



**DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL
DE LA CIUDAD
ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**

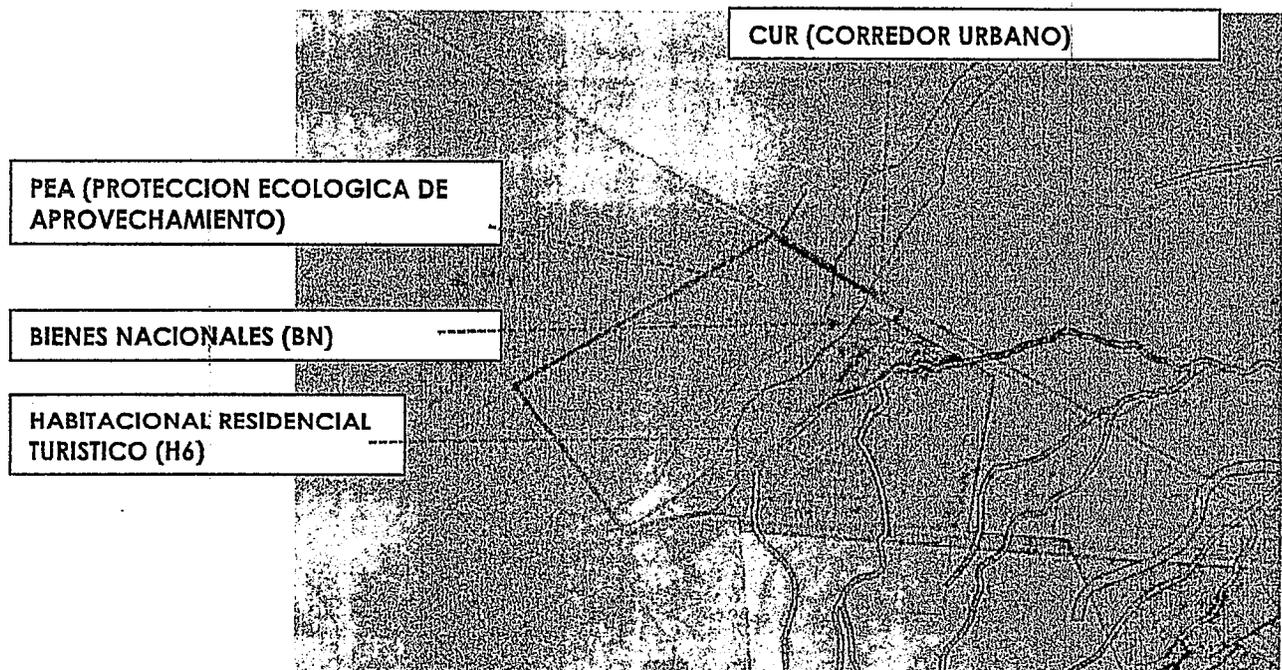


La Paz, BCS 22 de Febrero 2022.
OFICIO DOT/203/2022.

LIC. ALEIDA CARRILLO ROSAS.
DIRECTORA DE ASUNTOS JURÍDICOS DEL H. AYUNTAMIENTO DE LA PAZ.
Presente.

En relación a oficio numero DAJ/132/2022 de fecha 22 de febrero de 2022 el cual solicita opinión técnica respecto a la viabilidad para asignar el uso de suelo Habitacional H3 para Vivienda de Interés Medio para proyecto denominado "MISIÓN PUNTA NORTE", el cual se pretende llevar a cabo en el lote de clave catastral **1-01-014-0165 ubicado en Carretera Transpeninsular La Paz- San Juan de la Costa.**

Derivado de un análisis al predio con clave catastral **1-01-014-0165** en relación al Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de La Paz, el cual es el instrumento jurídico que define los usos y destinos del suelo, se observa que este se encuentra con 4 clasificaciones diferentes de uso de suelo en toda su extensión, tal y como se observa en el gráfico siguiente:





AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B. C. S.
2021-2024

DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO



El grafico anterior se depende del Plano 47a Zonificación Secundaria, el cual forma parte de las Políticas y estrategias para el Desarrollo Urbano en el Centro de Población

El terreno de clave catastral **1-01-014-0165**, cuenta con un porcentaje de **71%** como área de Protección Ecológica y Aprovechamiento, este uso es únicamente compatible con uso agrícola y de acuerdo al art. 6 del Reglamento de Fraccionamientos del Estado de Baja California Sur, los fraccionamientos agropecuarios se dividen de la siguiente manera:

FRACCIONAMIENTOS AGROPECUARIOS

Campestre Rústico.- Los fraccionamientos tipo campestre rústico serán destinados a uso habitacional y estos son los que se ubican fuera de las manchas urbanas.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 5 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 1,500.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 30.00 metros lineales.
- IV. El C. O. S. no será mayor del 0.15 de la superficie total del lote.
- V. El C. U. S. no deberá exceder el 0.30 de la superficie total del lote.
- VI. Deberá contar con 2 cajones para estacionamiento como mínimo.
- VII. La restricción frontal será de 5.00 metros lineales como mínimo.

VIII. Las obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento de agua potable, sistema para la disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.

Granjas Familiares.- Los fraccionamientos para granjas familiares serán destinados a uso habitacional y actividades agropecuarias y se ubicarán fuera de la mancha urbana.

La lotificación y edificación estará sujeta a los siguientes lineamientos:

- I. La densidad máxima será de 3 viviendas por hectárea.
- II. La superficie mínima de lote será de 3,000.00 metros cuadrados.
- III. El frente mínimo de lote será de 50.00 metros lineales.
- IV. El C. O. S. no será mayor del 0.25 de la superficie total del lote.
- V. El C. U. S. no deberá exceder el 0.50 de la superficie total del lote

VI. Las obras de urbanización con que deberá contar son: sistema de abastecimiento de agua, sistema para la disposición de aguas residuales, energía eléctrica o fuente de abastecimiento alterna.

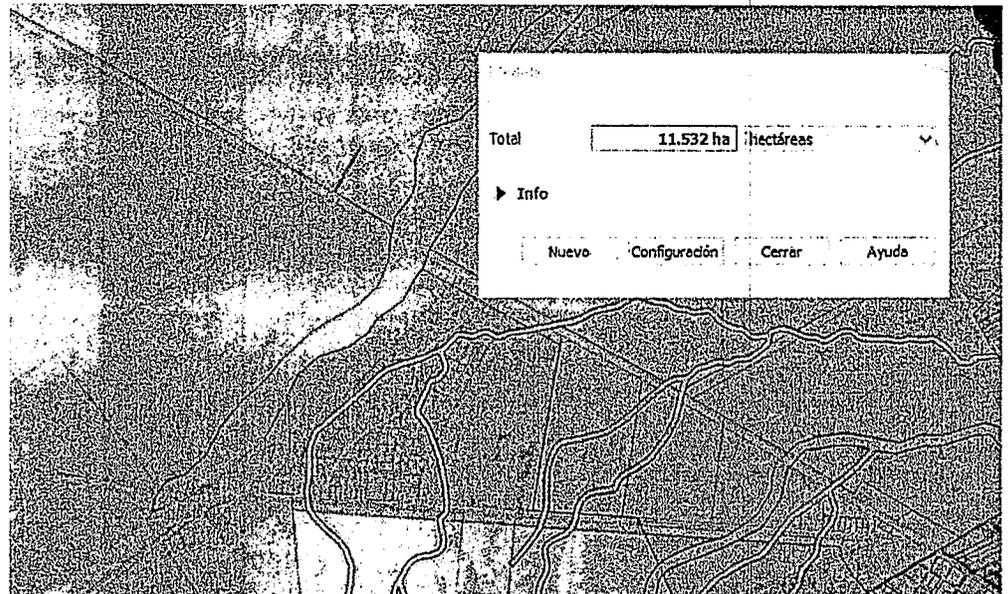
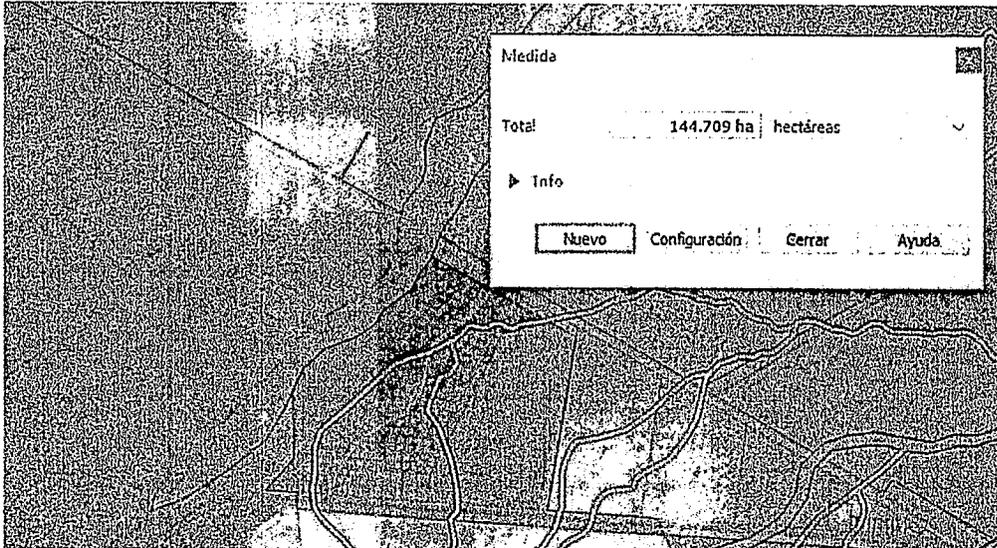


M. 2011 AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B. C. S.
2021-2024

DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO



CROQUIS ÁREA DE PROTECCION ECOLOGICA DE APROVECHAMIENTO



El 15% del terreno corresponde a BIENES NACIONALES, esto quiere decir que está afectado por escurrimientos, por lo tanto esta zona no es urbanizable y requiere dictamen por parte de la COMISION NACIONAL DEL AGUA, para su delimitacion y acciones a realizar para salvaguardar el área aprovechable colindante.

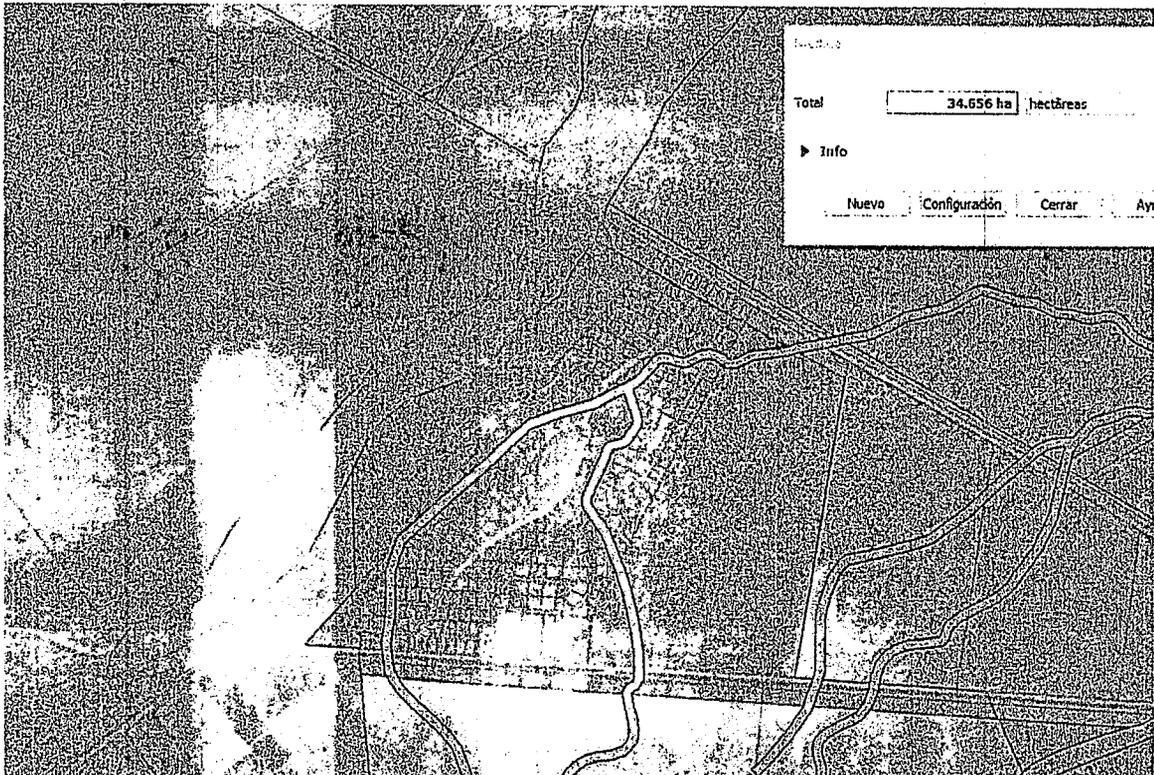


N. XVII AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B.
2021-2024

DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO

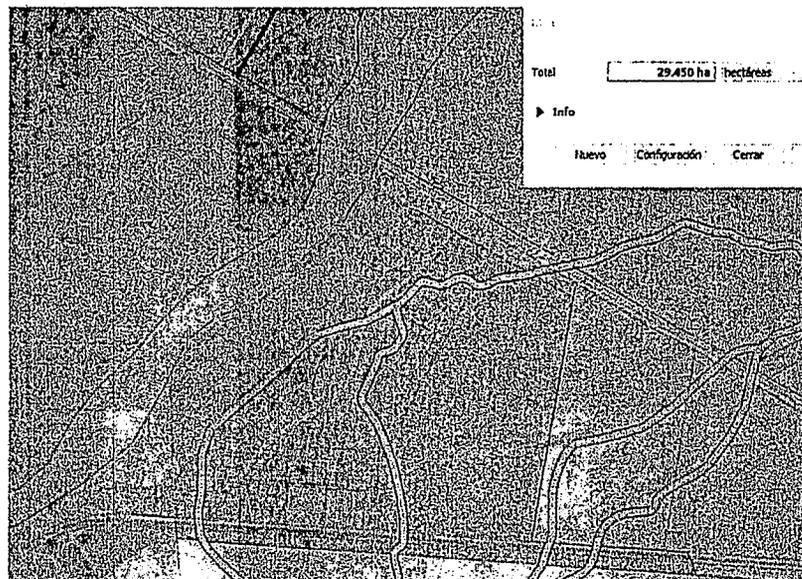


CROQUIS ÁREA DE BIENES NACIONALES



El restante aprovechable corresponde a un 15% para Vivienda Residencial Turístico (H6) y menos del 1% para Corredor Urbano (CUR).

CROQUIS H6 (VIVIENDA RESIDENCIAL TURISTICO)



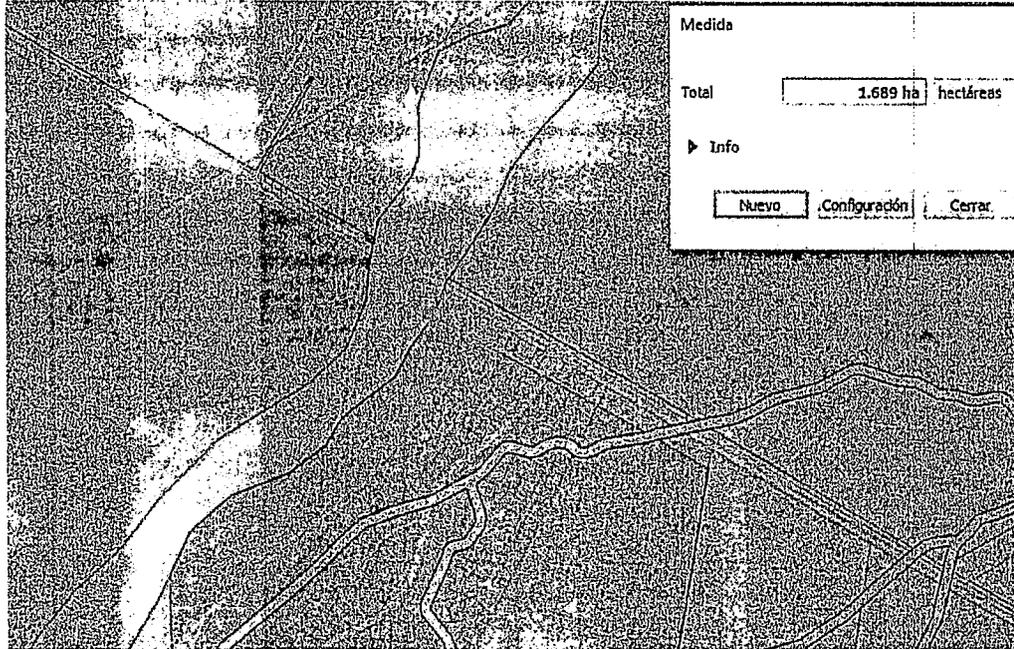


H. XVII AYUNTAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE LA PAZ B
2021-2024

**DIRECCIÓN GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL
DE LA CIUDAD
ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO**



CROQUIS CORREDOR URBANO (CUR)



Finalmente esta Dirección no considera viable el cambio de uso de suelo a la totalidad del terreno como H3 (Vivienda de interés medio), ya que predomina el uso agrícola y de afectación por escurrimientos, únicamente es factible en el 16% que actualmente ya se considera habitacional H6 o bien corredor comercial, ya que es suelo urbanizable y además se reducirían coeficientes, alturas e incluso la densidad. Finalmente con este cambio de H6 y CUR a H3 Vivienda de interés medio es únicamente permitido vivienda y construcción horizontal, se eliminarían verticalidades.

Sin más por el momento, aprovecho la ocasión para enviarle un cordial saludo.

LIC. MARIANA ROZCO CAMACHO.
DIRECTORA GENERAL DE GESTIÓN INTEGRAL DE LA CIUDAD

C.C.P. C. ARQ. ULISES ARAFAT MEZA OCHOA, DIRECTOR DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO, PARA CONOCIMIENTO.
C.C.P. ARCHIVO/VRM