

Tamaños y medidas de lotes urbanos reglamentarios en BCS



FOTOS: Internet

Explicaciones Constructivas

Noé Peralta Delgado

La Paz, Baja California Sur (BCS). La población del estado de Baja California Sur, hasta hace muy pocos años era la menos numerosa de la República Mexicana, pero paradójicamente tiene unos de los índices más altos de **crecimiento poblacional** de México, haciendo una entidad con grandes incrementos de demanda de servicios e infraestructura urbana. Según datos de INEGI, el estado tuvo un índice de crecimiento del 2.3% solo por detrás de Quintana Roo con 3.5% y Querétaro con 3.7%.

Con la tasa de crecimiento mencionadas, hicieron que Baja California Sur rebasara como estado menos poblado a Colima, y que datos obtenidos de la página de INEGI, se convirtió en el año 2020 en la entidad menos poblado de México con una población de 731,391, mientras que BCS ya lleva acumulados 798,447 hab.

También te podría interesar: Breve historia de los camiones con mezcladoras de concreto (Trompos mezcladores de hormigón)



Mientras que para la mayoría de las personas ven este crecimiento como algo muy positivo, para las autoridades implica un verdadero dolor de cabeza, ya que se tiene que regular de manera eficiente dicho **crecimiento poblacional** y todo lo que conlleva en demandas de terreno y vivienda donde vivir, así como los servicios públicos básicos.

*Uno de aspectos mas curiosos del **desarrollo urbano** que sucedió sobre todo en la ciudad de La Paz y Ciudad Constitución, esta última por ser una ciudad relativamente nueva, es que los lotes urbanos tenían dimensiones muy*

grandes. Por ejemplo, en Ciudad Constitución los lotes con que se inició el Fondo Legal fueron de 20 mts de frente por 35 mts de fondo, dando unos terrenos de una nada despreciable superficie de 700 metros cuadrados. En ciudad de La Paz, aunque ya no se note por su excesivo crecimiento del centro, pero llegó a tener terrenos de 25 mts de frente por 50 mts de fondo en la zona centro.

Cualquiera se volvería loco con tener tanto terreno disponible, incluso hasta alcanzaría para tener un pequeño huerto familiar, con todo y matas de limones tan necesarios para la comida veraniega sudcaliforniana, pero ¿porqué actualmente ya no son tan comunes lotes de esos tamaños?, y en las colonias o fraccionamientos nuevos parecería que hay políticas de hacer los terrenos más chicos posible, donde ni siquiera un árbol limonero cabe.

*Para ver cual tamaño mínimo debe de venderse o proyectarse un lote urbano, así como sus dimensiones y ancho de calles principales y vialidades secundarias, se creó y se aprobó en el congreso Baja California Sur, el día 31 de mayo del año 2000, un reglamento que hasta la fecha sigue vigente, el cual se le denominó: **Reglamento de Fraccionamientos del estado de Baja California Sur.***



En dicho reglamento que se encuentra disponible en las páginas del congreso estatal, viene todo lo relacionado a las dimensiones mínimas de lotes, esto por la situación de no querer proyectar predios tan pequeños que la calidad de vida de sus ocupantes no sea eficiente, al momento de construir la vivienda.

En el artículo 6, y en el apartado a las viviendas de Habitación popular, viene la superficie mínima que debe de ser de 140 metros cuadrados, con un frente mínimo hacia la calle de 7 metros.

También viene que las vialidades principales (calles doble sentido), deberán de tener un ancho de circulación de vehículos, estacionamiento de cada lado y banquetas, para dar en total 17 metros, se le llamará vialidad tipo A, y la vialidad tipo B se reduce a 13 metros para calles internas de colonias y un solo sentido de circulación. Lo anterior viene en el artículo 11 del capítulo tercero referente a las vialidades de un fraccionamiento

Cabe hacer una aclaración muy importante, y es que estas reglas no aplican al régimen de condominios, donde dicho sea de paso se deben de ajustar a otro reglamento para condominios, ni tampoco aplica para predios rurales o rústicos, y tampoco para predios de uso comercial.



Así que cuando tengamos la intención de comprar un terreno y queramos vivir decentemente en una vivienda en si interior, tenemos que ajustarnos a las medidas reglamentarias y superficies adecuadas según marca el reglamento, también hay que revisar que las vialidades de acceso sean de las medidas suficientes para que nuestros vehículos puedan transitar con facilidad.

Se acabaron los viejos tiempos, donde en nuestro terreno podíamos tener árboles frutales y espacio hasta para 2 o 3 vehículos; pero si vemos el crecimiento poblacional como sinónimo de abundancia económica, Baja California Sur va por buen camino.

Escríbenos...

noeperalta1972@gmail.com

—

AVISO: CULCO BCS no se hace responsable de las opiniones de los colaboradores, esto es responsabilidad de cada autor; confiamos en sus argumentos y el tratamiento de la información, sin embargo, no necesariamente coinciden con los puntos de vista de esta revista digital.