

plan director de desarrollo urbano del centro de población de cancún, quintana roo.

1985 carta urbana



Las características excepcionales del medio natural en los litorales del Mar Caribe y el esfuerzo realizado para conservarlo y aprovecharlo, son las bases que sustentan la economía de la Ciudad de Cancún, hoy uno de los más importantes centros turísticos de nuestro país.

Sus habitantes, conscientes de la fragilidad del medio natural sobre el cual estamos establecidos y del peligro que representan el crecimiento urbano desordenado, hemos realizado el Plan Director Urbano de nuestra ciudad, que constituye un instrumento para ordenar y regular su crecimiento, a fin de encauzar armónica y racionalmente su desarrollo.

Decreto del 16 de enero de 1985.

condicionantes de otros niveles de planeación

PROGRAMA NACIONAL DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA 1984-1988.-Clasifica a Cancún dentro de la categoría de ciudad media, asignándole una política de impulso turístico y dentro de la red de prestación de servicios, una cobertura a nivel estatal.

PROGRAMA NACIONAL DE TURISMO, 1984-1988.-Consolidar los destinos de playa como complemento de las zonas arqueológicas y de los centros turísticos culturales de la región, con el propósito de que actúen como puntos de distribución para la organización de circuitos regionales y que diversifiquen la oferta para el turismo internacional.

PLAN DE DESARROLLO ECONOMICO DE QUINTANA ROO.-Este plan señala como metas prioritarias las siguientes en el sector comunicaciones y transportes, construir las terminales de autotransportes de carga y de pasajeros, ayudas a la central camionera urbana, mejorar el servicio de transporte marítimo y los señalamientos marítimos y terrestres. En el sector comercio, asegurar el abasto de productos básicos a la localidad y captar divisas del turismo internacional. En el sector turismo, consolidar el centro turístico, diversificar las actividades turísticas e integrar la ruta Caribe-Maya. En el sector pesca, aprovechar racionalmente los recursos pesqueros del área para asegurar el abastecimiento de estos productos y fomentar empleos. Por lo que respecta al sector salud, es urgente establecer un sistema de control sanitario para la población fija y flotante.

PLAN ESTATAL DE DESARROLLO DE QUINTANA ROO.-La ciudad de Cancún está ubicada dentro del corredor turístico de la zona Caribe-Norte. En la estructura de ciudades para el año 2,000, se le asigna la categoría de ciudad con nivel de servicios intermedio del sistema de ciudades urbanas. Se asigna a Cancún la condición de centro subregional de la entidad con las poblaciones de Carrillo Puerto y Chetumal. Finalmente, se le asigna el carácter prioritario para Cancún el desarrollo de dos sectores estratégicos: turismo y pesca.

PLAN MUNICIPAL DE DESARROLLO URBANO DE BENITO JUAREZ.-1980. Este contempla en su estrategia, el mejoramiento de la vivienda para desarrollo de la población de bajos ingresos, dotación de equipamiento urbano de manera prioritaria a los sectores populares, el desarrollo de actividades industriales y, la emisión de declaratorias de reservas, usos y destinos del suelo.

objetivos y políticas

OBJETIVOS: El Plan tiene como propósito fundamental ordenar y regular el desarrollo urbano de la ciudad, así como la conservación y mejoramiento del medio natural, fijándose para este fin, como imagen objetivo, los siguientes puntos:

1. Determinar las reservas territoriales a corto, mediano y largo plazo, y promover la entrega de la reserva perteneciente a FONATUR, en los términos establecidos por la fracción V del artículo 115 Constitucional.
2. Promover la regularización de la tenencia de la tierra y la incorporación progresiva de tierras ejidales al uso urbano.
3. Desalentar la regularización de tierras que hayan sido objeto de invasiones o asentamientos irregulares y que no estén comprendidas en la zona señalada para el crecimiento futuro de la población.
4. Optimizar el uso del suelo en zonas y predios donde la densidad de ocupación es baja o se observe subutilización por alto porcentaje de lotes baldíos.
5. Propiciar la ampliación de una oferta diversificada de viviendas de tipo popular, comprendida entre las estratos socioeconómicos de la población, así como promover programas de mejoramiento, autoconstrucción y vivienda progresiva en áreas de asentamientos populares.
6. Garantizar la dotación de agua potable, evitando la sobre explotación de mantos acuíferos. Promover la instalación de un sistema de drenaje con planta de tratamiento de aguas negras, o bien de alguno de los sistemas alternativos de drenaje.
7. Promover la realización de estudios y obras, así como la regularización de las actividades destinadas a solucionar el problema de afluencia en los pozos y línea de drenaje pluviales y de contaminación de las lagunas Bojórquez y Nichupté.
8. Fomentar el turismo nacional e incrementar la estada promedio de turismo, mediante la ampliación y diversificación del equipamiento turístico.
9. Mejorar las condiciones de vida de la población residente, promoviendo la dotación de equipamiento para la educación, cultura, salud, recreación, deporte y abastos, sobre todo en las colonias populares.
- 10.- Promover programas de reforestación y en general de conservación y mejoramiento del medio ambiente.
- 11.- Fortalecer a nivel municipal, el cuerpo técnico que tendrá a su cargo la operación del Plan Director, así como la difusión de sus programas.

12.-Sistematizar la participación de la comunidad, a través del funcionamiento permanente de la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano.

POLÍTICAS: Con objeto de definir los lineamientos y criterios a que deben sujetarse las acciones, se definen las siguientes políticas de desarrollo urbano.

- 1.- Impulso: Promover la coordinación de las acciones e inversiones que en materia de vivienda realicen los gobiernos estatal y municipal con los sectores social y privado, y establecer un sistema integral de viabilidad.
- 2.- Ampliar la cobertura de servicios urbanos de infraestructura y equipamiento en las colonias populares, así como programar y presupuestar las futuras demandas de la población.
- 3.- Conservación.- Constituir el área de reserva ecológica para protección del ecosistema lagunar. Establecer como zona de conservación y mejoramiento ecológico con destino a parque urbano, el área circundante a la Laguna Puerto Juárez, comprendida entre la prolongación del Paseo Bonampak y la carretera a Punta Sam. Preservar las áreas naturales que sean susceptibles de degradarse, durante la segunda etapa de la zona turística de Cancún.
- 3.- Mejoramiento.- Regenerar los bancos de materiales existentes en el polígono del centro de población, mediante rellenos sanitarios, reforestación perimetral y la reforestación general del área urbana. Mejorar las viviendas mediante créditos de apoyo a la autoconstrucción y ampliación de la misma.
- 4.- Crecimiento.- Establecer mecanismos que tiendan a hacer obligatoria la ocupación de lotes baldíos en las áreas de competencia del Plan Director Urbano de Cancún y utilizar a mediano y largo plazos las reservas que señala; restringir el crecimiento de las colonias populares hacia el norte, para evitar nuevas invasiones del ejido de Isla Mujeres, ampliar y diversificar la oferta de suelo en el área del polígono FONATUR, tanto en la zona urbana como en la hotelera, para satisfacer en parte las demandas de uso habitacional, comercial y de servicios.
- 5.- Control.- De la expansión urbana hacia el poblado Alfredo V. Bonfil, así como establecimiento de los mecanismos necesarios para evitar asentamientos irregulares en la zona delimitada como área urbana.

SUELO

- 1.- Realizar las acciones correspondientes para la saturación de áreas libres y lotes baldíos del área urbana actual.
- 2.- Determinar la propiedad de las 195 hectáreas que se encuentran en litigio entre FONATUR y el ejido Alfredo V. Bonfil.
- 3.- Regularizar la tenencia de la tierra de asentamientos irregulares que se encuentren dentro de las zonas señaladas por el plan director como aptas para el desarrollo urbano.

SUELO URBANO

- 1.- Ocupar progresivamente las áreas de reserva urbana, en una primera etapa de apertura de las supermanzanas 15, 16A y 18, con una superficie de 59.1 Ha. en el área FONATUR.
- 2.- Continuar con el Programa de "Nuevos Horizontes II", con una superficie de 141.7 Ha.
- 3.- Asignación de terrenos para equipamiento especial, polígono FONATUR subcentro urbano (144.31 has.)
- 4.- Continuar con la asignación de terrenos para equipamiento urbano en la colonia Puerto Juárez (54 Ha.).

VIVIENDA

- 1.- Continuar el programa de asignación de lotes y servicios en las colonias populares.
- 2.- Fomentar créditos de autoconstrucción a través de INVIGROD, y proporcionar asesoría técnica para la autoconstrucción de vivienda en colonias populares.

programas de acción

INFRAESTRUCTURA URBANA

- 1.- Unificar el sistema de distribución de agua potable.
- 2.- Elaborar estudios y proyectos para la ampliación de plantas potabilizadoras.
- 3.- Terminar obras de infraestructura en las colonias populares.
- 4.- Elaborar el estudio y proyecto ejecutivo para la instalación de un sistema de drenaje con planta de tratamiento de aguas negras.
- 5.- Construir fosas sépticas con doble cámara de digestión y campos de oxidación, en la colonia Puerto Juárez.
- 6.- Reforzar el sistema de recolección de aguas pluviales.
- 7.- Promover la instalación de planteles educativos destinados a la población joven y adulta.
- 8.- Promover la instalación de planteles educativos de nivel superior, universitario y tecnológico.
- 9.- Promover la instalación de centros de salud adicionales.
- 10.- Ampliar el Hospital General.
- 11.- Elaborar estudios y proyectos para establecer centros de integración juvenil.
- 12.- Instalar líneas telefónicas e instalación de módem de teléfonos públicos.
- 13.- Construir la terminal de autobuses foráneos fuera del centro de población.
- 14.- Construir la terminal de camiones de carga.

VIALIDAD Y TRANSPORTE

- 1.- Elaborar estudio y proyecto ejecutivo para la ampliación y control de las rutas de transporte colectivo.
- 2.- Elaborar estudio y proyecto ejecutivo de un sistema integral de vialidad, señalización, estacionamientos y tránsito vehicular y peatonal.

IMAGEN URBANA

- 1.- Propiciar que la imagen urbana este acorde con las condicionantes del medio físico y del entorno natural de la zona.

MEDIO AMBIENTE

- 1.- Restituir la cubierta vegetal en donde se ubican los bancos de materiales de construcción.
- 2.- Regenerar las lagunas Bojórquez y Nichupté.
- 3.- Estricto control de normas establecidas para la tecnología empleada en el relleno sanitario.
- 4.- Mejorar la laguna Puerto Juárez y restituir su entorno vegetal.
- 5.- Ejecutar programas de reforestación, conservación y mejoramiento del medio ambiente.
- 6.- Corregir el sistema de control, recolección, transporte y eliminación de la basura y ampliar los reglamentos y sanciones correspondientes.

PARTICIPACION DE LA COMUNIDAD

- 1.- Promover la participación de la comunidad en los procesos de planeación, ejecución, revisión y adecuación del Plan Director Urbano de Cancún y sus programas.
- 2.- Apoyar las campañas de reforestación y limpieza de las calles y entornos naturales.
- 3.- Garantizar la participación de la comunidad a través del funcionamiento permanente de órganos de consulta.

PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE EMERGENCIAS URBANAS

- 1.- Elaborar un programa para la prevención y atención de emergencias urbanas.
- 2.- Elaborar reglamentos que normen la construcción de viviendas, edificios e instalaciones.
- 3.- Establecer las medidas de seguridad contra incendios y ciclones.

ADMINISTRACION DEL DESARROLLO URBANO

- 1.- Elaborar los reglamentos y disposiciones de carácter administrativo que se juzgan necesarios para la aplicación y cumplimiento del plan director urbano.
- 2.- Promover la coordinación entre los tres niveles de gobierno en materia de desarrollo urbano, para la elaboración y ejecución de programas en dicha área.
- 3.- Capacitar recursos humanos a nivel municipal para su adecuada participación en la administración del desarrollo urbano de Cancún.
- 4.- Difundir masivamente los decretos, declaratorias y programas emanados del Plan Director.

fundamentos Jurídicos y de operación



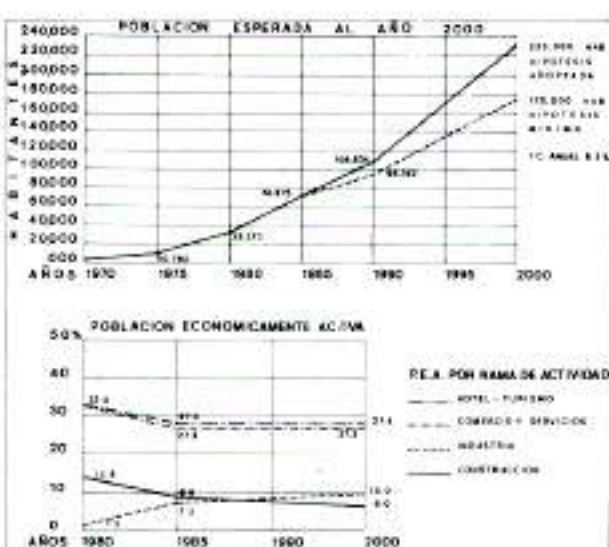
La presente carta urbana contiene la síntesis del Plan Director Urbano de Cancún, realizado por el Ayuntamiento de Benito Juárez, con la participación del Gobierno del Estado de Quintana Roo y la asesoría de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Su consulta a detalle puede realizarse en las oficinas del Ayuntamiento, en la Secretaría Estatal de Obras Públicas y Desarrollo Urbano, así como en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, donde se encuentra actualmente en proceso de inscripción. Dicho Plan es un instrumento técnico-jurídico que tiene por objeto ordenar y regular el proceso de desarrollo urbano, estableciendo las bases para las acciones de mejoramiento, conservación y crecimiento, mediante la definición de sus reservas destinadas a crecimiento, usos (áreas con fines particulares), destinos (áreas con fines públicos) y zonas de preservación ecológica, con la finalidad de mejorar el nivel de vida de sus habitantes. Para lograr lo antes mencionado y contribuir con ello a la planeación del desarrollo urbano, deberá existir

una participación coordinada y congruente de los tres niveles de gobierno: federal estatal y municipal, en el ámbito de sus respectivas competencias. Esto permitirá la definición, ejecución, inducción y concertación de las acciones públicas, sociales y privadas, necesarias para dicho desarrollo; tal como lo establece la Ley de Planificación y Desarrollo Urbano del Estado de Quintana Roo. La participación de la comunidad fue canalizada a través de sesiones de consulta popular, en las que estuvieron representados los diferentes sectores de la población, las organizaciones sociales y las organizaciones profesionales. Al Gobierno Municipal corresponde cumplir con el proceso legal de planeación, que incluye tanto la aprobación, registro y publicación del plan, como la emisión de las declaratorias de reservas, usos y destinos del suelo, que constituyen un instrumento de ordenamiento urbano con carácter de obligatoriedad, tanto para las autoridades, como para los particulares y el sector social.

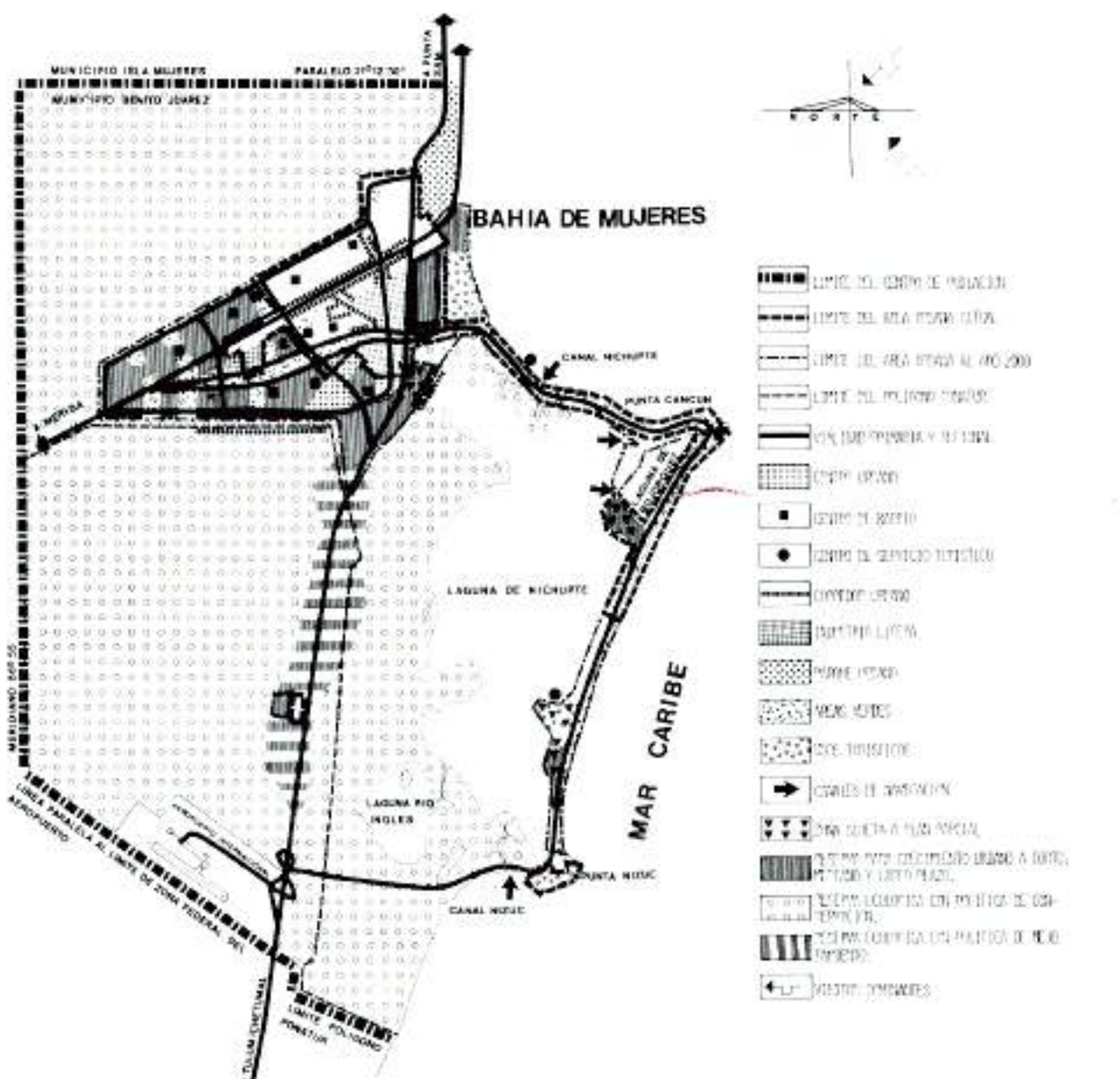
situación socioeconómica

El desarrollo histórico de la Ciudad de Cancún, representa un caso excepcional por tratarse de una ciudad que fue creada por el Gobierno Federal a principios de la década de los setenta, con objeto de aprovechar la riqueza natural del lugar para captar divisas y generar empleos en la zona, la actividad turística fue el detonador y ha sido el sustento de su desarrollo económico.

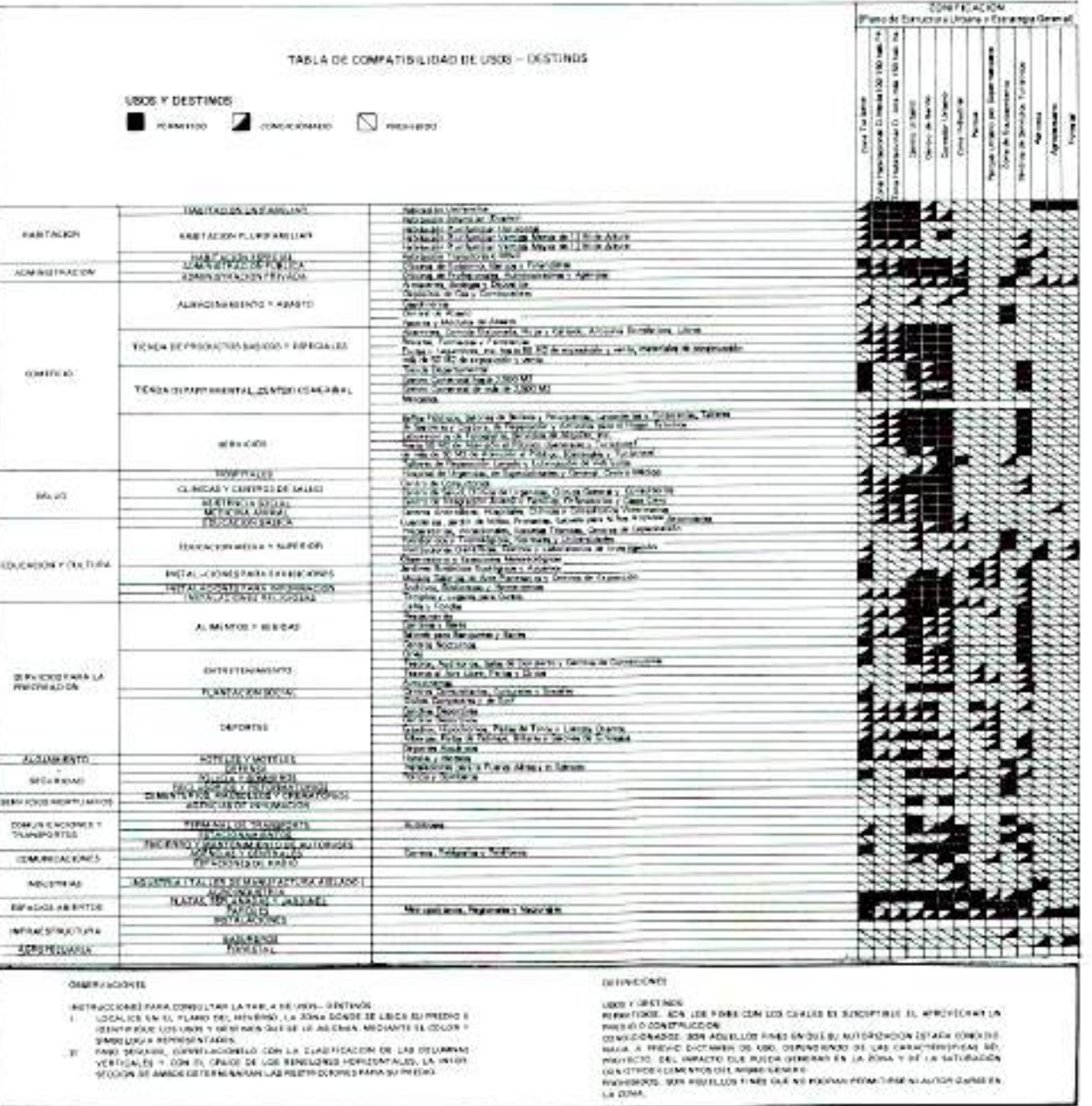
En 1974, Quintana Roo deja de ser territorio federal para transformarse en Estado Libre y Soberano, y así Cancún se convierte en cabecera del Municipio de Benito Juárez. En 1985, la población de Cancún se estima en 95,000 habitantes, que rebasa a la proyectada a una tasa de crecimiento anual del 8.2%, esperando para el año 2,000 una población de 233,000 habitantes. La ciudad cuenta con 7,500 cuartos de hotel para una población visitante que llega a los 750,000 turistas por año, previéndose, para el año 2,000 contar con 21,000 cuartos de hotel en operación y la zona de equipamiento de más de 2 millones de turistas al año. La PEA representa el 39.9% de la población total. De ella, el 27.4% se dedica a las actividades del sector turismo, el 27.4% al comercio y servicios, el 8.5% a la construcción, el 7.2% a la industria y el 29.6% a actividades diversas.



estrategia



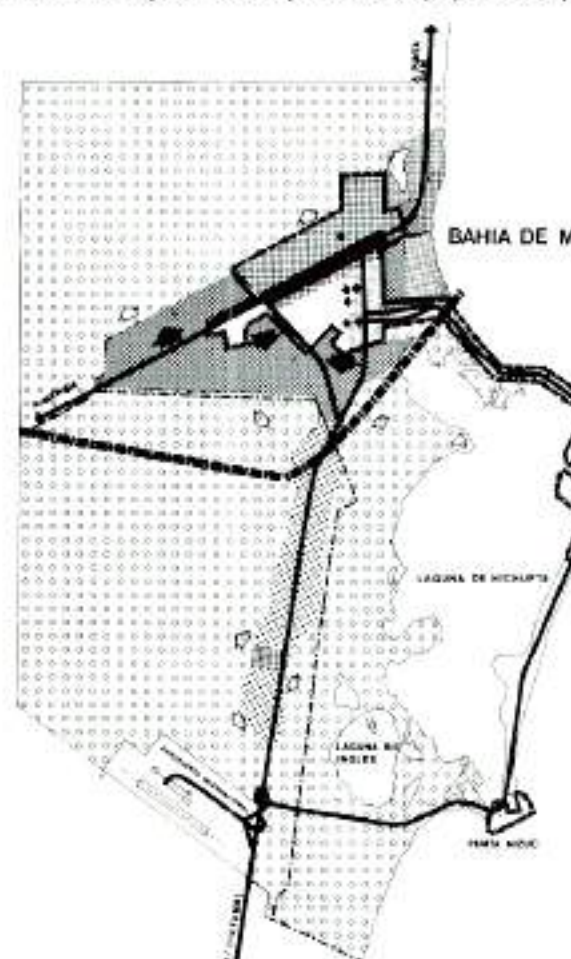
usos y destinos del suelo



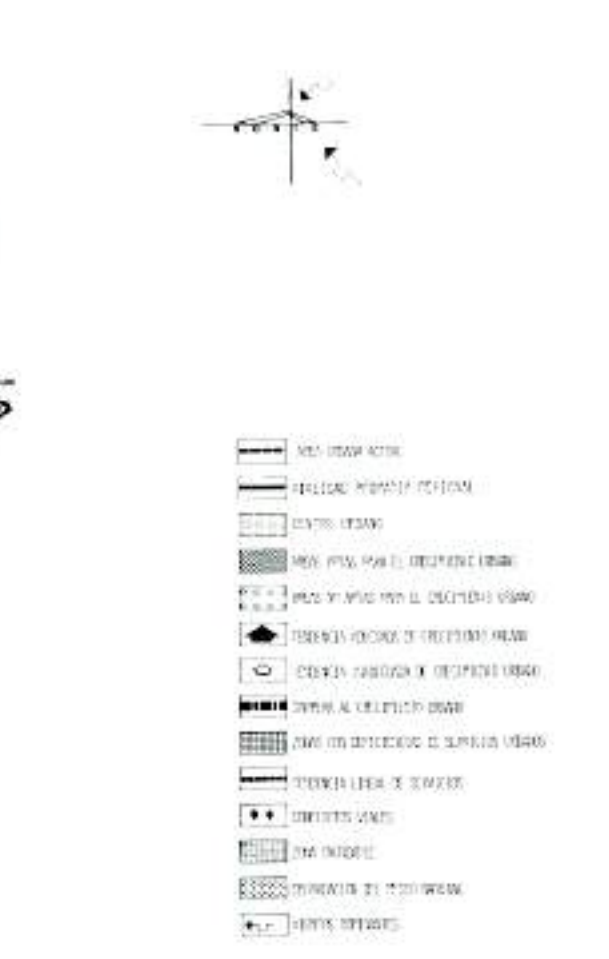
diagnóstico - pronóstico

La ciudad de Cancún se localiza en el Municipio de Benito Juárez al noreste del Estado de Quintana Roo, frente al Mar Caribe mexicano. De los problemas urbanos que presenta la ciudad, en seguida se indican los más significativos: Estructura Urbana: el área urbana actual se conforma por dos zonas: La turística, que se desarrolla a lo largo de la Isla de Cancún, a los costados del Paseo Kukulkán, cuya longitud aproximada es de 20 kilómetros, con adecuada infraestructura y un proyecto de crecimiento que rebasa el año 2,000; y la zona urbana, promovida por dos agentes: FONATUR y el Gobierno del Estado. El área urbanizada por FONATUR fue planeada en forma de supermanzanas habitacionales autosuficientes en comercio, educación y recreación. FONATUR comercializa los lotes con restricciones en cuanto a usos del suelo permitidos y en el tiempo para su usufructo y construcción. Aunque algunos adquirentes edificaron sus viviendas, un gran porcentaje no cumplió con las restricciones previstas, lo cual ha provocado una alta proporción de lotes baldíos que obedecen a un esquema de especulación. Un gran porcentaje de los nuevos pobladores de Cancún no quedaron incluidos en el proyecto de FONATUR ni pudieron ajustarse a las condiciones de éste y se convirtieron en poseedores de terrenos en las regiones 83, 84 y zonas aledañas a la carretera Leona Vicario Puerto Juárez. Esto obligó a que el Gobierno del Estado se convirtiera en promotor urbano para satisfacer este tipo de necesidades adicionales, a través de organismos como el Fideicomiso Puerto Juárez y el Instituto de Vivienda del Estado de Quintana Roo. Por otro lado, el Gobierno Federal en 1975 creó un centro de población ejidal denominado Alfredo V. Bonfil, situado entre la zona urbana y el aeropuerto internacional, con una extensión territorial de 21 mil hectáreas y una población de casi 400 familias, de las cuales menos de 80 se dedican a labores propias del ejido. Esta situación generó una dualidad en la ciudad, ya que por un lado existe baja densidad por la subutilización de terrenos urbanizados, una elevada cantidad de lotes baldíos y una alta proporción de suelo destinado a equipamiento y parques recreativos, concentrados en una zona; y por el otro, una escasez de infraestructura, equipamiento y servicios en las colonias populares.

Vivienda.- Actualmente, no existe déficit cuantitativo. Sin embargo, en el aspecto cualitativo es necesario reanalizar la adecuación de la oferta de vivienda, con relación al tipo de demandas. Un alto porcentaje de lotes en las colonias populares presentan degradación por mala construcción y hacinamiento causado por mala utilización de lotes previstos para vivienda unifamiliar, y que, a través del sistema de cuartería en renta, son habitados por más de tres familias. Vialidad.- No existe articulación en la estructura vial entre la zona planificada y las zonas populares, que arroja como consecuencias principales, la insuficiencia de vías primarias, el deterioro de las existentes y la deficiente comunicación entre zonas.



Medio Físico Natural. Se ha descuidado la preservación ecológica de las lagunas Bojórquez y deteriorado el medio ambiente del área circundante a Puerto Juárez, incluyendo su laguna. Existe contaminación de los mantos acuíferos subyacentes a las zonas de las colonias populares. De continuar estas tendencias, existe el peligro de degradar el ecosistema.



USOS

1. Habitación.- Se clasifican en áreas de densidad media y alta, y comprenden vivienda unifamiliar y multifamiliar, además de conjuntos habitacionales. La vivienda de tipo residencial se ubicará en la franja costera al este del área urbana; la vivienda de tipo medio, al suroeste de la ciudad y la vivienda popular al noreste.
2. Industria.- Se podrá establecer en el polígono 5, permitiéndose sólo industrias ligeras y la zona de almacenamiento. Se planea la instalación de industrias maquiladoras.
3. Comercio.- Las áreas donde podrán concentrarse los usos son: el centro urbano, donde se promoverá la instalación del comercio especializado; los centros de servicios en ellos se ubicarán las actividades destinadas a satisfacer las necesidades básicas diarias de la población residente y el corredor urbano que se desarrollará sobre la Av. López Portillo, desde el Paseo Coob hasta el Paseo Bonampak y que podrá alojar servicios, oficinas y vivienda plurifamiliar.
4. Turismo.- Se desarrollará en la franja costera que va de la Laguna de Morales a Punta Nizuc y podrán instalarse zonas hoteleras centros de servicios turísticos y zonas habitacionales de bajas densidades. El establecimiento de cualquiera de estos usos deberá garantizar la preservación del ecosistema lagunar contiguo a dicha franja.

DESTINOS

1. Los principales destinos de equipamiento se localizarán al suroeste del área urbana, y son: el rastro municipal, el centro de readaptación social, la zona de residencia de la partida militar, el cementerio y la zona para industria de maquila.
2. Al sur se ubicará el equipamiento de educación superior y el centro de investigaciones de Quintana Roo, así como la zona habitacional para investigadores y personal del mismo.
3. En la zona turística se desarrollará un centro de servicios turísticos aledaño a las ruinas de Mayá, que conjuntará usos comerciales y recreativos.
4. Al oriente del centro urbano se instrumentará en el mediano plazo, un proyecto de desarrollo turístico, cuyas perspectivas de crecimiento lo constituirán en un medio importante de actividades y vivienda.

ubicación de acciones 1985-1988

