PERIODICO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

LAS LEYES Y DEMAS DISPOSICIONES OBLIGAN POR EL SOLO HECHO DE PUBLICARSE EN ESTE PERIODICO

Chetumal, Q. Roo, 27 de Diciembre de 2007

PRIMERA REEDICION

Tomo III | Número 91 Extraordinario | Séptima Epoca

REGISTRADO COMO ARTICULO DE SEGUNDA CLASE EN LA OFICINA LOCAL DE CORREOS

ORGANO DEL GOBIERNO DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO

CONTENIDO

TRIGESIMA OCTAVA SESION EXTRA-ORDINARIA DE CABILDO DEL 10 DE DICIEMBRE DEL 2007, MEDIANTE LA CUAL SE AUTORIZA Y APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENINSULA CHAC-MUCHUCH EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO. **2**

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENINSULA CHAC-MUCHUCH EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO. **9**

TRIGESIMA OCTAVA SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO DEL 10 DE DICIEMBRE DEL 2007, MEDIANTE LA CUAL SE AUTORIZA Y APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENINSULA CHACMUCHUCH EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.

H. AYUNTAMIENTO 2005-2008
TRIGESIMA OCTAVA SESIÓN
EXTRAORDINARIA DE CABILDO
10 DE DICIEMBRE DEL 2007

En la ciudad de Isla Mujeres, Municipio del mismo nombre, del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, siendo las 20:00 horas del día Lunes 10 de Diciembre del 2007, previa convocatoria en términos de ley, se reunieron en la Sala de Cabildo, recinto oficial, ubicada en los altos del Palacio Municipal, domicilio conocido en la Ciudad de Isla Mujeres, Quintana Roo, los integrantes del Honorable Ayuntamiento del mismo para el periodo 2005-2008, para llevar a cabo la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo.

Presidió la Sesión la C. Profa. Manuela del Socorro Godoy González, Presidenta Constitucional del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo y designó como Secretario al del propio Ayuntamiento C. Ángel Reynaldo Leal Escobedo.

El Secretario procedió a pasar lista de los presentes, de la siguiente manera:

Presidenta Constitucional del Ayuntamiento:	C. Profa. Manuela del S. Godoy González	Presente
Síndico Municipal:	C. Francisco Javier Cruz Gaytan.	Presente
Primer Regidor:	C. Wilbert Enrique Cauich Bates	Presente
Segundo Regidor:	C. Gilberto Maldonado Tun	Presente
Tercer Regidor:	C. Ermilo Pacheco García	Presente
Cuarto Regidor:	C. Ariel Magaña Carrillo	Presente
Quinto Regidor:	C. Lic. Ma. del Carmen Nahuat Lara	Presente
Sexto Regidor:	C. MVZ José Álvaro B. Ríos Fernández	Presente
Séptimo Regidor:	C. Lic. Diana A. Martínez Márquez	Presente
Octavo Regidor:	C. Hugo Iván Sánchez Montalvo	Presente
Noveno Regidor:	C. Irma Moguel Larriva	Presente

Visto el cómputo presentado por el secretario y toda vez que se encontraban presentes la Mayoría de los Miembros del Honorable Ayuntamiento de Isla

Mujeres 2005-2008, la Presidenta, declaró legalmente instalada la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo a las 20:00 horas con 05 minutos y son válidos los acuerdos que en ella se tomen.

Acto seguido, la Presidenta solicitó al Secretario se sirviera dar lectura al orden del dia incluido en la convocatoria, para su desahogo:

Orden del Día

1.- Pase de lista de asistencia

2.- Verificación del quórum legal e instalación valida de la Sesión

3.- Lectura y en su caso aprobación del Orden del Día

4.- Lectura y en su caso aprobación de la Iniciativa de acuerdo mediante la cual se autoriza y aprueba el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENÍNSULA CHACMUCHUCH EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.**

5.- Clausura de la Sesión

El Secretario solicitó a los miembros del Cabildo la aprobación de la Orden del día, misma que fue leída previamente.

La Presidenta sometió a votación el Orden del Dia

Acuerdo.- Previo el escrutinio de votos, el Secretario informo a la Presidenta que los miembros presentes del H. Ayuntamiento por Unanimidad de votos de los miembros de cabildo acordaron aprobar la propuesta del Orden del día en todos sus términos.

La Presidenta notifica que por Unanimidad de votos de los miembros de Cabildo presentes se tiene aprobada la propuesta.

El Secretario continuó con el orden del día consistente en el punto Numero 4 relativo a la Lectura y en su caso aprobación de la Iniciativa de acuerdo mediante la cual se autoriza y aprueba el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENÍNSULA CHACMUCHUCH EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.**

Tomando el uso de la voz la Presidenta Municipal solicito al Secretario se sirva dar lectura a la Iniciativa antes mencionada.

DISTINGUIDOS INTEGRANTES DEL HONORABLE CABILDO:

EL H. AYUNTAMIENTO DE ISLA MUJERES, ESTADO DE QUINTANA ROO, CON FUNDAMENTO EN LOS ARTÍCULOS 115, FRACCIÓN V, INCISO A) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, 9º, FRACCIÓN I DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, 128, SEGUNDO PÁRRAFO, INCISO A) DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO Y 8º, FRACCIÓN I DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DEL ESTADO, Y

C O N S I D E R A N D O

Que es necesario el actualizar y precisar las regulaciones del desarrollo urbano en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, en términos de su actual y futura urbanización, para contar con las medidas adecuadas para procurar el ordenamiento territorial y el desarrollo sustentable en dicha zona.

Que las actuales acciones urbanas pretenden complementar y fortalecer el control y regulación municipal, así como promover las medidas para el desarrollo sustentable de la península.

Que los polígonos que afecta el presente Plan Parcial tienen una eminente vocación turística y de conservación ecológica, que deben ser reconocidos y regulados puntualmente.

Que en la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Península de Chacmuchuch", en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres se enmarca en el sistema nacional y estatal de planeación del desarrollo urbano y de ordenación del territorio, así como en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado.

Que el anteproyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano a que se alude, fue formulado después de un intenso trabajo técnico y administrativo por parte del Ayuntamiento y puesto a consideración del Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda. Asimismo, fue sometido a consulta ciudadana, donde se expresaron variados planteamientos de la comunidad y de los cuales derivaron diversos ajustes y precisiones que fueron incorporados al proyecto que hoy se presenta.

Que en atención a lo expuesto, el H. Cabildo ha tenido ha bien expedir el siguiente:

Acuerdo donde se da la aprobación de la Iniciativa de acuerdo mediante la cual se autoriza y aprueba el PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENÍNSULA CHACMUCHUCH EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.

ARTÍCULO PRIMERO. **Se aprueba el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la "Península de Chacmuchuch", en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, en los términos del documento anexo, mismo que rubricado en todas y cada una de sus fojas y planos por los miembros del Cabildo del H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, se tiene como parte del presente instrumento.**

ARTÍCULO SEGUNDO. El Plan Parcial tendrá por objeto el ejecutar las siguientes acciones urbanísticas:

I.-El establecimiento de las áreas para derechos de vía, para las vialidades y transporte de Infraestructura a lo largo del antiguo camino intermunicipal hoy denominado "Boulevard costero Laguna Chacmuchuch" en todas sus fracciones y denominaciones;

II.- La determinación de los destinos y los derechos de vía para el alojamiento de la Infraestructura y el equipamiento público;

III.- La determinación y regulación de las áreas urbanizadas, de conservación y de aprovechamiento urbano, así como los usos y destinos del suelo en el área de aplicación del mismo; y

IV.- La definición de los programas, acciones, obras y servicios de carácter público que deberán ser instrumentados para la ejecución y cumplimiento del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO TERCERO. Para llevar a cabo el cumplimiento del Plan Parcial que por este acto se aprueba, la Presidenta Municipal de Isla Mujeres proveerá en la esfera administrativa su estricta observancia.

ARTÍCULO CUARTO. La Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento será la dependencia encargada de la vigilancia en la ejecución y cumplimiento del Plan y de las acciones que el mismo refiere.

TRANSITORIOS

Primero.- En los términos del artículo 28 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo, solicítese al Titular del Poder Ejecutivo del Estado su publicación en el periódico oficial del Estado de Quintana Roo.

Segundo.- Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial de Gobierno del Estado.

Tercero.- Se derogan todas las disposiciones administrativas que se opongan al presente Acuerdo.

Dado en la Sala de Cabildo, recinto oficial, ubicada en los altos del Palacio Municipal, domicilio conocido en la Ciudad de Isla Mujeres, Quintana Roo, a los diez días del mes de Diciembre de dos mil siete.

Tomando el uso de la voz la Presidenta Municipal solicito al Secretario se sirva poner a consideración de los miembros del H. Cabildo del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, la dispensa de la lectura de los documentos que contienen el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENÍNSULA CHACMUCHUCH, EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.**

ACUERDO: Previo el escrutinio de votos, mediante la mano alzada de quienes lo hacen a favor, el Secretario informo a la Presidenta que fue aprobado por mayoría la dispensa de la lectura de los documentos que contienen el **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENÍNSULA CHACMUCHUCH , EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.**

Tomando el uso de la voz la Presidenta Municipal solicito al Secretario se sirva poner a consideración de los miembros del H. Cabildo del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, la aprobación del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENÍNSULA CHACMUCHUCH EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.**

ACUERDO: Previo el escrutinio de votos, mediante la mano alzada de quienes lo hacen a favor, el Secretario informo a la Presidenta que el punto numero 4 del orden del día, fue aprobado por mayoría, por lo **QUE SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENÍNSULA CHACMUCHUCH EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.**

El Secretario mencionó que el siguiente punto del orden del día es el punto numero 5 del orden del día, consistente en la clausura de la sesión.

Agotados todos los puntos del Orden del Dia y no habiendo otro asunto que tratar, se clausura la sesión y se solicita al secretario proceda a la redacción del acta correspondiente y a recabar las firmas de los que en ella intervinieron.

Siendo las 20:00 horas con 45 minutos del día 10 de Diciembre del 2007, se dio por terminada la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del Ayuntamiento 2005-2008.

Firman para su debida constancia los miembros que intervinieron, sobre su nombre y cargo.

C. Profa. Manuela del Socorro Godoy González
Presidente de la Sesión y
Presidenta Municipal

Francisco Javier Cruz Gaytan
Síndico Municipal

C. Wilbert Enrique Cauich Bates
Primer Regidor

C. Gilberto Maldonado Tun
Segundo Regidor

C. Ermilo Pacheco García
Tercer Regidor

C. Ariel Magaña Carrillo
Cuarto Regidor

C. Lic. Ma. del Carmen Nahuat Lara
Quinto Regidor

C. M.V.Z. Álvaro B. Ríos Fernández
Sexto Regidor

C. Lic. Diana A. Martínez Márquez
Séptimo Regidor

C. Hugo Iván Sánchez Montalvo
Octavo Regidor

C. Irma Moguel Larriva
Noveno Regidor

C. Ángel Reynaldo Leal Escobedo
Secretario de la Sesión
Y Secretario General del
Ayuntamiento 2005-2008

Las presentes firmas forman parte de la Trigésima Octava Sesión Extraordinaria de Cabildo del Honorable Ayuntamiento de Isla Mujeres, Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, celebrada el día 10 de Diciembre del 2007 a las 20:00 horas.

ACUERDO MEDIANTE EL CUAL SE DESIGNA AL RESPONSABLE Y AL ENLACE TÉCNICO DE LOS TRABAJOS DE MEJORA REGULATORIA AL INTERIOR DEL INSTITUTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL PATRIMONIO DE LA BENEFICENCIA PUBLICA DEL ESTADO DE QUINTANA ROO.

LA C. GENNY MARIA DE LOS ANGELES GRANJA RICALDE, Directora General, con fundamento en el artículo 30 fracción XXXIII del Decreto por el cual se crea al Instituto para la Administración del Patrimonio de la Beneficencia Pública del Estado como un Organismo Descentralizado del Gobierno del Estado, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de fecha 09 de febrero de dos mil siete, y el numeral 7 de la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de Quintana Roo y

C O N S I D E R A N D O

Que el 3 de mayo de 2003 se publicó en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el Decreto que contiene la Ley de Mejora Regulatoria para el Estado de

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENÍNSULA CHACMUCHUCH EN EL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES

CONTENIDO

CAPITULO I .....

I.1 ANTECEDENTES Y PROGRAMA DEL CUAL DERIVA EL PRESENTE PLAN PARCIAL

I.1.1 PROGRAMA DE CENTRO DE POBLACIÓN

I.1.1.1 Diagnóstico

I.1.1.2 Instrumentación jurídica

I.1.1.3 Instrumentación administrativa

I.1.1.4 Instrumentación económico-financiera

I.1.1.5 Instrumentación para la coordinación y concertación

CAPITULO II .....

II.1 BASES JURÍDICAS Y MARCO DE PLANEACIÓN

II.1.1 MARCO DE PLANEACIÓN

II.1.1.1 Plan Nacional de Desarrollo (Gobierno Federal)

II.1.1.2 Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011 (Gobierno del Estado de Quintana Roo)

II.1.1.3 Plan Estatal de Turismo (Gobierno del Estado de Quintana Roo)

II.1.1.4 Programa Sectorial de Agua Potable y Saneamiento del Estado de Quintana Roo (Gobierno del Estado de Quintana Roo)

II.1.1.5 Programa Sectorial de Comunicaciones y Transportes 2005-2011

II.1.1.6 Programa Sectorial de Competitividad y Desarrollo Regional 2005-2011

II.1.1.7 Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio de la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres

II.1.1.8 Programa de Centro de Población de la Zona Continental de Isla Mujeres.

II.1.1.9 Plan Estatal de Desarrollo Urbano

CAPÍTULO III .....

III.1 DIAGNÓSTICO

III.1.1 ESTADÍSTICAS

III.1.1.1 Actividades económicas

III.1.1.1.1 Empleo generado en la Zona Continental

III.1.1.1.2 Distribución de la PEA generada por estrato de ingreso

III.1.1.2 Demanda de vivienda, suelo e infraestructura

III.1.1.2.1 Demanda y oferta de vivienda para la población generada

III.1.1.2.2 Pronóstico de la oferta de vivienda para la población generada

III.1.1.2.3 Demanda de Equipamiento Urbano

III.1.1.2.4 Demanda urbana de Infraestructura

III.1.1.2.5 Pronósticos de la oferta de vivienda para la población generada

III.1.1.2.6 Demanda urbana de Infraestructura

III.1.1.2.7 Demanda de Suelo Urbano

III.1.2 CONDICIONANTES DEL DESARROLLO URBANO TURÍSTICO

III.1.3 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

CAPÍTULO IV .....

IV.1 NIVEL NORMATIVO.

IV.1.1 OBJETIVOS DEL PLAN

IV.1.2 IMAGEN A FUTURO DE LA PENÍNSULA DE CHACMUCHUCH.

IV.1.3 POLÍTICAS DEL PLAN

IV.1.4 METAS, ESCENARIO DE PLANEACIÓN

CAPÍTULO V .....

V.1 NIVEL ESTRATÉGICO

V.1.1 CRITERIOS PARA LA ESTRATEGIA

V.1.2 ESTRATEGIAS ESPECÍFICAS

CAPÍTULO VI .....

VI.1 DELIMITACIÓN DEL AREA Y ZONAS QUE COMPRENDE EL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO VII .....

VII.1 REGÍMENES DE TENENCIA EN LA ZONA DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO VIII .....

VIII.1 ZONIFICACIÓN

VIII.1.1 ZONIFICACION PRIMARIA

VIII.1.2 ZONIFICACION SECUNDARIA

VIII.1.3 CRITERIOS DE ZONIFICACION SECUNDARIA

1.-Sector Límite Municipal - San. Augusto -"El Meco ".

2.-Sector Límite Municipal – Punta Sam

3.-Sector Playa Mujeres

4.- Sector Costa Mujeres.

5. -Sector Santa Fátima – Fco. Javier.

6.-Sector Angostura.

7.-Sector Isla Blanca.

VIII.1.3 CRITERIOS DE SUELO Y PARÁMETROS URBANOS

VIII.1.4 ESTACIONAMIENTOS Y CLAVES USO DE SUELO

VIII.1.5 ENVOLVENTE VOLUMÉTRICA

VIII.1.5.1 Criterios de uso de suelo y parámetros urbanos

IX.1 NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS APLICABLES

IX.1.1 DESTINOS PÚBLICOS DE PLAYA

IX.1.2. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

IX.1.3 EQUIPAMIENTOS VERDES

IX.1.4 INFRAESTRUCTURA BÁSICA

IX.1.5. MANEJO DEL AGUA Y SU APROVECHAMIENTO

IX.1.6 MANEJO DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

IX.1.7 PROTECCIÓN CIVIL

IX.1.8 DESPLANTE DE INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACION

IX.1.9 DERECHO DE VIA DE LA VIALIDAD PRIMARIA

CAPITULO X .....

X.1 PROGRAMACIÓN

X.1.1 PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, ACCIONES Y TABLA DE CORRESPONSABILIDADES.

X.1.1.1 Síntesis de los programas de desarrollo urbano

X.1.1.2 Coordinación de los siete programas y los sectores público, social y privado que se derivan del presente Plan.

CAPITULO XI .....

X.1 MECANISMOS PARA LA ADQUISICIÓN O ASIGNACIÓN DE INMUEBLES Y ESTÍMULOS PARA EL CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

X.1.1 Adquisición o asignación de inmuebles

X.1.2 Estímulos para el cumplimiento o ejecución del Plan Parcial

CAPITULO XII .....

XII.1 OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LAS AUTORIDADES Y LOS USUARIOS

XII.1.1 Ley General de Asentamientos Humanos

XII.1.2 Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo

CAPITULO XIII .....

XIII.1 NIVEL INSTRUMENTAL

XIII.1.1 Instrumental Jurídica

XIII.1.2 Instrumental Administrativa

XIII.1.2.1 COMISIÓN MUNICIPAL DE DESARROLLO TURÍSTICO Y URBANO DE LA ZONA CONTINENTAL ISLA MUJERES.

Anexo.- Norma para el desplante de infraestructura y edificación relativas a los efectos de fuerzas de mareo motricidad y vientos en la Península.

Antecedentes

Glosario de Términos Mareomotrices

Metodología

Criterios Mareomotrices

Criterio de Vientos

Normas obligatorias para el desplante de construcción y obras de infraestructura

Para mitigar las fuerzas Mareomotrices

Para mitigar las fuerzas de Vientos de Superficie

Autoridad municipal

Glosario de General de Términos

Transitorios

Índice de planos

CAPITULO I

I.1 ANTECEDENTES Y PROGRAMA DEL CUAL DERIVA EL PRESENTE PLAN PARCIAL

I.1.1 PROGRAMA DE CENTRO DE POBLACIÓN.

Con fecha 15 de Marzo de 1999 se publicó en el Periódico Oficial del Gobiemo del Estado de Quintana Roo, el Programa de Centro de Población de la Zona Continental de Isla Mujeres.

Este instrumento de Planeación, determina las bases para el establecimiento del Centro de Población (PCP) y de él se deriva presente Plan Parcial (PPDU).

En su capitulo VI, relativo al nivel instrumental, menciona los principales requerimientos para la instrumentación del Programa de Centro de Población como sigue:

- La adquisición, conservación y operación de áreas naturales protegidas.
- La construcción por etapas de las obras de infraestructura vial e hidráulica.
- El desarrollo inmobiliario para dar uso al suelo de acuerdo a los lineamientos del programa.

I.1.1.1 Diagnóstico

El Programa de Centro de Población (PCP) en su capitulo de diagnostico establece las tendencias de crecimiento a partir del Corredor Cancún – Isla Mujeres como una unidad económico turística que pueda ser complementaria en términos de su equipamiento urbano y turístico, para ofrecer en este sector una competencia más adecuada para el creciente fortalecimiento de los destinos del Gran Caribe: en la cual muchas naciones de esta cuenca están desarrollando destinos turísticos de interés Mundial y compitiendo por la inversión en el sector turístico hotelero.

El planteamiento se fundamenta en las estadísticas y proyecciones de ocupación y demanda de cuartos que tiene como finalidad impulsar el nivel de vida de los habitantes del Municipio de Isla Mujeres, mediante la palanca turística, aprovechando su vocación, para ofrecer nuevas oportunidades de inversión, empleo y equipamiento regional para el corredor, al mismo tiempo para vigorizar los ingresos municipales y en general conservar las cualidades paisajísticas del lugar con las condiciones de cuidado y conservación del territorio.

El PCP, menciona y busca una planeación de servicios hoteleros hacia los sectores de altos ingresos, con lo cual fundamenta la necesidad de complementar los servicios del corredor Cancún-Isla Mujeres hacia mercados de alto potencial tanto en México, Estados Unidos como en Europa.

EL PCP presenta un pronóstico poblacional de crecimiento de 93,000 habitantes en un largo plazo, y a partir de esta estadística se presentan las graficas correspondientes.

I.1.1.2 Instrumentación jurídica

Respecto de su instrumentación jurídica, en el propio capitulo VI, establece que la aprobación del Programa de Centro de Población mediante Acta de Cabildo, constituye el

punto de partida para su instrumentación jurídica. En ella se da fe del proceso, seguido se dictamina y aprueba el Programa en relación con la zona que abarca, superficie y limites, así como los usos, destinos y reservas.

De igual forma, por lo que se refiere al registro del Programa, establece que se efectuará una consulta pública; que lo aprobará el Cabildo y que se enviará al Gobernador del Estado para su publicación en el Periódico Oficial.

I.1.1.3 Instrumentación administrativa

Con relación a la instrumentación administrativa señala que: conforme a lo que establece el artículo 115 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde al H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres la administración de la zonificación del Programa, así como vigilar su cumplimiento por medio de la Dirección de Desarrollo Urbano Municipal, sin menoscabo de la competencia que en otras materias tengan las dependencias de los gobiernos Estatal y Federal.

I.1.1.4 Instrumentación económico-financiera

En lo relativo a la Instrumentación económico-financiera establece que se dará énfasis a la instrumentación de programas autofinanciables que permitan ampliar y complementar la capacidad financiera del Sector Público.

Exceptuando en las áreas públicas y de donación, por la naturaleza privada del desarrollo turístico y urbano.

I.1.1.5 Instrumentación para la coordinación y concertación.

Por lo que se refiere a la coordinación y concertación establece que, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 115 Constitucional, los principales instrumentos para este efecto son:

- La promoción y ejecución de programas concertados de desarrollo urbano con propietarios y colonos. Dichos programas estarán orientados a la construcción de obras de infraestructura, al reglamento parcelario, la regularización de la tenencia de la tierra, la introducción de servicios, la formulación de estudios, planes y proyectos de interés común, la adquisición y mantenimientos de áreas naturales protegidas, etc.
- La constitución de fideicomisos para la captación y aplicación de fondos para la formulación de estudios y proyectos, y la construcción de obras de interés común, la adquisición de áreas de reserva y de conservación.
- La constitución de patronatos para la vigilancia, conservación y operación de espacios públicos y áreas naturales protegidas.
- El otorgamiento de concesiones para el acondicionamiento y manejo de áreas y servicios, de acuerdo a los lineamientos del programa.

CAPITULO II

II.1 BASES JURÍDICAS Y MARCO DE PLANEACIÓN

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chacmuchuch, se fundamenta y tiene sustento jurídico conforme a lo dispuesto por los siguientes ordenamientos:

En términos del artículo 27, tercer párrafo, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, corresponde a la Nación el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con el objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana. En consecuencia, se dictarán las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosque, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

Por su parte, el artículo 73, fracción XXIX – C, prescribe que el Congreso de la Unión está facultado para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con el objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional.

Congruente y en complemento con los planteamientos anteriores, el artículo 115 de nuestra Carta Magna atribuye a los municipios, como base de la división territorial y de la organización política y administrativa de las entidades federativas, una serie de facultades en materia de desarrollo urbano; entre las que destacan lo dispuesto en su fracción V., inciso a), al señalar que los Municipios, en los términos de las leyes federales y Estatales relativas, estarán facultados para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

En ejercicio de la atribución referida en el artículo 73, fracción XXIX – C, el Congreso de la Unión expidió la Ley General de Asentamientos humanos, que establece la concurrencia de los tres ámbitos de gobierno en materia de asentamientos humanos. De acuerdo al artículo 8º de la Ley mencionada, corresponde a las entidades federativas, entre las que se encuentran el Distrito Federal, entre otras funciones, legislar en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de la población.

La misma Ley General de Asentamientos Humanos dispone en su artículo 27, que para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión, o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, usos, reservas y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes de desarrollo urbano aplicables.

El artículo 28 del mismo ordenamiento dispone que las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.

El artículo 155 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de Quintana Roo, establece que los municipios, en los términos de las leyes federales y estatales relativas, estarán facultados, entre otras cuestiones, para formular, aprobar y administrar la de desarrollo urbano municipal zonificación y planes.

Por su parte, la Ley de los Municipios del Estado de Quintana Roo, establece en sus artículos 66 fracción II, inciso a), la facultad de los ayuntamientos para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal.

Sirve también de sustento para la expedición del presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano lo dispuesto por la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo, en sus artículos siguientes:

El artículo 8, en sus fracciones I y III, faculta a los Municipios para formular, aprobar, administrar, ejecutar, evaluar y actualizar los programas municipales de Desarrollo Urbano, de centros de población y los que de estos se deriven, en congruencia con el Programa Estatal de Desarrollo Urbano; evaluar y vigilar su cumplimiento; enviar al Ejecutivo del Estado para su publicación, los programas de desarrollo urbano así como para su inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

El artículo 17 del mismo ordenamiento establece el sistema de planeación urbano vigente en el estado, el cual está conformado por los siguientes niveles de planeación, entre los cuales destacan los Programas Parciales de Desarrollo Urbano:

Por su parte el artículo 23 de la Ley de Asentamientos Humanos a que se alude, señala el alcance y contenido de los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, conforme a las siguientes disposiciones:

Los programas parciales de desarrollo urbano serán aplicables en un área o zona determinada de un centro de población y regularán las acciones para su conservación, mejoramiento y crecimiento. Dichos programas serán congruentes con el programa de desarrollo urbano de centro de población del que deriven y contendrán por lo menos, lo siguiente:

a) La referencia del programa del cual derivan, indicando en su caso el aprovechamiento del suelo previsto en el mismo;

b) Las políticas y los objetivos del programa;

c) La delimitación de las áreas o zona que comprende;

d) La descripción del estado actual del área o zona de sus aprovechamientos predominantes o de la problemática que presentan

e) Los regímenes de tendencia existentes en el área o zona a la que se refiere;

f) La zonificación secundaria;

g) Las normas y criterios técnicos aplicables a la acción de que se trata;

h) La programación de las obras o servicios señalando las etapas y condiciones para su ejercicio así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento del área o zona;

i) Los mecanismos para la adquisición o asignación de inmuebles, así como los estímulos que fuesen necesarios;

j) Las obligaciones y responsabilidades de las autoridades y de los usuarios; y

k) En general, las medidas e instrumentos para la ejecución del programa.

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado, en sus artículos 27 y 28, establece las reglas relativas al procedimiento de formulación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano:

1. La dependencia estatal o municipal, que conforme a su competencia, haya formulado el anteproyecto del programa de desarrollo urbano, lo publicará y difundirá ampliamente en los periódicos de circulación local, convocando a los interesados a emitir su opinión a la Comisión Consultiva de Desarrollo Urbano y Vivienda del Estado o al Comité Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda según corresponda;

2. Con base a los comentarios procedentes, la dependencia competente formulará el anteproyecto definitivo, que será aprobado y expedido por el ayuntamiento en sesión de cabildo, en el caso de los programas municipales de desarrollo urbano, los de centro de población y los que de estos se deriven; y

3. Cumplidas las formalidades señaladas, el programa respectivo o sus modificaciones se publicará en el Periódico Oficial y en los periódicos de mayor circulación en el Estado o Municipio correspondiente y, en su caso los bandos municipales. Asimismo, serán inscritos dentro de los veinte días siguientes en el registro público de la propiedad y el comercio.

Finalmente el artículo 29 del mismo ordenamiento dispone que los programas de desarrollo urbano sean sometidos a un proceso de revisión. Su modificación o cancelación se sujetará al mismo procedimiento que para su aprobación.

Por otra parte, el presente Plan Parcial también encuentra fundamento y concatenación en el marco general de planeación vigente aplicable en la Península de Chacmuchuch, proveniente de los distintos niveles de gobierno Federal, Estatal y Municipal, así como de las diversas materias que tienen relación con el desarrollo urbano y el ordenamiento territorial.

II.1.1 MARCO DE PLANEACIÓN

El presente Plan Parcial incluye en sus contenidos las políticas generales de los contenidos de instrumentos que se relacionarán con las condiciones específicas y locales del Plan.

La Articulación entre las políticas de diferentes instrumentos de planeación permite una ordenación territorial más eficaz y congruente para las acciones a nivel local:

II.1.1.1 Plan Nacional de Desarrollo (Gobierno Federal)

A continuación se citan las estrategias que en materia de fomento y participación de los tres niveles de gobierno y del sector privado, se proponen en materia de medio ambiente y desarrollo urbano, así como los criterios de sustentabilidad que buscan la equidad económica, social, físico-ambiental y ecológica de los recursos naturales.

La incorporación de prácticas de ecoeficiencia en las actividades productivas y en el desarrollo de la infraestructura ambiental.

El manejo adecuado de los recursos naturales, la generación de valor agregado desarrollo de capacidades que ofrezcan más y mejores oportunidades para todos los mexicanos.

Los programas y estrategias serán diseñados tomando en cuenta los tres elementos indispensables para alcanzar el desarrollo sustentable, estos son:

- El desarrollo económico y el cuidado del medio ambiente y los recursos naturales mediante esquemas de certificación y el reconocimiento ambiental y mejora continúa.
- La sustentabilidad ambiental es meta prioritaria para el Gobierno Federal: su propósito es que el mejoramiento y la consolidación de la coordinación interinstitucional, así como la integración intersectorial, se traduzcan en resultados conmensurables ó medibles que abonen a la sustentabilidad del desarrollo.
- Que las estrategias favorezcan la coordinación de acciones intra e intersectoriales, a nivel general y en espacios territoriales específicos, en condiciones y modalidades que aseguren que sus efectos sean complementarios y sinérgicos.

El desarrollo sustentable debe regir toda la actividad de la Administración Pública Federal; esto es, el beneficio social, el desarrollo económico y el cuidado del medio ambiente y los recursos naturales.

Procurar el aprovechamiento sustentable eficiencia económica y generación de valor agregado.

El Estado debe favorecer y estimular estrategias hacia el desarrollo sustentable, acciones compartidas entre las diferentes dependencias de la Administración Pública Federal y los gobiernos Estatales y Municipales y que estos efectos sean complementarios y sinérgicos.

Acceder a nuevas e importantes fuentes de información en temas derivados del patrón de ocupación del territorio y es especialmente necesario en los mares y costas, así como en la delimitación de la frontera agropecuaria de bosques y selvas.

II.1.1.2 Plan Estatal de Desarrollo 2005-2011 (Gobierno del Estado de Quintana Roo)

Este instrumento de planeación, en su capítulo de Ciudades Dignas establece que con base en el Programa Estatal de Desarrollo Urbano (PEDU), la población en el año 2011 llegará a 1,322,000 habitantes. Sin embargo, este crecimiento contempla una tasa sustancialmente baja de las poblaciones de Playa del Carmen y Tulúm, por lo que para esos centros urbanos se esta reconsiderando una tasa de crecimiento de 9.3% y 11% anual respectivamente, a partir del 2005, esto significaría alcanzar una población de cerca de 1 millón 425 mil habitantes en el 2011, representando un crecimiento de 335 mil nuevos quintanarroenses adicionales a los existentes en el 2005, equivalente a 83,750 nuevas familias compuesta de 4 personas en promedio. De éstas, cerca de 74 mil vivirán en los principales centros urbanos, a saber: las cabeceras municipales y las ciudades de Leona Vicario, Puerto Morelos, Isla Mujeres (zona continental), Nicolás Bravo, Bacalar, Mahahual, Tulum, Akumal, Puerto Aventuras y Chemuyil, que en el 2011 albergarán al 84 % de la población del Estado. Los requerimientos de vivienda en el periodo del 2005 al 2011, serán entonces de 83,750 por motivo del crecimiento poblacional en ese periodo. Sin embargo, el rezago acumulado es ya del orden de 10 mil viviendas, más 33 mil viviendas que se estima se requerirán para satisfacer la demanda derivada de matrimonios y divorcios durante el periodo; por lo que en total se requerirán poco menos de 127 mil nuevas viviendas.

Agrava la situación el hecho de que una gran parte de las viviendas existentes son precarias y de mala calidad. Algunas están construidas con materiales perecederos y piso de tierra. En el caso de otras, el tamaño es reducido y solo cuentan con la sala y un cuarto, lo cual genera un alto indice de hacinamiento por encima del parámetro de 2.5 hab./cuarto, por lo que al no brindar el mínimo de comodidad actúan en detrimento del desarrollo humano de sus integrantes.

II.1.1.3 Plan Estatal de Turismo (Gobierno del Estado de Quintana Roo)

El Plan 2025 de Turismo establece los siguientes puntos de relevancia:

1.-Turismo prioridad Estatal: promover la participación activa del Estado en la toma de decisiones sobre temas de materia turística;

2.-Diversificación de la oferta turística: impulsar el establecimiento de nuevos desarrollos dirigidos a segmentos de mayor rentabilidad;

3.- Infraestructura turística de calidad: gestionar ante las instancias la dotación de infraestructura de calidad para los destinos turísticos; y

4.- Destinos turísticos sustentables; Implementar en coordinación con los municipios el Programa Agenda 21 en los destinos turísticos.

II.1.1.4 Programa Sectorial de Agua Potable y Saneamiento del Estado de Quintana Roo (Gobierno del Estado de Quintana Roo)

Este Programa publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 8 de mayo de 2007, establece la planeación del Sector mediante la determinación de las acciones responsables para garantizar la permanencia calidad y disponibilidad del agua para las presentes y futuras generaciones, teniendo siempre presente que su presencia es

indispensable para mantener el ciclo de vida de nuestra especie. En su capítulo de Objetivos, Estrategias y Líneas de Acción, en lo que se refiere a la Estrategia 1: Planeación Estratégica del Recurso Agua Potable, plantea la necesidad de formular y actualizar el Plan Maestro de Agua Potable, Alcantarillado Sanitario y Tratamiento de Aguas Residuales del Municipio de Isla Mujeres.

De igual forma el referido Programa establece como meta la formulación y actualización del estudio para el control de eventuales inundaciones en el Municipio de Isla Mujeres.

II.1.1.5 Programa Sectorial de Comunicaciones y Transportes 2005-2011

Este Programa que fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo el 15 de febrero de 2007, da un diagnóstico del Sector, así como la visión y la misión del mismo; de su revisión se puede colegir que ninguna de sus disposiciones se contrapone con lo preceptuado en el presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano.

II.1.1.6 Programa Sectorial de Competitividad y Desarrollo Regional 2005-2011

Este instrumento normativo que fue publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado el 17 de julio de 2007, establece en su capítulo 3: "Los Polos Regionales y los Ejes de Competitividad Logística en el Estado de Quintana Roo" que Isla Mujeres significa el rincón de las aves y la gastronomía, señalándolo como un polo regional de turismo de sol y playa, que tiene como estrategia colocarse como uno de los centros turísticos de primer importancia para clientes con alto nivel adquisitivo.

II.1.1.7 Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio de la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres

En su artículo 5 establece que la Secretaría de Desarrollo Urbano y medio Ambiente, en coordinación con el H. Ayuntamiento de Isla Mujeres gestionará los planes, programas y esquemas de desarrollo urbano y turístico que se realicen en la zona, a efecto de lograr el desarrollo sustentable de la región ...

El ordenamiento en comento también señala en el apartado relativo a la Justificación de su formulación, que la riqueza del Municipio de Isla Mujeres en lo que hace a los recursos naturales y paisajísticos, susceptibles de ser aprovechados para el desarrollo turístico, obliga a una planeación adelantada del uso que se hará de los recursos mismos, tomando en cuenta las características de los sistemas que los contienen y la interacción de los mismos con los sistemas circundantes, en los ámbitos social, natural y físico.

Como objetivos de este Programa el texto del ordenamiento señala los siguientes:

General

> Regular el aprovechamiento racional de los recursos naturales y programar los usos del suelo de la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, para impulsar el desarrollo sostenible de la misma.

Particulares

- Delimitar y describir loa componentes legales, naturales, sociales y económicos que caracterizan a la región en estudio.
- Identificar la problemática ambiental y social del área de estudio, así como el potencial de desarrollo sostenible de la ZCMIM.
- Evaluar y estimar las tendencias del deterioro ambiental en el área de estudio.
- Definir las políticas ecológicas y los criterios de ordenamiento del territorio, junto con una estrategia general.
- Definir los instrumentos jurídicos para implementar el ordenamiento ecológico territorial en el área de estudio.
- Condensar el modelo de ordenamiento a través de la concertación entre los diferentes actores sociales involucrados en el área para elaborar una propuesta de ordenamiento territorial.

En el apartado de Resultados el Programa de Ordenamiento ecológico prevé un desplazamiento de la actividad pesquera a partir de de la tendencia del crecimiento de la actividad turística con los efectos en el cambio de uso del suelo para Isla Blanca y Barra de Chacmuchuch y señala la importancia de considerar el establecimiento de elementos regulatorios del crecimiento turístico para dichas zonas.

En lo relativo al Pronóstico este ordenamiento establece que la estrategia general para alcanzar el desarrollo sustentable consiste en preservar y reforzar la rectoría de los tres niveles de gobierno en un esquema de participación social y corresponsabilidad en la toma de decisiones con los sectores sociales, empresariales y de producción de la región.

Por lo que se refiere a la Propuesta el Programa señala que la imagen objetivo tiene su base en dos elementos como motor económico del mismo: por un lado la oferta turística, que dadas las condiciones naturales de la zona tiene alto potencial, pero que a su vez posee características de fragilidad elevadas, deberá traducirse en actividades de baja y media intensidad, así como bajo impacto ambiental dirigidas a diferentes nichos de mercado, con alta exclusividad y elevado aporte económico; y por otro lado, la diversificación e impulso de las actividades productivas de la zona.

En este mismo capítulo establece que ante el incremento de la población en la Isla y el inminente desarrollo de las actividades socioeconómicas en la zona continental del municipio de Isla Mujeres, será necesaria la creación de un centro de población ubicado en una zona estratégica, de tal manera que se dé atención a todas las demandas de vivienda y servicios urbanos, bajo un esquema en el que se pueda minimizar la afectación de los ecosistemas.

II.1.1.8 Programa de Centro de Población de la Zona Continental de Isla Mujeres.

Como ya se mencionó en el Capítulo de Antecedentes, este programa es el referente superior para la aplicación de los planes parciales que se desarrollan en el Municipio: los Planes Parciales de la "Península Chacmuchuch" y Centro de Población "Rancho Viejo" forman parte de una estrategia Municipal para permitir un desarrollo que articule las aspectos de empleo, vivienda, turismo y cuidado ambiental, orientando la planeación a la mejora del nivel de vida de los ciudadanos del Municipio.

II.1.1.9 Plan Estatal De Desarrollo Urbano del 22 IV del 2002.

Extracto de los contenidos más significativos que se correlacionan con el Plan.

OBJETIVOS GENERALES

Los objetivos describen los propósitos específicos de un determinado plan o programa.

Cumplir con el mandato de elaborar el Programa de Desarrollo Urbano para el Estado de Quintana Roo.

Que el Programa de Desarrollo Urbano para el Estado de Quintana Roo sea consistente con los diferentes instrumentos de planeación estatal y nacional.

Que el Programa de Desarrollo Urbano para el Estado de Quintana Roo establezca estrategias, políticas, metas y programas que propicien el Desarrollo Urbano en el Estado.

Que el Programa de Desarrollo Urbano para el Estado de Quintana Roo contribuya con el desarrollo equilibrado y el ordenamiento territorial de las distintas regiones que integran el Estado y sus ámbitos urbanos y rurales.

DIMENSIÓN IMÁGEN OBJETIVO

SOCIAL Que los centros urbanos se desarrollen ordenadamente satisfaciendo las necesidades de la población.

AMBIENTAL Que se logre un desarrollo urbano armónico con el medio natural, con la participación activa y la vigilancia efectiva de los actores involucrados

ECONÓMICA Que el desarrollo urbano apoye las actividades económicas, especialmente las turísticas y se afiancen las cadenas productivas de cada localidad.

OBJETIVOS PARTICULARES

Objetivos de ordenamiento Ecológico

- Respetar el uso condicionado del territorio conforme a lo dispuesto en los planes de ordenamiento ecológico.

Objetivo de ordenamiento de las actividades económicas

- Impulsar la inserción económica del Estado dentro del contexto regional, nacional e internacional.
- Fomentar el desarrollo económico dominante de cada región.

Objetivos del desarrollo urbano

- Constituir el marco de referencia para la formulación de instrumentos de

planeación en los niveles inferiores.

- Propiciar un sistema urbano estatal articulado con una red de enlaces interurbanos adecuada, donde se establezca la complementariedad entre los centros urbanos.
- Consolidar el sistema urbano establecido abatiendo los rezagos en vivienda, infraestructura y equipamiento.
- Anticipar las demandas para el crecimiento de las áreas urbanas, infraestructura y equipamientos.

CRITERIOS DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO TERRITORIAL URBANO Y TURÍSTICO

Deberá cuidarse que los desarrollos urbanos situados, en sectores del litoral costero (área muy vulnerable a las mareas de tormenta), se encuentren a una elevación suficiente y a una distancia adecuada para atenuar dichos efectos.

Deberá evitarse la concentración de población residente en áreas muy próximas al litoral para reducir el impacto sobre el medio natural.

Deberá propiciarse la construcción del bulevar costero y de ventanas al mar.

Manejo de los desechos Sólidos, disposición final de residuos municipales.

Identificar los sitios para Proveer zonas de amortiguamiento que impidan el crecimiento urbano irregular y que contribuyan a preservar la imagen y el medio natural.

Establecer y potenciar una Imagen urbana definida, diferenciando las ciudades costeras de las del interior del Estado. Proveer zonas de amortiguamiento que impidan el crecimiento urbano irregular y que contribuyan a preservar la imagen y el medio natural.

POLÍTICAS

- **Ecología:** Las políticas para el ordenamiento ecológico del Estado tienen como sustento los siguientes elementos fundamentales:

La existencia de Áreas Naturales Protegidas (ANP), con objeto de preservar la biodiversidad, y que cuenten con un programa de manejo.
Los Programas de Ordenamiento Ecológico para la zona continental de Isla mujeres; los cuales fueron consultados.

- **Desarrollo Urbano** Las políticas referidas al desarrollo urbano son las de Impulso, Consolidación y Regulación.
- **Vivienda:** Esta política está orientada a proveer de viviendas de calidad con servicios básicos y condiciones adecuadas para las familias de bajos ingresos.
- **Desarrollo turístico** Esta política tiene tres vertientes principales: La *promoción,* que implica posicionar al Estado como un multidestino apoyado en la diversificación de *productos turísticos*; y la de *integración regional* principalmente en los corredores.
- **Política social** La política de desarrollo social se concibe a partir del esfuerzo realizado para que la población tenga acceso al empleo y mejore sus ingresos; y al

mismo tiempo, ampliar los servicios que permitan mejorar la calidad de vida en el territorio.

SISTEMA ESTATAL DE CIUDADES

Para lograr el mejor aprovechamiento del territorio se aplicaran las políticas de desarrollo urbano establecidas para los centros de población que a continuación se definen:

La Política de Impulso se aplicará en los siguientes centros de población: Isla Mujeres Zona Continental,

Estrategia para la operación del desarrollo urbano y fortalecimiento municipal

Garantizar que todos los centros urbanos de más de 2,500 habitantes tengan los instrumentos normativos adecuados para el desarrollo ordenado de los mismos como es el caso de la Península de Chachmuchuch.

Estrategia de desarrollo urbano de los centros de población

Actualizar o elaborar los instrumentos normativos para la regulación los cuales se plasman en el presente Plan Parcial.

Estrategia de Impulso a los sectores prioritarios.

Para que el desarrollo urbano contribuya al soporte e impulse a las actividades de los sectores prioritarios, es necesaria la consolidación de los de los centros de población.

Estrategia para la operación y desarrollo urbano y fortalecimiento municipal.

El plan pretende además de garantizar las medidas administrativas, asignar en los usos las zonas para el fortalecimiento de equipamiento a nivel distrital central y regional, tanto del sector público como del privado a bien de completar y ampliar los servicios para un desarrollo competitivo.

CAPÍTULO III

III.1 DIAGNÓSTICO

En este apartado se ofrece la descripción del estado actual del área que comprende el presente Plan Parcial, sus aprovechamientos predominantes, así como la problemática de la zona, que se sustenta en la información, condicionantes y estadísticas, que forman parte de las medidas de planeación actuales del Municipio, asentadas en el Programa de Centro de Población, cuyo índice se reproduce a continuación a efecto de continuar con los escenarios futuros de planeación territorial que se establecen en el instrumento referido:

I-ACTIVIDADES ECONÓMICAS. (1-7)

1.1-SECTOR PRIMARIO.

1.2-SECTORES SECUNDARIO Y TERCIARIO.

1.3-POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA.

1.4-MERCADEO TURISTICO.

1.5-ANÁLISIS DE LA DEMANDA.

1.6-ANÁLISIS DE LA OFERTA.

II-SISTEMA SOCIAL (8)

2.1-TAMAÑO Y DINÁMICA DE CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN.

DIAGNOSTICO

2.2-DINÁMICA DE CRECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN.

ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD.

SISTEMA URBANO.

2.3-LOCALIZACIÓN DE ÁREA DE ESTUDIO

III-SISTEMA NATURAL. (9-19)

3.1-CLIMA.

3.4-FISIOGRÁFÍA.

3.5-TOPOGRAFÍA.

3.6-GÉNESIS REGIONAL. (IBID., P.4)

3.7-GEOLOGÍA.

3.8-HIDROLOGÍA

3.9-OCEANOGRAFÍA.

3.10-VEGETACIÓN.

3.11-FAUNA.

IV-DETERIORO AMBIENTAL. (19-20)

4.1- PÉRDIDA DE RECURSOS NATURALES.

4.2- CONTAMINACIÓN

4.3- ÁREAS NATURALES PROTEGIDAS.

4.4- SISTEMA PRODUCTIVO.

4.5- ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

V-DEMOGRAFIA

5.1-DINÁMICA DE CRECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN.

5.2-ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN POR SEXO Y EDAD.

5.3-SISTEMA URBANO.

5.4-ESTRUCTURA GENERAL.

5.5-USO ACTUAL DEL SUELO.

VI-ESTRUCTURA ASENTAMIENTO (21-30)

6.1-USO ACTUAL DEL SUELO.

6.2-TENDENCIAS DE CRECIMIENTO.

6.3-TENENCIA DE LA TIERRA.

6.4-INFRAESTRUCTURA URBANA Y EQUIPAMIENTO.

6.5-VIALIDAD Y TRANSPORTE.

6.6-EQUIPAMIENTO URBANO.

6.7-IMAGEN URBANA.

III.1.1 ESTADÍSTICAS

III.1.1.1 Actividades económicas (Información PCP)

III.1.1.1.1 EMPLEO GENERADO EN LA ZONA CONTINENTAL

(Tabla-1)

	EMPLEO GENERADO EN LA ZONA CONTINENTAL						
	2000		2005		2010		
	Trab.	%	Trab.	%	Trab.	%	
SECTOR SECUNDARIO	1,067	18.00%	5,467	19.60%	9,867	21.60%	
Directos en hoteles	970	16.40%	4,970	17.90%	8,970	19.60%	
Resto sector terciario	3,880	65.60%	17,395	62.50%	26,910	58.80%	
SECTOR TERCIARIO	4,850	82.00%	22,365	80.40%	35,880	78.40%	
TOTAL	5,917	100.00%	27,832	100.00%	45,747	100.00%	
PEA/POBLACIÓN	35.80%		34.90%		33.90%		
	EMPLEOS ANUALES GENERADOS EN LA ZONA CONTINENTAL						
	1995 – 2000		2000 - 2005		2005 - 2010		1995 - 2010
SECTOR SECUNDARIO	213		880		880		658
Directos en hoteles	194		800		800		598
Resto sector terciario	776		2,703		1903		1,794
SECTOR TERCIARIO	970		3,503		2,703		2,392
TOTAL	1,183		4,383		3,583		3,050

III.1.1.1.2 DISTRIBUCIÓN DE LA PEA GENERADA POR ESTRATO DE INGRESO

(Tabla-2)

SECTOR	VECES SALARIO MINIMO								TOTAL
	No recibe Ingreso y no espec.	0 a 0.5	0.6 a 0.9	1.0 a 2.0	2.1 a 3.0	3.1 a 5.0	5.1 a 5.0	Más de 10.0	
	PORCENTUAL								
2000									
SECTOR II	4.0%	3.4%	2.2%	15.9%	29.0%	30.2%	10.5%	4.8%	100.0%
SECTOR III	8.6%	3.3%	5.3%	25.9%	20.2%	19.3%	11.5%	5.9%	100.0%
TOTAL 2000	7.6%	3.3%	4.7%	24.1%	21.8%	21.3%	11.3%	5.7%	100.0%
AGREGADO	15.80%			45.90%		21.30%	11.3%	5.7%	100.0%
2005									
SECTOR II	4.0%	3.4%	2.2%	15.9%	29.0%	30.2%	10.5%	4.8%	100.0%
SECTOR III	8.6%	3.3%	5.3%	25.9%	20.2%	19.3%	11.5%	5.9%	100.0%
TOTAL 2005	7.7%	3.3%	4.6%	23.9%	21.9%	21.4%	11.3%	5.7%	100.0%
AGREGADO	15.7%			23.9%	21.9%	21.4%	11.3%	5.7%	100.0%
2010									
SECTOR II	4.0%	3.4%	2.2%	15.9%	29.0%	30.2%	10.5%	4.8%	100.0%
SECTOR III	8.6%	3.3%	5.3%	25.9%	20.2%	19.3%	11.5%	5.9%	100.0%
TOTAL 2010	7.6%	3.3%	4.6%	23.7%	22.1%	21.4%	11.3%	5.7%	100.0%
AGREGADO	15.6%			45.8%		21.4%	11.3%	5.7%	100.0%
SECTOR	VECES SALARIO MINIMO								TOTAL
	No recibe ingreso y no espec	0 a 0.5	0.6 a 0.9	1.0 a 2.0	2.1 a 3.0	3.1 a 5.0	5.1 a 5.0	Más de 10.0	
2000									
SECTOR II	43	36	23	170	309	322	112	51	1,067
SECTOR III	417	160	257	1,256	980	936	558	286	4,580

TOTAL 1996	460	196	281	1,426	1,289	1,258	670	337	5,917
2005									
SECTOR II	219	186	120	869	1,585	1,651	574	262	5,467
SECTOR III	1,923	738	1,185	5,793	4,518	4,316	2,572	1,320	22,365
TOTAL 2000	2,142	924	1,306	6,662	6,103	5,967	3,146	1,582	27,832
2010									
SECTOR II	395	335	217	1,569	2,861	2,980	1,036	474	9,867
SECTOR III	3,086	1,184	1,902	9,293	7,248	6,925	4,126	2,117	35,880
TOTAL 2010	3,480	1,520	2,119	10,862	10,109	9,905	5,162	2,591	45,747

III.1.1.2 Demanda de vivienda, suelo e infraestructura

III.1.1.2.1 DEMANDA Y OFERTA DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN GENERADA

(Tabla -3)

AGENTE ESTRADO DE INGRESO	DEMANDA POR IMCREMENTO DE POBLACIÓN							
	1995 – 2000		2000 - 2005		2005 - 2010		**1995 - 2010**	
	16,528 hab.		63,220 hab.					
	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%	**Viv.**	**%**
TOTAL	4,132	100.0%	15,805	100.0%	13,800	100.0%	**33,737**	**100.0%**
MEDIA BANCA COMERCIAL-SECTOR PRIVADO								
10.0 A 20.S.M.S (Media)	141	3.4%	539	3.4%	469	3.4%	**1,149**	**3.4%**
RESIDENCIAL: BANCA COMERCIA-PRIVADO								
Más de 20 S.M. (Resid.)	94	2.3%	359	2.3%	313	2.3%	**766**	**2.3%**

III.1.1.2.2 PRONÓSTICO DE LA OFERTA DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN GENERADA

(Tabla-4)

TIPO DE VIVIENDA AGENTE	DEMANDA POR IMCREMENTO DE POBLACIÓN							
	1995 - 2000		2000 - 2005		2005 - 2010		1995 - 2010	
	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%
	4,132		15,805	100.0%	13,800	100.0%	33,373	100.0%
TOTAL OFERTA	1,744	42.2%	6,667	42.2%	5,818	42.2%	14,229	42.2%
DEMANDA NO ATENDIDA	2,388	57.8%	9,138	57.8%	7,981	57.8%	19,507	57.8%
RESIDENCIAL: BANCA COMERCIAL-SECTOR PRIVADO								
Oferta	94	100.0%	359	100.0%	313	100.0%	766	100.0%
Demanda no atendida	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
	94	100.0%	359	100.0%	313	100.0%	766	100.0%

III.1.1.2.3 DEMANDA DE EQUIPAMIENTO URBANO

(Tabla 5)

ELEMENTO	NORMAS DE DOTACIÓN			Inc. 1995 – 2000		Inc. 2000 – 2005		Inc. 2005 - 2010		**Inc. 1995 - 2010**	
				16,528 hab.		63,220 hab.		55,199 hab.		**134,947 hab.**	
	UBS	Hab/UBS	M2T/UBS	UBS	Has.	UBS	Has.	UBS	Has.	**UBS**	**Has.**
EQUIPAMIENTO VECINAL											
Jardín de Niños	Aula	780	210	21	0.44	81	1.70	71	1.49	**173**	**3.63**
Primaria	Aula	475	345	35	1.20	133	4.59	116	4.01	**284**	**9.80**
Centro Social	M2C	20	2	826	0.17	3,161	0.63	2,760	0.55	**6,747**	**1.35**
Pequeño Comercio	M2C	10	2	1,653	0.33	6,322	1.26	5,520	1.10	**13,495**	**2.69**
Servicios Privados	M2C	20	2	826	0.17	3,161	0.63	2,760	0.55	**6,747**	**1.35**
Plaza cívica	M2P	6	1	2,755	0.28	10,537	1.05	9,200	0.92	**22,492**	**2.25**
Jardín vecinal	M2T	1	1	16,528	1.65	63,220	6.32	55,199	5.52	**134,947**	**13.49**
Canchas deportivas	M2T	1	1	16,528	1.65	63,220	6.32	55,199	5.52	**134,947**	**13.49**
SUBTOTAL					5.89		22.52		19.66		**48.07**
EQUIPAMIENTO DE BARRIO											
Secundaria general	Aula	2,860	375	6	0.22	22	0.83	19	0.72	**47**	**1.77**
Sec. Tecnológica	Aula	2,320	450	7	0.32	27	1.23	24	1.07	**58**	**2.62**
C. Capacitación	Aula	12,860	600	1	0.08	5	0.29	4	0.26	**10**	**0.63**
Clínica	Consultorio	4,260	190	4	0.07	15	0.28	13	0.25	**32**	**0.60**
Guardería	Aula	3,900	135	4	0.06	16	0.22	14	0.19	**34**	**0.47**
Mercado	Puesto	160	24	103	0.25	395	0.95	345	0.83	**843**	**2.03**
Pequeño Comercio	M2C	20	2	826	0.17	3,161	0.63	2,760	0.55	**6,747**	**1.35**
Comercio Autoserv.	M2C	10	2	1,653	0.33	6,322	1.26	5,520	1.10	**13,495**	**2.69**

ELEMENTO	NORMAS DE DOTACIÓN			Inc. 1995 – 2000		Inc. 2000 – 2005		Inc. 2005 - 2010		**Inc. 1995 - 2010**	
				16,528 hab.		63,220 hab.		55,199 hab.		**134,947 hab.**	
	UBS	Hab/UBS	M2T/UBS	UBS	Has.	UBS	Has.	UBS	Has.	**UBS**	**Has.**
EQUIPAMIENTO DE BARRIO											
Despachos-consult.	M2C	20	2	826	0.17	3,161	0.63	2,760	0.55	**6,747**	**1.35**
Correo y telégrafo	M2C	125	2	132	0.03	506	0.10	442	0.09	**1,080**	**0.22**
Gasolinera	Bomba	6,725	150	2	0.04	9	0.14	8	0.12	**19**	**0.30**
Est. Autob. Urb.	Andén	16,000	300	1	0.03	4	0.12	3	0.10	**8**	**0.25**
Sitio taxis	Cajón	1,400	30	12	0.04	45	0.14	39	0.12	**96**	**0.30**
Cine	Butaca	100	5	165	0.08	632	0.32	552	0.28	**1,349**	**0.68**
Templo	M2C	70	3	236	0.07	903	0.27	789	0.24	**1,928**	**0.58**
Plaza cívica	M2P	6	1	2,755	0.28	10,537	1.05	9,200	0.92	**22,492**	**2.25**
Parque de barrio	M2T	1	1	16,528	1.65	63,220	6.32	55,199	5.52	**134,947**	**13.49**
Canchas deportivas	M2T	1	1	16,528	1.65	63,220	6.32	55,199	5.52	**134,947**	**13.49**
SUBTOTAL					5.52		21.11		18.43		**45.06**
EQUIPAMIENTO DISTRITAL											
Bachillerato general	Aula	6,160	525	3	0.14	10	0.54	9	0.47	**22**	**1.15**
Bachillerato técnico	Aula	9,100	600	2	0.11	7	0.42	6	0.36	**15**	**0.89**
Teatro auditorio	Butaca	120	6	138	0.08	527	0.32	460	0.28	**1,126**	**0.67**
Hospital general	Cama	1,110	170	15	0.25	57	0.97	50	0.85	**122**	**2.07**
Centro comercial	M2C	10	2	1,653	0.33	6,322	1.26	5,520	1.1	**13,495**	**2.7**
Comercio departamental	M2C	20	2	826	0.17	3,161	0.63	2,760	0.55	**6,747**	**1.35**
Com. serv.	M2C	20	2	826	0.17	3,161	0.63	2,760	0.55	**6,747**	**1.35**

especializado											
Oficinas privadas	M2C	10	2	1,653	0.33	6,322	1.26	5,520	1.1	**13,495**	**2.7**
Plaza cívica	M2P	6	1	2,755	0.28	10,537	1.05	9,200	0.92	**22,491**	**2.25**
Parque urbano	M2T	1	1	16,528	1.65	63,220	6.32	55,199	5.52	**134,947**	**13.49**
Centro deportivo	M2T	2	1	8,264	0.83	31,610	3.16	27,600	2.76	**67,473**	**6.75**
Delegación municipal	M2C	50	2	331	0.07	1,264	0.25	1,104	0.22	**2,699**	**0.54**
SUBTOTAL					4.4		16.82		14.69		**35.91**
EQUIPAMIENTO CENTRAL											
Licenciatura general	Aula	8,750	880	2	0.17	7	0.64	6	0.56	**15**	**1.36**
Licenciatura técnica	Aula	6,000	880	3	0.24	11	0.93	9	0.81	**22**	**1.98**
Casa de cultura	M2C	70	2	236	0.05	903	0.18	789	0.16	**1,928**	**0.39**
Museo	M2C	160	2	103	0.02	395	0.08	345	0.07	**843**	**0.17**
Admon. Estatal	M2C	200	2	83	0.02	316	0.06	276	0.06	**675**	**0.13**
Admon. Federal	M2C	200	2	83	0.02	316	0.06	276	0.06	**675**	**0.13**
Unidad de emergencia	Cama	10,000	50	2	0.01	6	0.03	6	0.03	**13**	**0.07**
Central de abastos	M2C	80	15	207	0.31	790	1.19	690	1.03	**1,687**	**2.53**
Central de carga	Modulo	10,000	1,000	2	0.17	6	0.63	6	0.55	**13**	**1.35**
Rastro mecanizado	M2C	1,000	10	17	0.02	63	0.06	55	0.06	**135**	**0.13**
Encierro de autobuses	Cajón	2,250	90	7	0.07	28	0.25	25	0.22	**60**	**0.54**
Terminal autobuses	Andén	3,125	735	5	0.39	20	1.49	18	1.3	**43**	**3.17**
Bomberos	Bomba	30,000	450	1	0.02	2	0.09	2	0.08	**4**	**0.2**
Reclusorio	M2C	160	2	103	0.02	395	0.08	345	0.07	**843**	**0.17**
Cementerio	Fosa	35	5	472	0.24	1,806	0.9	1,577	0.79	**3,856**	**1.93**
SUBTOTAL					1.75		6.68		5.83		**14.26**
TOTAL					17.55		67.13		58.61		**143.29**

III.1.1.2.4 DEMANDA URBANA DE INFRAESTRUCTURA

(Tabla-6)

IMPACTOS URBANOS DEL DESARROLLO TURÍSTICO DE LA ZONA CONTINENTAL DEMANDA URBANA DE INFRAESTRUCTURA							
	DEMANDA POR INCREMENTO DE POBLACIÓN						
	1995 - 2000		2000 – 2005		2005 - 2010		**1995 - 2010**
	16,528 hab.		63,220 hab.				
CONCEPTO	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%	**Viv.**
TOTAL	4,132	100.00%	15,805	100.00%	13,800	100.00%	**33,737**
MEDIA BANCA COMERCIAL-SECTOR PRIVADO							
10.0 A 20.S.M.S (Media)	141	3.40%	539	3.40%	469	3.40%	**1,149**
RESIDENCIAL: BANCA COMERCIA-PRIVADO							
Más de 20 S.M. (Resid.)	94	2.30%	359	2.30%	313	2.30%	**766**

III.1.1.2.5 PRONÓSTICOS DE LA OFERTA DE VIVIENDA PARA LA POBLACIÓN GENERADA

(Tabla-7)

	DEMANDA POR INCREMENTO DE POBLACIÓN							
	1995 - 2000		2000 - 2005		2005 - 2010		1995 - 2010	
TIPO DE VIVIENDA AGENTE	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	%	Viv.	
	4,132		15,805	100.00%	13,800	100.00%	33,373	
TOTAL OFERTA	1,744		42.20%		6,667	42.20%	5,818	42.20%	14,229
DEMANDA	2,388		57.80%		9,138	57.80%	7,981	57.80%	19,507
NO ATENDIDA								
RESIDENCIAL: BANCA COMERCIAL-SECTOR PRIVADO								
Oferta	94		100.00%		359	100.00%	313	100.00%	766
Demanda no atendida	0		0.00%		0	0.00%	0	0.00%	0
	94		100.00%		359	100.00%	313	100.00%	766

III.1.1.2.6 DEMANDA URBANA DE INFRAESTRUCTURA

(Tabla-8)

CONCEPTO	UNIDAD	NORMAS	1995 - 2000 Incrementos	200 - 2005 Incrementos	2005 - 2010 Incrementos	**1995 - 2010 Incrementos**
Dotación urbana	lt/hab/día	350	16,528 hab.	63,220 hab.	55,199 hab.	
DEMANDA AGUA POTABLE						
Consumo	M3		5,784.8	22,127.0	19,319.7	**47,231.5**
Gasto medio	Lps.		67.0	256.1	223.6	**546.7**
Gasto máximo diario	Lps.	1.2* GM	80.3	307.3	268.3	**655.9**
Gasto máximo hora	Lps.	1.5* GM	120.5	461.0	402.5	**984.0**
DEMANDA DE DRENAJE Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES						
Aportación a la red.	M3	0.8* Cons.	4,627.8	17,701.6	15,455.7	**37,785.1**
Gasto máx. diario	Lps.		64.3	245.9	214.7	**524.9**
DEMANDA DE ENERGÍA ELÉCTRICA _ 2/						
Viv. Interés social	KVA/viv.	1.0	4,073	3,541	7,614	**11,155**
Viv. Popular	KVA/viv.	1.5	16,250	14,216	30,466	**44,682**
Viv. Media	KVA/viv.	3.0	1,617	1,407	3,024	**4,431**
Viv. Residencial	KVA/viv.	5.0	1,797	1,563	3,360	**4,923**
Equipamiento - comercio	KVA/viv.	150.0	24	5,576	5,600	**11,176**
Espacios abiertos	KVA/viv.	15.3	465	993	1,458	**2,451**
Industria	KVA/viv.	150.0	278	1,145	1,142	**2,287**
TOTAL	MVA		24	27	52	**79**

_1/ Fuente: C.F.E. División de Distribución Península, Zona Cancún

III.1.1.2.7 DEMANDA DE SUELO URBANO

(Tabla-9)

USOS DE SUELO	1995 - 2000		2000 – 2005		2005 - 2010		**1995 - 2010**	
	Has.	%	Has.	%	Has.	%	**Has.**	**%**
HABITACIONAL _ 1/								
Densidad baja _ 2/								
Residencial	7.5	6.7%	28.7	6.7%	25.0	6.3%	**61.3**	**6.5%**
Suma densidad baja	7.5		28.7	6.7%	25	6.3%	**61.3**	**6.50%**
Densidad media _ 3/								
Media	3.8	3.4%	14.4	3.3%	12.5	3.2%	**30.6**	**3.3%**
Suma densidad media	3.8	3.4%	14.4	3.3%	12.5	3.2%	**30.6**	**3.3%**
Densidad alta _ 4/								
Interés social	10.2	9.1%	38.7	9.0%	33.5	8.5%	**82.3**	**8.8%**
Popular	30.8	27.4%	118.0	27.4%	103.3	26.2%	**252.1**	**26.9%**
Suma densidad alta	40.9	36.5%	156.6	36.4%	136.8	34.7%	**334.4**	**35.7%**
Densidad muy alta								
Densidad social	4.1	3.6%	15.6	3.6%	13.6	3.5%	**33.3**	**3.6%**
Popular	11.8	10.5%	45.2	10.5%	39.4	10.0%	**96.4**	**10.3%**
Suma densidad alta	15.9	14.1%	60.7	14.1%	53.0	13.5%	**129.6**	**13.8%**
Subtotal habitacional	68.1	60.7%	260.5	60.6%	227.4	57.7%	**556.0**	**59.4%**
Subcentro	4.4	3.9%	16.8	3.9%	14.7	3.7%	**35.9**	**3.8%**
Centro de población	1.7	1.6%	6.7	1.6%	5.8	1.5%	**14.3**	**1.5%**
Suma equipamiento _ 6/	17.6	15.6%	67.1	15.6%	58.6%	14.9%	**143.3**	**15.3%**
Comercial _ 7/	13.0	11.6%	19.8	11.6%	43.5	11.0%	**106.3**	**11.3%**

Subtotal Equip. - com.	30.6	27.2%	116.9	27.2%	102.1	25.9%	**249.6**	**26.7%**
INDUSTRIA _7/	1.9	1.6%	7.6	1.8%	7.6	1.9%	**17.1**	**1.8%**
VIALIDAD _8/								
Primaria y secundaria	11.8	10.5%	45.1	10.5%	56.8	14.4%	**113.6**	**12.1%**
TOTAL	112.3	100.0%	430.1	100.0%	393.9	100.0%	**936.3**	**100.0%**
Densidad habitacional	243		243		242		**243**	
Densidad bruta	147		147		140		**144**	

_1/ En la demanda de este uso se incluye la vialidad local (25 a 30%)

_2/ Hasta 17 viv/ha; solo incluye la demanda no atendida de vivienda residencial.

_3/ Hasta 50 viv/ha; solo incluye la demanda de vivienda media.

_4/ Hasta 83 viv/ha; incluye la demanda no atendida de vivienda de interés social y popular.

_5/ Hasta 16 viv/ha; incluye la oferta de vivienda de interés social (16 viv/ha) y popular 125 viv/ha.)

_6/ Fuente: cuadro; pronóstico de la demanda de equipamiento.

_7/ Calculada considerando un índice de uso del suelo en calle comercial y corredor urbano de 1,270 hab/ha. Comercial.

_8/ Calculada considerando industrias manufactureras intensivas 200 trb/ha.

_9/ Calculada considerando un índice del 10.5% del total de la demanda de suelo urbano.

III.1.2 CONDICIONANTES DEL DESARROLLO URBANO TURÍSTICO

El desarrollo futuro de Isla Mujeres dependerá fundamentalmente de la planeación económica orientada a las actividades turísticas consolidadas en "corredores turísticos regionales".

Respecto de otras prácticas de turismo de alto nivel es importante recalcar el turismo de aventura, el cultural, el ambiental, el de campos de golf, SPAS, la escalera náutica, actividades acuáticas, los campo de polo, etc.

Mercado náutico adaptado a las condiciones naturales del Arrecife el Cabezón.

Las tendencias de crecimiento del Corredor CANCÚN-ISLA MUJERES según pronóstico con escenario bajo es de 1.52 millones de visitantes y 14.9 miles de cuartos entre 2005 y 2010.

La oferta hotelera (PCP) de Isla Mujeres representa entre un 23.7% y la cuarta parte del Corredor CANCÚN-ISLA MUJERES, según pronósticos, para el año 2010 una generación de empleos directos de 9,565 en hoteles. Empleos Indirectos 39,217 y una población permanente de 147,500 habitantes en el año.

Los estimados de población 97,000 habitantes permanentes +20% flotante anual rotativa y permanente de la península, requerirán de una estructura vial regional y primariais, así como de la infraestructura de agua, el drenaje, la energía eléctrica y manejo de los desechos.

El desarrollo turístico de la Península estará integrado en su vialidad primaria con sección acorde a cada sector, con la oportunidad de incorporar los nuevos sistemas de infraestructura y servicios para lograr un desarrollo sustentable.

Las dunas del territorio se respetarán como garantía de sustentabilidad del territorio y sus usos turísticos y urbanos, considerando la Norma de Mareo Motricidad y Vientos.

Varias partes del Sistema Lagunar Chacmuchuch y la unidad no perturbada pueden ser sujetas de aprovechamiento turístico, hotelero y residencial.

El territorio de la Peninsula de Chacmuchuch constituye hoy la única reserva de vocación turística en el noroeste del Estado de Quintana Roo, en la que el litoral no presenta humedales entre el continente y el mar.

Las unidades naturales de la Peninsula de Chacmuchuch tienen un elevado potencial paisajístico y de actividades acuáticas para el litoral de Isla Mujeres.

Las áreas de manglar deberán de considerarse conforme lo establezca la legislación vigente.

Los desarrollos eco turísticos sobre aguas costeras en palafitos se podrán considerar previo impacto ambiental, siempre que no se afecte negativamente al ecosistema o los recursos naturales.

Para las equivalencias de un cuarto hotelero con los demás productos inmobiliarios se presenta la Tabla de Conversión de Unidades Básicas.

(Anexo-Tabla de Conversiones Unidades Básicas)

III.1.3 CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

A.- El rol histórico de Isla Mujeres en el corredor "Cancún–Isla Mujeres" se comporta en términos económicos y sociales como un solo territorio en materia turística principalmente y El H. Ayuntamiento actual establece los siguientes planes en el territorio según Plano # CT-01.

B.- El área del PPDU Península Chacmuchuch abarca solo el 4.5% del territorio continental de Isla Mujeres y el PPDU Centro de Población "Rancho viejo" comprende un 5 %, mientras que el resto lo regula el Programa de Ordenamiento Ecológico de la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres.

C- Se requiere de acciones para el corto plazo, con una duración de 1 a 5 años, representadas en instrumentos de planeación económica y territorial, así como programas de sustentabilidad que incorporen los destinos públicos y el equipamiento para protección civil municipal y la implementación del plan parcial.

Para el mediano plazo, de 5 a 10 años, en programas de renovación urbana y acciones de largo plazo entre 10 a 25 años y más. Programa de complementación de infraestructura municipal según plano #**LC-1**

D- La Península de Chacmuchuch comprende la franja con orientación turística y ambiental más importante del territorio continental de Isla Mujeres, con suelo de conservación y cuerpos de agua interiores en un 48% y de suelo aprovechable en un 52%.

E.- La vocación integral de la Península requiere de acciones de aprovechamiento urbano, de conservación, de establecimiento de los destinos públicos de playa y de la futura restricción para infraestructura vial, primaria y garantía de acceso a las playas públicas; así como la protección civil de los frentes de duna por el litoral del Caribe, la determinación en campo de los cuerpos y cauces de agua; así como por sus características hoy son estratégicos en la zona Continental, Francisco Javier, Santa Fátima y el asentamiento entre el puerto de Punta Sam y el Límite Municipal.

F.- En el caso de los predios de propiedad federal denominados "La Angostura", por su dinámica natural, están regulados por los movimientos mareo motrices y de vientos, por lo que se requiere de la actualización de áreas de fluctuación mediante un estudio especial, que también garanticen la conexión de Isla Blanca, mediante vialidades que permitan el libre paso del agua entre el Mar Caribe y la laguna Chacmuchuch, en caso de fenómenos meteorológicos extremos. Dicha vialidad sería en este caso la vía principal de evacuación. Su vocación sería de playa pública.

G- Con relación a la infraestructura actual y la requerida, se presenta la información relativa a los programas existentes para el Municipio de Isla Mujeres en la Zona Continental, mencionando que en los criterios actuales de sustentabilidad una de las premisas básicas consiste en internalizar los costos externos a las inversiones por lo cual, los inversionistas contemplarán la dotación de infraestructura y servicios en sus territorios sin menoscabo de los programas públicos que se requieran para el resto de la Península:

Agua potable: actualmente, no existe una línea directa para todo el desarrollo de la zona peninsular en el continente, la actual, que corre paralela a la carretera intermunicipal Benito Juárez-Isla Mujeres, es una línea privada contratada específicamente para el desarrollo Playa Mujeres.

Sobre la carretera conocida como Meco-Punta Sam hay una línea de agua potable que abastece la zona de Punta Sam y la Zona Insular del Municipio, hasta ahora no hay planes de crecimiento de las líneas de agua potable, estas se irán dando cuando sean requeridas para los proyectos que se lleven a cabo mediante contratos privados con CAPA y para el resto del Municipio en la Zona Continental.

Aguas servidas: no existe un sistema de aguas servidas hasta ahora en la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres, deberá ser analizado por el Municipio un programa de necesidades que permita implantar este servicio público independiente a la entidad que lo realice.

En el desarrollo privado denominado Playa Mujeres, que se está actualmente llevando a cabo, se realiza un manejo de aguas tratadas con un sistema de alta presión, mediante ocho cárcamos a succión, que van a las plantas de tratamiento compuestas de cuatro módulos. En el área de la Peninsula, en los fraccionamientos Francisco Javier y Santa Fátima, donde existen casas habitaciones aisladas, las aguas se tratan a base de tanques sépticos, avalados por la Norma Oficial Mexicana.

Residuos sólidos: la recolección es de competencia Municipal, así como la disposición final en el nuevo tiradero del Municipio de Benito Juárez, que está ubicado cerca del límite Municipal hacia el norte. Hasta ahora no hay un plan específico para el manejo de los residuos sólidos por parte del Municipio de Isla Mujeres. El Municipio de Benito Juárez es el que está analizando nuevas alternativas para el tratamiento de los residuos sólidos con otros sistemas que no sean rellenos sanitarios.

Vialidad primaria: La vialidad actual es de 2 carriles y está relacionada con el camino federal al Puerto Punta Sam. Existe otra vialidad construida en terrenos particulares y financiada por los desarrolladores de la zona, la cual se encuentra en proceso de complementación y pendiente de la declaración de los derechos de vía así como su municipalización.

Vialidad de acceso a playas públicas: los caminos locales a las playas carecen de una definición y los pobladores de la zona han solicitado en múltiples ocasiones al Ayuntamiento las medidas que ordenen esta prerrogativa pública.

Energía eléctrica: actualmente existe una línea aérea de transmisión para la demanda eléctrica de Playa Mujeres de 13.8 kilowatts conectadas al sistema de CFE, esta línea fue costeada por los desarrolladores. También existe una línea de alta tensión subterránea y parte de la subestación eléctrica está dentro del desarrollo Playa Mujeres, independiente al circuito actual que alimenta los desarrollos de la Zona de Punta Sam, la cual es una línea construida hace algún tiempo.

Hasta ahora no hay planes de crecimiento, estos se irán dando de acuerdo a los requerimientos de los desarrollos que se lleven a cabo, los cuales serán financiados por inversión pública y privada.

Equipamiento municipal: el Municipio en el Continente solamente cuenta con una oficina para tratar los asuntos de este espacio territorial, la cual está ubicada en la zona ejidal y atiende sólo algunos asuntos. Todos los trámites y permisos deben ser solicitados en la zona Insular del Municipio.

Existe un edificio construido desde hace dos años en la Zona de Punta Sam, enfrente del trasbordador, el cual se edificó con el fin de albergar una parte de las oficinas municipales para atender la zona Continental; sin embargo no han sido ocupadas o entregadas.

Es imprescindible para garantía de atención y gestión pública que se cuente con predios para los servicios públicos y privados que integren el tejido urbano para la comunidad.

Equipamiento estatal: no existen oficinas ni servicios estatales ubicados en esta zona, por lo cual las gestiones a este nivel dependen de otras áreas municipales. Se requiere de la presencia, construcción y operación de todo tipo de dependencias oficiales para mejorar la gestión e impulso a la comunidad.

Equipamiento portuario: el territorio de la zona del puerto y sus áreas anexas se considera un enclave estratégico para el abastecimiento diario, extraordinario y permanente de la zona Insular de Isla Mujeres, así como el puerto también es la comunicación vital en caso de desastre derivados de fenómenos meteorológicos o antropogénicos por lo que su mantenimiento y ampliación está en función del crecimiento de sus demandas y será permanente e irrenunciable en el corto y mediano plazo.

Es necesario contar con oficinas en la zona continental para atender la demanda actual del desarrollo de esta zona, en sus tres niveles de gobierno y deberán abarcar tanto la zona peninsular como el macizo, ya que en el Ejido Isla Mujeres están proliferando asentamientos irregulares los cuales no están siendo atendidos; existen ahí algunos servicios y equipamientos muy rudimentarios que satisfacen en un pequeño porcentaje las necesidades actuales de los habitantes.

El mismo crecimiento habitacional del continente requiere atención inmediata para poder mantener un orden en la planeación del desarrollo de la Zona Continental del Municipio.

Equipamientos urbanos y turísticos: actualmente la zona insular cuenta con diversos servicios públicos y privados orientados a la cabecera municipal dentro del espacio y las limitaciones territoriales del la Isla; sin embargo la expansión y reposicionamiento del Destino Isla Mujeres, a nivel competitivo para el Gran Caribe, requiere la planeación de servicios a escala central y regional tanto para el mismo Municipio como para el Corredor.

Seguridad y riesgo civil: el Municipio carece de un programa integral o parcial de riesgo y también de los territorios adecuados para ubicar y soportar con instalaciones para dicho fin las contingencias de todo tipo.

H- EL Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Peninsula de Chacmuchuch será el instrumento que permita la incorporación de infraestructura por los propios desarrolladores y en su caso por los diferentes niveles de gobierno para el equipamiento de la Península.

I- Los Planes Parciales; Península de Chacmuchuch y Centro de Población "Rancho Viejo" que está impulsando el Ayuntamiento presidido por la Profa. Manuela del Socorro Godoy González, pretenden su complementación territorial en función de las medidas de zonificación que alojarán la creación de fuentes de trabajo, desarrollo urbano y turístico, así como la generación de las condiciones dignas para los habitantes, vía la ordenación del territorio para los servicios, la generación de vivienda y el futuro equipamiento municipal.

J- Por los motivos enumerados y por la voluntad política del actual Ayuntamiento se pone de manifiesto, la urgencia de acciones y programas orientados en el presente Plan Parcial de Desarrollo de la Peninsula de Chacmuchuch (PPDU).

CAPÍTULO IV

IV.1 NIVEL NORMATIVO.

En este apartado se establecen los objetivos y políticas del presente Plan Parcial, en los términos a que alude la fracción III, del artículo 23 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo.

IV.1.1 OBJETIVOS DEL PLAN

A.- Actualizar las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para la vida urbana y la de su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumplan funciones de conservación; las que por sus características formen parte de territorios no urbanizables como destinos o restricciones a la urbanización, y las que forman parte del Programa Centro de Población de la Zona Continental de Isla Mujeres en el área de aplicación del presente plan.

B.- Poner a consideración del Sistema Nacional de Planeación las medidas que contiene "El Plan Parcial de Desarrollo Urbano para la Península de Chacmuchuch" que forma parte de la Zona Continental del Municipio de Isla Mujeres en el Estado de Quintana Roo.

C.- Diagnosticar y proponer los programas específicos de carácter urbano y ambiental para el desarrollo sostenible de la Peninsula, con una extensión aproximada de 3,689.62 hectáreas descritas en el área de aplicación del Plan, (según planos) integrado por siete sectores, con una longitud aproximada de 24.5 Km. de infraestructura, iniciando en el límite del municipio de Benito Juárez; para la protección civil de 23.4 Km. de litoral marino al Caribe y un litoral a la Laguna de Chacmuchuch de 51.2 Km. aproximadamente

D.- Desarrollar las normas generales y particulares para los aprovechamientos del territorio, así como los indicadores para la urbanización su vialidad primaria y los criterios de su futura edificación.

E.- Dotar al Municipio de los elementos de zonificación para que este dictamine los usos y destinos del suelo con base en el presente plan, así como de los estudios especiales o de campo que se requieran para este fin, declarando a los predios denominados "La Angostura" como destinos municipales y los procedimientos a lugar ante la federación para este fin.

F.- Describir la vocación de los siete diferentes sectores territoriales que integran el Plan Parcial de la Península, para que se tomen las medidas de protección civil, patrimonial y ambiental del territorio, así como las medidas de planeación y programas específicos para este fin.

IV.1.2 IMAGEN A FUTURO DE LA PENÍNSULA DE CHACMUCHUCH.

- Isla Mujeres enmarcará una imagen con turismo de muy alto nivel y alternativo al corredor CAN-CUN, integrado a la naturaleza, respecto de la conservación de flora y fauna locales.
- • Mantendrá un turismo receptivo en segmentos de Playa, Deporte, Ecología y Turismo eco y aventura.

- El Desarrollo social relacionado con la vivienda popular y el equipamiento público y la infraestructura se ubicarán territorialmente en la Zona Continental y la Península
- La imagen de identidad y exclusividad se construirá a partir de los puntos anteriores como un desarrollo que difunde y muestra educacionalmente la sustentabilidad del territorio de Isla Mujeres.
- Un desarrollo que contribuya a la competitividad con la generación de mejores servicios, y mayores empleos de calidad a la población.
- Un sistema de infraestructura y servicios públicos y privados con actividades regional y central que compita con los demás destinos del Gran Caribe.
- Desarrollo urbano turístico con claros gradientes de imagen entre la conservación de sus unidades naturales, las áreas de transición y el potencial del suelo urbano de las áreas de aprovechamiento urbano.
- El sello para Isla Mujeres siglo XXI estará referido a la sustentabilidad y sus modalidades de densidad, en la infraestructura y en el tratamiento de unidades de conservación en el territorio de la Península de Chacmuchuch realzando la belleza natural de su entorno.

IV.1.3 POLÍTICAS DEL PLAN

- Adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas de acuerdo a las condiciones del territorio.
- Impulsar las acciones turísticas en el territorio materia del Plan Parcial como detonante socio económico para el desarrollo de los habitantes del Municipio de Isla Mujeres.
- Complementar las acciones y programas comprendidos en los planes y programas existentes así como incluir las recomendaciones enumeradas en los "Retos Para la Estrategia Turística" derivados del Plan Gran Visón 2025.
- Propiciar la dotación de infraestructura e instalaciones especiales para los asentamientos actuales y los desarrollos futuros en el territorio de la Península de Chacmuchuch tales como carreteras, energía eléctrica, saneamiento y el resto de las instalaciones especiales.
- Brindar seguridad territorial de los usos y destinos del suelo a los pobladores e inversionistas del territorio de la Península de Chacmuchuch.

Las políticas del Plan Parcial deberán atender también los siguientes criterios de sustentabilidad, en cuatro grandes temas que son:

- Sustentabilidad económica de los proyectos y el territorio
- Sustentabilidad cultural para los habitantes y visitantes de la Península; social en cuanto a los beneficios laborales para la comunidad; mejora en los ingresos públicos del Gobierno Municipal, Estatal y Federal;
- Sustentabilidad física en la aplicación de tecnologías de bajo impacto y alto ahorro de energía para la infraestructura y servicios futuros del territorio.
- Sustentabilidad ecológica en su conjunto, entendida como una Unidad de Gestión Ambiental urbana; que forma parte del ecosistema costero del norte de Quintana Roo, por la amplitud y especialidad del tema se propone como un programa

derivado.

IV.1.4 METAS, ESCENARIO DE PLANEACIÓN

Se presenta la estadística básica para la población natural y emigrante en la zona continental para el horizonte del año 2010 del Capítulo Diagnóstico (corredor Cancún-I. Mujeres) ajustada a una población de 90,000. Habitantes e incrementada por los usos mixtos turísticos (UMT) (según tabla en plano correspondiente)

Población esperada en la Zona Continental al 2010	134,947 habitantes
Población adicional esperada en la Península	100,000 habitantes

Infraestructura requerida:

Agua potable total consumo en M3 al 2010	31,500.0
Demanda de Drenaje y Tratamiento de Aguas Residuales M3	25,200.0
Demanda total en Mega volts amperes 53 en base a vivienda totalizando una demanda global en MVA.	300-350

Las etapas de desarrollo dependerán de la dotación de Infraestructura y las fases recomendadas de acuerdo a la Estrategia.

RESPALDO HABITACION POPULAR

La población laboral que genere la aplicación del presente Plan se apoyará en el polígono del Centro de Población denominado "Rancho Viejo"

Listado de Equipamiento Urbano para los diferentes niveles de poblamiento:

- Demanda de equipamiento vecinal ajustada, hectáreas. 32.48
- Demanda de equipamiento barrial ajustada, hectáreas. 30.05
- Demanda de equipamiento distrital incrementada (UMT) 35.91
- Demanda de equipamiento central incrementada (UMT) 19.20

Demanda total de suelo urbano (sin conservación, destinos playa, programa de renovación del Puerto Punta Sam) rango corto plazo has.	644.41- 936.3

CAPÍTULO V

V.1 NIVEL ESTRATÉGICO

La estrategia general responde al desarrollo previsto en el "Programa Centro de Población de la Zona Continental Isla Mujeres", actualizado con las condiciones que en estos 7 años posteriores a su publicación se identifican como áreas de oportunidad.

La Estrategia forma parte del marco de planeación democrática y participativa de los diversos sectores de gobierno y actores del desarrollo.

Se reconoce que en el área del Plan Parcial la tenencia de la tierra presenta características singulares: 5 empresas inversionistas, 2 sectores pulverizados (Puerto "Punta Sam"- Limite municipal y "Fco. Javier"- Santa Fátima) y los destinos públicos.

Esta estrategia contempla etapas para la Península en su proceso de desarrollo de acuerdo a la dotación de infraestructura para la realización de cada etapa.

Las etapas cubren funciones urbanas generales y se citan las vocaciones ambientales, que son:

- Turismo y habitación.
- Servicios y comercio.
- Conservación del Área Natural Protegida y otras áreas con funciones o valores ambientales.

V.1.1 CRITERIOS PARA LA ESTRATEGIA

A.- Impulsar el desarrollo urbano sustentable para los habitantes asentados en la zona continental, así como los futuros pobladores hasta el horizonte del año 2010, mediante un nuevo modelo urbano, como base detonante para la actividad turística de la zona.

B.- Complementar las funciones urbano-regionales del corredor turístico Cancún-Isla Mujeres.

C.- Cubrir las demandas de equipamiento, infraestructura e instalaciones especiales así como los usos hoteleros y residenciales compatibles con el medio ambiente.

D.- Enmarcar y conservar los atractivos localizados en el área de aplicación del Plan, enumerados como destino turístico.

E.-Impulsar los servicios primarios para el turismo de la zona continental de Isla Mujeres según plano **# PDN-01**.

F.-Coordinar las etapas de crecimiento a modo que una vez garantizadas sus factibilidades y operación de los servicios públicos; proceda la ejecución de las acciones, recomendadas en plano **# EC-1 06.**

G.-Apoyar mediante los instrumentos de zonificación, la vocación de sus áreas mediante la determinación de usos y destinos del suelo compatibles, coadyuvando en la consolidación de los productos turísticos manifestados para el corredor "Cancún-Isla Mujeres" según la tabla que se presenta a continuación.

V.1.2 ESTRATEGIAS ESPECÍFICAS

A.- La consolidación de la función urbano-regional de la Peninsula de Chacmuchuch, considerando a su población actual, así como su potencial turístico, formando un desarrollo dimensional a lo largo de la Península; con ello se configurará una articulación territorial sobre ese eje, con integración regional al norte del Estado y puerta de las islas del Caribe y el Mundo Maya.

B- El impulso de su rol regional debe realizarse mediante la incorporación de los requerimientos urbanos para el equipamiento e infraestructura regional y local del corredor, con una visión de largo plazo, considerando una longitud de influencia de 10 Km. al municipio de Benito Juárez (Cancún) y 24 Km. a la punta de la Península en la zona continental de Isla Mujeres.

C.- La superación de los "Retos para la Estrategia Turística", a que alude la planeación económica del sector turístico del Estado y el estudio Turismo 2025:

(Tabla-12)

RETOS PARA LA ESTRATEGIA TURÍSTICA*		
ATRACTIVOS (NATURALES-ARTIFICIALES)	**SERVICIOS PRIMARIOS (USOS MIXTOS TURISTICOS)**	**PRODUCTOS (GIROS)**
PLAYAS	CENTROS DE CONVENCIONES	TURISMO DE AVENTURA
COMPETENCIAS DEPORTIVAS	OFERTA HOTELERA	TURISMO NAUTICO
ATRACTIVOS NATURALES	RESTAURANTES	TURISMO SOCIAL
SITIOS HISTÓRICOS Y ARQUEOLOGICOS	OPERADOR TERRESTRE	TURISMO ALTERNATIVO
ARRECIFES CORALINOS	AEROLINEAS	TURISMO SALUD Y RECREACIÓN
PARQUES TEMATICOS	CENTROS DE DIVERSIÓN Y ESPARCIMIENTO	TURISMO DE NEGOCIOS
EXPOSICIONES Y CONVENCIONES	CENTROS COMERCIALES	TURISMO DE BUCEO
ESPECTACULOS	INSTALACIONES DEPORTIVAS	TURISMO DE ARQUEOLOGÍA
PRODUCTOS LIBRES DE IMPUESTOS **	TOURS	SOL, PLAYA Y OCIO
SPAS	LINEAS NAVIERAS	TURISMO DE GOLF
CASINOS	HOSPITALES	ETNOTURISMO
	CENTROS DE EXHIBICIÓN	TURISMO DE APUESTAS
MARCO LEGAL	**INFRAESTRUCTURA**	**RECURSOS HUMANOS**

*** FUENTE: PLAN GRAN VISION 2025**

RETOS PARA LA ESTRATEGIA TURÍSTICA*		
ATRACTIVOS	SERVICIOS PRIMARIOS	PRODUCTOS

* FUENTE: PLAN GRAN VISIÓN 2025

** SUJETOS A REGULACIÓN

Para lograr superar dichos retos se desarrollarán los siguientes elementos:

- Atractivos Naturales y Artificiales, como son: playas, competencias deportivas, recursos naturales, sitios históricos y arqueológicos, arrecifes coralinos, parques temáticos, exposiciones y convenciones, espectáculos, productos libres de impuestos, SPAS y casinos.
- Servicios primarios (Usos mixtos turísticos), como son; centro de convenciones, oferta hotelera, restaurantes, operador terrestre, aerolíneas, centros de diversión y esparcimiento, centros comerciales, instalaciones deportivas, tours, líneas navieras, hospitales y centros de exhibición.
- Productos turísticos (giros), como son; turismo de aventura, turismo náutico, turismo social, turismo alternativo, turismo salud y recreación, turismo de negocios, turismo de buceo, turismo de arqueologia, sol, playa y ocio, turismo de golf, ecoturismo, turismo de apuestas. Estrategias que son parte fundamental del corredor "Cancún –Isla Mujeres".

D.- El poblamiento del corredor "Cancún-Isla Mujeres" contemplado en una visión de mediano y largo plazo, complementará las ofertas turísticas de Cancún, reposicionará a Isla Mujeres y consolidará en el mapa mundial la vigencia del "destino turistico" más importante del pais en un horizonte de 15 años o más.

E.- Las etapas del desarrollo están condicionadas a la dotación de infraestructura, dependiendo del avance de cada Sector por parte de los inversionistas particulares o de inversión publica. Esto es posible gracias a la existencia de la obra vial; con diversos grados de avance, del Boulevard Intermunicipal, cuya normalización forma parte del presente Plan.

El horizonte de corto plazo se estima de 1 a 3 años en los que se establecerán calendarios específicos en forma aleatoria con base en los programas de inversión e infraestructura se determinarán las hectáreas de incorporación a los usos y destinos del Plan.

CAPÍTULO VI

VI.1 DELIMITACIÓN DEL AREA Y ZONAS QUE COMPRENDE EL PLAN PARCIAL

El área de aplicación del presente Plan Parcial comprende los sectores con asentamientos actuales y los desarrollos autorizados, asi como las expectativas regionales y locales para la zona continental del municipio, para lo cual se establecieron por su homogeneidad en la tenencia de la tierra y sus caracteristicas fisiográficas, siete sectores denominados a continuación:

- Sector 1, del límite Municipal al San Augusto-El Meco.
- Sector 2, del límite Municipal hasta Punta Sam.
- Sector 3, de Punta Sam hasta la propiedad de Playa Mujeres.
- Sector 4, de Playa Mujeres hasta Costa Mujeres.
- Sector 5, los fraccionamientos Francisco Javier y Santa Fátima.
- Sector 6, de los destinos I-II en la Angostura.
- Sector 7, de Isla Blanca.

La delimitación especifica del área que comprende el Plan Parcial se establece con las coordenadas de cada sector del 1 al 7, partiendo de la localización geográfica del faro transportado a coordenadas UTM, con base en la información oficial de INEGI en el sistema ITRF 92 de acuerdo al ANEXO Descripción de la Zona de Aplicación del Plan Parcial, en los planos # AP-01, AP-02, AP-03, AP-04, AP-05, AP-06, AP-07 y a la memoria descriptiva de los puntos UTM que forman los siete polígonos de aplicación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano, los cuadros incluyen el perímetro del AREA NATURAL PROTEGIDA establecida en el Decreto publicado en el TOMO 2 #19 EXT-6TA, EPOCA del 9 de Agosto del 1999 del Gobierno del Estado denominado "Sistema Lagunar Chacmuchuch" con la actualización de los valores UTM, en el sistema NAD-27 de INEGI a los valores UTM traducidos por el mismo INEGI al sistema actual denominado ITRF-92.

CAPÍTULO VII

VII.1 REGÍMENES DE TENENCIA EN LA ZONA DEL PLAN PARCIAL

La tenencia de la tierra de las diferentes áreas y predios de la Peninsula de Chachmuchuch presenta un gran mayoría de predios de propiedad privada, tanto los que pertenecen a desarrolladoras como los que están pulverizados en diferentes propietarios, con distintos grados de información o autorización por parte de la autoridad municipal; a partir de estas consideraciones se proponen los diferentes criterios para el manejo de las densidades, así como las compatibilidades del uso del suelo, tomando en cuenta la visión del territorio en su contexto completo, así como cada sector del plan con sus potencialidades específicas. Véase el plano de tenencia de la tierra en la Peninsula de Chachmuchuch.

CAPÍTULO VIII

VIII.1 ZONIFICACIÓN

El presente Capítulo establece la zonificación primaria y secundaria del área que abarca el presente Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en la fracción VI, del artículo 23 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo.

VIII.1.1 ZONIFICACION PRIMARIA

La zonificación primaria en toda la extensión territorial del área de aplicación, define cuatro tipo de áreas: 1.- de aprovechamiento urbano 2.- de transición, 3.- de conservación y, 4.- las no urbanizables; de acuerdo a los planos # **ZP-01, ZP-02, ZP-03, ZP-04, ZP-05, ZP-06, ZP-07.**

Los zonas con aprovechamiento urbano parten de las normas establecidas en el Programa Centro de Población del Municipio, con un horizonte de poblamiento al año 2010 contenidos en el Capitulo de Diagnóstico.

VIII.1.2 ZONIFICACION SECUNDARIA

La zonificación secundaria o de usos del suelo establece para cada sector del 1 al 7, los diferentes usos dominantes, compatibles, condicionados e incompatibles, de acuerdo a la descripción que aparece en las tablas correspondientes en los planos # **U-01, U-02, U-03, U-04, U-05, U-06, U-07.** Este Plan Parcial presenta también la tabla de criterios múltiples para regular la aplicación de los dictámenes de uso del suelo, referentes a los usos dominantes.

VIII.1.3 CRITERIOS DE ZONIFICACION SECUNDARIA

VIII.1.3.1 Las densidades consideradas para cada sector son fijas y cuya aplicación depende de las condicionantes del uso solicitado y de las condiciones territoriales con sus parámetros urbanos según Tabla-10.

VIII.1.3.2 En ningún caso rebasará la densidad mayor de cada sector, se contará con el soporte en infraestructura y sistemas ambientales que mitiguen los impactos en cada sector y su entorno.

VIII.1.3.3 Las densidades totales de cuartos hoteleros se calculan por hectáreas brutas para cada zona ó sector; según usos del suelo. El tope máximo es absoluto en cada sector, su transferencia estará relacionada con el régimen de propiedad único.

VIII.1.3.4 Las Zonas ó áreas de transición (ZT), (AT) que se localicen alrededor de una zona de conservación (ZC) no contarán con indice de ocupación de suelo (COS=0) estimulando su conservación mediante una densidad asignada a esa superficie. La zona de conservación, quedará sujeta a la Unidad de Manejo Ambiental (UMA).

VIII.1.3.5 Se establece un lote minimo para efectos de fraccionamientos y como parte de los criterios para aplicar un rango de densidad; para promover la fusión de lotes y evitar la pulverización de los mismos, además de cumplir con el resto de los parámetros urbanos.

VIII.1.3.6 Para determinar la densidad de cada sector se seguirán las siguientes reglas:

1.-SECTOR LÍMITE MUNICIPAL - SAN. AUGUSTO -"EL MECO ".

Densidad del área urbanizable 50ctos. /has.(nota densidad con criterio de gradualidad. Densidad área de equipamiento y servicios 0 ctos./has. Densidad área de Transición 0 ctos. /has. Área de Conservación sujeto a una Unidad de Manejo Ambiental cero ctos. /has TABLA-10

2.-SECTOR LÍMITE MUNICIPAL – PUNTA SAM

Densidad del área urbanizable rango 90ctos. /has. 30ctos. /has. (Nota densidad rango a TABLA-10 criterio selectivo al contexto urbano)

3.-SECTOR PLAYA MUJERES

Densidad del área urbanizable base 25 ctos. /has.

4.- SECTOR COSTA MUJERES.

Densidad del área urbanizable base 25 ctos. /has.

5. -SECTOR SANTA FÁTIMA – FCO. JAVIER.

Densidad del área urbanizable 14-22 ctos. /hectáreas (nota densidad con rango de aplicación en base a lote mínimo)

6.-SECTOR ANGOSTURA.

Destinos públicos I-II no Densidad; cero ctos. /has (solo equipamiento para el cuidado relacionado con las Playas)

7.-SECTOR ISLA BLANCA.

Densidad del área urbanizable para Isla Blanca, base 23 ctos. /has.

VIII.1.3.7.Criterios de compatibilidad; El uso del suelo se define como dominante para las funciones urbana principales, marcadas en los plano de cada Sector. Compatibles las funciones urbanas que son complementarias a las dominantes. Como condicionadas las que previo estudio justificativo y factibilidades aprobadas Se reservan a criterio de la autoridad Municipal correspondiente.
Como incompatibles las que por su naturaleza son contrarias a la vocación ó estrategia de cada Sector.

VIII.1.3 CRITERIOS DE SUELO Y PARÁMETROS URBANOS

El presente Plan Parcial establece los criterios de suelo y parámetros urbanos en la tabla correspondiente. Misma que contiene la información de zonificación secundaria de planos y las normas municipales para su aplicación. Contiene los parámetros urbanos y de edificación máximos para cada sector del 1 al 7, con su clave urbana, correlacionando los criterios urbanos de uso, densidad, lotificación, vialidad, infraestructura con criterios de edificación, coeficientes de ocupación del suelo (COS), coeficientes de uso del suelo

(CUS), restricciones frontal, laterales, fondo, niveles, altura máxima y desplantes.

VIII.1.4 ESTACIONAMIENTOS Y CLAVES USO DEL SUELO.

El presente Plan Parcial establece la norma en materia de ESTACIONAMIENTOS, según la clasificación del uso del suelo: MC = Mixto Comercial (incluye desarrollos integrales ó usos mixtos turísticos) ET = Eco turístico, MC-S = Mixto Comercial y de Servicios MC-T = Mixto Comercial Turístico, Th= Turístico Hotelero, Ha-a = Habitación Alta densidad, RT-m = Residencial Turístico Media densidad, Ha-m = Habitacional Media densidad, RT-b = Residencial Turístico _ baja Densidad , Ha-b = Habitacional Baja densidad.

VIII.1.5 ENVOLVENTE VOLUMÉTRICA

La norma de envolvente volumétrica que establece el presente Plan Parcial tiene como propósito garantizar la permeabilidad de vientos, sol y vistas al entorno de los predios de los Sectores 1-2. Planos **MOD-EDF-01, MOD EDF- 02** más la norma de Mereomotricidad y vientos.

El objeto es ofrecer un instrumento de planeación ágil y flexible a los proyectistas. Dicha envolvente consta de tres cuerpos; Primer cuerpo a partir del nivel de suelo con 3 niveles, denominados desplante básico para Sectores 1-2 con un 0.6 de COS máximo, aplicando las restricciones frontal, laterales y de fondo de la (Tabla-10) el cual contendrá dentro de este perímetro, servicios de carga, suministros al edificio, equipos de infraestructuras o instalaciones propias del edificio y los uso asignados. Por no disponer de niveles debajo de la tierra ó sótano, dicho cuerpo del edificio se utilizara además para los cajones de estacionamiento correspondientes a su uso ó destino según tabla (Tabla - 11).

El segundo cuerpo con 5 niveles del 4 al 8 con un desplante de 0.4 de Cos máximo, sobre el primer cuerpo para el uso marcado y aplicando las restricciones frontal, laterales y de fondo mencionadas.

El tercer cuerpo con 3 niveles del 9 al 11 con un desplante de 0.3 de Cos máximo, sobre el segundo cuerpo, para el uso marcado y aplicando las restricciones frontal, laterales y de fondo mencionadas, esta envolvente aplica a partir de la densidad asignada en cada caso, así como de las alturas máximas y mínimas expresadas en los criterios y (Tabla-10).

En el resto de los Sectores aplicaran los parámetros de la (Tabla-10) así como la norma de Mareomotricidad y Vientos para definir la envolvente.

El objeto es ofrecer un instrumento de planeación ágil y flexible a los proyectistas diseñadores e inversionistas que contenga la combinación de los diversos parámetros de urbanización y edificación en forma volumétrica se presenta adicional a las tablas los Modelos de Edificación; anexo grafico **(#MOD-EDF-01)** para los lotes de 5,000 M2 con sus coeficientes por altura según tabla y varias opciones de siembra(A-B-C) según densidades, contemplando los tres primeros niveles para uso MC-S en los que se alojarán los servicios de cada desarrollo, conservando el 0.4 de suelo natural o verde en los perímetros del área construida de cada Lote. Las torres se desplantarán con el COS de 0.4 del nivel 4 al 7 con 0.3 del 8 al 10 y su altura tope o niveles restringirá su dimensión final la altura mínima **libre de entrepiso será de 2.80**; una vez que se tope cualesquiera de sus parámetros. EL modelo de la lámina y su desplante en varios cuerpos aplica solamente a los Sectores1-2 del Plan, se anexa gráfico **(#MOD-EDF-02**) ejemplo con lote

mínimo de 1501 M2 densidad 50 ctos/has. y lote de 3001 M2 densidad 80 cts./has.

VIII.1.5.1 TABLA DE PARAMETROS URBANOS

(Tabla-10)

	CLAVE	SECTOR numero	USO predominante	VIALIDAD	LOTE MINIMO m2	DENSIDAD	COS factor	CUS factor	RESTRICCION frontal	RESTRICCION lateral	RESTRICCION fondo	ALTURA mts.	NIVELES #	CRITERIO EDIFICACION
San Augusto al Meco	UD-01	1	Eq. E Infra	(AU 1-1)= CUS=(NX 0.3) (AU 1-2= CUS=(N0.8 X 0.5) + (5N X 0.4)+(3N X 0.3)										*Desplante base 3 niveles 0.6
	AU 1-1	1	Eq. E Infra	Prim. Colect M	5000 m2	0	0.6/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	Torre 0.4-0.30
	AU 1-2	1	Mixto Com.	colectora	5000 m2	50 dos/ha	0.6/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36.0	11 n	Torre 0.4-0.30
Punta San	UD-02	2	Mix/S	(AU 2-1, AU 2-3, AU 2-4 y AU 2-5= CUS=(N0.8 X 0.5) + (5N X 0.4)+(3N X 0.3)										*Desplante base 3 niveles 0.6
	AU 2-1	2	Mix/S	colectora	1500 m2	12 viv/ha	0.6/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36.0	11 n	Torre 0.4-0.30
	AU 2-3	2	Mix/S	Primaria	5000 m2	90 dos/ha	0.6/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36.0	11 n	Torre 0.4-0.30
	AU 2-4	2	Mix/S	Carretera colect	3000 m2	50 dos/ha	0.6/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36.0	11 n	Torre 0.4-0.30
	AU 2-5	2	Mix/S	colectora	3000 m2	30 dos/ha	0.3+1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	Torre 0.4-0.30
Playa Nuevo	UD-03	3	Desa. Int.	(AU 3)= CUS=(N X 0.3)										*Desplante base 0.4
	AU 3	3	Desa. Int.	colectora	SPM	25 dos/ha	0.3+1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
	AU 3	3	Desa. Int.	colectora M	SPM	25 dos/ha	0.3+1	1.5	h x .334	h x .107	h x .107	Max 17.5	5 +ce	
	AU 3	3	Desa. Int.	Primaria	SPM	25 dos/ha	0.3+1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
Costa Nuevo	UD-04	4	Desa. Int.	(AU 4)= CUS=(N X 0.3)										*Desplante base 0.4
	AU 4	4	Desa. Int.	local	2500 m2	25 dos/ha	0.3+1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
	AU 4	4	Desa. Int.	colectora	3000 m2	25 dos/ha	0.3+1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
	AU 4	4	Desa. Int.	colectora	4000 m2	25 dos/ha	0.3+1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
	AU 4	4	Desa. Int.	primaria	5000 m2	25 dos/ha	0.3+1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
Pco. Javier Sta. Fátima	UD-05	5	Desa. Int.	(AU 5-1 al AU 5-2)= CUS=(N X 0.15) (AU 5-3 al AU 5-6= CUS=(N X 0.4) (AU 5-6)= CUS= (N X 0.3)										*Desplante base 0.4
	AU 5.1	5	ecoturismo	local	1000 m2	14 dos/ha	0.15+.1	0.3	h x .334	h x .167	h x .167	Max 7.0	2+ce	
	AU 5.2	5	ecoturismo	local	1000 m2	14 dos/ha	0.15+.1	0.3	h x .334	h x .167	h x .167	Max 7.0	2+ce	
	AU 5.3	5	Tur. Resid	colectora	2000 m2	7 viv/ha	0.4	1.2	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3+ce	
	AU 5.4	5	Infra. E Inst E	colect. M	2000 m2	7 viv/ha	0.4	1.2	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3+ce	
	AU 5.5	5	Tur Hot	colectora	N.D	20 dos/ha	0.4	1.2	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3+ce	
	AU 5.6	5	Tur Hot	Primaria	N.D	22 dos/ha	0.4	1.2	h x .334	h x .107	h x .107	Max 12.5	3+ce	
La Argentina	UD-06	6	Destino Publico Playas	ZONA: SERVICIOS Y PROTECCION CIVIL										
Isla Blanca	UD-07	7	Desa. Int.	(AU 7)= CUS=(N X 0.3)										*Desplante base 0.4
	AU-7	7	Mixto Com.	Primaria	2500 m2	23 dos/ha	0.15+.1	0.3	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3+ce	
			Mixto Com.	colectora	2500 m2	23 dos/ha	0.15+.1	0.3	h x .334	h x .107	h x .107	Max 12.5	3+ce	

** PRIMARIA = Vía Principal ó Regional COLECTORA MAYOR = vía colect. M, COLECTORA 0= Vía colectora, LOCAL= Vía Local,

SECTOR 1 Y 2 aplica criterio de desplante base 3 niveles a partir de nivel 0.00 hasta 36 mts.

Tabla de compatibilidades incorporadas dentro de los planos de zonificación de usos de suelo UD-01,UD-02, UD-03, UD-04, UD-05, UD-06, UD-07 respectivamente

5+ce = cinco niveles más cubo de elevador, escaleras e instalaciones. (APLICA SECTOR 3 y 4)

2+ce = dos niveles más cubo de elevador, escaleras e instalaciones. (APLICA SECTOR 5 de las áreas urbanas AU 5-1 al área urbana AU 5-2).

3+ce = tres niveles más cubo de elevador, escaleras e instalaciones. (APLICA SECTOR 5 de las áreas urbanas AU 5-3 al área urbana AU 5-6).

El 75% de las edificaciones en las zonas costeras no deberán de rebasar los 15.00 mts. de altura a partir del nivel 0.00 que será determinado por la topografía, estudios pluviales y el trazo maestro de las vialidades (así como de la norma de Mareo motricidad), se exceptúan de estos criterios los faros de marina, los cubos de elevadores y servicios de azoteas.

n= Número niveles máximo (aplica todos sectores)

El COS+0.1 área libre en utilización de suelo sin cubrir aplica sectores 2-3-4-5-7.

TABLA CONVERTIBILIDAD 10-BIS

Unidad Básica de Vivienda (UBV)	2.5 cuartos de Hotel
Una Residencia Turística	4 cuartos de Hotel
Un Master Suite	1 cuartos de Hotel
Un Villa	3.5 cuartos de Hotel
Un Cuarto de motel	1 cuarto de Hotel
Una Júnior Suite	1 cuarto de Hotel
Una Suite estándar	2 cuartos de Hotel
Unidad Básica de Vivienda (UBV)	2.5 cuartos de Hotel
Un departamento, estudio (Loft) o llave hotelera	2.5 cuartos de Hotel
Un cuarto de clínica hotel	2 cuartos de Hotel
Un camper sencillo y cuarto de motel	2 cuartos de Hotel

Fuente: PPDU Solidaridad Q.R. (Tulum) + Isla Mujeres.

VIII.1.5.2 Criterios para cajones mínimos de estacionamiento según clasificación de uso del suelo.
(Tabla 11)

Clasificación	Cajones
MC	1 Cajón por cada 30 m2 de construcción.
ET, MC-T	1 Cajón por cada 60 m2 de construcción.
MC-S	2 por cada 4 camas y 2 por cada consultorio.
Th	Hotel: 1 cajón por cada 10 cuartos.
Ha-a	Vivienda menor de 90 m2 1 cajón por vivienda.
RT-m, Ha-m	Entre 90 m2 y 300 m2, 2 cajones por vivienda.
RT-b, Ha-b	Más de 300 m2, 3 cajones por vivienda.

- estacionamientos por lote geometrías base referirse al (Reglamento construcción Isla Mujeres).
- Fuente PP del P. 885.08 Has al sur de Punta Nizuc. Benito Juárez Q.R.

CAPÍTULO IX

IX.1 NORMAS Y CRITERIOS TÉCNICOS APLICABLES

En el contexto urbano en que se inscribe la Península de Chacmuchuch, se establecen los siguientes criterios y normas técnicas:

IX.1.1 DESTINOS PÚBLICOS DE PLAYA

La primera Norma de este Plan Parcial se ocupa de establecer los destinos públicos de playa, mismos que se marcan en el plano # **TN-01** y en el plano # **RPV-01**.

IX.1.2. EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

La segunda Norma de este Plan Parcial señala los niveles de equipamiento y servicios con sus diferentes magnitudes (vecinal, barrial, distrital y central–regional), que están localizados en cada sector, para impulsar la vocación turística de la Península como detonante del desarrollo social y económico del Municipio de Isla Mujeres; de acuerdo al Plan Estatal de Desarrollo y los Retos de la Estrategia Turística del Plan de Turismo 2025. El impulso a la vocación turística del corredor requiere del establecimiento de amenidades y atractivos compatibles con los diversos tipos de turismo, especialmente el de altos ingresos, conservando un balance entre conservación y economía tales como instalaciones para turismo de golf, actividades náuticas, campo de polo, tiro al blanco, veleros en la laguna, windsurf, etc. Los planos de cuadro de áreas, así como los planos **#TR-1, POBLACION, #PDN-1** y de niveles de equipamiento y servicios **#EQ-1** determinan tales materias.

IX.1.3 EQUIPAMIENTOS VERDES

La tercera norma se refiere a los EQUIPAMIENTOS VERDES o corredor natural ó demás transeptos, cauces de agua de naturaleza ambiental que sean identificados en la caracterización de cada predio. Planos # **EQV-01, EQV-02, EQV-03, EQV-04, EQV-05, EQV-06, EQV-07**.

IX.1.4 INFRAESTRUCTURA BÁSICA

La siguiente norma establece los criterios de INFRAESTRUCTURA BÁSICA, así como los derechos de la vialidad primaria en los sectores del Plan Parcial. Dichos criterios están definidos en el ANEXO de descripción de Infraestructura Vial Primaria y su Continuidad en los planos por sector **# INF-01, INF-02, INF-03. INF-04, INF-05, INF-06. INF-07, INF-08**.

La ESTRUCTURA VIAL como destino público y como columna estructuradora del desarrollo inicia en un par vial formado por la carretera que conecta al Puerto de Benito Juárez con el Puerto de Punta Sam y, la segunda, que corresponde al Boulevard Intermunicipal entre el Municipio de Benito Juárez al sur y los territorios norte de la Península, así como el acceso a Playas Públicas a lo largo del territorio secciones según plano general # **RPV-01.**

Se busca apoyar mediante los instrumentos de zonificación, el acceso a playas Públicas:

Los accesos a playa, se reflejan en el plano **# RPV-01.**

- SECTOR 2-3 Acceso

- SECTOR 3- ya cuenta con accesos
- SECTOR 4- 2 accesos
- SECTOR 5- 1 acceso
- SECTOR 6- Acceso general playa pública
- SECTOR 7- 2 accesos

Un TOTAL de= 8 accesos a los largo del Boulevard Intermunicipal.

IX.1.5. MANEJO DEL AGUA Y SU APROVECHAMIENTO

La quinta norma se ocupa del manejo del manejo del agua y su aprovechamiento. La dotación del vital líquido para los usos de aprovechamiento urbano estará bajo la responsabilidad de los desarrolladores y en el caso del Sector # 5, al acuerdo que se llegue entre los propietarios pulverizados y el Municipio. Los desarrolladores solicitaran al Organismo Operador del Agua en la localidad o al Municipio, la factibilidad del suministro, en caso de no existir, o así convenir a sus intereses, los promotores podrán optar por los sistemas de tecnologías para la desalación de agua de mar de acuerdo a las regulaciones y normas de CNA.

En el manejo, tratamiento y reciclaje del agua será indispensable en todos los casos, tanto por necesidades ambientales como por los costos económicos inherentes, por lo cual su tratamiento bajo normas NOM-002 y NOM-003, en su caso, que se establecerá en los ciclos básicos de su utilización, los desarrolladores solicitarán al organismo Operador del Agua en la localidad o al Municipio la factibilidad del suministro, en caso de no existir, o así convenir a sus intereses. Los promotores podrán optar por los sistemas de tecnologías para desalación de agua de mar de acuerdo a las regulaciones de CNA.

IX.1.6 MANEJO DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS

Esta norma se refiere al manejo de los residuos sólidos y su disposición final, el criterio básico consiste en que los desarrollos incorporen el terreno y las instalaciones básicas en forma de estación de transferencia para las acciones de separación, recolección y compactación de los residuos orgánicos o sobrantes a los procesos anteriores, de acuerdo a norma, recogiendo por parte del Municipio el residuo compactado para que bajo la responsabilidad de éste se realice su disposición FINAL.

IX.1.7 PROTECCIÓN CIVIL

La siguiente norma se relaciona con la protección civil, que requiere de elaborar un programa detallado. El criterio que prevé el presente plan consiste en aprovechar los carriles de integración a la vialidad primaria según planos **# PD-01** ubicando 5 módulos de apoyo a Protección Civil que contarán con las facilidades de espacio y comunicación para establecer una logística en las diferentes etapas del poblamiento.

IX.1.8 DESPLANTE DE INFRAESTRUCTURA Y EDIFICACION

Esta norma establece los criterios de desplante de infraestructura y edificación, para la marcación del límite de edificación y las obras de urbanización y construcciones permanentes en la franja inmediata al litoral costero del mar caribe. Esta norma obedece a motivos ambientales, protegiendo a la población civil y a las inversiones en los desarrollos turistico habitacionales, mediante la amortiguación de los fenómenos

mareomotrices y de vientos en los planos esta aplicará para las futuras edificaciones y para la infraestructura.

Esta norma aplicará a todos los terrenos ubicados en las franjas de dunas costeras naturales; esta zona permite que por fricción se absorba una parte de la fuerza de las mareas y olas producto de las variables meteorológicas a lo largo del litoral costero oriental, ayudando al mismo tiempo a la conservación de las playas actuales del municipio.

La línea de desplante para los edificios será atrás de la primer duna o en caso de que los terrenos con duna no explicita cuyos niveles topográficos en relación a los niveles de las mareas tengan un rango menor de 3.00 mts. o que las pendientes del terreno tengan pendientes menores al 1% por su extrema planicie aplicará también la "norma para el desplante de infraestructura y edificación relativas a los efectos de fuerzas de mareo motricidad y vientos en la Península" que se presenta como Anexo al presente Plan Parcial y que para todos los efectos legales se tiene como por aquí reproducido.

IX.1.9 DERECHO DE VIA DE LA VIALIDAD PRIMARIA

La novena norma establece el derecho de vía de la vialidad primaria como destino público y restricción por infraestructura. Este elemento estructurador de los sectores y la Península en el ANEXO- Descripción de Infraestructura Vial Primaria y su Continuidad en los planos **# INF-01, INF-02, INF-03. INF-04, INF-05, INF-06. INF-07, INF-08.** La instrumentación del Plan considerara los mecanismos de colaboración y compensación que se deriven de las afectaciones por infraestructura o vialidad primaria.

Se establece la vialidad a destino de playa, que conecta los 8 accesos a las playas, como vialidad especial en el planos # **RPV-01 y RSMN-01**; así como los destinos de conservación.

El presente Plan Parcial concibe a la vialidad primaria como el elemento estructurador de toda la ocupación del territorio y, por ello, como una acción estratégica que hay que abordar con los instrumentos más eficaces que aseguren su desarrollo puntual, contemplando para ello tres mecanismos diversos, pero complementarios:

- En primer lugar, los planos que integran este Plan Parcial determinan los *destinos de suelo,* en los términos de la legislación urbana, estableciendo aquellas zonas o predios de un centro de población que se prevé dedicar a fines públicos. De este modo, se describen pormenorizadamente los polígonos de afectación específica que con motivo de la vialidad primaria tendrá todo el corredor, mismos que han recaído fundamentalmente en la vía de uso común que se encuentra en operación hoy día.

  La determinación de los *destinos de suelo* tendrá como consecuencia, en los términos de los artículos 27 y 37 de la Ley General de Asentamientos Humanos y 40 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado, que el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles se sujetará a lo dispuesto en este Plan Parcial; y se traducirá en la obligación de los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como destinos o sólo utilizará los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto.

- En segundo lugar, con el propósito de otorgar certeza y seguridad jurídica a los posibles afectados, se tiene previsto que la publicación del presente Plan Parcial sirva como notificación a los propietarios de predios de los derechos de vía correspondientes.

- Un tercer y último mecanismo: en el capítulo del Nivel Instrumental del presente Plan Parcial, se prevén mecanismos que concreten y ejecuten las obras de infraestructura y vialidad, mediante la creación y operación de un *Fideicomiso para la ejecución y cumplimiento del Plan Parcial para el Desarrollo Urbano de la Península de Chacmuchuch.*

CAPITULO X

X.1 PROGRAMACIÓN

X.1.1 PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO, ACCIONES Y TABLA DE CORRESPONSABILIDADES.

X.1.1.1 Síntesis de los programas de desarrollo urbano

Los siete programas que se derivan del presente Plan que incidirán en el desarrollo integral de la Península, son los siguientes:

1) Programa de renovación y complementación del Puerto "Punta Sam", enlace estratégico para isla Mujeres, con el objeto de modernizar, ampliar y planear las áreas necesarias para su vigencia en los próximos años.

2) Programa de "Administración y Manejo de las Áreas de Conservación" objetivo definir y completar las acciones para la operación y mantenimiento de las áreas naturales.

3) Programa de "Mejoramiento Urbano" en los fraccionamientos Francisco Javier y Santa Fátima. Objetivo: promover la fusión de lotes para su mejor aprovechamiento y las propuestas de infraestructura y equipamiento del Sector 5.

4) Programa de "Habilitación y Equipamiento de los Destinos Públicos de Playa": Objetivo: definir las medidas de seguridad y riesgo civil para el disfrute de la playa pública.

5) Programa de "Infraestructura y Vialidad Primaria–Regional" completar y detallar lo referente a la ingeniería vial y transporte público para las etapas del desarrollo de la Península.

6) Programa de "Sustentabilidad para la Península de Chacmuchuch" analizar evaluar y proponer los criterios y recomendaciones para orientar el balance para la sustentabilidad de los temas económicos, cultural-sociales, físicos del desarrollo y ecológicos del territorio, en el contexto de la Península, para su aprovechamiento de la próxima generación.

7) Programa de "Protección Civil" para la Península de Chacmuchuch. Objetivo: determinar acciones y procedimientos en caso de siniestros o riesgos ambientales.

Según plano # **PD-01**.

8) Programa de "Manejo Integral de Residuos Sólidos" para la Península de Chacmuchuch. Objetivo: determinar acciones y procedimientos en caso de siniestros o riesgos ambientales.

X.1.1.2 Coordinación de los siete programas y los sectores público, social y privado que se derivan del presente Plan.

(Tabla-13)

Plan parcial Península de Chacmuchuch Isla Mujeres

Matriz Programática Coordinación

Programas	Sector Publico: Gob. Federal	Sector Publico: Gob. Estatal	Sector Publico: Gobierno Municipal	Sector social	Sector Privado	PLAZOS	TIEMPO años
1. - Prog. Renovación y complemento Puerto Punta. Sam.	S.C.T. © S. Marina © Banobras	Protección civil Seduma 1	Dir. Desarrollo U y E x Jurídico Mpal.	Colegios P. Sindicatos, Colonos Org. Sociales	Cámaras Inversionistas Asesores	1/2 plazo	1
2.-Prog. Administración y manejo de áreas de conservación	ZOFEMAT ©	Seduma 1	Dir. Desarrollo U y E x Jurídico Mpal.	O:N:G.		Corto plazo	1-3
3.-Prog. Mejoramiento urbano, fraccionamiento Fco. Javier y Sta. Fátima	Banobras ©		Dir. Desarrollo U y E x Tesorería Mpal. © Jurídico Mpal. ©			Corto plazo	1-3
4.-Prog. Reservado al equipamiento de Destinos de Playa	ZOFEMAT ©	Protección civil ©	Dir. Desarrollo U y E 1 Dir. Seguridad Mpal. Jurídico Mpal.			Corto plazo	1-3
5.-Prog. Infraestructura y Vialidad Primaria _ Regional	Banobras ©	Seduma ©	Dir. Desarrollo U y E 1 Jurídico Mpal.			Corto plazo 1/2 plazo Corto plazo	1-3
6.-Prog. Sustentabilidad Peninsula Chacmuchuch	Semarnat ©	Seduma x	Dir. Desarrollo U y E 1 Jurídico Mpal. ©			Corto plazo	Corto plazo
7.-Prog. I Riesgo civil	Sec. Marina Ejercito Méx.	Protección civil	Protección civil Mpio. X	Colegios P.	Org. Sociales	Corto plazo	1-2
8.-Prog. I Man.Int. Res.Solidos	Gob. Federal	Gob. Estatal SEDUMA x	Protección civil Mpio.	Sindicatos Colonos	Org. Sociales	Costo Plazo	1-3
Simbología:							
Responsable 1							
Coordina x							
Coadyuvar ©							

CAPITULO XI

X.1 MECANISMOS PARA LA ADQUISICIÓN O ASIGNACIÓN DE INMUEBLES Y ESTÍMULOS PARA EL CUMPLIMIENTO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

X.1.1 Adquisición o asignación de inmuebles

Toda vez que en el área del Plan Parcial la tenencia de la tierra presenta características singulares como ya se ha referido (cinco grandes propietarios y solo dos sectores pulverizados en Puerto "Punta Sam"- Limite municipal y "Fco. Javier"- Santa Fátima), no se contempla adquisición o asignación alguna de inmuebles por parte de las autoridades municipales para el cumplimiento o ejecución del Plan Parcial.

La tierra necesaria deberá ser provista por los propios promotores o desarrolladores; inclusive la introducción de la infraestructura básica (vialidad y servicios) dependerá del avance de cada Sector.

En todo caso se tienen ya definidos en este Plan Parcial los *destinos de la vialidad,* cuestión esencial para el desarrollo de la Península y elemento crítico de adquisición de tierra. Dicha adquisición está planteada y deberá ser negociada como donación o aportación de los titulares de los distintos desarrollos, en el momento que pretendan la ejecución de sus conjuntos, fraccionamientos o construcciones específicos, en los términos de las leyes de la materia.

X.1.2 Estímulos para el cumplimiento o ejecución del Plan Parcial

Al igual que en el apartado anterior, por las características de la tenencia de la tierra, por el tipo de aprovechamiento urbano y por el alto potencial de inversión y recuperación de capital en las actividades turísticas no se prevé el otorgamiento de estímulos fiscales para el cumplimiento o ejecución del presente Plan Parcial.

Se prevé la instrumentación de facilidades administrativas en el otorgamiento de las autorizaciones necesarias para la ejecución de las acciones contempladas en este Plan, dando certezas en la normatividad (como el presente instrumento expresamente señala), así como reduciendo el número de trámites, tiempos y gestiones de respuesta gubernamental, siempre que se cumpla con la normatividad en la materia.

CAPITULO XII

XII.1 OBLIGACIONES Y RESPONSABILIDADES DE LAS AUTORIDADES Y LOS USUARIOS

Las obligaciones y responsabilidades de los actores del desarrollo urbano están consignadas en las leyes en materia de asentamientos humanos y que el presente Plan Parcial reconoce y recoge expresamente.

En tal sentido, los ordenamientos que regulan dichas obligaciones se encuentran consignadas básicamente en la Ley General de Asentamientos Humanos y en la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo.

En seguida se mencionan las disposiciones más relevantes relacionadas con dichas obligaciones y responsabilidades de autoridades y usuarios:

XII.1.1 Ley General de Asentamientos Humanos

El artículo 1º dispone que dicho ordenamiento es de orden público e interés social.

El artículo 5º establece que se considera de utilidad pública, entre otras cuestiones, *"la ejecución de planes o programas de desarrollo urbano"*.

En su Capítulo Quinto, referido a las *"Regulaciones a la Propiedad en los Centros de Población"*, se dispone que

> *ARTICULO 27.*
>
> *Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 constitucional en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio del derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que determinen las autoridades competentes, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables.*
>
> *ARTICULO 28.*
>
> *Las áreas y predios de un centro de población, cualquiera que sea su régimen jurídico, están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana dicten las autoridades conforme a esta Ley y demás disposiciones jurídicas aplicables.*
>
> *Las tierras agrícolas y forestales, así como las destinadas a la preservación ecológica, deberán utilizarse preferentemente en dichas actividades o fines.*

Por su parte, el artículo 37 prescribe que los propietarios y poseedores de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, sólo utilizarán los predios en forma que no presenten obstáculo al aprovechamiento previsto.

También dispone que para el caso de que las zonas o predios no sean utilizados conforme al destino previsto en un plazo de 5 años a partir de la entrada en vigor del plan o programa de desarrollo urbano respectivo, dicho destino quedará sin efectos y el

inmueble podrá ser utilizado en usos compatibles con los asignados para la zona de que se trate, de acuerdo a la modificación que en su caso, se haga al plan o programa.

El articulo 38 de la Ley General de Asentamientos Humanos que comentamos dispone que el aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los limites de los centros de población o que formen parte de las zonas de urbanización ejidal y de las tierras del asentamiento humano en ejidos y comunidades, deberán sujetarse a lo dispuesto en la propia Ley General, en la Ley Agraria, en la legislación estatal de desarrollo urbano, en los planes o programas de desarrollo urbano aplicables, así como en las reservas, usos y destinos de áreas y predios.

El Capitulo Noveno de la Ley General de Asentamientos Humanos hace referencia al *"Control del Desarrollo Urbano"* para lo cual señala una serie de disposiciones obligatorias:

ARTICULO 53.

No surtirán efectos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan esta Ley, la legislación estatal en la materia y los planes o programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 54.

Los notarios y demás fedatarios públicos sólo podrán autorizar escrituras de actos, convenios y contratos a que se refiere el artículo anterior, previa comprobación de la existencia de las constancias, autorizaciones, permisos o licencias que las autoridades competentes expidan en relación a la utilización o disposición de áreas o predios, de conformidad con lo previsto en esta Ley, la legislación estatal de desarrollo urbano y otros disposiciones jurídicas aplicables; mismas que deberán ser señaladas o insertadas en los instrumentos públicos respectivos.

ARTICULO 55.

No surtirán efectos los permisos, autorizaciones o licencias que contravengan lo establecido en los planes o programas de desarrollo urbano.

No podrá inscribirse ningún acto, convenio, contrato o afectación en los registros públicos de la propiedad o en los catastros, que no se ajuste a lo dispuesto en la legislación de desarrollo urbano y en los planes o programas aplicables en la materia.

ARTICULO 56.

Las autoridades que expidan los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los derivados de éstos, que no gestionen su inscripción, así como los jefes de las oficinas de registro que se abstengan de llevarla a cabo o la realicen con deficiencia, serán sancionados conforme a las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 57.

Cuando se estén llevando a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino del suelo y otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan las disposiciones jurídicas de desarrollo urbano, así como los planes o programas en la materia, los residentes del área que

resulten directamente afectados tendrán derecho a exigir que se apliquen las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Dicho derecho se ejercerá ante las autoridades competentes, quienes oirán previamente a los interesados y en su caso a los afectados, y deberán resolver lo conducente en un término no mayor de treinta días naturales, contados a partir de la fecha de recepción del escrito correspondiente.

ARTICULO 58.

Las dependencias y entidades de la Administración Pública Federal sujetarán la ejecución de sus programas de inversión y de obra a las políticas de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y a los planes o programas de desarrollo urbano.

ARTICULO 59.

En el supuesto de que no se atiendan las recomendaciones a que se refiere el artículo 7o. fracción XIII de esta Ley, la Secretaría podrá hacer del conocimiento público su incumplimiento y, en su caso aplicar las medidas correctivas que se hayan establecido en los convenios o acuerdos respectivos y que se deriven de las disposiciones jurídicas aplicables.

ARTICULO 60.

Quienes propicien la ocupación irregular de áreas y predios en los centros de población, se harán acreedores a las sanciones establecidas en las disposiciones jurídicas aplicables.

XII.1.2 Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo

Esta Ley, al igual que la Ley General de Asentamientos Humanos, determina que sus disposiciones son de orden público e interés social e igualmente declara como de utilidad pública tanto la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, como la ejecución de los programas de desarrollo urbano.

Este ordenamiento define que los programas parciales de desarrollo urbano serán aplicables en un área o zona determinada de un centro de población y regularán las acciones para su conservación, mejoramiento y crecimiento.

Semejante a la Ley General, la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo contiene un Capítulo VI dedicado a *"las regulaciones a la propiedad en los centros de población"*. Con relación a las obligaciones y responsabilidades de los actores del desarrollo urbano son relevantes las siguientes prescripciones

ARTICULO 40.- *Para cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del Artículo 27 de la Constitución General de la República, en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio de derecho de propiedad sobre bienes inmuebles ubicados en dichos centros, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos de áreas y predios que determinen los programas de desarrollo urbano.*

ARTICULO 42.- *Para cumplir con las obligaciones derivadas de la determinación de acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, previstas en los programas de desarrollo urbano, los*

propietarios y poseedores de los inmuebles afectados podrán celebrar convenios entre sí, con la Federación, el Estado o el Municipio.

***ARTICULO 46.-** El aprovechamiento de áreas y predios ejidales o comunales comprendidos dentro de los límites de los centros de población, se sujetará a lo dispuesto en la Ley agraria, en la Ley General de Asentamientos Humanos, en esta Ley y en los Planes Municipales de Desarrollo Urbano aplicables.*

Con relación a las obligaciones en las zonas destinadas a la conservación, el artículo 48 en su último párrafo prescribe que la urbanización de los espacios destinados a la conservación se hará en forma restringida, de acuerdo con lo previsto en los programas de desarrollo urbano. Determinando expresamente que sólo se autorizarán las construcciones y obras que aseguren los servicios de carácter colectivo y de uso común, exceptuándose en los espacios dedicados en forma habitual a las actividades agropecuarias, forestales o mineras.

Por su parte el Capítulo XI de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo se refiere al "*Control del Desarrollo Urbano*", consignando las siguientes disposiciones que se traducen en obligaciones de autoridades y usuarios:

ARTICULO 79. - Las licencias, permisos, autorizaciones o concesiones que se expidan en contravención a esta Ley, sus reglamentos o los programas de desarrollo urbano serán nulas de pleno derecho.

ARTICULO 80.- Los actos, contratos o convenios relativos a la propiedad, posesión, uso o cualquier otra forma jurídica de tenencia de la tierra, que no contenga las cláusulas relativas a la utilización que le determinen los programas de desarrollo urbano aplicables, ni las correspondientes constancias de compatibilidad urbanística, no serán inscritos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.

Tratándose de lotes o predios en fraccionamientos o condominios autorizados conforme a esta Ley, no se requerirá para la inscripción de los actos en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio de las constancias de compatibilidad urbanística.

Los fedatarios deberán insertar en las escrituras públicas, las anotaciones marginales que aparezcan inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, respecto del uso o destino del inmueble de que se trate.

ARTICULO 81.- La persona física o moral, pública o privada, que pretenda realizar obras, acciones, servicios o inversiones en materia de desarrollo urbano y vivienda en el Estado, deberá obtener, previa la ejecución de dichas acciones u obras, la constancia de compatibilidad urbanística que le expidan las autoridades urbanas estatales y municipales, según sea el caso, la cual controlará que toda acción, obras, servicio o inversión, sea compatible con la legislación y programas de desarrollo urbano estatales y municipales.

ARTICULO 84.- ...

...

Serán nulas de pleno derecho, las constancias urbanísticas municipales que expidan los ayuntamientos, que no cuenten con las constancias que expida la Secretaría en los términos y casos que establece esta Ley.

En caso de que lo señalado en las constancias de compatibilidad urbanísticas

estatal y municipales, no sean en el mismo sentido o sean contrarias, el asunto se elevará a la consideración de la comisión consultiva de desarrollo urbano y vivienda del Estado, para que ésta emita su opinión, a efecto de que la autoridad competente resuelva en definitiva.

Serán nulas de pleno derecho, aquellas constancias que no se ajusten a lo dispuesto en el párrafo anterior de éste artículo.

..."

La Ley que comentamos se ocupa en dos capitulos de establecer atribuciones a la autoridad que le significan facultades, pero que correlativamente también le significan obligaciones: el Capitulo XII, referido a la inspección y vigilancia; y, el Capitulo XIII, que trata los temas de las infracciones, medidas de seguridad y sanciones.

Los articulos 85 a 88 se ocupan de los procedimientos, requisitos y efectos de las acciones a cargo de las autoridades urbanas en materia de inspección y vigilancia en materia de desarrollo urbano.

Por su parte el Capitulo XIII, integrado por los articulos 89 a 94, refiere las normas relativas a las infracciones, medidas de seguridad y sanciones. Consigna, como su denominación lo indica, las facultades de las autoridades estatales y municipales, en el ámbito de sus respectivas competencias, para imponer las medidas de seguridad y sanciones administrativas por infracciones a la Ley, sus reglamentos y los programas de desarrollo urbano.

CAPITULO XIII

XIII.1 NIVEL INSTRUMENTAL

XIII.1.1 Instrumental Jurídica

La Instrumentación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Peninsula de Chacmuchuch, requiere de la convocatoria y el consenso de los diversos actores relacionados con el uso y aprovechamiento del territorio, así como la creación de los instrumentos de ejecución que concreten y hagan efectivo sus postulados y planteamiento.

Por ello, la instrumentación de este Plan Parcial descansa en tres ejes básicos:

A.- Los Mecanismos para la aprobación del Plan, que le otorguen validez y un estatuto legal, en los términos de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo, mediante el *Decreto de aprobación del Plan Parcial para el desarrollo Urbano de la Península de Chacmuchuch.*

B.-Los Mecanismos de convocatoria, consenso y participación de los actores relacionados con el desarrollo de la Peninsula de Chacmuchuch, a través del *Comité para el Desarrollo Urbano y Turístico de la Zona Continental Isla Mujeres.*

C.-Los mecanismos que concretan la ejecución de las obras de infraestructura y vialidad como elemento eje para el cumplimiento de los objetivos del Plan Parcial, mediante la fundación de un *Fideicomiso para la ejecución y cumplimiento del Plan Parcial para el Desarrollo Urbano de la Península de Chacmuchuch.*

XIII.1.2 Instrumental Administrativa

XIII.1.2.1 COMISIÓN MUNICIPAL DE DESARROLLO TURÍSTICO Y URBANO DE LA ZONA CONTINENTAL ISLA MUJERES.

Esta Comisión es la instancia administrativa que permite congregar a los diferentes interesados en el desarrollo de la zona, ampliando los mecanismos de participación ciudadana, de información pública y de consulta y orientación en la toma de decisiones públicas encaminadas a la ejecución y cumplimiento del plan.

Fundamento:

La Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo dispone la participación social en la planeación y gestión urbanas e inclusive determina instituciones en tal sentido, tales como los Comités Municipales de Desarrollo Urbano y Vivienda, al amparo de los cuales se puede promover la constitución y operación del Comité que se propone.

Objetivos:

Servir como mecanismo de convocatoria, participación y consenso de la comunidad, en torno a la consolidación del Plan Parcial.

Funciones:

La Comisión de Desarrollo Turístico y Urbano de la Zona Continental Isla Mujeres tendrá como funciones:

1.- Proponer a las autoridades del Gobierno del Estado y del Municipio de Isla Mujeres:

Una agenda de las acciones, obras, inversiones y/o servicios que permitan la ejecución y cumplimiento del Plan en general proyectos de inversión y aprovechamiento inmobiliario en la Zona Continental, de los instrumentos de planeación, administración y fiscales

2.-Presentación y operación de los procedimientos y mecanismos para el desarrollo turístico y urbano

3.-Fungir como órgano consultivo de las autoridades estatal y municipal en materia de desarrollo urbano y turístico de la zona; de planes y programas de desarrollo urbano y ambiental, para la zona; información sobre el cumplimiento del Plan Parcial, así como realizar la difusión del mismo.

Integración:

1.- El Presidente Municipal de Isla Mujeres o su representante;

2.-El Director de Desarrollo Urbano y Ecología municipal o su representante;

3- El Secretario de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente o su representante;

4.-Los representantes de las colonias o asociaciones de residentes registradas ante el ayuntamiento de la zona;

5.-Los representantes de los sectores productivos de la zona;

6.-Los propietarios de los desarrollos inmobiliarios o turísticos de la zona;

7.-Los representantes de los promotores e inversionistas de la zona;

8.-Los representantes de las cámaras de la propiedad; y

9.-Los representantes de las cámaras de comercio.

Reglas de Operación y Funcionamiento

El Reglamento que expida el propio Comité señalará las reglas para la operación y funcionamiento, en aspectos tales como: convocatorias, formalidades, periodicidad de reuniones, quórum, deliberación y toma de acuerdos, etcétera.

Anexo.- Norma para el desplante de infraestructura y edificación relativas a los efectos de fuerzas de mareo motricidad y vientos en la Península.

Antecedentes

La Península de Chacmuchuch, es una franja continental con diferentes anchuras en su eje transversal, conectada al sur con el macizo continental, se ubica en el Litoral Marino por el oriente y con la Laguna de Chacmuchuch al poniente. La Barra es un filtro y una barrera al mismo tiempo, ya que la arena y la roca caliza constituyen el 100% de la constitución de esta Península.

El relieve en la zona noreste de Quintana Roo es casi plano con pequeñas alturas y ondulaciones. La solubilidad de la roca calcárea que constituye la base general de la Península de Yucatán provoca la formación de colinas y depresiones donde se acumulan las arcillas de descalcificación. Asimismo se encuentran cuerpos de agua asociados a estas colinas tales como senotes y aguadas. La zona litoral se caracteriza por presentar salientes rocosas, cordones, espolones y lagunas pantanosas, formando un sistema de gran complejidad. Las rocas carbonatadas corresponden al terciario superior, sujetas a un proceso de disolución intenso, dando lugar a planicies más o menos onduladas de roca cárstica. En el cuaternario, la superficie se modificó con el depósito de calizas conquiliníferas, la formación de lagunas pantanosas, la acumulación y litificación de sedimentos eólicos así como por la formación de dunas recientes y depósitos de litoral.

A nivel oceánico, destaca la presencia de una cordillera coralífera que recorre el borde del estado de Quintana Roo hacia el sur alcanzando hasta Honduras. Este arrecife ha sido formado a raíz de los movimientos de la línea costera y presenta particularidades referentes a edad y tipo de depósito. El sustrato más antiguo tiene una edad de 125,000 años, aunque existen basamentos de 27,000 años y más recientes. Esto significa que el crecimiento de los arrecifes actuales se basa en una larga historia geológica de transgresiones holocénicas marinas.

La línea costera está sujeta a una dinámica erosiva intensa, soportando un proceso de continuo retroceso asociado a la incidencia de tormentas y huracanes. En contraparte la estabilidad de la línea costera se incrementa con la presencia del arrecife de coral, específicamente en la península de Chacmuchuch.

A partir de la presencia de la barrera arenosa podemos inferir un equilibrio entre las fuerzas erosivas periódicas y la energía de las olas con aquellos elementos que atenúan estos impactos erosivos principalmente la presencia del cordón arrecifal.

En la Península, la zona denominada "La Angostura" es un sitio de reducida extensión pero con valor estratégico y ambiental.

Por tal motivo se requiere de la aplicación de criterios técnicamente soportados y reconocidos, con metodologías científicas, que determinen las franjas y criterios de protección costera del litoral marino Chacmuchuch; por lo que será obligatorio el que todas las obras permanentes que pretendan situarse en cualquiera de los sectores del Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península de Chachmuchuch, que su desplante se realice atrás de la primera duna costera o desplantarse de acuerdo al estudio de mareas y vientos que se describen a continuación.

Glosario de Términos

Barra: Formación protuberante de arena con dimensiones variables. Un grupo de barras y pozos forman una duna.

Berma: Lado posterior de una duna compuesta por barras menores.

Duna: Grupo de barras y pozos con extensiones de arena en una playa o desierto.

Duna de verano: Grupo de barras y pozos que se forman en la dirección y profundidad relacionada con el impacto de las corrientes y vientos dominantes en esta estación (lluvias).

Duna de invierno: Grupo de barras y pozos que se forman en la dirección y profundidad relacionada con el impacto de las corrientes y vientos dominantes en esta estación (secas)

Marea Rango: Fluctuación entre los diferentes niveles de mar entre el día y la noche así como las producidas por el efecto astronómico (luna).

Nivel Pleamar media superior	+0.205 m.
Nivel Medio del Mar	+0.103 m.
Nivel bajamar media	+0.017 m.
Nivel bajamar media inferior	+-0.000 m.
Nivel Marea Astronómica	+ 0.200 m.

Nomenclatura general de la playa presentada en el anexo grafico-2

Estudio topo batimétrico: Estudio topográfico de la superficie marina.

Oleaje extraordinario: Es el producido por fenómenos meteorológicos derivados de cualesquier intensidad de huracanes.

Oleaje altura para periodos de retorno: Método de cálculo vía ajuste de la distribución de valores extremos tipo Gumbel (Petrustkas-Aagard) por el método de mínimos cuadrados.

Vientos de superficie: Masa o campo de viento en una altura inferior a 50 m. sobre la superficie a medir.

Viento Barlovento: Dirección de los vientos al frente de la estructura u objeto.

Viento Sotavento: Dirección de los vientos en la parte posterior de la estructura u objeto.

Viento Sombra: Es el vacío o presión negativa de un campo de vientos al paso de una estructura en la dirección contraria al viento.

Viento empuje: Es la presión positiva sobre una estructura que se opone a la dirección del viento.

Viento turbulencia: Patrones de fricción entre superficies de playa con presión negativa que cambian la dirección del flujo principal del viento al cruzar una estructura.

Talud de compensación: Formación artificial de pedraplen con terminación de finos de arena resultado del desnivel entre el terreno natural y el desplante de cualesquier elemento de infraestructura o estructura en la zona de playa.

Talud de compensación proporciones: Su proporción corresponde a un ángulo menor al

reposo del material y su relación nunca será menor de 1:5 uno de alto por cinco de ancho.

Talud de compensación recubrimiento: La superficie final del talud estará protegida mediante una capa de vegetación, para consolidación y protección de la superficie de playa en general.

Zona de Playa: Territorio entre la rompiente del mar y el litoral terrestre en forma de plano inclinado.

Zona de Restricción: Territorio de la playa en que se prohiben construcciones perennes.

Zona de Transición: Territorio entre la playa y la zona vegetal con baja intensidad de construcción.

Zona Estable: Territorio al final de la playa con posibilidades de construcción.

Zona Federal Marítimo Terrestre: Territorio federal con una dimensión de 20 ml. medidos a partir del nivel de marea alta (ZOFEMAT), establecidos a lo largo del litoral.

Metodología

Con base en los estudios de reconocimiento terrestre y subacuatico, así como al levantamiento topo batimétrico realizado por la firma "GS Ingeniería Integral S.A. de C.V."; se determinaron las condicionantes de planeación que permitan tener en cuenta la oscilación periódica del nivel del mar, cuyo estudio adquiere importancia estratégica para la definición de niveles de obras cercanas a la costa de la Península.

Por otro lado la incidencia de fenómenos climatológicos extraordinarios como pueden ser la recurrencia de huracanes en la zona, así como una mínima movilidad del viento por efectos conectivos debido a la presencia de la laguna de Chacmuchuch y al amortiguamiento del oleaje por efecto del arrecife que bordea la costa de Quintana Roo, se definirán los criterios para el emplazamiento de las construcciones y las recomendaciones para la mitigación de los efectos adversos del estado del tiempo o clima y el aprovechamiento de circunstancias extraordinarias que vendrían a proteger en cierta medida la línea costera.

Cabe mencionar que este estudio para soportar los criterios mareomotrices analiza los cálculos de oleaje extraordinario, así como predicción de niveles y sobre elevación por tormenta en periodos de retorno de 5 a 50 años aplicando la metodología que se presenta en los manuales del Shore Protection Manual del US Army Corps of Engineers (SPM) y la distribución de Gumbel que constituyen las bases para determinar los tiempos de retorno para cada uno de los criterios.

Con relación a los vientos de superficie se tomaron en cuenta la información publicada en libros especializados: Proyecto clima y arquitectura, González Hinz Oteiza Quiroz, Universidad de Zulia; Bioclimatic Aproach, V. Olgayy, Universidad de Princeton, U.S.A. y otros compendios, Se recomienda complementar la información mediante los trabajos de campo sobre "Vientos de Superficie" para establecer los vectores de viento que permitan elaborar la estadística para la aplicación de ciclos y periodos de retorno para detallar los modelos de comportamiento de las Playas del Litoral Costero así como de la Laguna.

La bibliografía citada en este resumen, forma parte de las consideraciones en esta metodología.

Criterios Mareomotrices

"GS Ingeniería Integral" recomienda tres criterios fundamentales basados en los estudios realizados en campo con tres horizontes de tiempo, que son:

M.1.- Para infraestructura estratégica o de cabeza con periodos de vida útil mayores a 30 años y obras similares, se recomienda un periodo de retorno de 50 años.

M.2.- Para las obras relacionadas con infraestructura o estructuras constructivas (usos turísticos y/o hoteleros), se recomienda un periodo de retorno de 25 años.

M.3.- Finalmente para obras de infraestructura menor o de estructuras ligeras no vitales sujetas a "programas de renovación" o a criterios económicos de bajo inversión, el periodo de retorno recomendable es de 10 años.

Estos criterios están definidos en base a un estudio realizado en el año 2001, por lo que no se considera el "incremento del nivel del mar" en el nivel medio de mareas por motivos de "calentamiento global" u otras causas.

Al analizar el Litoral de la Península en materia de sus Playas nos referimos al Estudio de "Cambio de las Líneas Costeras" del Biólogo Víctor Castillo Escalante (unidad Mérida CINVESTAV) del que se extraen los siguientes criterios, para la planeación del uso de las Playas:

M.4.- Que Las dunas o bermas de la playa no sean niveladas hasta una elevación que les haga perder su efectividad en su función de proteger contra olas de tormenta.

M.5.- No se construyan muros verticales porque causan erosión de la playa frente a ellos.

M.6.- No se construyan espolones, rompeolas o atracaderos si causan erosión de aguas abajo que no pueda ser corregida fácilmente.

M.7.- La alimentación artificial de las playas, se haga con material apropiado en (características físico -químicas) que pueda permanecer en la playa por mucho tiempo.

M.8.- Los desarrollos turísticos o industriales se construyan lejos de la playa, hacia el continente, para prevenir la erosión ocasionada por los cambios cíclicos de la playa que ocurren de década a década.

Criterio de Vientos

Análisis de los criterios relacionados con los "Vientos de Superficie" aplicables a la Siembra de Estructuras, así como las Envolventes constructivas, en la franja del litoral costero y las PLAYAS contiguas:

V.1.- Que la siembra de las edificaciones, presente la menor oposición a los vientos dominantes; para minimizar el efecto de turbulencia a barlovento y minimizar las sombras de viento en la parte de sotavento de la siembra de estructuras.

V.2.- Procurar el equilibrio entre las aberturas de la masa edificada y los espacios libres al paso del viento, en la siembra de estructuras.

V.3.- Orientar las estructuras edificadas, conciliando las vistas al mar y el ángulo de menor impacto de los vientos estacionales, configurando una siembra adecuada a los vientos de invierno y verano en el ciclo del año con el objeto de minimizar el arrastre de arenas en la zona de playas hacia el mar.

V.4.- La relaciones volumétricas de las estructuras, así como su proporción de altura, se definirán de acuerdo a los modelos de profundidad para la zona de calma de la tabla de Jaques Dreyfus "Le Confort dans L' Hábitat en pays tropical", Paris, 1960.

V.5.- Las distancias horizontales máximas de masa edificada deberán ser cuantificadas en base a la altura máxima permisible y a la inclinación de la siembra de desplante.

V.6.- Las construcciones deberán poseer, en lo posible, perfiles aerodinámicos y permitir la mayor filtración del viento, para lo cual es necesario que se edifiquen con pendientes ligeras en las cubiertas, ventilación cruzada y aberturas de entrada menores a las de salida.

V.7.- En el territorio ligado a la Península, se respetarán los pasos naturales o artificiales de cauces de agua y aire entre el terreno natural y el edificio en sí.

V.8.- La vegetación será obligatoria a barlovento y sobre las dunas de transición entre la playa y el nivel de desplante, dejando pasos naturales o artificiales de agua y aire entre el terreno natural y el edificio en sí.

Normas obligatorias para el desplante de construcción y obras de infraestructura

Para mitigar las fuerzas Mareomotrices

1.- El valor medio de elevación del NMM para condiciones de oleaje medio anual es 0.00 m. y solo puede presentarse la marea astronómica con una elevación adicional de 0.20 m.

2.- Las obras de cabeza se deberán desplantar a una cota mínima de +3.00 m. sobre NMM y alejadas de la línea que delimita la Zona Federal Marítimo Terrestre (ZFMT).

3.- Las obras viales secundarias o locales, se recomienda ubicarlas a una cota no menor de la +1.50 m. sobre NMM y localizarlas al centro del predio para evitar posibles socavamientos.

4.- Las obras como hoteles, desarrollos turísticos y similares independientemente de que cada inversionista realice su propio análisis económico, su desplante se hará en cotas mínimas de la + 2.00 m. sobre NMM.

5.- Todas las estructuras deberán protegerse al pie de su desplante, mediante una solución a base de pedraplenes en taludes, terminados con finos arenosos; los cuales deberán ser recubiertos y vegetados con el fin de evitar la socavación y la erosión por el viento.

6.- Debe permitirse el libre flujo del agua para eventos de tormenta intensa, sobre elevación de mareas por oleaje o huracán en los puntos bajos del territorio, o mediante la construcción de obras calculadas para transmitir temporalmente estas eventualidades en función de los diferentes niveles topográficos en los predios de la península.

7.- La altura máxima permisible para la envolvente será de los niveles que apliquen en cada Sector, sobre la cota de desplante de +2.00 m. NMM arriba del nivel de mareas máximas (correspondiente al criterio de estructuras hoteleras), aplicable para los sectores del PPDU números 1,2,3,4,5 y 7.

8.- Los promotores de cualquiera de los 7 sectores del PPDU podrán proponer el respaldo de estudios técnicos por empresas especializadas siempre que cumplan o mejoren los criterios antes mencionados en el punto 4.

9.- Los efectos relacionados con el Calentamiento terrestre y su incremento de nivel del mar no esta considerado en la presente norma.

Para mitigar las fuerzas de Vientos de Superficie

1. Es necesario evitar al máximo los aleros en las edificaciones que den a barlovento para minimizar las turbulencias.

2. Los rellenos de sobre elevación entre el nivel de desplante de seguridad y la playa natural llevarán una proporción de 1 a 6 debiendo ser construidos con piedra, terminados con fino de arena y recubiertos con vegetación.

3. Las distancias horizontales máximas de envolventes opacas al viento deberán ser menores al 60% de la longitud del lote, en caso de que la siembra sea paralela al litoral costero.

4. La distancia entre dos edificaciones no deberá ser menor a dos y media veces la altura por cada una de ellas

5.- La siembra de los edificios deberá darse preferentemente a 45° respecto a la perpendicular de los vientos dominantes.

6. Las pendientes en las cubiertas deberán ser no mayores a 30° y en caso de estar recubiertas por elementos que presenten riesgos de volatilidad, estos deberán ser fijados al elemento principal.

7. No se permitirán estructuras que modifiquen sustancialmente las playas, corrientes o vientos dominantes sin un estudio previo de afectación al entorno.

8.- Los promotores de cualquiera de los sectores del PPDU podrán proponer el respaldo de estudios técnicos por empresas especializadas siempre que cumplan o mejoren los criterios antes mencionados en el punto 5.

Autoridad municipal

Dependiendo de las características topográficas de cada predio, aplicará la Norma de marcación para el límite de edificación con desplante atrás de la primer duna o en caso de niveles muy bajos de terreno se tomará el criterio de desplante por fuerzas mareomotrices y vientos respetando las siguientes franjas: la franja de zona federal marítimo terrestre (20 m. zfmt) más la distancia resultante del triangulo formado entre la cota de desplante y el nivel de playa referido a (nmm) en el cateto menor y la longitud que resulte en el cateto mayor, con una proporción de 1(cateto menor) : 6 (cateto mayor) como zona de protección para la estructura edificada o infraestructura según recomendaciones del punto 6 esto significa la suma de la franja de zfmt y la franja resultante de protección del edificio, para proteger la permanecia de la zona de playa, se adjunta ejemplo anexo.

V.1.1.17 La décimo séptima: los poseedores de inmuebles construidos antes de la fecha de la autorización del presente Plan, que acrediten debidamente su propiedad sobre la franja inmediata al litoral, quedan exentos de su obligatoriedad, sin embargo para la seguridad ambiental del sector y de su misma propiedad se sugiere reubicar parcial o totalmente los edificios que invadan dicha zona.

GLOSARIO GENERAL DE TÉRMINOS

1.-Acción urbanística: la urbanización del suelo comprendiendo también la transformación de suelo rural a urbano; los cambios de utilización, las subdivisiones y fraccionamientos de áreas y predios para el asentamiento humano; la rehabilitación de fincas y zonas urbanas; así como la introducción, conservación o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura y la edificación del equipamiento urbano.

2.-Alineamiento de la edificación: la delimitación sobre un lote o predio en el frente a la vía pública, que define la posición permisible del inicio de la superficie edificable.

3.- Aprovechamiento Urbano: Zona ó porción del territorio con vocación o designación estratégica para recibir acciones de tipo urbano dentro de un polígono.

4.-Áreas de cesión para destinos: las que se determinan en los planes parciales de urbanización o en los proyectos definitivos de urbanización, para promover los fines públicos que requiera la comunidad.

5.-Áreas y predios de conservación ecológica: las tierras, aguas y bosques que por su extensión y densidad de flora y faunas, puedan tener un valor científico, o ambiental y deben ser conservadas. Su origen o estado natural y su grado de transformación, motivarán su preservación o nivel de conservación, de conformidad con la legislación en esta materia.

6.-Asentamiento humano: la radicación de un grupo de personas, con el conjunto de sus sistemas de convivencia en un área localizada, considerando en la misma los elementos naturales y las obras materiales que la integran.

7.-Centro de población: las áreas ocupadas por las instalaciones necesarias para su vida urbana; las que se reserven para su expansión futura; las constituidas por elementos naturales que cumple una función de preservación de sus condiciones ecológicas; y las que se dediquen a la fundación del mismo, conforme a las leyes aplicables. El centro de población integra las áreas donde el Gobierno Municipal está obligado a promover o realizar las obras de infraestructura básica y equipamiento, así como administrar los servicios públicos; estas áreas y los predios comprendidos en las mismas, tendrán la categoria de urbanos.

8.-Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie desplantable del

mismo; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.

9.-Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS): el factor que multiplicado por el área total de un lote o predio, determina la máxima superficie construida que puede tener una edificación, en un lote determinado; excluyendo de su cuantificación las áreas ocupadas por sótanos.

10.-Conservación: la acción dirigida a mantener el equilibrio ecológico y el Patrimonio Cultural de la Entidad que requieren de su preservación. En la conservación del patrimonio cultural, las acciones serán especializadas de mantenimiento y protección, que aseguren la permanencia del bien patrimonial.

11.-Corredor urbano: aprovechamiento lineal de la utilización del suelo, asociando la jerarquía vial con la intensidad del uso del suelo.

12.-Crecimiento: la expansión de las áreas ocupadas con edificios, instalaciones o redes que integran la infraestructura y el equipamiento urbano de los centros de población; y la expansión de los límites de los centros de población para integrar áreas de reservas o de conservación.

13.-Densidad de la edificación: el conjunto de características físicas referentes al volumen, tamaño y conformación de exterior, que debe reunir la edificación en un lote determinado, para un uso permitido. La densidad de la edificación determina el máximo aprovechamiento que se puede dar en un lote sin afectar las condiciones de la zona donde se encuentra ubicado.

14.-Densidad máxima: concentración máxima de habitantes o viviendas permitidas en una superficie determinada del centro de población; en este reglamento se aplica sobre hectárea bruta de terreno.

15.-Dependencia municipal: la dependencia técnica y administrativa del Gobierno Municipal, competente para expedir los dictámenes, acuerdos, autorizaciones, licencias y permisos, conforme la legislación de la materia.

16.-Desarrollo general: el aprovechamiento óptimo de las potencialidades de una región mediante el proceso de crecimiento económico y evolución social en un territorio determinado, donde se garantice el mejoramiento de la calidad de vida de la población, la preservación del ambiente, así como la conservación y reproducción de los recursos naturales.

17.-Desarrollo urbano: el conjunto armónico de acciones que se realicen para ordenar, regula y adecuar los elementos físicos, económicos y sociales de los centros de población y sus relaciones con el medio ambiente natural y sus recursos. Implica el sistema de organización espacial que integra una sociedad o comunidad en su desarrollo, condicionados por su medio físico y su cultura, cuyos resultados son las formas y relaciones de los asentamientos humanos.

18.-Desarrollos Integrales: conjunto de edificios que contienen; Hoteles, Villas, Departamentos, Equipamientos urbanos y turísticos, y espacios para las actividades relacionadas a estos giros.

19.-Destinos: los fines públicos a que se prevea dedicar determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población.

20.-Determinación de usos y destinos: son los actos de derecho público que corresponde autorizar a los ayuntamientos en los programas y planes de desarrollo urbano, a fin de clasificar las áreas y predios de un centro de población y establecer las zonas, donde se precisen los usos permitidos, prohibidos y condicionados y sus normas de utilización, a las cuales se sujetarán el aprovechamiento público, privado y social de los mismos.

21.- Envolvente de Edificacion: los limites volumetricos de la forma, en los que el proyectista puede elegir el diseño bajo los parametros establecidos.

22.-Equipamiento: los edificios y espacios acondicionados de utilización pública, general o restringida, en los que se proporcionan a la población servicios de bienestar social. Considerando su cobertura se clasifican en vecinal, barrial, distrital y regional (cuando el equipamiento lo administra el sector público este se considera un destino y cuando lo administra el sector privado se considera un uso).

23.-Expansión urbana: el crecimiento de los centros de población que implica la transformación de suelo rural a urbano, mediante la ejecución de obras materiales en áreas de reservas para su aprovechamiento en uso y destinos específicos, modificando la utilización y en su caso el régimen de propiedad de áreas y predios, así como la introducción o mejoramiento de las redes públicas de infraestructura. Estas obras materiales se clasifican en obras de urbanización para la expansión urbana.

24.-Lote: fracción de un predio resultado de división, debidamente deslindado e incorporado.

25.-Mejoramiento Urbano: la acción dirigida a reordenar y renovar las zonas

deterioradas o de incipiente desarrollo del territorio estatal o de un centro de población; así como la regularización de la tenencia de la tierra urbana.

26.-Modo de edificación: caracteriza la distribución espacial de los volúmenes que conforman la edificación para efectos de configuración urbana.

27.-Obras de edificación: todas aquellas acciones de adecuación espacial, públicas o privadas, necesarias a realizar en un predio, para permitir su uso o destino.

28.-Obras de infraestructura básica: las redes generales que permiten suministrar en las distintas unidades territoriales áreas que integran el centro de población, los servicios públicos de vialidad primaria municipal, agua potable, alcantarillado, drenaje, energéticos y telecomunicaciones.

29.-Obras de urbanización: todas aquellas acciones materiales de adecuación espacial pública, necesarias a realizar en el suelo rústico para convertirlo en urbanizado; o bien en el suelo urbanizado para conservarlo o mejorarlo para la misma utilización; o permitir el desempeño de otros usos y destinos en el asentamiento humano.

30.-Ordenamiento territorial de los asentamientos humanos: el proceso de distribución equilibrada y sustentable de la población y de las actividades económicas en el territorio nacional.

31.-Programa: Documento rector que integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones para un territorio.

32.- Plan Centro de Población (PCP) - Plan Parcial de Desarrollo Urbano (PPDU)

33.-Regulación de los centros de población: la práctica sistemática mediante la aplicación de medidas, para llevar a buen efecto la evolución de los centros de población.

34.-Renovación urbana: la transformación o mejoramiento del suelo en áreas de los centros de población, mediante la ejecución de obras materiales para el mejoramiento, saneamiento y reposición de sus elementos de dominio público, como la vialidad, redes de servicio o de la imagen urbana, pudiendo implicar un cambio en las relaciones de propiedad y tenencia de suelo, así como la modificación de usos y destinos de predios o fincas. Estas obras materiales se

clasifican en obras de urbanización para la renovación urbana.

35.- Reservas: las áreas de un centro de población que serán utilizadas para su crecimiento.

36.-Restricción frontal: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea del límite del lote con la vía pública o área común, hasta el alineamiento de la edificación por todo el frente del mismo.

37.-Restricción lateral: la superficie que debe dejarse libre de construcción dentro de un lote, medida desde la línea de la colindancia lateral hasta el inicio permisible de la edificación, por toda la longitud de dicho lindero o por una profundidad variable, según se señale en el Plan Parcial de Urbanización.

38.-Restricción posterior: la superficie en la cual se restringe la altura y/o la distancia de la construcción dentro de un lote, con objeto de no afectar la privacía y el asoleamiento de las propiedades vecinas, medida desde la línea de propiedad de la colindancia posterior.

39.-Secretaría: la dependencia del Gobierno del Estado competente en materia de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y desarrollo urbano.

40.- Servicios urbanos: las actividades operativas públicas prestadas directamente por la autoridad competente o concesionada para satisfacer necesidades colectivas en los centros de población.

41.-Subdivisión: la partición de un predio en dos o más fracciones, para su utilización independiente.

42.-Suelo urbanizable: aquel cuyas características lo hacen susceptible de aprovechamiento en la fundación o crecimiento de los centros de población sin detrimento del equilibrio ecológico.

43.-Suelo urbanizado: aquel donde se ejecutaron las obras de urbanización autorizadas por la dependencia municipal.

44.-Superficie edificable: el área de un lote o predio que puede ser ocupado por la edificación y corresponde a la proyección horizontal de la misma, excluyendo los salientes de los techos.

45.-Unidad privativa: el conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponden a un condominio, para efecto de este Reglamento es equivalente al índice de edificación.

46.-Urbanización: el proceso técnico para lograr a través de la acción material y de manera ordenada, la adecuación de los espacios que el ser humano y sus comunidades requieren para su asentamiento.

47.-Usos: los fines particulares a que podrán dedicarse determinadas zonas, áreas y predios de un centro de población; en conjunto con los destinos determinan la utilización del suelo.

48.-Utilización del suelo: la conjunción de *Usos y Destinos del suelo.*

49.-Unidades Urbanas del centro de población: la cantidad de habitantes flotantes (residentes, laboral, turística, temporal) aglutinados en agrupaciones territoriales, con los siguientes rangos; vecinal con 2,500 habitantes, barrial con 10000 habitantes, distrital con 75,000, central y regional 90,000 ó más.

50.- Vialidad Primaria: elemento estructurador del sistema vial, que se aloja en el derecho de vía marcado por el plan cumpliendo funciones de interconexión y transito continuo y evacuación en caso de siniestro o riesgo civil. La cual alojara la infraestructura complementaria y se integrara a los desarrollos y vialidades locales, mediante carriles adicionales.

51.-Zona: parte homogénea del territorio y que indica su aprovechamiento predominante de usos ó destinos.

52.-Zona mixta: mezcla de las diferentes zonas y usos que pueden coexistir desarrollando funciones complementarias y compatibles tales como habitación, comercio, servicios, equipamiento público ó privado, en un territorio.

53.-Zona mixta niveles de intensidad: se generan en los corredores urbanos anexos a la vialidad primaria compatibles con los niveles de equipamiento Barrial, Distrital, Central y Regional.

54.-Zona servicios: Dotación de superficies y localización adecuada para alojar funciones urbanas de servicio a personas y objetos; proteger y confinar las zonas de riesgos, así como restringir los efectos del trafico o impactos excesivos o

dañinos, permitir la mezcla de actividades laborales, públicas y privadas vía tejido urbano.

55.-Zona servicios niveles de intensidad: se generan en los corredores urbanos anexos a la vialidad primaria compatibles con los niveles de equipamiento Barrial, Distrital, Central y Regional.

56.-Zona equipamiento urbano: donde se prevé la localización, dosificación y lineamientos para el equipamiento básico relativo a la convivencia de la comunidad agrupada en unidades territoriales.

57.-Zona equipamiento niveles de intensidad: población a servir.

57.1-Nivel vecinal: donde se ubica equipamiento escolar próximo a las áreas habitacionales.

57.2-Nivel barrial: para ubicar la concentración de educación, cultura, salud, servicios institucionales y culto para la totalidad del barrio.

57.3-Nivel distrital: para formar núcleos de educación, cultura, salud, servicios institucionales y culto

57.4-Nivel central: área propicia para concentrar equipamiento que sirve a una unidad central.

57.5-Nivel regional: área propicia para equipamiento que rebasa al propio centro de población y se articula con unos otros municipios ó región.

58.-Zona Conservación tipos: el territorio destinado a implementar una acción ecológica, que incluye tres tipos diferenciados según plan de manejo de la zona:

58.1-Zona núcleo mayor; porcentaje exclusivo para conservación.

58.2-Zona amortiguamiento, o transición entre el núcleo y los aprovechamientos que se marquen.

58.3-Zona menor de aprovechamiento, con funciones ligadas al complemento urbano.

59.- Zonificación: la determinación de las áreas que integran y delimitan un centro de población; sus aprovechamientos predominantes y las reservas, usos y destinos, así como la delimitación de las áreas de conservación, mejoramiento y crecimiento del mismo".

TRANSITORIOS

PRIMERO.- En los términos del artículo 28 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Quintana Roo, solicítese al Titular del Poder Ejecutivo del Estado su publicación en el periódico oficial del Estado de Quintana Roo.

SEGUNDO.- El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch de la zona Continental del municipio de Isla Mujeres Quintana Roo entrara en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado de Quintana Roo.

TERCERO.- El presente Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Península Chacmuchuch la zona Continental del municipio de Isla Mujeres Quintana Roo deroga toda disposición en materia de desarrollo urbano y administrativa que en contrario existe en cualquier ordenamiento o programa vigente.

Dada en el salón de cabildos del palacio municipal en Isla Mujeres cabecera del municipio del mismo nombre, del estado de Quintana Roo al día diez de Diciembre del año dos mil siete.

Presidenta Constitucional del Ayuntamiento	C. Profa. Manuela del S. Godoy González
Síndico Municipal	C. Francisco Javier Cruz Gaytan
Primer Regidor	C. Wilbert Enrique Cauich Bates
Segundo Regidor	C. Gilberto Maldonado Tun
Tercer Regidor	C. Ermilo Pacheco García
Cuarto Regidor	C. Ariel Magaña Carrillo
Quinto Regidor	C. Lic. Ma. Del Carmen Nahuat Lara
Sexto Regidor	C. MVZ José Álvaro B. Ríos Fernández
Séptimo Regidor	C. Lic. Diana A. Martínez Márquez
Octavo Regidor	C. Hugo Iván Sánchez Montalvo
Noveno Regidor	C. Irma Moguel Larriva

INDICE DE PLANOS

CAPITULO III

- CT-01(Corredor Turístico) PLANO # 1
- LC-01(Plano de Localización) PLANO # 2

CAPITULO V

- PDN-01 (Población y Densidades) PLANO # 3
- EC-01 (Etapas de Crecimiento) PLANO # 4

CAPITULO VI

- Planos del Área de Aplicación
- AP-01 (sector 1) PLANO # 5
- AP-02 (sector 2) PLANO # 6
- AP-03 (sector 3) PLANO # 7
- AP-04 (sector 4) PLANO # 8
- AP-05 (sector 5) PLANO # 9
- AP-06 (sector 6) PLANO # 10
- AP-07 (sector 7) PLANO # 11

CAPITULO VII

- Planos de Zonificación Primaria
- ZP-01 (sector 1) PLANO # 12
- ZP-02 (sector 2) PLANO # 13
- ZP-03 (sector 3) PLANO # 14
- ZP-04 (sector 4) PLANO # 15
- ZP-05 (sector 5) PLANO # 16
- ZP-06 (sector 6) PLANO # 17
- ZP-07 (sector 7) PLANO # 18

- Planos de Zonificación de Usos de Suelo
- UD-01 (sector 1) PLANO # 19
- UD-02 (sector 2) PLANO # 20
- UD-03 (sector 3) PLANO # 21
- UD-04 (sector 4) PLANO # 22
- UD-05 (sector 5) PLANO # 23
- UD-06 (sector 6) PLANO # 24
- UD-07 (sector 7) PLANO # 25

- MOD-EDF-01 (sector 1 y 2) PLANO # 26
- MOD-EDF-02 (sector 2) PLANO # 27

CAPITULO IX

- TN-01 (Tenencia de la Tierra) PLANO # 28
- TR-01 (Territorio con Cuerpos de Agua) PLANO # 29
- EQ-01 (Niveles de Equipamiento) PLANO # 30
- PD-01 (Módulos de Protección Civil) PLANO # 31
- RPV-01 (Accesos a Playa) PLANO # 32

- Planos de Equipamiento Verde
- EQV-01 (sector 1) PLANO # 33
- EQV-02 (sector 2) PLANO # 34
- EQV-03 (sector 3) PLANO # 35
- EQV-04 (sector 4) PLANO # 36
- EQV-05 (sector 5) PLANO # 37
- EQV-06 (sector 6) PLANO # 38
- EQV-07 (sector 7) PLANO # 39

- Planos de Infraestructura Vial Primaria y Continuidad
- INF-01 (tramo 1) PLANO # 40
- INF-02 (tramo 2) PLANO # 41
- INF-03 (tramo 3) PLANO # 42
- INF-04 (tramo 4) PLANO # 43
- INF-05 (tramo 5) PLANO # 44
- INF-06 (tramo 6) PLANO # 45
- INF-07 (tramo 7) PLANO # 46
- INF-08 (tramo 7-8) PLANO # 47

- RSMN-01 (Tabla de Resumen) PLANO # 48

CAPITULO X

- PDE-01 (Programa Derivados) PLANO # 49

PERIODICO OFICIAL

DEL GOBIERNO DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

DIRECTORIO

LIC. FELIX ARTURO GONZALEZ CANTO
Gobernador Constitucional del Estado

ROSARIO ORTIZ YELADAQUI
Secretaria de Gobierno

MIGUEL E. JIMENEZ POLANCO
Director

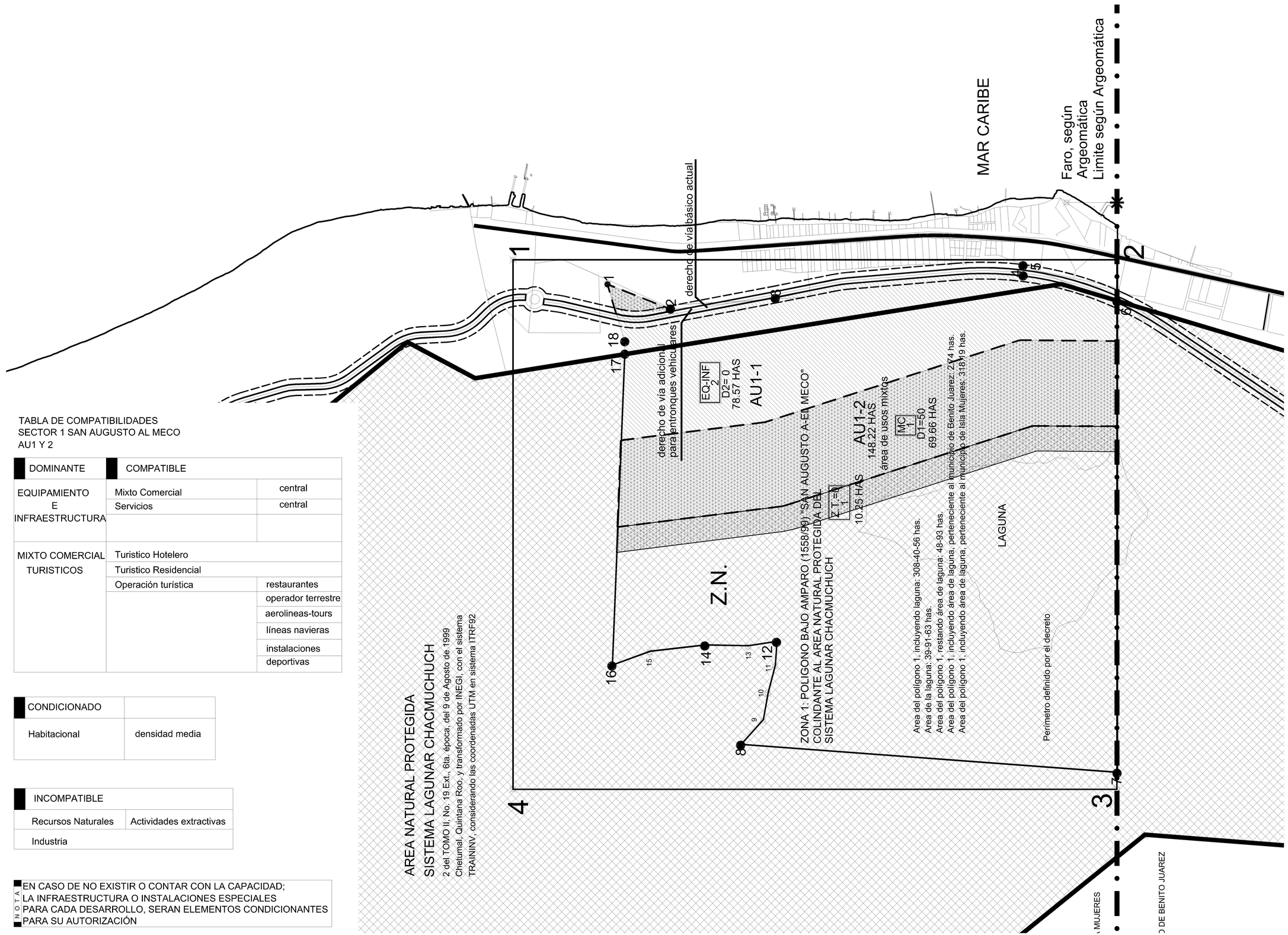


TABLA DE COMPATIBILIDADES
SECTOR 1 SAN AUGUSTO AL MECO
AU1 Y 2

DOMINANTE	COMPATIBLE	
EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURA	Mixto Comercial	central
	Servicios	central
MIXTO COMERCIAL TURISTICOS	Turistico Hotelero	
	Turistico Residencial	
	Operación turística	restaurantes
		operador terrestre
		aerolineas-tours
		líneas navieras
		instalaciones
		deportivas

CONDICIONADO	
Habitacional	densidad media

INCOMPATIBLE	
Recursos Naturales	Actividades extractivas
Industria	

NOTA
EN CASO DE NO EXISTIR O CONTAR CON LA CAPACIDAD;
LA INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES
PARA CADA DESARROLLO, SERAN ELEMENTOS CONDICIONANTES
PARA SU AUTORIZACIÓN

PLANO 19

ZONA CONTINENTAL ISLA MUJERES

PENINSULA CHACMUCHUCH

ISLA MUJERES, QUINTANA ROO

Registro de Modificaciones

No.	Fecha	Concepto
17	OCTUBRE/07	Revision
18	09/11/07	Revision
19	16/11/07	Revision
20	26/11/07	Revision
21	03/12/07	Presentacion

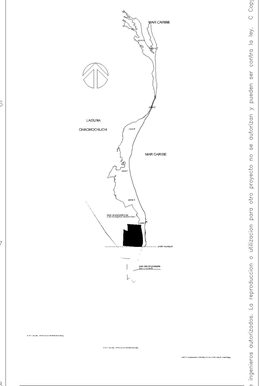
NORTE

1:20,000
0 100 200 500 1000 1500m

SIMBOLOGIA

- Z.N. — Zona Nucleo
- A.U. 1 — Area Urbanizablemente Aprobechable
- M.C. 1 — Mixto Comercial
- EQ-INF. — Equipamiento e Infraestructura
- D1= 50
- D2=0
- Zona de Transicion o amortiguamiento
- L.M. limite municipal
- Area Natural protegida
- A.C. area de conservacion
- A.U.– R.U. AREA URBANA renovacion urbana a mediano plazo
- * Punto Geografico de referencia

REFERENCIA:



PROPIETARIO

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE ISLA MUJERES Q.R.

H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, representado por:
Profa. Manuela del Socorro Godoy Gonzalez

Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo:
C. Srio. Ángel Reynaldo Leal Escobedo

Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal:
Arq. Claudia Gasson Salas

CONTIENE
ZONIFICACION DE USO DE SUELOS
SECTOR 1 (AU1)
SAN AUGUSTO A-EL MECO

Aprobado en fecha:

Juan Carlos Gomez Castellanos
Grupo GVA

CLIENTE:

Dibujo	D.C.A.B./E.K.D.I.	Etapa	OFICIAL
Reviso GVA	V.S.	No. Proyecto GVA	03101
Aprobo GVA	J.C.G.C.	Archivo	
Aprobo Cliente		Clave	Rev. 1
Fecha de emisión	28/SEPT/06	UD-01	21

Este plano fue hecho para el uso y por especificos y no puede copiar o otro proyecto diferente. El uso de este plano requiere las permisos apropiados de arquitectos e ingenieros autorizados. La reproducción o utilización para otro proyecto no es autorizar y puedes ser contra la ley. © Copyright. 2002 GVA y Asociados.

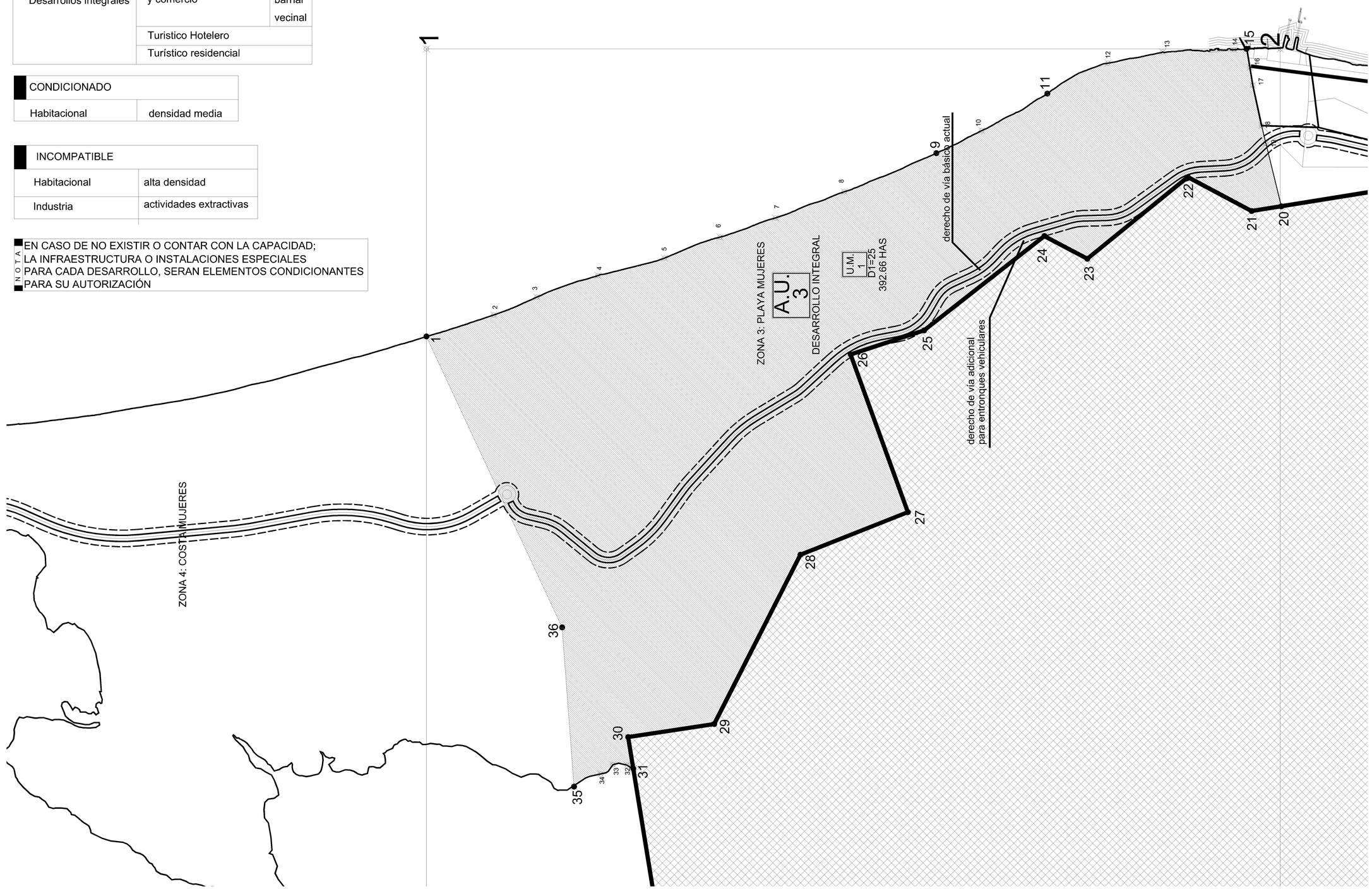
TABLA DE COMPATIBILIDADES
SECTOR 3 "PLAYA MUJERES"

DOMINANTE	COMPATIBLE	
MIXTO COMERCIAL Desarrollos integrales	Equipamiento, servicios y comercio	distrital barrial vecinal
	Turistico Hotelero	
	Turístico residencial	

CONDICIONADO	
Habitacional	densidad media

INCOMPATIBLE	
Habitacional	alta densidad
Industria	actividades extractivas

NOTA
EN CASO DE NO EXISTIR O CONTAR CON LA CAPACIDAD;
LA INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES
PARA CADA DESARROLLO, SERAN ELEMENTOS CONDICIONANTES
PARA SU AUTORIZACIÓN



PLANO 21

ZONA CONTINENTAL ISLA MUJERES

PENINSULA CHACMUCHUCH

ISLA MUJERES, QUINTANA ROO

Registro de Modificaciones

No.	Fecha	Concepto
17	29/10/07	Revision
18	09/11/07	Revision
19	16/11/07	Revision
20	26/11/07	Revision
21	03/12/07	Presentacion

NORTE

1:20,000
0 100 200 500 1000 1500m

SIMBOLOGIA

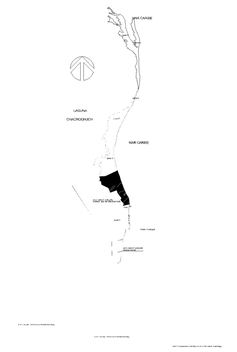
A.U. 3 — Area Urbanizablemente Aprobechable

Area Natural protegida

M.C. 1 — Mixto Comercial

Densidad 25ctos/has

REFERENCIA:



PROPIETARIO

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE ISLA MUJERES Q.R.

H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, representado por:
Profa. Manuela del Socorro Godoy Gonzalez

Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo:
C. Srio. Ángel Reynaldo Leal Escobedo

Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal:
Arq. Claudia Gasson Salas

CONTIENE
ZONIFICACION DE USO DE SUELOS
SECTOR 3 (AU3)
PLAYA MUJERES

Aprobado en fecha:

Juan Carlos Gomez Castellanos
Grupo GVA

CLIENTE:

Dibujo	D.C.A.B./E.K.D.I.	Etapa	OFICIAL
Revisa GVA	V.S.	No. Proyecto GVA	03101
Aprobo GVA	J.C.G.C.	Archivo	
Aprobo Cliente		Clave	Rev. 1
Fecha de emisión	28/SEPT/06	UD-03	21

Los planos han sido hechos para el año y con capacidad y no pueden aplicar a otro proyecto diferente. El uso de este plano requiere los servicios profesionales de arquitectos e ingenieros autorizados. La reproducción o utilización para otro proyecto no es autorizada y puedes ser castigado por la ley. © Copyright 2002 GVA y Asociados.

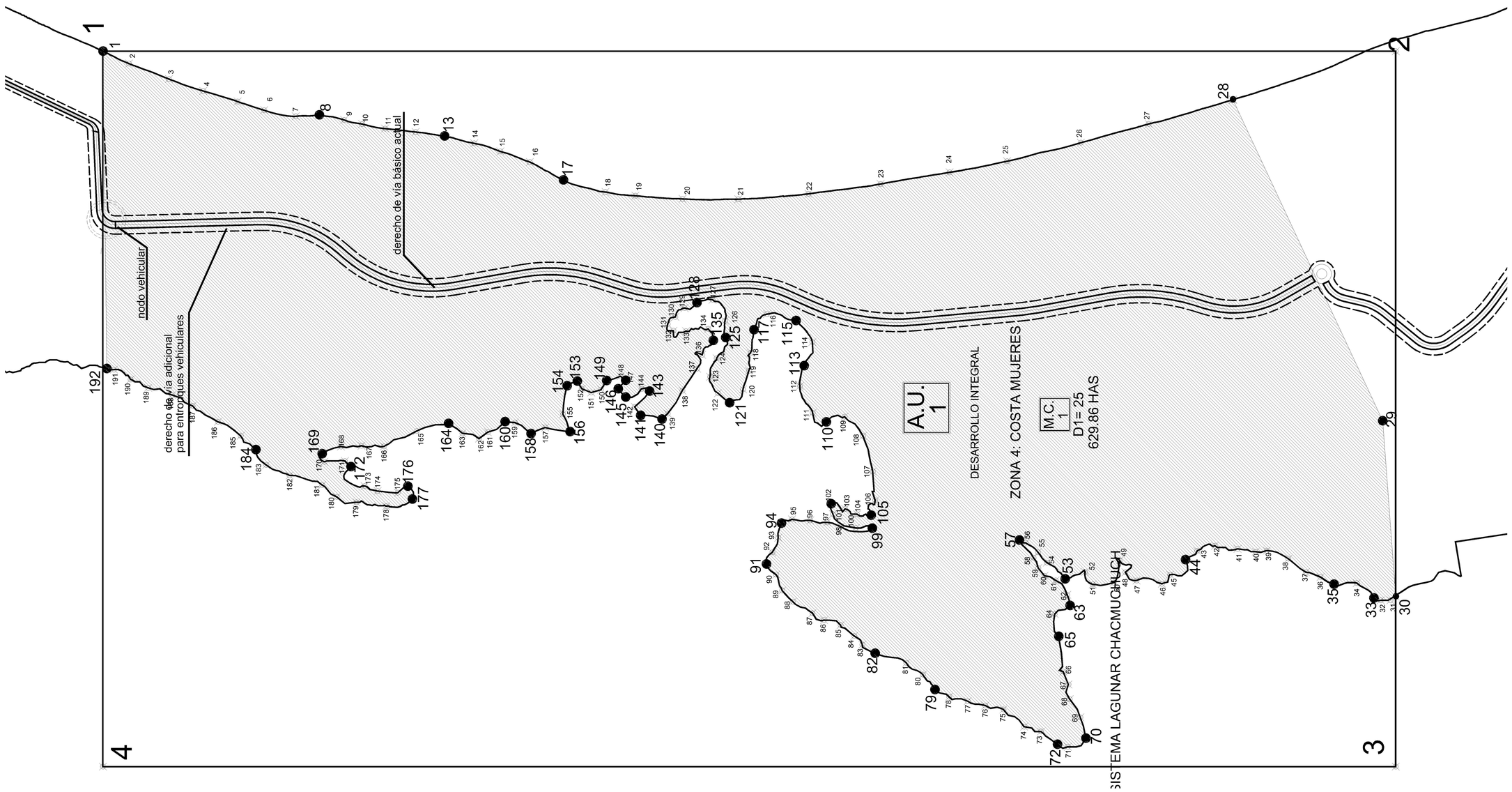
TABLA DE COMPATIBILIDADES
SECTOR 4 "COSTA MUJERES"

DOMINANTE	COMPATIBLE	
MIXTO COMERCIAL Desarrollos integrales	Equipamiento, servicios y comercio	vecinal distrital barrial
	Turístico Hotelero	
	Turistico Residencial	

CONDICIONADO	
Habitacional	densidad media

INCOMPATIBLE	
Habitacional	alta densidad
Industria	actividades extractivas

NOTA
EN CASO DE NO EXISTIR O CONTAR CON LA CAPACIDAD;
LA INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES
PARA CADA DESARROLLO, SERAN ELEMENTOS CONDICIONANTES
PARA SU AUTORIZACIÓN



PLANO 22

ZONA CONTINENTAL ISLA MUJERES

PENINSULA CHACMUCHUCH

ISLA MUJERES, QUINTANA ROO

Registro de Modificaciones

No.	Fecha	Concepto
17	29/10/07	Revision
18	09/11/07	Revision
19	16/11/07	Revision
20	26/11/07	Revision
21	03/12/07	Presentacion

NORTE

1:20,000
0 100 200 500 1000 1500m

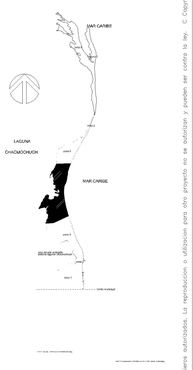
SIMBOLOGIA

A.U. 4 — Area Urbanizablemente Aprobechable

U.M. 1 — Mixto Comercial

D1= 25

REFERENCIA:



PROPIETARIO

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE ISLA MUJERES Q.R.

H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, representado por:
Profa. Manuela del Socorro Godoy Gonzalez

Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo:
C. Srio. Ángel Reynaldo Leal Escobedo

Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal:
Arq. Claudia Gasson Salas

CONTIENE
ZONIFICACION DE USO DE SUELOS
SECTOR 4 (AU4)
COSTA MUJERES

Aprobado en fecha:

Juan Carlos Gomez Castellanos
Grupo GVA

CLIENTE:

Dibujo	D.C.A.B./E.K.D.I.	Etapa	OFICIAL
Revisa GVA	V.S.	No. Proyecto GVA	03101
Aprobo GVA	J.C.G.C.	Archivo	
Aprobo Cliente		Clave	Rev. 1
Fecha de emisión	28/SEPT/06	UD-04	21

Los planos de hacho para el año y son dispuestos y no pueden aplicar a otro proyecto distinto. El uso de este plano requiere los servicios profesionales de arquitectos. La reproducción o utilización para otro proyecto no es autorizada y podrán ser sujetos de ley. © Copyright 2002 GVA y Asociados.

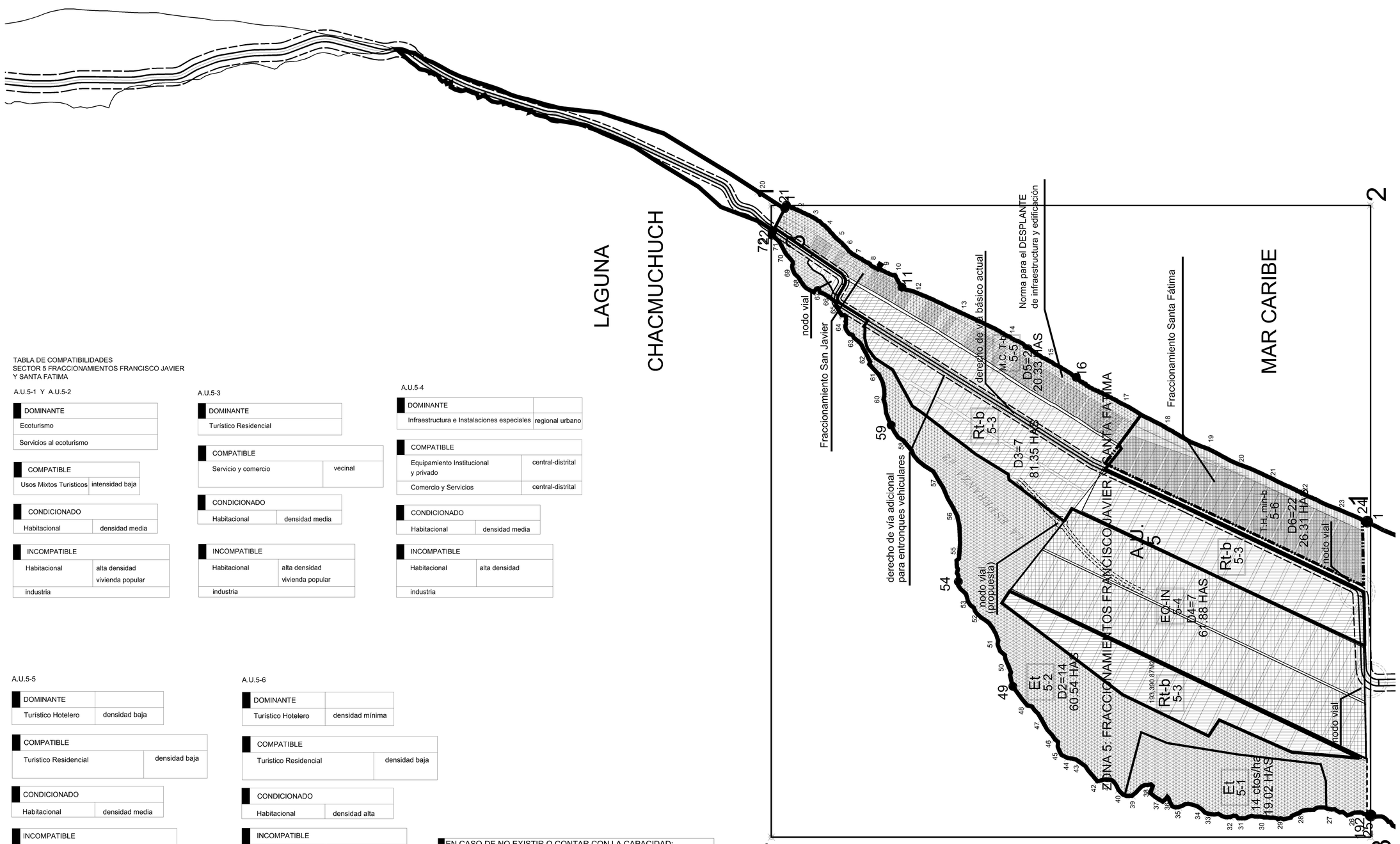


TABLA DE COMPATIBILIDADES
SECTOR 5 FRACCIONAMIENTOS FRANCISCO JAVIER
Y SANTA FATIMA

A.U.5-1 Y A.U.5-2

DOMINANTE	
Ecoturismo	
Servicios al ecoturismo	
COMPATIBLE	
Usos Mixtos Turisticos	intensidad baja
CONDICIONADO	
Habitacional	densidad media
INCOMPATIBLE	
Habitacional	alta densidad vivienda popular
industria	

A.U.5-3

DOMINANTE	
Turístico Residencial	
COMPATIBLE	
Servicio y comercio	vecinal
CONDICIONADO	
Habitacional	densidad media
INCOMPATIBLE	
Habitacional	alta densidad vivienda popular
industria	

A.U.5-4

DOMINANTE	
Infraestructura e Instalaciones especiales	regional urbano
COMPATIBLE	
Equipamiento Institucional y privado	central-distrital
Comercio y Servicios	central-distrital
CONDICIONADO	
Habitacional	densidad media
INCOMPATIBLE	
Habitacional	alta densidad
industria	

A.U.5-5

DOMINANTE	
Turístico Hotelero	densidad baja
COMPATIBLE	
Turistico Residencial	densidad baja
CONDICIONADO	
Habitacional	densidad media
INCOMPATIBLE	
Habitacional	alta densidad vivienda popular
industria	

A.U.5-6

DOMINANTE	
Turístico Hotelero	densidad mínima
COMPATIBLE	
Turistico Residencial	densidad baja
CONDICIONADO	
Habitacional	densidad alta
INCOMPATIBLE	
Habitacional	alta densidad
industria	

NOTA
EN CASO DE NO EXISTIR O CONTAR CON LA CAPACIDAD; LA INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES PARA CADA DESARROLLO, SERAN ELEMENTOS CONDICIONANTES PARA SU AUTORIZACIÓN

PLANO 23

ZONA CONTINENTAL ISLA MUJERES

PENINSULA CHACMUCHUCH

ISLA MUJERES, QUINTANA ROO

Registro de Modificaciones

No.	Fecha	Concepto
17	29/10/07	Revision
18	09/11/07	Revision
19	16/11/07	Revision
20	26/11/07	Revision
21	03/12/07	Presentacion

NORTE

1:20,000
0 100 200 500 1000 1500m

SIMBOLOGIA

A.U. 5	Area Urbanizablemente Aprobechable
Et 5-1	Ecoturismo D1= 14 ctos/has
Et 5-2	Ecoturismo D2=14 ctos/has
Rt-b 5-3	Desarrollo Turistico D3= 7 viv/has
EQ-IN 5-4	Equipamiento e Infraestructura D4=7 viv/has
M.C.-T 5-5	Mixto Comercial– Turistico D5=20 ctos/has
T.H. min 5-6	Turistico Hotelero densidad min D6=22 ctos/has

REFERENCIA:

PROPIETARIO

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE ISLA MUJERES Q.R.

H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, representado por:
Profa. Manuela del Socorro Godoy Gonzalez

Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo:
C. Srio. Ángel Reynaldo Leal Escobedo

Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal:
Arq. Claudia Gasson Salas

CONTIENE:
ZONIFICACION DE USO DE SUELOS
SECTOR 5 (AU5)
FRACCIONAMIENTOS
FRANCISCO JAVIER Y SANTA FATIMA

Aprobado en fecha:

Juan Carlos Gomez Castellanos
Grupo GVA

CLIENTE:

Dibujo	D.C.A.B./E.K.D.I.	Etapa	OFICIAL
Revisa GVA	V.S.	No. Proyecto GVA	03101
Aprobo GVA	J.C.G.C.	Archivo	
Aprobo Cliente		Clave	Rev. 1
Fecha de emisión	28/SEPT/06	UD-05	21

Este plano fue hecho para el sitio y uso específico y no puede aplicar a otro proyecto distinto. El uso de este plano requiere los servicios apropiados de arquitectos e ingenieros autorizados. La reproducción o utilización para otro proyecto no se autoriza y pueden ser sujetos a la ley. © Copyright 2002 GVA y Asociados.

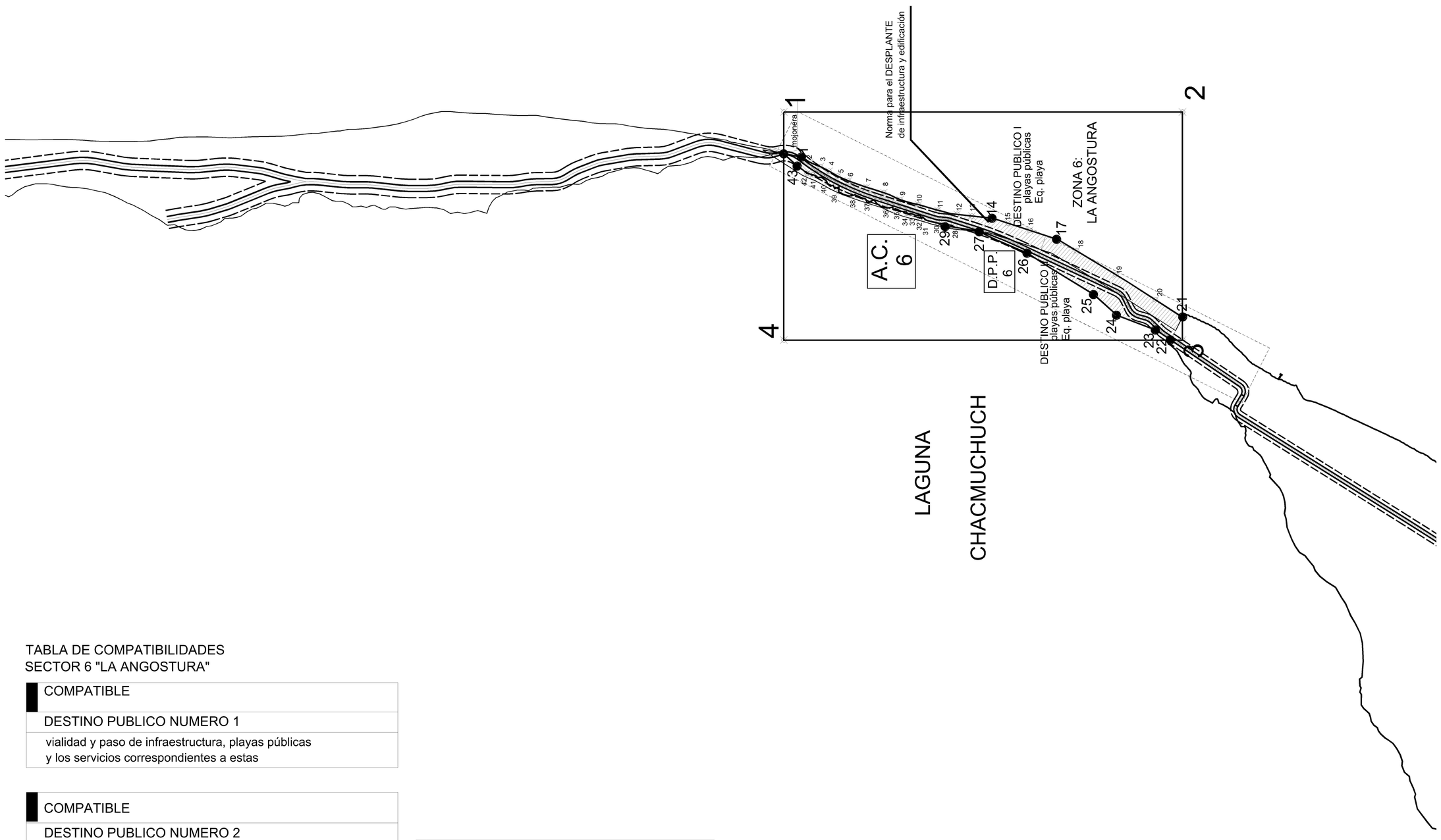


TABLA DE COMPATIBILIDADES
SECTOR 6 "LA ANGOSTURA"

COMPATIBLE
DESTINO PUBLICO NUMERO 1
vialidad y paso de infraestructura, playas públicas y los servicios correspondientes a estas

COMPATIBLE
DESTINO PUBLICO NUMERO 2
vialidad y paso de infraestructura, playas públicas y los servicios correspondientes a estas

NOTA
EN CASO DE NO EXISTIR O CONTAR CON LA CAPACIDAD;
LA INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES
PARA CADA DESARROLLO, SERAN ELEMENTOS CONDICIONANTES
PARA SU AUTORIZACIÓN

PLANO 24

ZONA CONTINENTAL ISLA MUJERES

PENINSULA CHACMUCHUCH

ISLA MUJERES, QUINTANA ROO

Registro de Modificaciones

No.	Fecha	Concepto
17	29/10/07	Revision
18	09/11/07	Revision
19	16/11/07	Revision
20	26/11/07	Revision
21	03/12/07	Presentacion

NORTE

1:20,000
0 100 200 500 1000 1500m

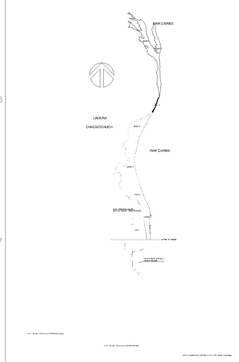
SIMBOLOGIA

A.C. 6 — Area de conservacion

D.P.P. 6 — Destino Publico

DENSIDAD 0 CTOS/HAS

REFERENCIA:



PROPIETARIO

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE ISLA MUJERES Q.R.

H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, representado por:
Profa. Manuela del Socorro Godoy Gonzalez

Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo:
C. Srio. Ángel Reynaldo Leal Escobedo

Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal:
Arq. Claudia Gasson Salas

CONTIENE:
ZONIFICACION DE USO DE SUELOS
SECTOR 6 (AU6)
LA ANGOSTURA

Aprobado en fecha:

Juan Carlos Gomez Castellanos
Grupo GVA

CLIENTE:

Dibujo	D.C.A.B./E.K.D.I.	*Etapa*	OFICIAL
Reviso GVA	V.S.	*No. Proyecto GVA*	03101
Aprobo GVA	J.C.G.C.	*Archivo*	
Aprobo Cliente		*Clave*	*Rev.* 1
Fecha de emisión	28/SEPT/06	UD-06	21

Este plano fue hecho para el sitio y uso específico y no puede aplicar a otro proyecto diferente. El uso de este plano requiere los servicios apropiados de arquitectos e ingenieros calificados. La reproducción o utilización para otro proyecto no es autorizada y pueden ser sujetos la ley. © Copyright 2002, GVA y Asociados.

PERIODICO OFICIAL

DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

LAS LEYES Y DEMAS DISPOSICIONES OBLIGAN POR EL SOLO HECHO DE PUBLICARSE EN ESTE PERIODICO

Chetumal, Q. Roo, 24 de Enero de 2008

Tomo I | Número 7 Extraordinario Bis | Séptima Epoca

REGISTRADO COMO ARTICULO DE SEGUNDA CLASE EN LA OFICINA LOCAL DE CORREOS

EDICION DEL ESTADO LIBRE Y SOBERANO DE QUINTANA ROO

CONTENIDO

FE DE ERRATAS DEL PERIODICO OFICIAL DE FECHA 27 DE DICIEMBRE DE 2007, NUMERO 91 EXTRAORDINARIO, TOMO III, SEPTIMA EPOCA, DE LA TRIGESIMA OCTAVA SESION EXTRAORDINARIA DE CABILDO DEL 10 DE DICIEMBRE DEL 2007, MEDIANTE LA CUAL SE AUTORIZA Y APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENINSULA CHACMUCHUCH EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO Y SU PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA PENINSULA CHACMUCHUCH EN LA ZONA CONTINENTAL DEL MUNICIPIO DE ISLA MUJERES, QUINTANA ROO.

PAGINA: 48
SE SUSTITUYE

VIII.1.3.6 Para determinar la densidad de cada sector se seguirán las siguientes reglas:

1.-SECTOR LÍMITE MUNICIPAL - SAN. AUGUSTO -"EL MECO ".

Densidad del área urbanizable 50ctos. /has. Densidad área de equipamiento y servicios cero ctos./has. Densidad área de Transición cero ctos. /has. Área de Conservación sujeto a una Unidad de Manejo Ambiental cero ctos. /has TABLA-10

2.-SECTOR LÍMITE MUNICIPAL – PUNTA SAM

Densidad del área urbanizable rango 90ctos. /has.

3.-SECTOR PLAYA MUJERES

Densidad del área urbanizable base 25 ctos. /has.

4.- SECTOR COSTA MUJERES.

Densidad del área urbanizable base 25 ctos. /has.

5. -SECTOR SANTA FÁTIMA – FCO. JAVIER.

Densidad del área urbanizable 14-22 ctos. /hectáreas (nota densidad con rango de aplicación en base a lote mínimo)

6.-SECTOR ANGOSTURA.

Destinos públicos I-II no Densidad; cero ctos. /has (solo equipamiento para el cuidado relacionado con las Playas)

7.-SECTOR ISLA BLANCA.

Densidad del área urbanizable base 23 ctos. /has.

VIII.1.3.7.Criterios de compatibilidad; El uso del suelo se define como dominante para las funciones urbana principales, marcadas en los plano de cada Sector. Compatibles las funciones urbanas que son complementarias a las dominantes. Como condicionadas las que previo estudio justificativo y factibilidades aprobadas Se reservan a criterio de la autoridad Municipal correspondiente.
Como incompatibles las que por su naturaleza son contrarias a la vocación ó estrategia de cada Sector.

VIII.1.3 CRITERIOS DE SUELO Y PARÁMETROS URBANOS

El presente Plan Parcial establece los criterios de suelo y parámetros urbanos en la tabla correspondiente. Misma que contiene la información de zonificación secundaria de planos y las normas municipales para su aplicación. Contiene los parámetros urbanos y de edificación máximos para cada sector del 1 al 7, con su clave urbana, correlacionando los criterios urbanos de uso, densidad, lotificación, vialidad, infraestructura con criterios de edificación, coeficientes de ocupación del suelo (COS), coeficientes de uso del suelo

PAGINA: 49
SE SUSTITUYE

(CUS), restricciones frontal, laterales, fondo, niveles, altura máxima y desplantes.

VIII.1.4 ESTACIONAMIENTOS Y CLAVES USO DEL SUELO.

El presente Plan Parcial establece la norma en materia de ESTACIONAMIENTOS, según la clasificación del uso del suelo: MC = Mixto Comercial (incluye desarrollos integrales ó usos mixtos turísticos) ET = Eco turístico, MC-S = Mixto Comercial y de Servicios MC-T = Mixto Comercial Turístico, Th= Turístico Hotelero, Ha-a = Habitación Alta densidad, RT-m = Residencial Turístico Media densidad, Ha-m = Habitacional Media densidad, RT-b = Residencial Turístico _ baja Densidad , Ha-b = Habitacional Baja densidad.

VIII.1.5 ENVOLVENTE VOLUMÉTRICA

La norma de envolvente volumétrica que establece el presente Plan Parcial tiene como propósito garantizar la permeabilidad de vientos, sol y vistas al entorno de los predios de los Sectores 1-2. Plano **MOD EDF- 02** más la norma de Mareo motricidad y vientos.

El objeto es ofrecer un instrumento de planeación ágil y flexible a los proyectistas. Dicha envolvente consta de tres cuerpos; Primer cuerpo a partir del nivel de suelo con 3 niveles, denominados desplante básico para Sectores 1-2 con un 0.6 de COS máximo, aplicando las restricciones frontal, laterales y de fondo de la (Tabla-10) el cual contendrá dentro de este perímetro, servicios de carga, suministros al edificio, equipos de infraestructuras o instalaciones propias del edificio y los uso asignados. Por no disponer de niveles debajo de la tierra ó sótano, dicho cuerpo del edificio se utilizara además para los cajones de estacionamiento correspondientes a su uso ó destino según tabla (Tabla -11).

El segundo cuerpo con 5 niveles del 4 al 8 con un desplante de 0.4 de Cos máximo, sobre el primer cuerpo para el uso marcado y aplicando las restricciones frontal, laterales y de fondo mencionadas.

El tercer cuerpo con 3 niveles del 9 al 11 con un desplante de 0.3 de Cos máximo, sobre el segundo cuerpo, para el uso marcado y aplicando las restricciones frontal, laterales y de fondo mencionadas, esta envolvente aplica a partir de la densidad asignada en cada caso, así como de las alturas máximas y mínimas expresadas en los criterios y (Tabla-10).

En el resto de los Sectores aplicaran los parámetros de la (Tabla-10) así como la norma de Mareomotricidad y Vientos para definir la envolvente.

El objeto es ofrecer un instrumento de planeación ágil y flexible a los proyectistas diseñadores e inversionistas que contenga la combinación de los diversos parámetros de urbanización y edificación en forma volumétrica se presenta adicional a las tablas los Modelos de Edificación; anexo grafico **(#MOD-EDF-02)** para los lotes de 3,001 M2 con sus coeficientes por altura según tabla y varias opciones de siembra(D-E) según densidades, contemplando los tres primeros niveles para uso MC-S en los que se alojarán los servicios de cada desarrollo, conservando el 0.4 de suelo natural o verde en los perímetros del área construida de cada Lote. Las torres se desplantarán con el COS de 0.4 del nivel 4 al 7 con 0.3 del 8 al 10 y su altura tope o niveles restringirá su dimensión final la altura mínima **libre de entrepiso será de 2.80**; una vez que se tope cualesquiera de sus parámetros. El modelo de la lámina y su desplante en varios cuerpos aplica solamente a los Sectores1-2 del Plan.

PAGINA: 50
SE SUSTITUYE

VIII.1.5.1 TABLA DE PARAMETROS URBANOS

(Tabla-10)

	CLAVE	SECTOR numero	USO predominante	VIALIDAD	LOTE MINIMO m2	DENSIDAD	COS factor	CUS factor	RESTRICCION frontal	RESTRICCION lateral	RESTRICCION fondo	ALTURA mts.	NIVELES #	CRITERIO EDIFICACION
San Augusto al Mixto	UD-01	1	Eq. E Infra	(AU 1-1)= CUS=(N X 0.3) (AU 1-2= CUS= (ND8 X0.6) + (6N X0.4)+(3N X 0.3)										*Desplante base 3 niveles 0.6
	AU 1-1	1	Eq. E Infra	Prim. Colect M	5000 m2	0	0.8/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	Torre 0.4-0.30
	AU 1-2	1	Mixto Com.	colectora	5000 m2	50 ctosha	0.5/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36.0	11 n	Torre 0.4-0.30
Punta Sam	UD-02	2	Mx/S	(AU2-1, AU2-3, AU2-4 y AU 2-5= CUS= (ND8 X0.6) + (6N X 0.4)+(3N X 0.3)										*Desplante base 3 niveles 0.6
	AU 2-1	2	Mx/S	colectora	1600 m2	90 ctosha	0.8/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36.0	11 n	Torre 0.4-0.30
	AU 2-3	2	Mx/S	Primaria	5000 m2	90 ctosha	0.8/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36.0	11 n	Torre 0.4-0.30
	AU 2-4	2	Mx/S	Carretera colect	3000 m2	90 ctosha	0.8/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36.0	11 n	Torre 0.4-0.30
	AU 2-5	2	Mx/S	colectora	3000 m2	90 ctosha	0.8/0.4	4.7	h x .334	h x .167	h x .167	Max 36.0	11 n	Torre 0.4-0.30
Playa Mujeres	UD-03	3	Desa Int.	(AU3)= CUS= (N X 0.3)										*Desplante base 0.4
	AU 3	3	Desa Int.	colectora	700 m2	25 ctosha	0.3+.1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
	AU 3	3	Desa Int.	colectora M	2400 m2	25 ctosha	0.3+.1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
	AU 3	3	Desa Int.	Primaria	3000 m2	25 ctosha	0.3+.1	1.5	h x .334	h x .107	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
Costa Mujeres	UD-04	4	Desa. Int.	(AU 4)= CUS= (N X 0.3)										*Desplante base 0.4
	AU 4	4	Desa Int.	local	700 m2	25 ctosha	0.3+.1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
	AU 4	4	Desa Int.	colectora	2400 m2	25 ctosha	0.3+.1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
	AU 4	4	Desa Int.	colectora	3000 m2	25 ctosha	0.3+.1	1.5	h x .334	h x .107	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
	AU 4	4	Desa Int.	primaria	4000 m2	25 ctosha	0.3+.1	1.5	h x .334	h x .167	h x .167	Max 17.5	5 +ce	
Rio Javier Sta. Fatima	UD-05	5	Desa. Int.	(AU 5-1 al AU 5-2)=CUS=(N X 0.15) (AU 5-3 al AU 5-6=CUS=(N X 0.1) (AU 5-6)=CUS= (N X 0.3)										*Desplante base 0.4
	AU 5.1	5	ecoturismo	local	1000 m2	14 ctosha	0.15+.1	0.3	h x .334	h x .107	h x .167	Max 7.0	2+ce	
	AU 5.2	5	ecoturismo	local	1000 m2	14 ctosha	0.15+.1	0.3	h x .334	h x .167	h x .167	Max 7.0	2+ce	
	AU 5.3	5	Tur. Resid	colectora	1000 m2	7 viv/ha	0.4	1.2	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3+ce	
	AU 5.4	5	Infra. E Inst E	colect. M	1000 m2	7 viv/ha	0.4	1.2	h x .334	h x .107	h x .167	Max 12.5	3+ce	
	AU 5.5	5	Tur Hot	colectora	3000 m2	20 ctosha	0.4	1.2	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3+ce	
	AU 5.6	5	Tur Hot	Primaria	3000 m2	22 ctosha	0.4	1.2	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3+ce	
La Angostura	UD-06	6	Destino Publico Playas	ZONA SERVICIOS Y PROTECCION CIVIL										
Isla Blanca	UD-07	7	Desa. Int	(AU7)= CUS= (N X 0.3)										*Desplante base 0.4
	AU-7	7	Mixto Com.	Primaria	2400 m2	23 ctosha	0.30+.1	1.2	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3+ce	
			Mixto Com.	colectora	2400 m2	23 ctosha	0.30+.1	1.2	h x .334	h x .167	h x .167	Max 12.5	3+ce	

SECTOR 1 Y 2 aplica criterio de desplante base 3 niveles a partir de nivel 0.00 hasta 36 mts.

Tabla de compatibilidades incorporadas dentro de los planos de zonificación de usos de suelo UD-01,UD-02, UD-03, UD-04, UD-05, UD-06, UD-07 respectivamente

5+ce = cinco niveles más cubo de elevador, escaleras e instalaciones. (APLICA SECTOR 3 y 4).

2+ce = dos niveles más cubo de elevador, escaleras e instalaciones. (APLICA SECTOR 5 de las áreas urbanas AU 5-1 al área urbana AU 5-2).

3+ce = tres niveles más cubo de elevador, escaleras e instalaciones. (APLICA SECTOR 5 de las áreas urbanas AU 5-3 al área urbana AU 5-6).

n= Número niveles máximo (aplica todos sectores)

AU= Área urbanizable

El COS+0.1 área libre en utilización de suelo sin cubrir aplica sectores 2-3-4-5-7.

PERIODICO OFICIAL

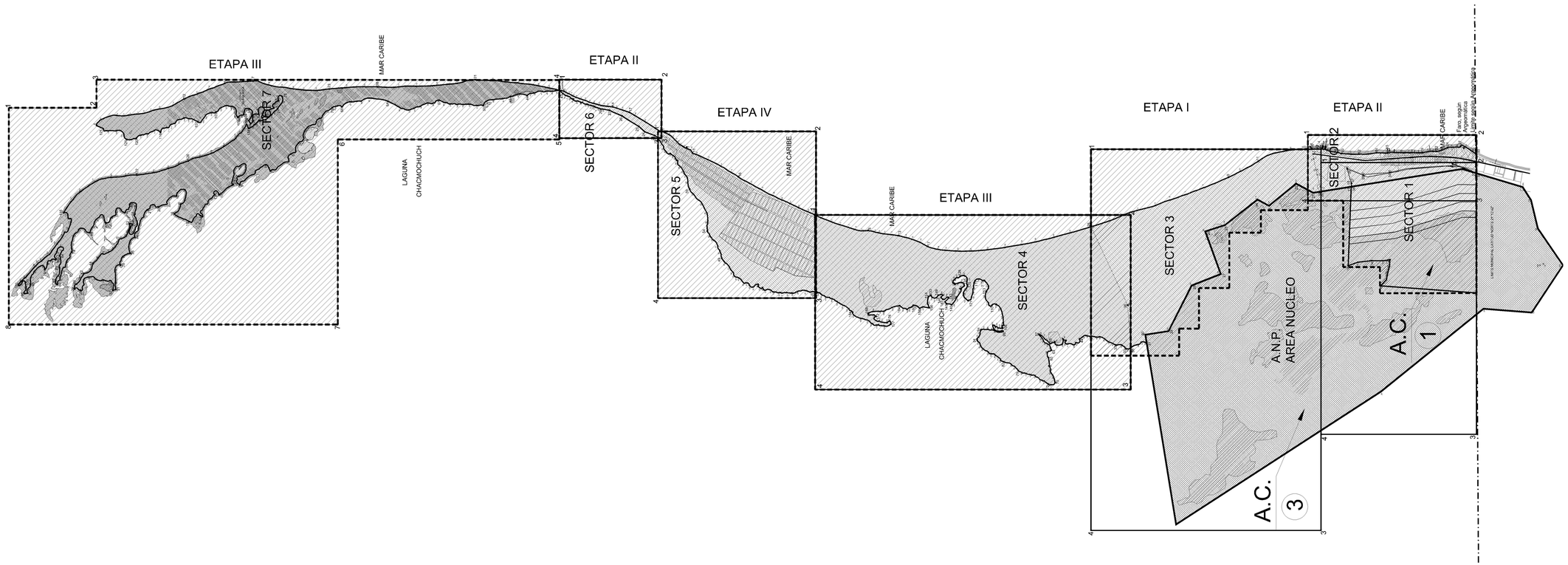
DEL ESTADO DE QUINTANA ROO

DIRECTORIO

LIC. FELIX ARTURO GONZALEZ CANTO
Gobernador Constitucional del Estado

ROSARIO ORTIZ YELADAQUI
Secretaria de Gobierno

MIGUEL E. JIMENEZ POLANCO
Director



ETAPAS DE CRECIMIENTO

SECTORES	ORDEN	1 - 3 AÑOS (corto plazo)	3 - 6 AÑOS (mediano plazo)	6 - 15 AÑOS O MAS (largo plazo)	DENSIDADES MEDIAS (ctos/has)	POBLACION ESTIMADA
SECTOR 1	ETAPA II	3000 habs.	3000 habs.	1,144 habs.	50 ctos/has	7,144 habs.
SECTOR 2	ETAPA II	723 habs.	723 habs.		90 ctos/has	1,445 habs.
SECTOR 3	ETAPA I	18,023 habs.			25 ctos/has	18,023 habs.
SECTOR 4	ETAPA III	14,455 habs.	14,455 habs.		25 ctos/has	28,911 habs.
SECTOR 5	ETAPA IV	343 habs.	1000 habs.	1000 habs.	18 ctos/has	2,343 habs.
SECTOR 6	ETAPA II				0 ctos/has	0 habs.
SECTOR 7	ETAPA III	4,661 habs.	4,661 habs.	4,661 habs.	23 ctos/has	13,984 habs.
	TOTAL	41,205 habs	23,839 habs.	6,805 habs.		71,850 habs.

PLANO 4

ZONA CONTINENTAL ISLA MUJERES

PENINSULA CHACMUCHUCH

ISLA MUJERES, QUINTANA ROO

Registro de Modificaciones

No.	Fecha	Concepto
1	09/11/07	Revision
2	16/11/07	Revision
3	26/11/07	Revision
4	03/12/07	Presentacion

*NOTA: los datos senalados son media ponderada.

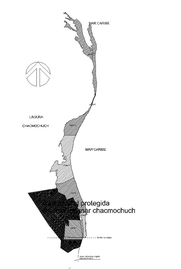
NORTE

SN/ESCALA

SIMBOLOGIA

- ETAPA 1
- ETAPA 2
- ETAPA 3
- ETAPA 4
- Area Natural Protegida
- Cuerpos de Agua
- Area de Conservacion

REFERENCIA:



PROPIETARIO

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE ISLA MUJERES Q.R.

H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, representado por:
Profa. Manuela del Socorro Godoy Gonzalez

Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo:
C. Srio. Angel Reynaldo Leal Escobedo

Director de Desarrollo Urbano y Ecologia Municipal:
Arq. Claudia Gasson Salas

CONTIENE

ETAPAS DE CRECIMIENTO

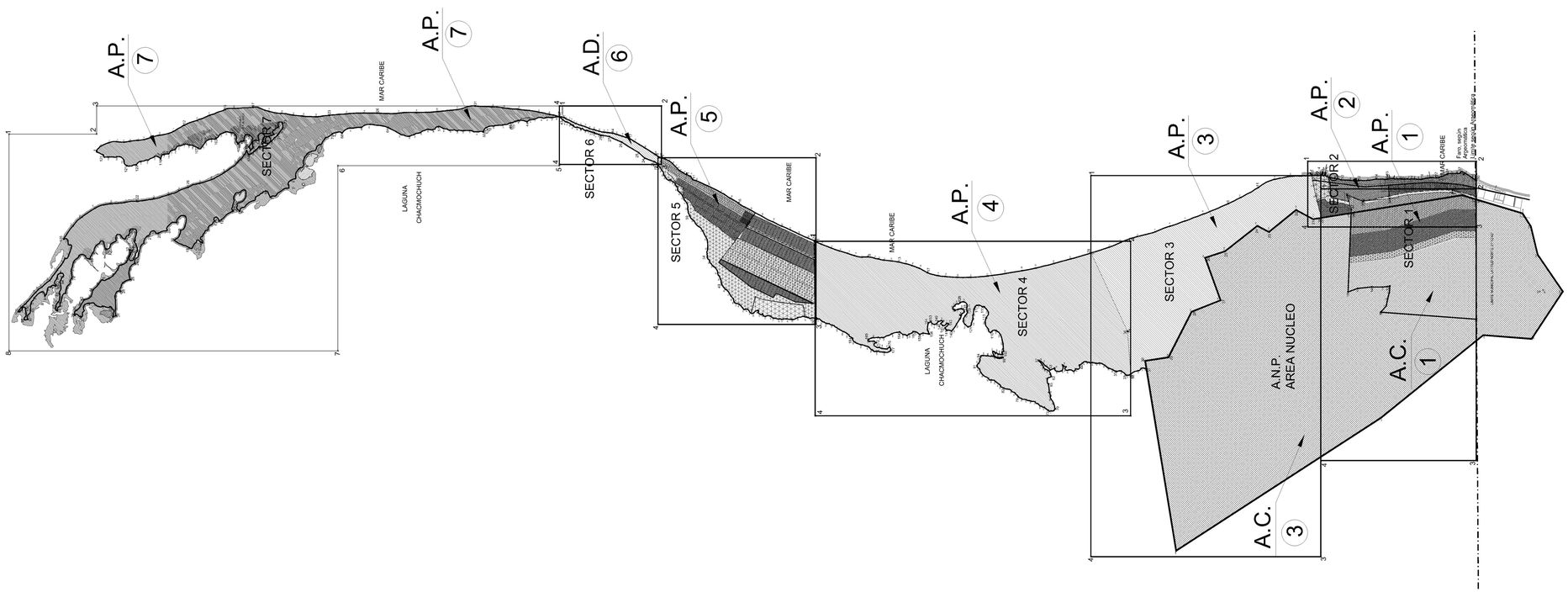
Aprobado en fecha:

Juan Carlos Gomez Castellanos
Grupo GVA

CLIENTE:

Dibujo	D.C.A.B./E.K.D.I.	*Etapa*	OFICIAL
Revisa GVA	V.S.	*No. Proyecto GVA*	03101
Aprobo GVA	J.C.G.C.	*Archivo*	
Aprobo Cliente		*Clave*	*Rev.* 1
Fecha de emisión		EC-1	04

Los planos ha mano para el dibujo y con capacidad y no podrán copiar o dar a otro proyecto distinto. El uso de este plano requiere que previamente obtengan de arquitectos y expertos autorizados. La reproducción o utilización para otro proyecto no es autorizada. © Copyright 2004, Gilo y Asociados.



DEMANDA DE POBLACION, EQUIPAMIENTO URBANO EQUIPAMIENTO TURISTICO E INFRAESTRUCTURA

SECTORES	A.P. (área de aprovechamiento urbano)	DENSIDAD ctos/has	RANGO DE POBL. en vivienda	RANGO DE POBLACION en hoteleria		DEMANDA PCP 143 HAS	OFERTA potencial	
				MAX.	MIN.	EQ. URBANO	EQ.TUR	INFRAESTR.
SECTOR 1	69.66 has	50 ctos/has	842 habs	17,066 habs.	8,983 habs.	78.57 has	20.04 has	8 has
	78.57 has	0 ctos/has						
SECTOR 2	147.02 has	90 ctos/has	1,445 habs.	4,044 habs.	2,022 habs.	9 has	15 has	1 has
SECTOR 3	392.66 has	25 ctos/has		19,633 habs.	9,817 habs.			
SECTOR 4	629.86 has	25 ctos/has		31,493 habs.	15,747 habs.			
SECTOR 5	276.68 has					16 has	5 has	10 has
AU5-1	19.02 has	14 ctos/has		532 habs.	266 habs.			
AU5-2	60.54 has	14 ctos/has		1,695 habs.	847 habs.			
AU5-3	81.35 has	7 viv /has	2,343 habs.					
AU5-4	61.88 has	7 viv /has	1,782 habs.					
AU5-5	20.33 has	20 ctos/has		813 habs.	407 habs.			
AU5-6	26.31 has	22 ctos/has		1,157 habs.	579 habs.			
SECTOR 6	destino	0 ctos/has						
SECTOR 7	506.10 has	23 ctos/has		21,022 habs.	10,511 habs.	103.57 has	40.04 has	19 has
		TOTAL	6,412 habs.	97,455 habs.	49,179 habs	TOTAL	162.61 has	

PLANO 3

ZONA CONTINENTAL ISLA MUJERES

PENINSULA CHACMUCHUCH

ISLA MUJERES, QUINTANA ROO

Registro de Modificaciones

No.	Fecha	Concepto
1	11/09/07	Revision
2	OCTUBRE/07	Revision
3	09/11/07	Revision
4	16/11/07	Revision
5	26/11/07	Presentacion

NORTE

SN/ESCALA

SIMBOLOGIA

A.P. Area de aprovechamiento urbano

A.C. Area de Conservacion

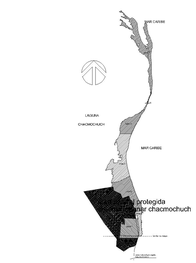
A.D. Area de Destino

Area Natural Protegida

Cuerpos de Agua

Area de Conservacion

REFERENCIA:



PROPIETARIO

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE ISLA MUJERES Q.R.

H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, representado por:
Profa. Manuela del Socorro Godoy Gonzalez

Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo:
C. Srio. Ángel Reynaldo Leal Escobedo

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal:
Claudia Gasson Salas

CONTIENE:
DEMANDA DE POBLACION, EQUIPAMIENTO URBANO, EQUIPAMIENTO TURISTICO E INFRAESTRUCTURA

Aprobado en fecha:

Juan Carlos Gomez Castellanos
Grupo GVA

CLIENTE:

Dibujo	D.C.A.B./E.K.D.I.	Etapa	OFICIAL
Reviso GVA	V.S.	No. Proyecto GVA	03101
Aprobo GVA	J.C.G.C.	Archivo	
Aprobo Cliente		Clave	Rev. 1
Fecha de emisión		PDN-01 05	

Este plano fue hecho para e utilizo y solo aquellos a quienes se les haya sido proporcionado. La reproducción o utilización para otro proyecto no se autoriza y podrán ser sujetos de sanciones y responsabilidades establecidas. El uso de este plano requiere la carta de aceptación de arquitectos y ingenieros asociados. © Copyright 2003 Gilb y Asociados.

TABLA DE COMPATIBILIDADES
SECTOR 2 PUNTA SAM
AU2-1

DOMINANTE	COMPATIBLE
TURISTICO HOTELERO RESIDENCIAL	Mixto Comercial
	Servicios

CONDICIONADO	
Infr. e Inst. especiales	local-regional
Habitacional	densidad alta

INCOMPATIBLE	
Recursos Naturales	Actividades extractivas
Industria	

AU2-2

DOMINANTE
(PROGRAMA DE RENOVACION URBANA) ZONA PORTUARIA

AU2-3

DOMINANTE	COMPATIBLE	
TURISTICO HOTELERO	Equipamiento Institucional	central
	Equipamiento Privado Regional	central
MIXTO COMERCIAL EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS	Turístico, Hotelero- Residencial	densidad baja
		densidad media
	Comercial	central
	Servicios	central regional
	ecoturismo	
MIXTO COMERCIAL TURISTICOS	Operación turística	
		restaurantes
		operador terrestre
		aerolineas-tours
		líneas navieras
		instalaciones deportivas

CONDICIONADO	
Infr. e Inst. especiales	local-regional
Habitacional	densidad alta

INCOMPATIBLE	
Recursos Naturales	Actividades extractivas
Industria	

NOTA
EN CASO DE NO EXISTIR O CONTAR CON LA CAPACIDAD;
LA INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES
PARA CADA DESARROLLO, SERAN ELEMENTOS CONDICIONANTES
PARA SU AUTORIZACIÓN

AU2-4

DOMINANTE	COMPATIBLE	
TURISTICO HOTELERO RESIDENCIAL	Comercial	central
	Servicios	central regional
	ecoturismo	

CONDICIONADO	
Infr. e Inst. especiales	local-regional
Habitacional	densidad alta

INCOMPATIBLE	
Recursos Naturales	Actividades extractivas
Industria	

NOTA
EN CASO DE NO EXISTIR O CONTAR CON LA CAPACIDAD;
LA INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES
PARA CADA DESARROLLO, SERAN ELEMENTOS CONDICIONANTES
PARA SU AUTORIZACIÓN

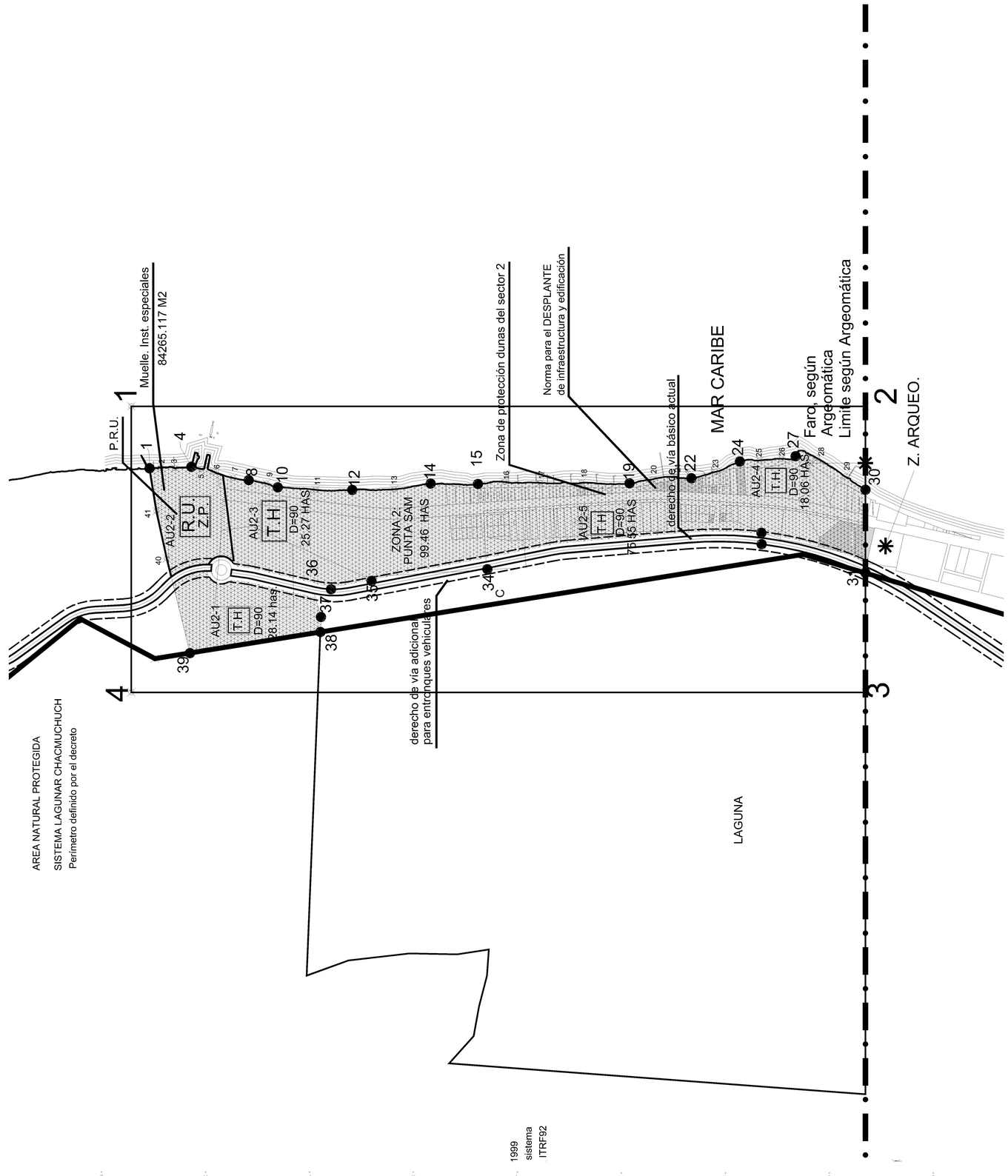
AU2-5

DOMINANTE	COMPATIBLE	
TURISTICO HOTELERO RESIDENCIAL	Mixto Comercial	central
	Servicios	central regional

CONDICIONADO	
Infr. e Inst. especiales	local-regional
Habitacional	densidad alta

INCOMPATIBLE	
Recursos Naturales	Actividades extractivas
Industria	

NOTA
EN CASO DE NO EXISTIR O CONTAR CON LA CAPACIDAD;
LA INFRAESTRUCTURA O INSTALACIONES ESPECIALES
PARA CADA DESARROLLO, SERAN ELEMENTOS CONDICIONANTES
PARA SU AUTORIZACIÓN



PLANO 20

ZONA CONTINENTAL ISLA MUJERES

PENINSULA CHACMUCHUCH

ISLA MUJERES, QUINTANA ROO

Registro de Modificaciones

No.	Fecha	Concepto
19	16/11/07	Revision
20	26/11/07	Revision
21	03/12/07	Presentacion

✱ La Densidad final de esta area sera compatible con los usos y destinos del puerto

NORTE

1:20,000
0 100 200 500 1000 1500m

SIMBOLOGIA

R.U. Z.P. — Renovacion Urbana Zona Portuaria

T.H. — Turistico Hotelero/ Residencial

Turistico Hotelero D= 90CTOS/HAS.

Z.ARQUEO. Zona Arqueologica
L.M. limite municipal
Area Natural protegida
Puerto
Punta Sam
T.R. turistico residencial
DENS. 30-80 CTOS/HAS SEGUN TABLA-10

REFERENCIA:

PROPIETARIO

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL
DE ISLA MUJERES Q.R.

H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, representado por:
Profa. Manuela del Socorro Godoy Gonzalez

Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo:
C. Srio. Ángel Reynaldo Leal Escobedo

Directora de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal:
Arq. Claudia Gasson Salas

CONTENE:
ZONIFICACION DE USO DE SUELOS
SECTOR 2 (AU2)
PUNTA SAM

Aprobado en fecha:

Juan Carlos Gomez Castellanos
Grupo GVA

CLIENTE:

Dibujo	D.C.A.B./E.K.D.I.	Etapa	OFICIAL
Reviso GVA	V.S.	No. Proyecto GVA	03101
Aprobo GVA	J.C.G.C.	Archivo	
Aprobo Cliente		Clave	Rev. 1
Fecha de emisión	28/SEPT/06	UD-02	21

Este plano fue hecho para el sitio y uso específico y no puede aplicar a otro proyecto distinto. El uso de este plano requiere los servicios apropiados de arquitectos e ingenieros autorizados. La reproducción o utilización para otro proyecto no se autorizan y podrían ser contra la ley. © Copyright 2002 Qda y Asociados.

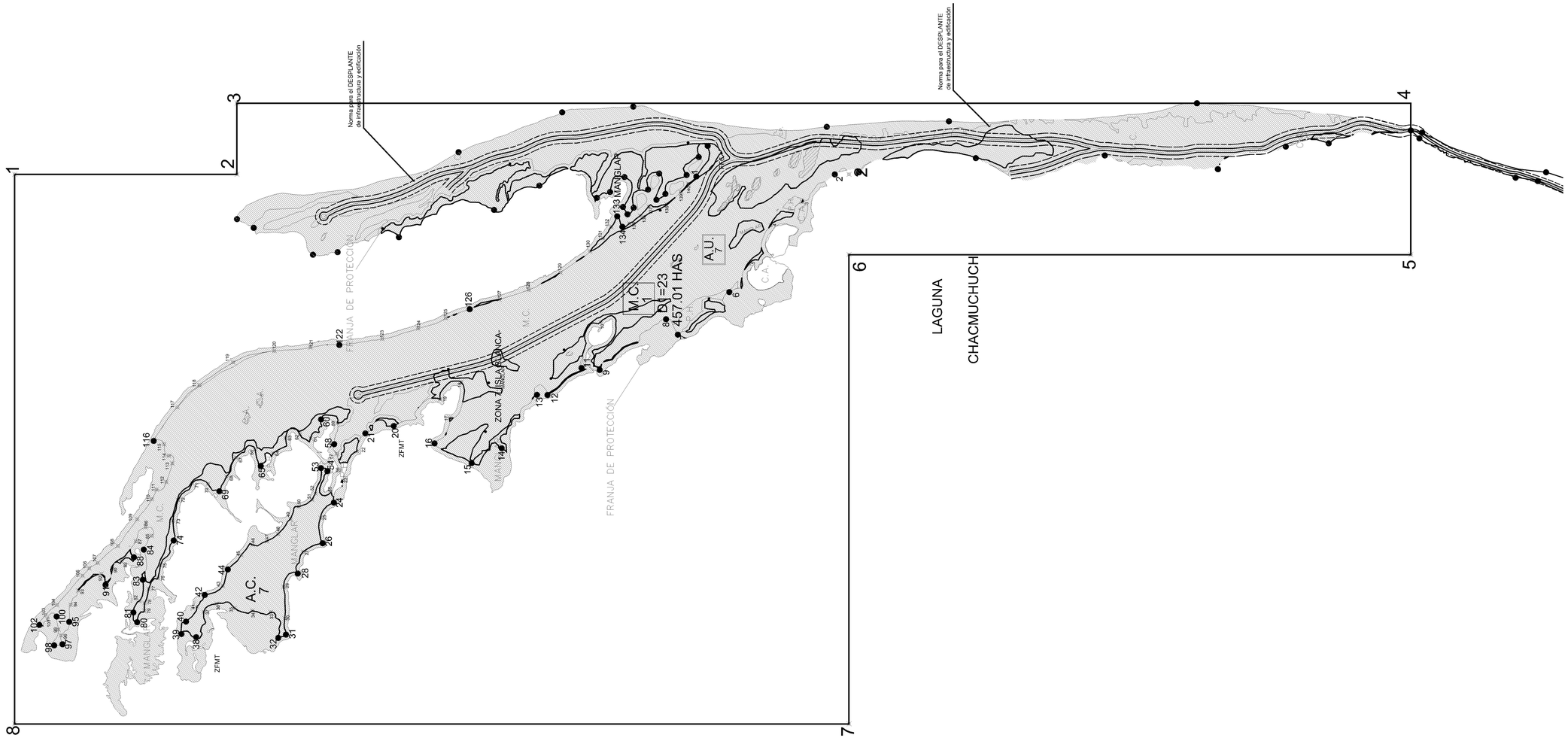


TABLA DE COMPATIBILIDADES
SECTOR 7 "ISLA BLANCA"

DOMINANTE	COMPATIBLE	
Desarrollos integrales Mixto ComercialTurístico	Equipamiento, servicios y comercio	vecinal distrital barrial
	Turistico Hotelero	
	Turístico residencial	densidad baja

CONDICIONADO	
Habitacional	densidad media

INCOMPATIBLE	
Habitacional	alta densidad
Industria	actividades extractivas

PLANO 25

ZONA CONTINENTAL ISLA MUJERES

PENINSULA CHACMUCHUCH

ISLA MUJERES, QUINTANA ROO

Registro de Modificaciones

No.	Fecha	Concepto
17	29/10/07	Revision
18	09/11/07	Revision
19	16/11/07	Revision
20	26/11/07	Revision
21	03/12/07	Presentacion

NORTE

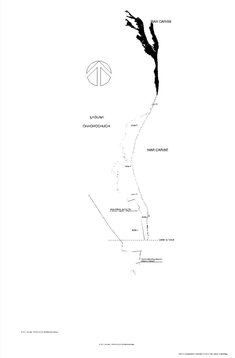
1:20,000

0 100 200 500 1000 1500m

SIMBOLOGIA

A.U. 7	Area urbanizable aprovechable
M.C. 1	Mixto Comercial DENSIDAD 23CTOS/HAS

REFERENCIA:



PROPIETARIO

H. AYUNTAMIENTO MUNICIPAL DE ISLA MUJERES Q.R.

H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo, representado por:
Profa. Manuela del Socorro Godoy Gonzalez

Secretario del H. Ayuntamiento del Municipio de Isla Mujeres, Quintana Roo:
C. Srio. Ángel Reynaldo Leal Escobedo

Director de Desarrollo Urbano y Ecología Municipal:
Arq. Claudia Gasson Salas

CONTIENE

ZONIFICACION DE USO DE SUELOS
SECTOR 7 (AU7)
ISLA BLANCA

Aprobado en fecha:

Juan Carlos Gomez Castellanos
Grupo GVA

CLIENTE:

Dibujo	D.C.A.B./E.K.D.I.	Etapa	OFICIAL
Reviso GVA	V.S.	No. Proyecto GVA	03101
Aprobo GVA	J.C.G.C.	Archivo	
Aprobo Cliente		Clave	Rev. 1
Fecha de emisión	28/SEPT/06	UD-07	21

Este plano fue hecho para el sitio y uso específico y no puede aplicar a otro proyecto distinto. El uso de este plano requiere los servicios apropiados de arquitectos e ingenieros autorizados. La reproducción o utilización para otro proyecto no es autorizada y puedes ser contra la ley. © Copyright 2002 GVA y Asociados.