DeepL
Suscríbete a DeepL Pro para poder editar este documento.
Entra en www.DeepL.com/pro para más información.

Normas de construcción y protección del medio ambiente para las zonas costeras de la región de Todos Santos

El propósito de este documento es educar a los residentes y propietarios de la región costera de Todos Santos, Pescadero y Cerritos sobre las normas promulgadas en el Programa de Desarrollo Urbano (PDU) en 2012. El PDU se promulgó para proteger el medio ambiente y esta región del exceso de desarrollo. Las normas de desarrollo del PDU resumidas en este documento están publicadas en nuestro sitio web en www.protecttodossantos.org.

Además de la educación, el objetivo de este documento es ayudar a detener el desarrollo ilegal antes de que pueda comenzar, educando a los residentes para que puedan reportar las violaciones sospechosas observadas a Proteja Todos Santos.

Las infracciones típicas que intentamos evitar son:

- La construcción de cualquier cosa que no sea una vivienda unifamiliar en un terreno. Las pequeñas unidades de alquiler vacacional múltiples, los edificios de apartamentos y los edificios comerciales no están permitidos en la zona residencial turística (RT), y sin embargo siguen recibiendo permisos de construcción del municipio de La Paz.

- Construcciones que superen el área de construcción permitida del 25% del lote. Esto requiere que los propietarios y constructores dejen el 75% de la superficie del terreno con vegetación natural. El área de construcción permitida incluye la casa junto con los patios y las piscinas. Este requisito pretende crear una separación y proporcionar zonas naturales entre las casas.

- No construir más de dos pisos o una altura máxima de 25 pies desde el nivel del suelo si la vivienda está a menos de 400 metros de la línea de costa y 3 pisos con una altura máxima de 35 pies desde el nivel del suelo si el terreno está a más de 400 metros de la línea de costa.

- Construcción en un arroyo, riachuelo o laguna, o que provoque una reorientación del flujo natural del agua.

- Construcción en una zona ambientalmente protegida, como las dunas primarias y secundarias, las lagunas y los humedales.

Cualquier infracción observada puede ser presentada a Protect Todos Santos a través de nuestra página web. Tenemos un equipo que confirmará la violación y comenzará el proceso de notificación a las autoridades competentes.

Objetivo de la PDU

Los habitantes de la región de Todos Santos, al amparo del artículo 27 de la Constitución Mexicana, elaboraron el PDU que fue promulgado como ley por el municipio de La Paz en agosto de 2012.

Además de crear una economía turística para la ciudad, el aspecto más importante del PDU es proteger a la ciudad y a la región de un crecimiento incontrolado e impedir la construcción en zonas ambientalmente sensibles.

Protección de las vistas

El PDU señala a Las Playitas, Cañada Honda, Las Tunas, La Cachora, San Sebastián, El Pescadero, Cerritos y Rancho Nuevo como zonas especiales con espectaculares vistas a las dunas y al mar. Para estas zonas, la conservación es esencial para mantener el equilibrio y la imagen visual de la zona. Por ello, en estas zonas sólo se permiten senderos, caminos peatonales y miradores escénicos.

La política medioambiental del PDU es:

- Promover el desarrollo sostenible de los espacios naturales de la región.
- Poner en marcha programas de restauración y conservación de espacios naturales, y restaurar las zonas consideradas como patrimonio natural.
- Establecer programas y acciones para prevenir y eliminar la contaminación de arroyos, riachuelos, lagunas y playas.
- Proteger la región de contaminantes peligrosos en el aire. Un ejemplo son las emisiones de dioxinas que afectan a la salud causadas por la quema de basura, neumáticos y plásticos.
- Aprovechar las zonas que rodean a los arroyos como zonas verdes protegidas para uso recreativo, con un enfoque sostenible.
- Concienciar a la población sobre la importancia de los ecosistemas y mantener así el equilibrio entre el entorno natural y el desarrollo urbano.
- Preservar las masas de agua permanentes, los humedales y los estuarios, así como las zonas de manglares.
- Mantener las playas como zonas de preservación y recreo, así como facilitar el acceso a ellas.

La política económica del PDU es:

- Promover el desarrollo económico de la región.
- Promover el turismo y posicionar la región como un destino atractivo mediante la promoción de sus impresionantes paisajes naturales.
- Desarrollar corredores turísticos con bajo impacto ambiental.
- Proteger el medio ambiente al tiempo que se mejora la calidad de vida de los habitantes de la región.

Protección y conservación

El PDU limita al máximo las actividades destructivas para proteger la rica diversidad biológica y paisajística de la zona.

- Establece incentivos para la configuración de intereses privados y públicos a favor de la conservación y para abrir nuevas oportunidades de generación de ingresos, empleo y divisas en las zonas rurales de forma entrelazada con la conservación de grandes áreas de

hábitat de la fauna.

- Reduce la probabilidad de extinción de las especies promoviendo su recuperación y fomentando la continuidad de los procesos naturales en todos los ecosistemas, con la más amplia participación de la sociedad, con una renovada eficiencia administrativa y con una sólida y cada vez más amplia información económica, técnica y científica.

- Crea zonas de conservación en áreas como barrancos, acantilados y terrenos muy escarpados, donde es necesario para preservar el suelo y las comunidades vegetales endémicas y secundarias y para ayudar a mantener la humedad del suelo y la absorción de la lluvia evitando la disolución de los minerales.

Zona turística residencial (RT)

La zona residencial turística (RT) está situada a lo largo de todo el litoral de la región de Todos Santos y se extiende 50 kilómetros desde aproximadamente Agua Blanca en el norte hasta Elías Calle en el sur, e incluye las zonas costeras de Todos Santos, Cerritos y Pescadero. Para ver un mapa de las zonas, visite protecttodossantos.org/growth-development.

Restricciones de construcción en la zona RT

Según el PDU, la zonificación residencial turística tendrá un uso predominante de vivienda unifamiliar.

Para las Áreas RT:

- La densidad máxima será de 4 viviendas por hectárea. Una hectárea equivale a 2,5 acres.

- El tamaño mínimo de la parcela es de 2.000 metros cuadrados o aproximadamente medio acre.

- La fachada mínima del lote será de 25 metros lineales o unos 82 pies.

Altura máxima

Se permite un máximo de 2 niveles de construcción con una altura no superior a 7,5 metros o 24,5 pies sobre el nivel del suelo dentro de una franja de 400 metros más allá de la zona ZOFEMAT, que se encuentra a lo largo de la costa a 20 metros tierra adentro desde la marca de marea alta.

A más de 400 metros de la ZOFEMAT, se permite un máximo de 3 niveles con una altura no superior a 10,50 metros o unos 35,5 pies sobre el nivel natural del suelo.

Se podrán construir pérgolas, ramados y semisombras hasta en un 25% de las azoteas, siempre que no impidan la visión de los edificios colindantes.

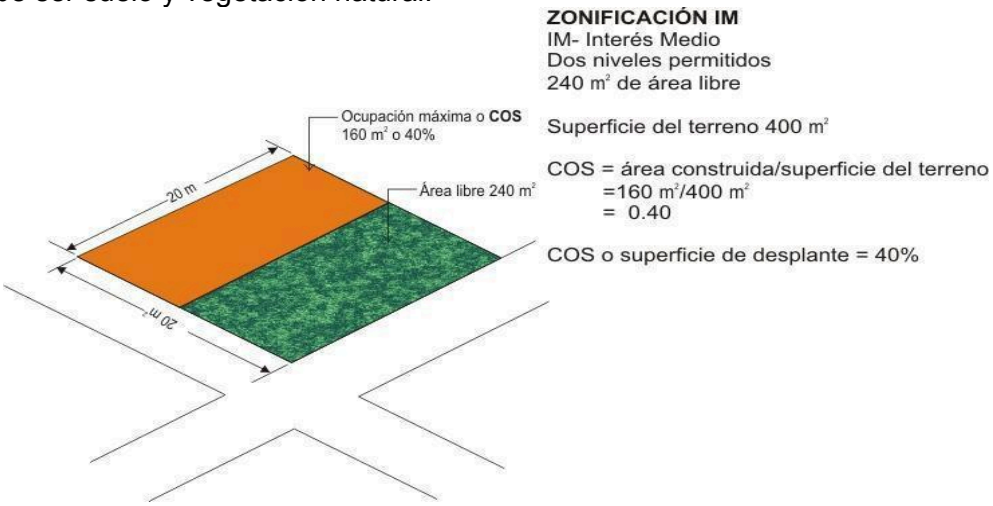
Superficie máxima de construcción

Coeficiente de ocupación del suelo (COS)

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es la relación aritmética entre la superficie construida en la primera planta y la superficie total del suelo y se calcula de la siguiente manera:

COS = superficie construida / superficie total de la propiedad

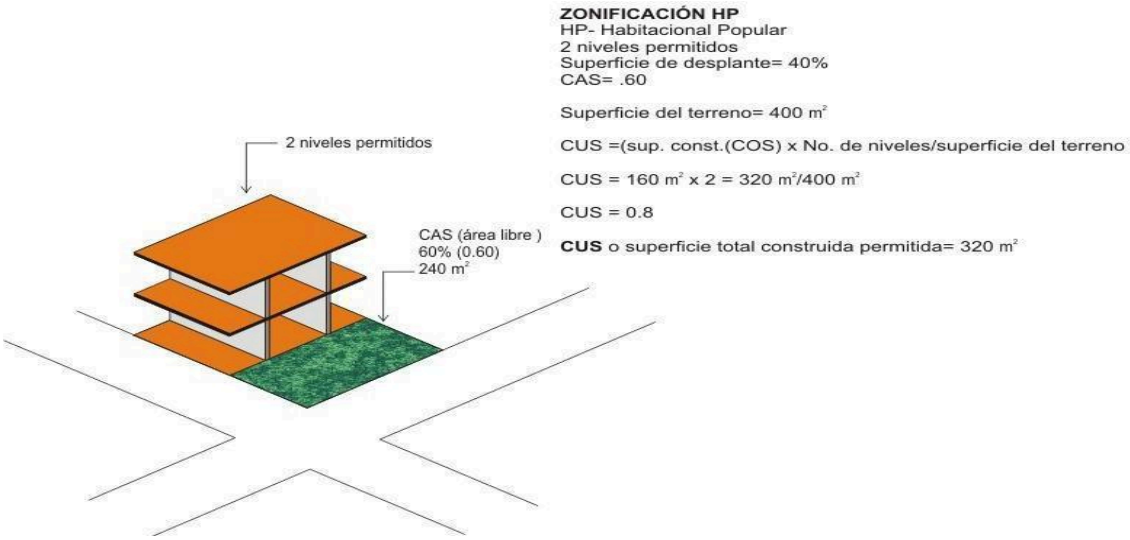
La superficie del COS incluye la huella de la casa, los patios, las piscinas y las zonas de hormigón y, según el PDU, no debe superar el 25% de la superficie total del lote, lo que significa que el 75% del lote debe ser suelo y vegetación natural.



Coeficiente de uso del suelo (CUS)

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es la relación aritmética entre la superficie total construida en todos los niveles del edificio y la superficie total del terreno y no puede superar el 60% del lote. Se calcula con la siguiente expresión:

CUS = (Superficie de suelo X Nº de niveles permitidos) / superficie total del inmueble.



Para aclarar, se aplican tanto la COS como la CUS, no una u otra.

Arroyos, masas de agua y corredores biológicos

El PDU establece que los arroyos y riachuelos deben respetarse como escorrentías naturales donde el agua fluye libremente. Se pueden desarrollar actividades recreativas, pero no se permite la construcción permanente. Los arroyos más vulnerables se encuentran en las zonas con presión urbanística como Boca de la Muela, Cañada Honda, La Reforma, El Salvial y Arroyo Grande.

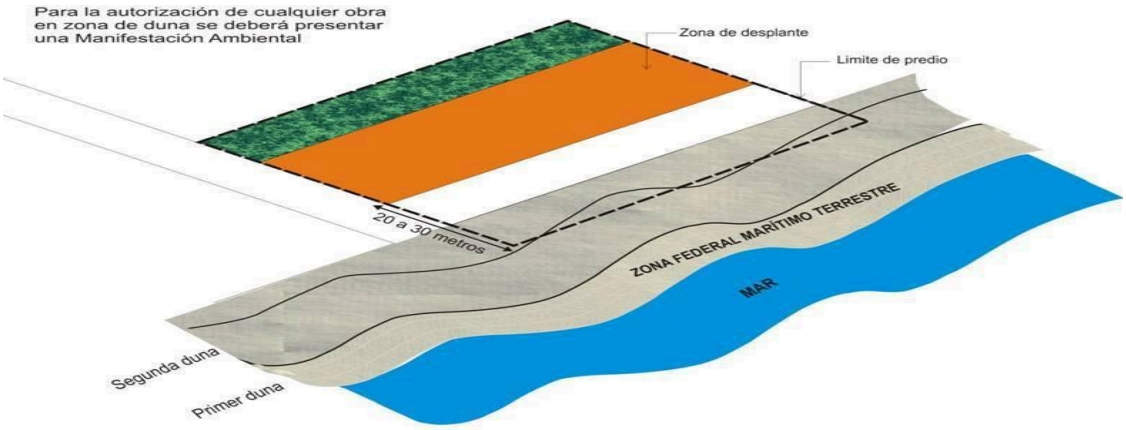
Los corredores biológicos son áreas que incluyen las condiciones ecológicas apropiadas para el desarrollo y la conservación de la vida silvestre y no deben ser utilizados para la actividad urbana o turística. Todos los arroyos de la zona cubierta por el PDU se consideran corredores biológicos.

Dunas costeras

Las dunas representan un sistema de protección del litoral, ya que disipan y amortiguan los efectos producidos por la fuerza del oleaje, además de funcionar como reserva de arena en las playas erosionadas. Son consideradas ecosistemas frágiles, por lo que los usos y/o actividades permitidas sólo podrán realizarse a partir de las dunas PRIMARIA Y SECUNDARIA, y deben ser consideradas como parte integrante de un corredor biológico natural.

Las siguientes restricciones de construcción se aplican a las dunas:

- La restricción frontal para la construcción es de 20 a 30 metros desde la segunda duna (véase la ilustración siguiente).
- Para realizar cualquier obra en la zona de dunas, hay que preparar una declaración ambiental.
- Para proteger cualquier construcción de los efectos climáticos y preservar la dinámica natural de las dunas, se deberá mantener la vegetación original o, en su caso, reforestar con vegetación autóctona de la zona, pudiendo incluir nuevas especies siempre que se trate de vegetación autóctona.
- En la zona ZOFEMAT sólo pueden colocarse estructuras temporales (sombrillas) o que puedan retirarse diariamente. Está prohibida la instalación de materiales permanentes.



Las dunas dinámicas protegidas están cubiertas de hierba

En las zonas de dunas cubiertas de hierba, lo que evidencia el movimiento de la arena, no se permite ningún tipo de construcción permanente.

Las construcciones permanentes en la playa deben realizarse en zonas donde haya vegetación arbórea bien establecida (palmeras y arbustos leñosos); manteniendo una zona de transición de muy baja intensidad de construcción.

En algunas zonas, donde las dunas se han perdido por factores humanos o climáticos, deben restaurarse mediante la replantación con especies autóctonas, la colocación de vallas de madera u otro material, como trampas de arena, a lo largo de la berma de la playa para reducir la erosión y evitar la reducción del tamaño de la duna.

Iluminación

La iluminación en la zona de la RT tiene las siguientes restricciones.

- En todas las urbanizaciones turísticas, hoteleras o inmobiliarias, el alumbrado exterior en viales, fachadas, pasillos y balcones debe ser bajo y estar siempre orientado al suelo, con pantallas de protección para evitar la difusión o el reflejo del alumbrado en horizontal o hacia arriba, sin superar la altura de la copa de los árboles, especialmente en las playas de desove de tortugas marinas.

- Las instalaciones situadas en la zona de dunas, deberán orientarse para iluminar sólo las zonas concretas donde se requiera. Se evitará cualquier posibilidad de difusión o reflexión de la luz que pueda llegar a la zona de playa, especialmente en las playas de nidificación, mediante cortinas, pantallas, filtros integrados en los cristales de las ventanas y otros dispositivos.

- Para los desarrollos turísticos, hoteleros o inmobiliarios, que ya están instalados en o sobre la zona de dunas, se recomienda corregir su iluminación para ajustarse a los puntos mencionados anteriormente, evitando las afectaciones actuales a las especies, especialmente las marinas como las tortugas.

Se requiere un estudio ecológico de las dunas antes de la construcción

El organismo responsable de determinar si un área de una duna se encuentra en una zona restringida, de transición o estable es la SERMANAT, la Secretaría de Medio Ambiente de México. Antes de cualquier construcción, la SERMANAT debe realizar un estudio ecológico de la duna.

La siguiente ilustración, elaborada por la Secretaría de Medio Ambiente de México (SERMANAT), es una representación gráfica de los perfiles de vegetación en los ecosistemas de dunas costeras. Como es evidente, sólo las zonas con palmeras y árboles pequeños se consideran suficientemente estables para la construcción.