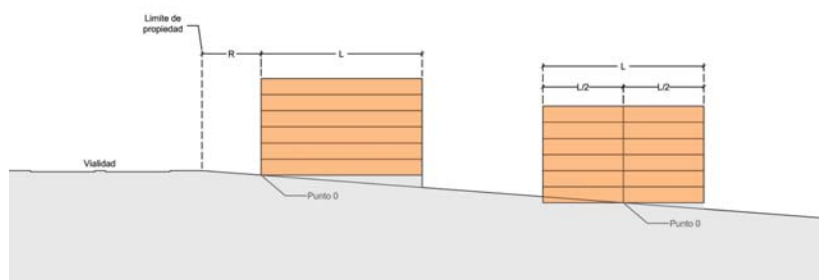


Ilustración 268: Desplante de módulos de longitud menor a 30m con pendiente descendente mayor a 8 por ciento.

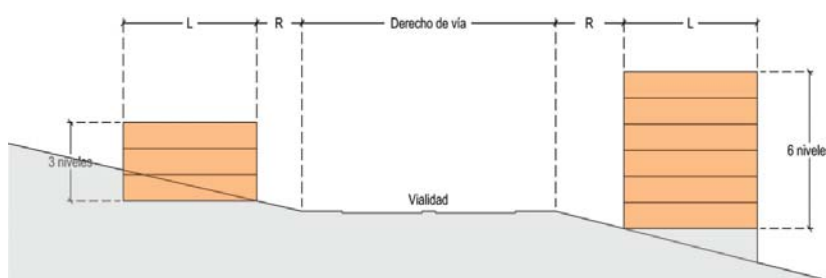


Ilustración 269: Desplante sobre el corredor Turístico.

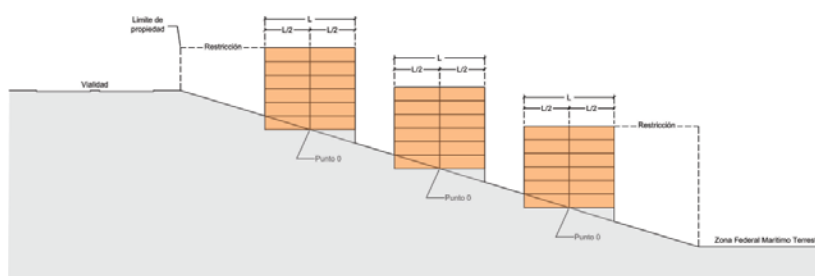


Ilustración 270: Desplante de módulos de longitud menor a 30m con pendiente descendente.

NIVEL ESTRATÉGICO

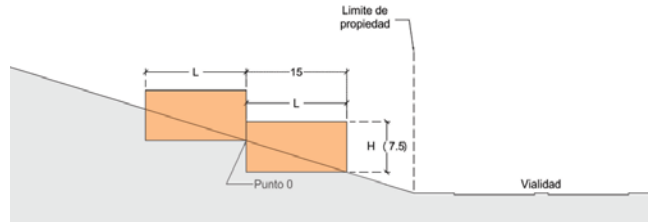








Ilustración 271: Desplante con pendiente ascendente.

Tabla 167: Mixtos

| PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO-CABO SAN LUCAS2040 | | | | |  |  |  |  |  |  | MIXTO | | | | | |
|---|-------|---------------------|------------------|---------------------|---|---|---|---|---|---|---------------|-------------|-----------------|---|------------------------------|--|
| USO | CLAVE | DENSIDAD | | | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.) | COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.) | ALTURAS MAXIMAS ² | | RESTRICCIONES | | | PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD ³ | ESTACIONAMIENTO ⁴ | |
| | | HAB/HA ¹ | NETA (VIV/HA) | VECINAL (VIV/HA) | | | | | PISOS | LOSAS PLANAS (MTS) | FRENTE | LATERALES | ZONA FEDERAL | | | |
| MIXTO INTENSO | MI | 320 | 115 | 80 | 500 | 12 | 0.7 | 2.8 | 6 | 21 | 6 | 10% ó < 12m | 10 | 20 | De acuerdo con Reglamento | |
| MIXTO MODERADO | MM | 248 | 90 | 62 | 300 | 12 | 0.6 | 1.8 | 4 | 14 | 6 | 10% ó < 12m | 10 | 20 | De acuerdo con Reglamento | |
| MIXTO BAJO | MB | 196 | 71 | 49 | 140 | 8 | 0.6 | 1.2 | 3 | 10.5 | 6 | 0 | 0 | 20 | De acuerdo con Reglamento | |

1. Densidad hab/ha en base a densidad vecinal y un índice de ocupación de la vivienda de 4 personas

2. Condicionado a que del paramento del lote al eje de la calle sea igual o mayor que la altura máxima permitida

3. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningún recubrimiento

4. La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie

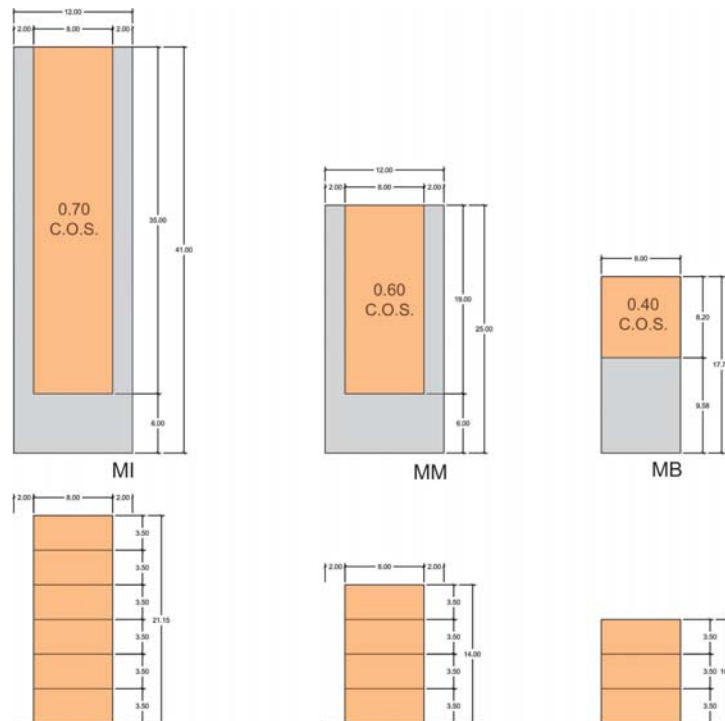








Ilustración 272: Mixtos

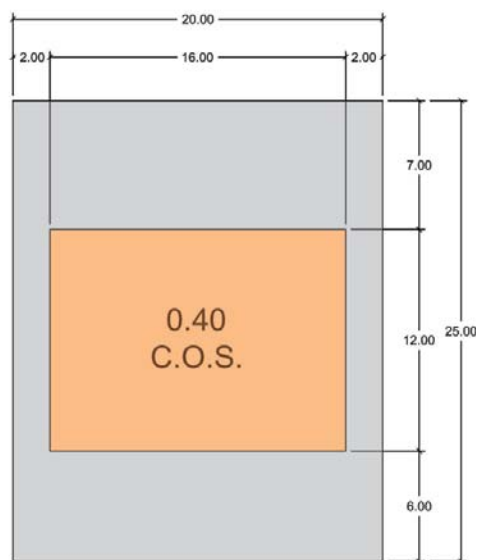
NIVEL ESTRATÉGICO

Tabla 168: ZEDEC

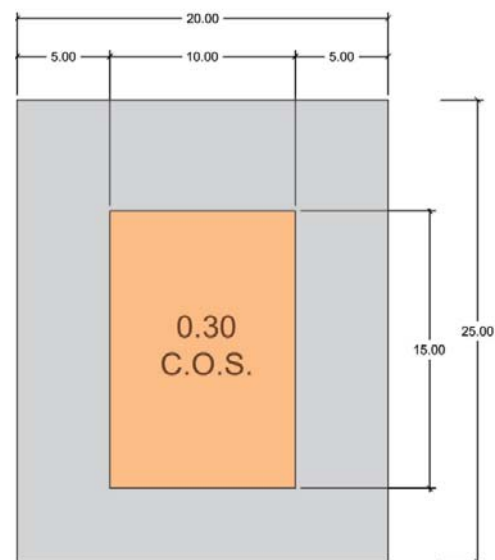
| PLAN DE DESARROLLO URBANO SAN JOSE DEL CABO-CABO SAN LUCAS 2040 | | | | |  |  |  |  |  |  | ZONA ESPECIAL DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC) | | | | | | |
|--|-------|---------------------|---------------|------------------|---|---|---|---|---|---|--|------------|-----------------------|--|------------------------------|--|--|
| USO | CLAVE | DENSIDAD | | | LOTE MINIMO | FRENTE MINIMO | COEFICIENTE DE OCUPACION DE SUELO (C.O.S.) | COEFICIENTE DE UTILIZACION DE SUELO (C.U.S.) | ALTURAS MAXIMAS ¹ | | SEPARACION CON COLINDANCIAS | | | PORCENTAJE DE PERMEABILIDAD ¹ | ESTACIONAMIENTO ² | | |
| | | HAB/HA ¹ | NETA (VIV/HA) | VECINAL (VIV/HA) | | | | | PISOS | LOSA PLANA (MTS) | FRENTE | LATERALES | ZONA FEDERAL | | | | |
| ZEDEC | | | 90 | 62 | 500 | 20 | 0.4 | 1.2 | 4 | 14 | 6 | 10% ó <12m | 10 | 60 | De acuerdo con Reglamento | | |
| ZEDEC- ANP | | | | | 500 | 20 | 0.3 | 0.5 | 1 | 4 | 0 | 20% ó <24m | 20M colindancia a ANP | 70 | De acuerdo con Reglamento | | |

1. Porcentaje de permeabilidad de la superficie no construida y se considera sin ningún recubrimiento

2. La construcción de estacionamientos en sótanos, primer y segundo nivel no se considerará dentro de los cálculos del C.O.S. Si serán tomados como parte de los niveles de construcción a excepción del sótano como incentivo por permitir mayor superficie de terreno libre y permeable dentro del lote.



ZEDEC



ZEDEC-ANP

Ilustración 273: ZEDEC

NIVEL ESTRATÉGICO

Casos

La altura de la construcción no excederá de 7.5m del nivel de desplante al nivel lecho superior de losa teniendo cota máxima 1.2m sobre el nivel lecho superior de losa y/o 8.7m de altura total de acuerdo a la topografía natural del terreno. En ningún caso se podrá elevar el nivel de terreno natural para desplantar la construcción las normatividad para el diseño y de la construcción de los proyectos deberá ir en conformidad con las reglas siguientes:

- Caso 1. En lotes donde la inclinación del terreno sea menor a 3% en cualquier dirección, el Punto 0 será definido como la altura media de la calle al frente del terreno. La altura máxima permitida no podrá exceder los 7.5m sobre el Punto 0.

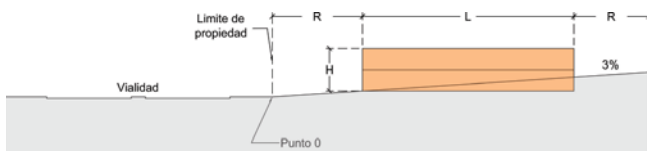


Ilustración 274: Caso 1

- Caso 2. Lotes con inclinación de entre 3 y 8% en lotes donde la inclinación del terreno sea descendente y mayor a 3% pero menor a 8%, el Punto 0 será determinado por altura media del terreno natural, al punto medio entre las líneas de restricción. La altura máxima permitida para el 50% del frente o más alto será de 7.5m sobre el punto cero. La altura máxima permitida para el 50% trasero o más bajo del terreno será de 7.5m medidos a partir de la restricción trasera y será mantenida hasta el punto medio del terreno

entre las líneas de restricción. La construcción seguirá el terreno natural. La construcción no deberá exceder los 7.5m sobre el terreno natural.

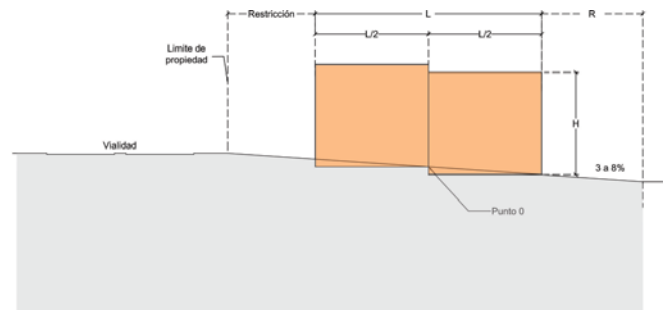


Ilustración 275: Caso 2

- Caso 3. Lotes con inclinación mayor a 8%. En lotes donde la inclinación sea descendente y mayor a 8%, el punto cero será definido como la altura media de la calle al frente del terreno. La altura máxima para el 50% del terreno al frente o en su punto más alto será de 3.5m sobre el Punto 0 y será mantenida hasta el punto medio del terreno entre las líneas de restricción. La altura máxima permitida para el 50% restante del terreno, la parte trasera o baja será de 7.5m medidos de la restricción trasera.

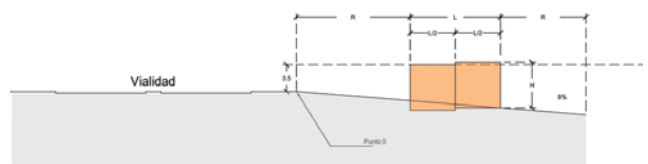


Ilustración 276: Caso 3

NIVEL ESTRATÉGICO

- **Caso 4.** Lotes con inclinación de entre 3 y 8%
En lotes donde la inclinación sea ascendente y sea mayor a 3% pero menor a 8%, el Punto 0 será definido por la altura media de la calle al frente del terreno. La altura máxima permitida será de 7.5m sobre el Punto 0 y mantenida a todo lo largo del terreno.

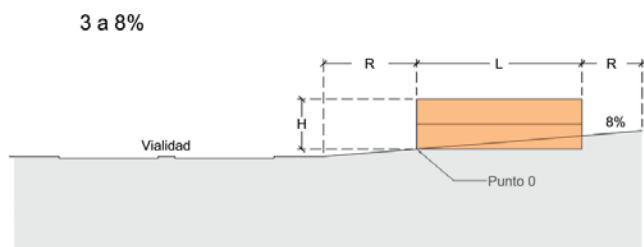


Ilustración 277: Caso 4

- **Caso 5.** Lotes con inclinación mayor a 8%. En lotes con una inclinación ascendente mayor a 8%, el Punto 0 será definido por la altura media de la calle al frente del terreno. La altura máxima de construcción en el 50% del terreno al frente o en su parte más baja será de 7.5m sobre el Punto 0 y será mantenida hasta el punto medio del terreno entre las restricciones. La altura máxima para el 50% trasero o más alto será de 7.5m medido en la restricción trasera.

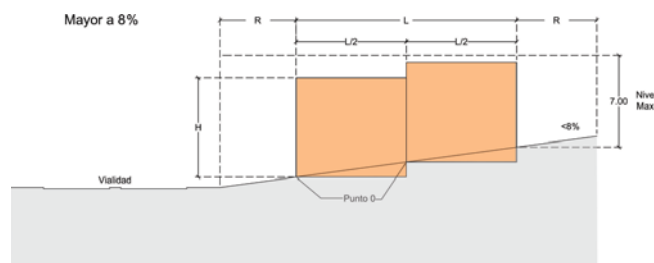


Ilustración 278: Caso 5

- **Caso 6.** Lotes con calle en un costado, a lo largo o paralela a la inclinación del terreno. Lotes con inclinación de entre 3 y 8%. En lotes donde la inclinación sea entre 3% y 8%, el Punto 0 será definido como la altura media de la calle que corre a lo largo del terreno (altura media entre restricciones). La altura máxima de construcción en el 50% del terreno en la parte más alta será de 7.5m medidos a partir del Punto 0. La altura máxima de construcción para el 50% del terreno en la parte más baja será de 7.5m medidos de la servidumbre más baja. Se respetará la servidumbre 5m de la calle a lo largo del terreno.

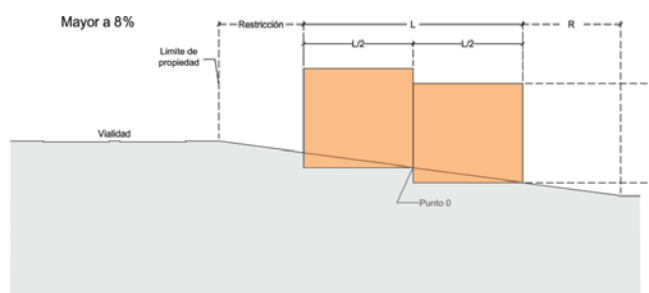


Ilustración 279: Caso 6

- **Caso 7.** Lotes con calle a un costado, a lo largo o paralela a la inclinación del terreno. Lotes con inclinación mayor a 8%. En lotes donde la inclinación sea mayor a 8%, el Punto 0 será definido por la altura del terreno natural en la servidumbre más alta. La altura máxima de construcción para el 50% del terreno en la parte más alta será de 3.5m sobre el Punto 0 y mantenida hasta el punto medio del terreno entre las servidumbres. La altura máxima para el 50% del terreno restante, en la parte más baja será de 7.5m medidos en la restricción más baja. Se respetará la servidumbre de 5m a partir de la calle a lo largo del terreno.

NIVEL ESTRATÉGICO

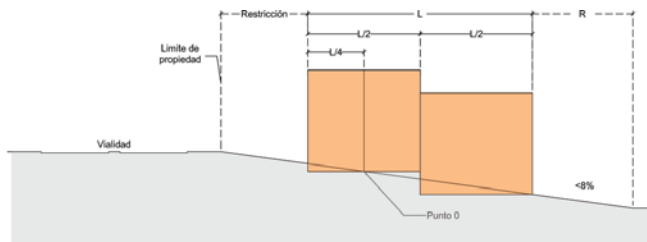


Ilustración 280: Caso 7

- Caso 8. Lotes con calle en un costado, a lo largo o paralela a la inclinación del terreno. Lotes con inclinación de entre 3 y 8%. En lotes donde la inclinación sea entre 3% y 8%, el punto cero será definido como la altura media de la calle que corre a lo largo del terreno (altura media entre restricciones). La altura máxima de construcción en el 50% del terreno en la parte más alta será de 7.5m medidos a partir del Punto 0. La altura máxima de construcción para el 50% del terreno en la parte mas baja será de 7.5m medidos de la servidumbre mas baja. Se respetara la servidumbre 5m de la calle a lo largo del terreno.

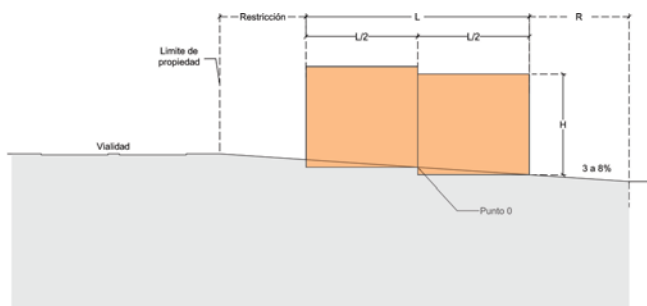


Ilustración 281: Caso 8

NIVEL ESTRATÉGICO

Tabla 169: Normas aplicables a lotes individuales de proyectos turísticos integrales.

| Clave | | DENSIDAD MAXIMA | | | | | LOTIFICACION | | NORMATIVIDAD | | | | | |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------|--------|-------------------|---------|--------|--------------|---------------|--------------|------|--------|------|---------------|-----|
| | | Desarrollo o Fraccionamiento | | Predio Urbanizado | | | Sup. Mínima | Frente Mínimo | | | Altura | | Restricciones | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Ctos/ha | Viv/ha | Ctos/ha | Unid/ha | Viv/ha | | | | | Ha | Mts | CUS | COS |
| ZONA Clave Fonatur | | Superficie Bruta | | Superficie Neta | | | | | | | | | | |
| TH3 | ---- Hotelero/Co nd | | | 30 | | | 1 | 30 | 0.4 | 0.4 | 2 | 9 | 10 | 10 |
| TH4.5 | ---- Hotelero/Co nd | | | 45 | | | 2 | 100 | 0.6 | 0.5 | 4 | 16 | 10 | 10 |
| TH5 | (TH1) Turis/Hotele ro | | | 50 | | | - | - | 0.6 | 0.5 | 2 | 8 | - | - |
| TH6 | ---- Hotelero/Co nd | | | 60 | | | 1 | 80 | 1 | 0.4 | 4 | 16 | 5 | 10 |
| TH7.5 | (TC1) Turis/Cond/ Vertic | | | 75 | | | - | - | 1.2 | 0.4 | 6 | 22 | 5 | 5 |
| TH8 | ---- Hotelero/Co nd | | | 80 | | | 0.5 | 30 | 1.2 | 0.6 | 8 | 29 | 5 | 5 |
| TH8.6 | (TH1b) Turis/Hotele ro | | | 86 | | | - | - | 0.9 | 0.3 | 8 | 29 | 5 | 5 |
| TH9a | (TC2a) Turis/Cond | | | 90 | | | 0.2 | 50 | 1 | 0.4 | 3 | 13 | 5 | 10 |
| TH9b | (TC2b) Turis/Cond | | | 90 | | | 0.2 | 40 | 1 | 0.4 | 3 | - | - | 3 |
| TH9c | --- Hotelero/Co nd | | | 90 | | | 0.5 | 30 | 1 | 0.6 | 8 | 29 | 5 | 5 |
| TH9d | --- Hotelero/Co nd | | | 90 | | | 1 | 50 | 1 | 0.4 | 4 | 18 | 5 | 10 |
| TH10a | (TH4) Turis/Hotele ro | | | 100 | | | 2 | 80 | 1.5 | 0.6 | 4 | 18 | 5 | 5 |
| TH10b | (TH2a) Turis/Hotele ro | | | 100 | | | - | - | 1 | 0.31 | 7 | 25.5 | 5 | 5 |
| TH10c | ---- Hotelero/Co nd | | | 100 | | | 0.5 | 30 | 1.5 | 0.5 | 7 | 26 | 5 | 5 |
| TH11 | (TC2a-1) Turis/Cond | | | 110 | | | - | - | 0.9 | 0.4 | 3 | 12 | 5 | 10 |
| TH11a | (TH2b) (TC2b) Turis/Hot | | | 114 | | | - | - | 1.3 | 0.6 | 4 | 15 | 5 | - |
| TH14 | (TC4) Turis/Cond | | | 140 | | | 0.3 | 80 | 1.5 | 0.5 | 4 | - | 5 | 10 |
| TH15 | ---- Turis/Cond | | | 150 | | | 0.5 | 30 | 1.5 | 0.4 | 8 | 29 | 5 | 5 |
| TH17 | (TC3) Turis/Cond/ Vertic | | | 176 | | | | | 1.2 | 0.4 | 8 | 29 | 5 | |
| TH19 | (TC4) Turis/Cond/ Vert | | | 194 | | | - | - | 1.5 | 0.4 | 8 | 29 | 5 | 5 |
| TH | (THE) | | | especial | | | 1 | 80 | especi | 0.6 | 4 | - | 5 | 5 |

NIVEL ESTRATÉGICO

| | | | | | | | | | | | | | | |
|-----|--------------------------------|--|--|-----|-----|-----------|-------|-----|------|------|---|------|----|----|
| | (TR1) Turis/Resid encial | | | | | 1viv/lote | 0.045 | 10 | 1 | 0.4 | 3 | - | 5 | 5 |
| | (TR2) Turis/Resid/ Golf | | | | | | 0.055 | 10 | 1 | 0.4 | 3 | - | 5 | 10 |
| TR1 | Resid/Turis/ Baja | | | | | 12.5 | 0.08 | 15 | 0.6 | 0.5 | 2 | 7 | 5 | 10 |
| TR2 | Resid/Turis/ Media | | | | | 16.7 | 0.06 | 15 | 0.7 | 0.5 | 2 | 7 | 5 | - |
| CT1 | --- Comer /Turis | | | | | | 0.2 | 40 | 0.6 | 0.4 | 2 | 8 | 5 | 5 |
| CT2 | --- Comer /Turis | | | | | | 2 | 100 | 0.6 | 0.4 | 2 | 8 | 10 | 10 |
| CT3 | --- Comer /Turis | | | | | | 2 | 100 | 1.2 | 0.6 | 4 | 16 | 5 | 5 |
| CT4 | --- Comer /Turis | | | 280 | | | 0.1 | 30 | 1.5 | 0.6 | 3 | 13 | 5 | - |
| | (C4M1) Comer /Turis | | | | 40 | | 0.1 | 30 | 1 | 0.7 | 4 | 15 | 5 | 5 |
| | (C4g) Comer /Turis | | | | | | 0.1 | 30 | - | - | 2 | 8 | 5 | 10 |
| | (C4P1) Plaza Comer | | | | | | - | - | 0.3 | 0.3 | 1 | 4 | 5 | - |
| | (C4P2) Plaza Comer | | | | - | | - | - | - | - | 1 | 4 | - | - |
| | (C4M) Comer /Ofic | | | | 12 | | | | 0.7 | 0.4 | 3 | 14 | - | - |
| | (C4M1) Comer /Ofic | | | | 66 | | - | - | 1.69 | 0.4 | 4 | 16.8 | 5 | - |
| | (C1T) Comer /Turis | | | | | | | | 1.7 | 0.9 | - | - | - | - |
| | (C2T) Comer /Turis | | | | | | | | 0.9 | 0.9 | - | 5.5 | - | - |
| | (C3T) Comer /Turis | | | | | | | | 0.65 | 0.65 | - | 5.5 | - | - |
| | (CM2A) Mixto Comercial | | | | 140 | | | | 1 | 0.6 | - | 12.5 | - | - |
| | (CM2) Mixto Comercial | | | | 140 | | | | 1 | 0.6 | - | 12 | - | - |
| | (CM3) Mixto Comercial | | | | 133 | | | | 1 | 0.6 | - | 12 | - | - |
| | (CC2) Centro Comercial | | | | | | | | 0.7 | 0.7 | - | 10 | - | - |
| | (C2) Comercio | | | | | | | | 1 | 1 | - | 4 | - | - |
| | (C3) Comercio | | | | | | | | 1 | 1 | - | 6 | - | - |
| | (TCM-S1) Turis/Mixto | | | | 56 | | | | 1.3 | 0.65 | - | 6 | 5 | 5 |

NIVEL ESTRATÉGICO

| | | | | | | | | | | | | | | |
|------|------------------------------|---|--|--|--|--|-----|----|------|------|---|-----|----|----|
| | (S1) Serv/Turis/P laya | | | | | | | | 0.6 | 0.6 | - | 5.5 | - | - |
| | (S3) Serv/Turis/P laya | | | | | | | | 0.35 | 0.25 | 3 | 12 | 10 | 5 |
| | (S1a) Serv/Turis | | | | | | | | 0.6 | 0.3 | 2 | 6.5 | 5 | 5 |
| | (S1b) Serv/Turis | | | | | | | | 0.3 | 0.1 | 1 | 6 | 5 | 5 |
| STP1 | Serv/Turis/P laya | | | | | | 0.3 | 50 | 0.4 | 0.15 | 3 | 8 | 10 | 10 |
| STP2 | Serv/Turis/P laya | | | | | | 0.3 | 50 | 0.4 | 0.15 | 1 | 4 | 10 | 10 |
| STR | Serv/Turis/ Rec | Reglamentación sujeta al tipo de Proyecto | | | | | | | | | | | | |

Tabla 170: Tabla de Estacionamientos

| Normas de Estacionamientos | | | |
|----------------------------|---|--|---|
| | Uso General | Uso Específico | Demanda de Cajones por M2 Construidos |
| 1 | HABITACIÓN | | |
| 1.1. | H-0 Habitacional de Densidad Muy Baja. | | |
| | Habitacional unifamiliar | Habitacional unifamiliar en lote mínimo de 450 M2. | 1 cajón por cada 150 M2 construidos. |
| 1.2. | H-1 Habitacional de Densidad Baja. | | |
| | Habitacional unifamiliar, oficinas y consultorios integrados a la vivienda | Habitacional unifamiliar en lote mínimo de 300 M2. | 1 cajón por cada 150 M2 construidos. |
| | | Consultorios y despachos integrados a la vivienda de hasta 30 M2 de construcción. | 1 cajón por cada servicio integrado a la vivienda |
| 1.3. | H-2 Habitacional de Densidad Media | | |
| | Habitacional unifamiliar, dúplex y multifamiliar | Habitacional unifamiliar y dúplex en lote mínimo de 200 M2. | 1 cajón por cada 100 M2 construidos. |
| | Oficinas y consultorios integrados a la vivienda, comercio de productos y servicios básicos | Despachos, consultorios y locales para el comercio de productos y servicios básicos integrados a la vivienda de hasta 30 M2. | 1 cajón por cada servicio integrado a la vivienda |
| 1.4. | H-3, H4,H5 y RC-5 Habitacional de Densidad Alta. | | |
| | Habitacional unifamiliar, dúplex y multifamiliar | Habitacional unifamiliar y dúplex en lotes mínimos de 140 M2. | 1 cajón por cada 100 M2 construidos. |
| | Oficinas y consultorios integrados a la vivienda, comercio de productos y servicios básicos | Despachos, consultorios y locales para el comercio de productos y servicios básicos integrados a la vivienda de hasta 30 M2 construidos. | 1 cajón por cada servicio integrado a la vivienda |

NIVEL PROGRAMATICO

| | | | |
|------------|---|--|---------------------|
| 2 | SERVICIOS | | |
| 2.1 | Oficinas | | |
| 2.1.1 | Administración pública | Oficinas públicas de gobierno y representaciones | 1 cajón cada 30 M2 |
| | | Tribunales y juzgados. | 1 cajón cada 15 M2 |
| 2.1.2 | Administración privada | Oficinas de profesionistas, consultorios, laboratorios de análisis clínicos y agencias comerciales. | 1 cajón cada 50 M2 |
| 2.1.3 | Instituciones bancarias | Sucursales bancarias, casas de bolsa, aseguradoras. | 1 cajón cada 15 M2 |
| 2.2 | Comercios | | |
| 2.2.1 | Tiendas de productos básicos | Abarrotes, comestibles, comida elaborada, vinaterías panaderías, tortillerías, dulcerías, papelerías, farmacias. | 1 cajón cada 50 M2 |
| 2.2.2 | Tiendas de servicios | Salones de belleza, peluquerías, lavanderías, tintorerías, sastrerías. | 1 cajón cada 50 M2 |
| | | Servicios de limpieza y reparación de artículos en general. | 1 cajón cada 50 M2 |
| 2.2.3 | Tiendas de materiales para la construcción | Establecimientos para la venta de materiales para la construcción: cemento, varilla, tabiques, arena. | 1 cajón cada 50 M2 |
| 2.2.4 | Tiendas para productos especializados | Establecimientos para la venta de materiales eléctricos, de plomería, decoración, herrajes y electrodomésticos mueblerías, joyerías, perfumerías, tiendas de ropa, centros de copiado, videocentros, alquiler de artículos para el hogar y estudios y laboratorios fotográficos. | 1 cajón cada 50 M2 |
| 2.2.5 | Tiendas para comercios y servicios turísticos | Establecimientos para la venta de artículos deportivos, fotográficos, artesanías, boutiques, joyerías, farmacias, perfumerías, agencias de viajes, salones de belleza, renta de equipos deportivos, renta de vehículos, venta de licores y abarrotes, florerías, neverías, cafeterías, tiendas de ropa, casas de cambio. | 1 cajón cada 30 M2 |
| 2.2.6 | Tiendas de autoservicio | Supermercados, bodegas, macrocentros. | 1 cajón cada 25 M2 |
| 2.2.7 | Centros y Plazas Comerciales | Tiendas de departamentos, centros y plazas comerciales. | 1 cajón cada 25 M2 |
| 2.2.8 | Mercados | Mercados a nivel básico, medio y regional. | 1 cajón cada 30 M2 |
| 2.2.9 | Comercio y servicio | Comercio para venta, renta, depósito, reparación de vehículos y maquinaria. | 1 cajón cada 50 M2 |
| | | Reparación y servicio de vehículos y maquinaria en gral. como automóviles, motocicletas, camiones, maquinaria agrícola y de construcción. | 1 cajón cada 50 M2 |
| | | Llanteras, refaccionarias, talleres de reparación, rectificación y servicio, establecimientos de lavado, engrasado y autolavado. | 1 cajón cada 50 M2 |
| 2.2.10 | Talleres de servicios | Carpinterías, herrerías, tapicerías, madererías, tornos e imprentas. | 1 cajón cada 50 M2 |
| 2.2.11 | Baños públicos | Baños públicos. | 1 cajón cada 25 M2 |
| 2.2.12 | Almacenamiento y abasto | Centrales de abasto y bodegas de acopio y transferencia de productos duraderos, perecederos; silos y tolvas, rastros y frigoríficos, gasolineras y gaseras. | 1 cajón cada 150 M2 |
| 2.2.13 | Establecimientos con servicio de alimentos y sin venta de bebidas alcohólicas | Cafeterías, neverías, fuentes de sodas, restaurantes, salones de fiestas infantiles. | 1 cajón cada 25 M2 |
| 2.2.14 | Establecimientos con venta de alimentos y bebidas alcohólicas | Restaurantes con venta de bebidas alcohólicas, cantinas, bares, cervecerías. | 1 cajón cada 15 M2 |
| | | Centros nocturnos, salones para fiestas, banquetes y bailes, discotecas, peñas. | 1 cajón cada 10 M2 |

| | | | |
|------------|--|--|--|
| 2.3 | Salud | | |
| 2.3.1 | Clínicas y consultorios | Centros de consultorios y de salud, unidades de primer contacto, clínicas y policlínicas. | 1 cajón cada 30 M2 |
| 2.3.2 | Hospitales y sanatorios | Clínicas-hospital, sanatorios, maternidades, hospital general y de especialidades, centros médicos y de rehabilitación física y mental. | 1 cajón cada 30 M2 |
| 2.3.3 | Asistencia social | Orfanatorios, casas de cuna, asilos, centros de integración y protección. | 1 cajón cada 50 M2 |
| 2.3.4 | Asistencia animal | Servicios veterinarios, hospitales para animales. | 1 cajón cada 50 M2 |
| 2.4 | Educación y Cultura | | |
| 2.4.1 | Educación elemental y primaria | Jardín de niños, escuela primaria, guardería, estancia infantil. | 1 cajón cada 40 M2 |
| 2.4.2 | Educación media | Escuelas secundarias generales y tecnológicas, y academias de oficios. | 1 cajón cada 40 M2 |
| 2.4.3 | Educación media superior | Preparatorias, vocacionales, institutos técnicos, centros de capacitación y academias profesionales. | 1 cajón cada 40 M2 |
| 2.4.4 | Educación superior e institutos de investigación | Escuelas e institutos tecnológicos, politécnicos, normal de maestros y universidades. | 1 cajón cada 40 M2 |
| 2.4.5 | Educación física y artística | Escuelas de natación, música, baile, artes marciales, de artesanías, pintura, escultura, actuación y fotografía. | 1 cajón cada 40 M2 |
| | | Instituciones religiosas. | 1 cajón cada 60 M2 |
| 2.5 | Recreación | | |
| 2.5.1 | Centros de espectáculos y entretenimiento | Auditorios, centros de convenciones, ferias y circos. | 1 cajón cada 10 M2 |
| | | Teatros, cines, salas de concierto, cinetecas. | 1 cajón cada 7 M2 |
| 2.5.2 | Instalaciones para exhibiciones | Zoológicos, acuarios, jardines botánicos, museos, galerías de arte y salas de exposiciones. | 1 cajón cada 50 M2 |
| 2.5.3 | Instalaciones para el deporte | Canchas, pistas, centros deportivos, clubes, unidades deportivas, clubes de gimnasia, squash, aerobics, boliche, billares, pistas de patinaje, juegos electrónicos y juegos de mesa. | 1 cajón cada 15 M2 |
| 2.5.4 | Clubes y Marinas | Casa club y servicios, instalaciones y servicios de playa, clubes de pesca y yates, instalaciones para marinas, rampas, muelles, diques. | 1 cajón cada 700 m2 de terreno |
| | | Campos de Golf | 1 cajón cada 10,000 m2 de la superficie del campo de Golf. |
| 2.5.5 | Espectáculos deportivos | Estadios, hipódromos, autódromos, velódromos, arenas de box y lucha, plazas de toros y lienzos charros. | 1 cajón cada 10 M2 |
| 2.5.6 | Recreación social | Clubes sociales, centros culturales, centros comunitarios. | 1 cajón cada 40 M2 |
| 2.5.7 | Servicios de Playa | Instalaciones y servicios de playa. | |

| | | | |
|--|--|--|--------------------------------|
| 2.6 | Alojamiento | | |
| 2.6.1 | Residencial Turístico | Villas residenciales, suites, condominios horizontales vivienda residencial, conjuntos residenciales, en lotes mínimos de 800 M2 (RT-0) y 600 M2 (RT-1). | 1 cajón por cada 150 M2 |
| 2.6.2 | Turístico | Hoteles, condo-hoteles, condominios verticales, condominios de tiempo compartido, paradores, albergues. | 1 cajón cada 3 cuartos |
| 2.6.3 | Campamentos para casas rodantes | Instalaciones para acampar y tráiler parks. | 1 cajón por unidad |
| 2.7 | Seguridad | | |
| 2.7.1 | Instalaciones para seguridad pública y procuración de justicia | Defensa, policía, cuarteles, readaptación social, juzgados, cortes, agencias del ministerio público, vigilancia. | 1 cajón por cada 15 M2 |
| 2.7.2 | Emergencias | Puestos de socorro, centrales de ambulancias, bomberos. | 1 cajón por cada 50 M2 |
| 2.8 | Servicios Funerarios | | |
| 2.8.1 | Funerarias | Servicios funerarios, capillas ardientes, velatorios. | 1 cajón por cada 30 M2 |
| 2.8.2 | Cementerios y crematorios | Panteones, cementerios, crematorios, mausoleos. | 1 cajón por cada 10 M2 |
| 2.9 | Comunicaciones | | |
| 2.9.2 | Transporte terrestre | Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento. | 1 cajón por cada 20 M2 |
| 2.9.3 | Transporte marítimo | Terminales e instalaciones para encierro y mantenimiento. | 1 cajón por cada 20 M2 |
| 2.9.4 | Transporte aéreo | Aeropuertos y aeropistas. | 1 cajón por cada 20 M2 |
| 2.9.5 | Comunicaciones | Agencias y centrales de correos y telégrafos, centrales telefónicas, estaciones de radio, televisión y telecomunicaciones | 1 cajón por cada 30 M2 |
| 3 | INDUSTRIA | | |
| 3.1 | Industria ligera | Industria ligera o de tipo artesanal, bodegas y talleres | 1 cajón por cada 50 M2 |
| 4 | INFRAESTRUCTURA | | |
| | | Plantas, estaciones, subestaciones, torres, antenas, mástiles, chimeneas, bombas, cárcamos, potabilizadoras, lagunas de control y regulación, basureros, rellenos sanitarios y plantas de tratamiento. | Mínimo 2 cajones por encargado |
| Nota: Para la construcción de edificios de uso exclusivo de estacionamientos, el C.O.S. será de hasta 0.9 con la obligatoriedad de respetar en todo caso las restricciones frontales, laterales y posteriores que determina la norma. | | | |

| USOS DE SUELO GENERALES | CLASIFICACIÓN DE GIROS | GIROS | UBICACIÓN CON RESPECTO A ZONAS MIXTAS | | | UBICACIÓN CON RESPECTO A ZONAS DE SERVICIOS | | | UBICACIÓN CON RESPECTO A ZONAS TURÍSTICAS | | | | UBICACIÓN CON RESPECTO A ZONAS DE HABITACIÓN | | | | | | UBICACIÓN CON RESPECTO A ZONAS INDUSTRIALES | | | UBICACIÓN CON RESPECTO A ZONAS DE INTEGRACIÓN AMBIENTAL | | | | | UBICACIÓN CON RESPECTO A ZONAS CONCENTRADORAS DE ACTIVIDAD | | | | | CONDICIONANTE DE UBICACIÓN CON RESPECTO A LA JERARQUÍA DE LA VIALIDAD | | | | | |
|-------------------------|--|--|---|---|------------|---|---------------------|----------------------|---|---------------|---------|---------|--|---------|---------|---------|----|-----|---|---------------------------|--|---|-----------------|-------------------|------------------------|-------|--|----------------------------|-------------------------------|------------------------|-------------------------|---|---------------|----------|------------|-----------|-------|
| | | | MIXTO INTERNO | MIXTO MODERADO | MIXTO BAJO | COMERCIO Y SERVICIO | EQUIPAMIENTO URBANO | RECREACIÓN Y DEPORTE | ATO | RT0 | RT1 | SVT | H1 | H2 | H3 | H4 | H5 | RC5 | INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO | INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO | MICROINDUSTRIA DE ALTO IMPACTO | ZONEC | ZONEC ANP | MONTEÑAS Y CERROS | PRESERVACIÓN ECOLÓGICA | DUNAS | PLAYAS | CENTRO HISTÓRICO SAN JOSÉ | CENTRO ANTIGUO CABO SAN LUCAS | CENTRO URBANO SAN JOSÉ | CENTRO URBANO SAN LUCAS | SUBCENTRO URBANO | PRIMERA ORDEN | PRIMARIA | SECUNDARIA | COLECTIVA | LOCAL |
| Habitacional | Unifamiliar | Una vivienda | 4 | 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | 4,5,22,25 | | | 4,5,17,22 | | | 1,4 | 4 | | | | | | | | | |
| | Plurifamiliar | de 2 a 50 viviendas de 51 a 250 viviendas mas de 251 viviendas | 3,8,9,10,16 3,8,9,10,16 3,8,9,10,16 | 2,8,9,10,16 2,8,9,10,16 2,8,9,10,16 | | | | | | 2,8,9,10,16,6 | | | | | | | | | | | 2,8,9,10,16,22,25 2,8,9,10,16,22,25 | | | | | | 2,8,9,10,16 2,8,9,10,16 | 2,8,9,10,16 2,8,9,10,16 | | | | | | | | | |
| | Administración pública | Oficinas de Gobierno hasta 1,000 m2 Oficinas de Gobierno de 1,000 a 10,000 m2 Oficinas de Gobierno de más de 10,000 m2 Tribunales y Juzgados Sucursales de Bancos y Casas de Cambio, Casas de bolsa, Centros cambiarios, compañías de autofinanciamiento, casas de empeño. | | | | | | | | | | | 4 | 4 | 4 | 4 | | | | | 4,10,15,22,25 | | | | | | 1,4,8,9 | 4,8,9 | 8,9 | 8,9 | | | | | | | |
| | Administración privada | Oficinas Privadas y Consultorios de hasta 100 m2 Oficinas Privadas de hasta 1,000 m2 Oficinas Privadas de hasta 10,000 m2 Oficinas Privadas de más de 10,000 m2 | | | | | | | | | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | 11 | | 4 | 4 | 4,10,15,22,25 | 4,5,10,15,22,25 | | | | 1,4 | 4 | 8 | 8 | | | | | | | | |
| | Almacenamiento y abasto | Central de Abastos y bodega de productos perecederos Bodegas de acopio y transferencia de productos no perecederos Bodega de semillas, huevo, lácteos o abarrotes Depósitos de gas líquido, combustibles o explosivos Gasolineras Rastros, frigoríficos Silos y Tolvas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Tiendas de productos básicos y de especialidades | Venta de abarrotes, comestibles, comida elaborada sin comedor y postres, panadería y tortillería de hasta 500 m2 Venta de abarrotes, comestibles, comida elaborada sin comedor y postres panadería, pastelería y tortillería de mas de 500 m2 Venta de granos, semillas, forrajes, chiles o molinos de nixtamal Licorerías venta de bebidas alcohólicas en botella cerrada Minisuper hasta 500 m2, Mercados municipal y Tianguis Expendios de cerveza Tiendas de conveniencia hasta 500 m2, con venta de alcohol Productos naturalistas y de complemento alimenticio Venta y elaboración de pasteles, raspados y similares. Jugos y líquidos y venta de café soluble Venta de Cigarros y puros (tabaquería) Supermercados hasta 500 m2 sin venta de alcohol Comercio al por menor de carnicerías, pollería, pescaderías y otros productos marinos hasta 500 m2 Fruterías y verduras Purificadoras de agua y hielo Venta de artículos en general de hasta 500 m2 Venta de flores (florería) Venta de uniformes Venta de químicos, insecticidas y accesorios para alberca Venta de equipo de jardinería mantenimiento para campos de golf Venta de artículos religiosos y velas Venta e instalación de alarmas electrónicas computarizadas Venta de equipos celulares, accesorios incluyendo mantenimiento. Venta, elaboración y empaque de frutas y legumbres (conservas) Venta de Loterías, pronósticos deportivos y similares Venta de pinturas, laca, brochas, barnices, impermeabilizantes y similares. Veterinaria, acuarios, mascotas, venta de alimentos preparados para animales y farmacias veterinarias. Venta de embaces, cartón, papel, madera, hojalata y plástico Venta de artículos en general de mas de 500 m2 Venta de telas, blancos, artículos de mercería y bonetería, accesorios de vestir, sombreros, calzado y artículos de piel y cuero Tiendas importadoras Comercio de Lentes, artículos ortopédicos, instrumentos y equipo médico Venta de dulcería y artículos para fiesta Ferreterías, tapalerías, pinturas, art. de limpieza Comercio de discos (CD), juguetes, video juegos y accesorios, bicicletas, artículos deportivos, instrumentos musicales, papelería, artículos de fotografía y para arte, regalos, perfumería, libros, periódicos y revistas. Venta de artículos para el hogar, artesanías, muebles, electrodomésticos, línea blanca, cristalería y utensilios de cocina, antigüedades y obras de arte, computadores y accesorios, alfombras, cortinas, lámparas, candelis, artículos de decoración. Farmacias, boticas o droguerías de hasta 500 m2 Farmacias, boticas o droguerías de mas de 500 m2 | | | | | | | | | | | | | | | | | 4 | 4 | 4,10,15,22,25 | 4,5,10,15,22,25 | | | | 1,4 | 4 | | | | | | | | | | |
| | Tiendas de Autoservicio | Tiendas de autoservicio de hasta 5 000 m2 Tiendas de autoservicio de 5000 a 10 000 m2 Tiendas de autoservicio de mas de 10 000 m2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Tiendas del Departamento | Tiendas de hasta 5 000 m2 Tiendas de mas de 5 000 m2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Centros comerciales | Centro comercial hasta 2 500 m2 Centro comercial de 2 500 a 5 000 m2 Centro comercial hasta 10000m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4,10,15,22,25 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Servicio de reparación y mantenimiento | Taller de reparación mecánica en general, eléctrica, lubricación, llantas y cámaras para automóviles, alineación y balanceo de 1990 m² hasta 2000m² Taller de carrocería y pintura. Elaboración y venta de anuncios (rótulos) Servicio de jardinería y venta de servicios. Servicio de cerrajería. Servicio de Fotocopiado e impresión Confección de prendas de vestir (modistas, costureras y sastrería) Taller de reparación de calzado y otros artículos de piel Taller de carpintería, herrería y cancelería de mas 300m² Taller Rectificaciones de motores y tornos Taller y trabajos con fibra de vidrio | | 4,15,16 | 4,15,16 | 4,15,16 | 4,15,16 | | | | | 4,15,16 | 4,15,16 | 4,15,16 | 4,15,16 | 4,15,16 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 4,15,16 | 4,15,16 | |
| | Venta de Materiales de Construcción y Vehículos | Materiales de const., electricidad y sanitario, ferreteria, madereria, vidrieria de 500 m2 Materiales de const., electricidad y sanitario, ferreteria, madereria, vidrieria de mas 500 m2 Distribuidoras y venta de vehículos o maquinaria con taller de reparación Ventas de partes y refacciones, llantas, aceites y grasas, aditivos y similares, accesorios de vehículos, sin taller de reparación Servicio de transporte, limosinas, autos con chofer y sin chofer, transporte turístico acuático y terrestre. Instalación de reparación de aparatos eléctricos, electrónicos, domésticos y línea blanca Instalación y reparación de aparatos de aire acondicionado, plantas solares. Deshuasaderos, yonkes, compra y venta de material de desecho y fierros viejos Renta de vehículos y maquinaria Renta de vehículos ,maquinaria y equipos para construcción con operador, Auto lavados Instalación de reparación de instalaciones, eléctricas, sanitarias e hidráulicas. Ventas de artículos de segunda Recoletores y acopio de material para reciclado, compra y venta de PVC. Bodega de materiales de mas de 1000m² | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Tiendas de Servicios | Sauna y masajes corporales. Salas de belleza, peluquería, tatuajes y perforaciones. Servicios de limpieza y mantenimiento de edificios Servicios de alquiler de artículos en general, mudanza, paquetería | 4,12 | 4,12 | | 4,12 | 4,12 | 4,12 | 4,11,12 | 4,11,12 | 4,11,12 | 11,12 | | | | | | | | | | 4,10,15,22,25 | 4,5,10,15,22,25 | | | | 1,4,12 | 4,12 | 4,12 | 4,12 | 4,12 | | | | | | |
| | Hospitales | Hospital de urgencias, general y centro medico Hospital de especialidades | | 4,8,20 | 4,8,20 | | | | | | | 4,8,20 | 4,8,20 | 4,8,20 | 4,8,20 | 4,8,20 | | | | | 4,10,15,22,25 | 4,10,15,22,25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Centros de Salud | Centro de salud, clínicas de urgencias o clínicas en general Laboratorios y consultorios dentales, análisis clínicos, radiografías o consultorios, y de sector privado. | 4,20 | 4,20 | 4,20 | | | | | | 4,20 | 4,20 | 4,20 | 4,20 | 4,20 | | | | | | 4,10,15,22,25 | 4,10,15,22,25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Asistencia Social | Asilos, y residencias de cuidado a ancianos y discapacitados del sector privado. Guarderías Centro de tratamientos de enfermedades crónicas Paseos y museos Crematorios Centros de Integración juvenil y familiar, orfanatos (adicciones, AA) | 4,8,9 | 4,8,9 | 17,19 | 17,19 | 17,19 | | | | | | | | | | | | | | 4,10,15,22,25 | 4,10,15,22,25 | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Asistencia Animal | Refugios temporales Estética veterinaria, clínicas, dispensarios, veterinarios y tiendas de animales | 4,8,19 | 17,15,21 | 17,15,21 | | | | | | | | | | | | | | | | 4,10,15,22,25 | | | | | | | | | | | | | | | | |

Condicionantes

- 1 Cumplir con la normatividad de la Dirección General Municipal de Planeación y Desarrollo Urbano y la Autorización del INAH cuando aplique.
- 2 Utilizar características de densidad de H4 o menor.
- 3 Utilizar características de densidad de H5 o menor.
- 4 Cumplir con la normatividad de la Dirección General Municipal de Planeación y Desarrollo Urbano y estudios de Imagen Urbana.
- 5 Cumplir con la normatividad de la Dirección General Municipal de Planeación y Desarrollo Urbano y estudios topográficos.
- 6 Visto bueno de Asociación de Colonos y/o Desarrollo o vecinos colindantes.
- 7 Que se localice a una distancia no menor 50 metros de zonas habitacionales.
- 8 Estudio de Impacto Vial y Estacionamiento.
- 9 Estudio de Impacto Urbano.
- 10 Estudio justificativo de viabilidad en infraestructura.
- 11 Que se establezca en Plaza Comercial.
- 12 Que se localice a un radio no menor de 150 metros de Instituciones Educativas.
- 13 Autorizaciones de SEDENA y/o PEMEX y/o protección Civil, y otras dependencias relacionadas.
- 14 Ubicación a un radio no menor de 150 metros de Instituciones Educativas, Iglesias y Hospitales.
- 15 Autorización de la Dirección General Municipal de Ecología y Medio Ambiente.
- 16 Factibilidad del agua por parte de OOMSAPAS.
- 17 Reglamento de Construcción, y Normas de Ecología.
- 18 Autorizaciones Federales y Estatales aplicables.
- 19 Autorización de Protección Civil Municipal.
- 20 Autorización de Secretaria de Salud.
- 21 Autorizaciones Federales aplicables y sus condicionantes.
- 22 Estudio de Impacto Ambiental.
- 23 Referir a acuerdos previos y certificaciones de cabildo.
- 24 Referir al acuerdo de Cabildo 269-IX-2007.
- 25 Estudio Hidrológico y autorización de CONAGUA cuando aplique.

- Nota:
- a) La lista de condicionantes implica una guía para la autoridad, cada giro deberá cumplir con toda la normatividad aplicable.
 - c) Todos los usos o giros que no esten explícitamente señalados se consideran condicionados.
 - e) En uso de Área Natural Protegida se deberá remitir a lo que especifique su propio plan de manejo.
 - f) En las condicionantes donde se establece distancia, se medirá a partir de cada lado de la poligonal del lote.
 - g) En el caso de antenas de comunicación, para el visto bueno de vecinos, se considerará una distancia de 1.5 veces la altura de la estructura, tomada a partir de la misma.



- Uso Compatible
- Uso Condicionado (los números en el cuadro corresponden a la lista de condicionantes)
- Uso **NO** Compatible