



FUA 353/2023

DICTAMEN DE FACTIBILIDAD URBANA AMBIENTAL EMITIDA POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN EL ONCE DE JULIO DE DOS MIL VEINTITRÉS.

Vistos los autos para emitir dictamen definitivo en el expediente **FUA 353/2023**, sobre la solicitud presentada por la [REDACTED] para obtener la Factibilidad Urbana Ambiental del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE ROSA PALMAR II"**, consistente en **dos torres conformadas de 200 departamentos**, con pretendida ubicación en los tablares catastrales 32085 y 45057 del Puerto de Sisal en el municipio de Hunucmá, Yucatán, cuya superficie es de 13,300.00 m², se indica:

RESULTANDO

ÚNICO.- Con el escrito de fecha diecisiete de mayo de dos mil veintitrés, recepcionado ante esta Secretaría el diecinueve de mayo siguiente y anexos que acompañó, signado por la [REDACTED] se solicitó la Factibilidad Urbana Ambiental del proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE ROSA PALMAR II"**, consistente en **dos torres conformadas de 200 departamentos**, con pretendida ubicación en los tablares catastrales 32085 y 45057 del Puerto de Sisal en el municipio de Hunucmá, Yucatán.

CONSIDERANDOS

PRIMERO.- COMPETENCIA. Que la Secretaría de Desarrollo Sustentable, es una dependencia centralizada de la Administración Pública del Estado, a la cual, como lo establecen los artículos 22 fracción XVI y 45 fracciones I y XVI del Código de la Administración Pública del Estado de Yucatán, corresponde, entre otras funciones, la de aplicar en los asuntos de su competencia las disposiciones legales de la materia, velando por la protección y conservación del medio ambiente y procurando el desarrollo sustentable en el Estado; promover y vigilar el cumplimiento estricto de las normas de protección, preservación, restauración y conservación del medio ambiente y de conformidad con lo establecido por los artículos 25 fracción III, 32 y 34 de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, así como los numerales 9 y 28 del Reglamento que rige la actuación de la citada Ley, es el ente facultado y competente para determinar la Factibilidad Urbana Ambiental de las obras o actividades a desarrollarse.

SEGUNDO.- DE LAS PERSONAS AUTORIZADAS, DOMICILIO PARA OÍR Y RECIBIR NOTIFICACIONES Y DATOS DE CONTACTO. En cumplimiento con el artículo 29 fracción I del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, en concordancia con el numeral 29 fracciones II y IV de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos del Estado de Yucatán, la parte promovente señaló el predio marcado con el [REDACTED] como domicilio para oír y recibir notificaciones; asimismo, señala como datos de contacto el número de teléfono: [REDACTED] y el correo electrónico: [REDACTED]

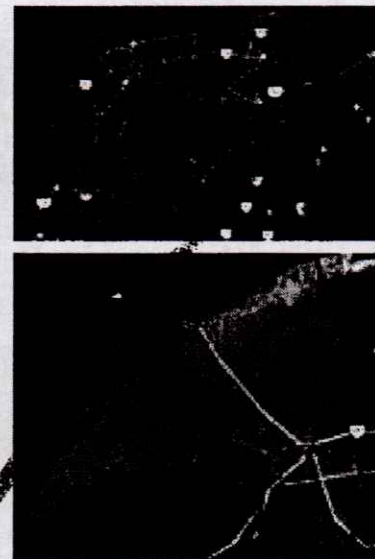
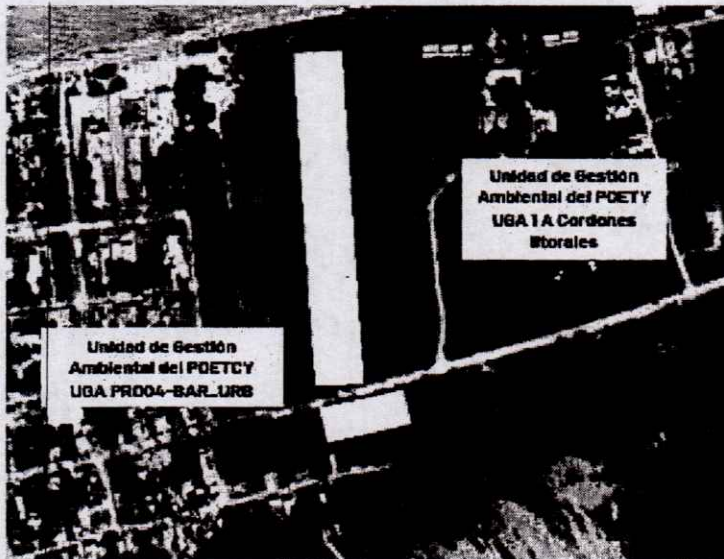


Aunado a lo anterior, se reconoce a los [REDACTED] como personas autorizadas para oír y recibir notificaciones, así como realizar los trámites y diligencias correspondientes, en términos del artículo 38 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos.

TERCERO.-UBICACIÓN, SUPERFICIE Y COORDENADAS DEL PROYECTO. Ahora bien, de acuerdo con lo manifestado por el promovente en la solicitud de Factibilidad Urbana Ambiental, el proyecto objeto del presente estudio con pretendida ubicación en los tablares catastrales 32085 y 45057 del Puerto de Sisal en el municipio de Hunucmá, Yucatán, posee las coordenadas siguientes:

Coordenadas de los tablares según solicitud	V	X	Y
	Tablaje 45057		
	1	809448.41	2343491.85
	2	809408.55	2343488.53
	3	809385.31	234371.75
	4	809425.18	2343719.86
	Tablaje 32085		
	1	809411.93	2343471.16
	2	809479.75	2343488.51
	3	809487.18	2343459.44
	4	809419.37	2343442.1
Superficie de ambos tablares.	13,300.00 m ² .		
Unidades de Gestión Ambiental en las que se ubica el predio.	1 A Cordones litorales		
Política.	Protección		
Uso principal.	Conservación de ecosistemas de la zona costera		
Unidad de Gestión Ambiental del POETCY en la que se ubica el predio.	HUN05-BAR_URB		
Paisaje.	Isla Barrera		
Política.	URB		

Como resultado de la verificación de las coordenadas antes relacionadas, se aprecia que la poligonal se encuentra de la siguiente manera:



Acercamiento al polígono del proyecto

Municipio de Hunucmá

Imagen 1. Ubicación del predio en las Unidades de Gestión Ambiental

CUARTO.- VINCULACIÓN CON PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO ESTATALES. El proyecto objeto del presente asunto, deberá analizar los usos contemplados en los instrumentos normativos de política ambiental que rigen en el estado de Yucatán, es decir, el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY) y el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY).

Ahora bien, conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), el predio en los que se pretende establecer el multicitado proyecto, se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) denominada **1A CORDONES LITORALES**, en la que predomina el uso de suelo para **conservación de ecosistemas de la zona costera**.

UGA	Usos	Políticas	Criterios y recomendaciones de manejo.
1A	<u>Predominante:</u> Conservación de ecosistemas de la zona costera.	P	P-1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15.
	<u>Compatible:</u> Turismo alternativo y de playa.	C	C-1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13.
	<u>Condicionado:</u> ASENTAMIENTOS HUMANOS , extracción de sal, infraestructura básica y de servicios.	A	A-7, 8, 10, 12, 17, 18, 19
	<u>Incompatible:</u> Industria de transformación, extracción de materiales pétreos.	R	R-1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

(Énfasis añadido)



Asimismo, se le hace saber que conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), el predio en el que se pretende establecer el proyecto, se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) **HUN05-BAR_URB**, la cual, de conformidad con lo establecido en el artículo 10 fracción VII del mencionado Programa, se desprende que en la unidad de gestión ambiental se encuentra establecida una política **urbana**, y por lo tanto, no es competencia de este ordenamiento determinar la viabilidad del proyecto objeto del presente estudio, y en consecuencia la tabla de actividades y usos de suelo, no establece la compatibilidad de usos de suelo, como se indica:

UGA	Política	Actividades y Usos de suelo			Criterios de Regulación Ecológica
		Actuales	Compatibles	No Compatibles	
HUN05-BAR_URB	URB				NO COMPETE A ESTE ORDENAMIENTO

"Artículo 10. Políticas ambientales"

Las UGA se regularán por las siguientes políticas ambientales:

()

VII. Urbano: en estas UGA se reconoce la existencia de una política urbana, por lo que no serán competencia de este programa de ordenamiento ecológico. Estas UGA se identificarán con el código URB."

Derivado de todo lo antes expuesto, y en virtud de que los usos y actividades que se localizan en la unidad de gestión ambiental **HUN05-BAR_URB**, no son competencia del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), por lo que se deberá observar, lo establecido en el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), por ende, además de los Lineamientos Generales que le aplican a todas las Unidades de Gestión Ambiental, el proyecto sometido al presente análisis debe de observar las Políticas y Criterios de Regulación y Recomendaciones, establecidos en el "Cuadro 5. Modelo de ocupación del territorio del Estado de Yucatán" del citado Programa, como se indica a continuación:

UGA 1A Cordones Litorales	
Criterios y Recomendaciones de manejo por Política	
Protección (P).	<ol style="list-style-type: none">1. Promover la reconversión y diversificación productiva bajo criterios ecológicos de los usos del suelo y las actividades forestales, agrícolas, pecuarias y extractivas, que no se estén desarrollando conforme a los requerimientos de protección del territorio.2. Crear las condiciones que generen un desarrollo socioeconómico de las comunidades locales que sea compatible con la protección.4. No se permiten los asentamientos humanos en ecosistemas altamente deteriorados con riesgo de afectación a la salud por acumulación de desechos, salvo que hayan sido saneados.5. No se permite el confinamiento de desechos industriales, tóxicos y biológico-infecciosos.



	<p>6. No se permite la construcción a menos de 20 mts. de distancia de cuerpos de agua, salvo autorización de la autoridad competente.</p> <p>7. La construcción de cualquier obra deberá respetar el límite federal, proteger las playas, línea costera, y dunas que la rodean, así como la vegetación en buen estado de conservación.</p> <p>8. No se permite la construcción de edificaciones en áreas bajas inundables, pantanos, dunas costeras y zonas de manglares que estén reconocidos dentro de las áreas de alto riesgo en los Ordenamientos Ecológicos locales y regionales.</p> <p>9. No se permite la quema de vegetación, de desechos sólidos ni la aplicación de herbicidas y defoliantes.</p> <p>10. Los depósitos de combustible deben someterse a supervisión y control, incluyendo la transportación marítima y terrestre de estas sustancias, de acuerdo a las normas vigentes.</p> <p>12. Los proyectos a desarrollar deben garantizar la conectividad de la vegetación entre los predios colindantes que permitan la movilidad de la fauna silvestre.</p> <p>13. No se permiten las actividades que degraden la naturaleza en las zonas que formen parte de los corredores biológicos.</p> <p>15. No se permite el pastoreo y la quema de vegetación en las dunas costeras.</p>
Conservación (C).	<p>1. Los proyectos de desarrollo deben considerar técnicas que disminuyan la pérdida de la cobertura vegetal y de la biodiversidad.</p> <p>2. Prevenir la erosión inducida por las actividades antropogénicas.</p> <p>3. Controlar y/o restringir el uso de especies exóticas.</p> <p>4. En el desarrollo de proyectos, se debe proteger los ecosistemas excepcionales tales como selvas, ciénagas, esteros, dunas costeras entre otros; así como las poblaciones de flora y fauna endémicas, amenazadas o en peligro de extinción, que se localicen dentro del área de estos proyectos.</p> <p>5. No se permite la instalación de bancos de préstamo de material en unidades localizadas en ANP's, cerca de cuerpos de agua y/o dunas costeras.</p> <p>6. Los proyectos turísticos deben contar con estudios de capacidad de carga.</p> <p>7. Se debe establecer programas de manejo y de disposición de residuos sólidos y líquidos en las áreas destinadas al ecoturismo.</p> <p>8. No se permite la disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa, zona federal marítimo terrestre, zonas inundables y áreas marinas.</p> <p>9. Las vías de comunicación deben contar con drenajes suficientes que permitan el libre flujo de agua, evitando su represamiento.</p> <p>10. El sistema de drenaje de las vías de comunicación debe sujetarse a mantenimiento periódico para evitar su obstrucción y mal funcionamiento.</p> <p>11. Para la ubicación de infraestructura sobre las playas y dunas, se debe establecer una zona de restricción de construcción, basada en un estudio de procesos costeros de la zona de acuerdo a los Ordenamientos Ecológicos regionales y locales.</p> <p>13. Los proyectos de desarrollo deben identificar y conservar los ecosistemas cuyos servicios ambientales son de relevancia para la región.</p>
Aprovechamiento (A).	<p>7. Permitir el ecoturismo de baja densidad en las modalidades de contemplación y senderismo.</p> <p>8. En las actividades pecuarias debe fomentarse la rotación de potreros y el uso de cercos vivos con plantas nativas.</p> <p>10. Permitir las actividades de pesca deportiva y recreativa de acuerdo a la normatividad vigente.</p>



	<p>12. Utilizar materiales naturales de la región en la construcción de instalaciones ecoturísticas.</p> <p>17. No se permite la ganadería extensiva en dunas, sabanas, selvas inundables, manglares salvo previa autorización de la autoridad competente.</p> <p>18. Permitir la extracción de arena en sitios autorizados exclusivamente para programas y proyectos de recuperación de playas. Para otros fines, deberá de contarse con la autorización de las autoridades competentes.</p> <p>19. No se permite la construcción de espigones, espolones o estructuras que modifiquen el acarreo litoral salvo aquellas que se sometan al procedimiento de evaluación de impacto ambiental.</p>
Restauración (R).	<p>1. Recuperar las tierras no productivas y degradadas.</p> <p>3. Restaurar las áreas de extracción de sal o arena.</p> <p>4. Promover la recuperación de la dinámica costera y acarreo litoral.</p> <p>5. Recuperar la cobertura vegetal en zonas con proceso de erosión y perturbadas.</p> <p>6. Promover la recuperación de poblaciones silvestres.</p> <p>7. Promover la recuperación de playas, lagunas costeras y manglares.</p> <p>8. Promover la restauración del área sujeta a aprovechamiento turístico.</p> <p>9. Restablecer y proteger los flujos naturales de agua.</p>

En ese sentido, el propio Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), señala que el proyecto a desarrollarse, el cual versará en la construcción y operación de dos torres conformadas de 200 departamentos, se refiere a un uso **"CONDICIONADO"** con las actividades contempladas para realizarse dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) denominada **1A CORDONES LITORALES**.

QUINTO.- ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD. Ahora bien, pese a que el Estado de Yucatán cuenta con dos programas de ordenamiento ecológico de política ambiental, el instrumento que sirve como base para realizar el análisis sobre la factibilidad en el presente asunto es el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), en virtud de que está especializado en temas relacionados con el litoral costero del Estado de Yucatán, tal como lo indica su artículo 1, que a la letra indica:

"Artículo 1. El Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán, en adelante programa de ordenamiento ecológico, es un instrumento jurídico de planeación, basado en información técnica y científica, que determina esquemas de regulación de la ocupación territorial que maximice el consenso entre los actores sociales y minimice el conflicto sobre el uso de suelo."

Derivado de lo anterior y tal como se menciona en el considerando que antecede, se tiene que el predio en el que se pretende desarrollar el proyecto sometido al presente análisis se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) denominada **HUN05-BAR_URB** del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY); y en virtud de que el mismo programa señala que no es de su competencia dictaminar los usos y actividades que allí se desarrollen, la evaluación de la presente factibilidad se remite al Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán



(POETY), siendo así, que la construcción y operación de dos torres conformadas de 200 departamentos, resulta ser viable al ser considerada como un uso condicionado con los usos del suelo señalados en la Tabla de compatibilidades y usos de suelo de la Unidad de Gestión Ambiental **1A CORDONES LITORALES**, por lo que, esta Secretaría determina que la propuesta se trata de un **USO PERMITIDO**.

SEXTO.- CONDICIONANTES DEL PROYECTO. En virtud de lo señalado en los considerandos que anteceden y de que la propuesta resultó permitida, se establecen las siguientes condicionantes: 1. Condicionantes derivadas del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY); 2. Condicionantes derivadas del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán; 3. Condicionante derivada de la probable existencia de cuerpos de agua o depresiones kársticas; 4. Condicionantes para el Establecimiento de las Áreas Verdes; 5. Condicionantes en materia de Protección Civil; 6. Condicionantes respecto a la Liberación de Terrenos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

1. Condicionantes derivadas del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY).

Con base en lo anterior y de conformidad con lo establecido en el apartado de Lineamientos Generales del artículo 7 del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), el promovente, en el desarrollo y operación del proyecto, deberá considerar, además de lo establecido por el Considerando que antecede, lo siguiente:

En la aplicación de este programa de ordenamiento ecológico, procuraran la prevención o erradicación de los siguientes problemas ambientales:

- La erosión de la isla de barrera.
- La penetración de la cuña salina.
- La contaminación del manto freático por las actividades realizadas en la costa y en el interior del estado.
- La contaminación del acuífero edáfico.
- La afectación de la vegetación de los humedales por relleno o por ruptura de los flujos de agua.
- La pérdida de diversidad biológica por sobreexplotación, cambio de uso del suelo y por la fragmentación del hábitat generada por infraestructura vial.
- La problemática social derivada principalmente por sobreexplotación en las pesquerías.

2. Condicionantes derivadas del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán.

- Ajustarse a la legislación y disposiciones aplicables en la materia.
- Sujetarse a las disposiciones de los Decretos de creación y/o programas de manejo de las Áreas Naturales Protegidas Federales, Estatales y/o Municipales.
- En Áreas Naturales Protegidas, los criterios de protección, conservación, restauración y aprovechamiento, son los establecidos en los Decretos y/o programas de manejo y reglas administrativas.
- Asegurar el uso sustentable de los recursos naturales, mediante la aplicación de los instrumentos establecidos de política ambiental (agua, aire, suelos, forestal, vida silvestre y pesca, etc.).
- Garantizar el uso racional del recurso hídrico, la recarga de los acuíferos y la calidad del agua.
- Prevenir la erosión y degradación de los suelos.



FUA 353/2023

- Asegurar el mantenimiento de la diversidad biológica y geográfica del territorio, así como el hábitat de especies vegetales y animales.
- Considerar las observaciones de los comités y/o consejos establecidos en la normatividad vigente.
- Incrementar los estudios que permitan aumentar el conocimiento de los recursos y valores naturales.
- Utilizar los instrumentos económicos para la protección del medio ambiente.
- Fortalecer y, en caso de ser necesario, reorientar las actividades económicas a fin de hacer más eficiente el uso de los recursos naturales y la protección al ambiente.
- Proteger la recarga de los acuíferos en las áreas de captación de los asentamientos humanos.
- Controlar la introducción y el uso de especies ferales e invasoras.
- Respetar la integridad funcional, la capacidad de carga, regeneración y funcionamiento de los geosistemas.
- Fomentar el uso sustentable de los recursos naturales mediante tasas que no excedan su capacidad de renovación.
- Reorientar la forma actual de aprovechamiento de los recursos naturales, para lograr su utilización sustentable.
- Desarrollar las actividades económicas en los diferentes sectores bajo criterios ambientales.
- Realizar la gestión y el manejo integral de los residuos, de acuerdo a la normatividad.
- Hacer compatibles los proyectos de desarrollo a los requerimientos y disposiciones de los programas de ordenamiento local del territorio y/o de manejo de las áreas protegidas.
- Controlar y minimizar las fuentes de emisión a la atmósfera.
- Incentivar la producción de bienes y servicios que respondan a las necesidades económicas, sociales y culturales de la población bajo criterios ambientales.
- En la construcción de cualquier tipo de infraestructura o equipamiento, se deberá contar con un estudio previo de afectación a zonas de valor histórico arqueológico.
- No permitir el depósito de desechos sólidos y las descargas de drenaje sanitario y/o industrial sin tratamiento al mar o cuerpos de agua.
- Todo sitio para la ubicación de rellenos sanitarios locales o regionales deberá contar con un estudio específico que establezca criterios ecológicos para la selección del sitio, la construcción, la operación y la etapa de abandono del mismo, así como las medidas de mitigación del impacto al manto freático y la alteración de la vegetación presente.
- Promover zonas de vegetación natural dentro de las áreas urbanas.
- En el desarrollo de los asentamientos humanos deberá evitarse la afectación (tala, extracción, caza, captura, etc.) de selvas, manglares, ciénaga y dunas entre otros, excepto en aquellos casos en que de manera específica se permita alguna actividad; así como la afectación las poblaciones de flora y fauna endémicas, amenazadas o en peligro de extinción. En su caso, se establecerán medidas de mitigación o compensación de acuerdo a la normatividad ambiental vigente.
- Establecer programas educativos para incorporar a la ciudadanía en el manejo ambiental urbano (basura, ruido, erosión, etc.), a través de material educativo y cursos específicos.
- Fortalecer e integrar los programas para la recuperación de los valores naturales y culturales del territorio.
- Fomentar la creación de Unidades de Conservación, Manejo y Aprovechamiento Sustentable de la Vida Silvestre (UMAS).
- Elaborar programas de manejo forestal para la protección y uso de las selvas y recursos forestales.
- El crecimiento de los asentamientos humanos deberá limitarse a las áreas y criterios establecidos en los Programas de Desarrollo Urbano y al presente Ordenamiento.
- En la definición de nuevas reservas territoriales para asentamientos humanos deberá evaluarse las condiciones físicas, biológicas y socioeconómicas locales en congruencia con la propuesta de ordenamiento ecológico.
- Establecer viveros e invernaderos para producción de plantas nativas con fines comerciales y de restauración.
- El aprovechamiento intensivo de la fauna silvestre debe estar acorde a las aptitudes del ecosistema.



- Establecer medidas de rehabilitación en los cuerpos de agua afectados.
- Remediación y recuperación de suelos contaminados.
- Las actividades de restauración ecológica a realizarse en estas unidades tendrán especial énfasis en el restablecimiento y protección de las poblaciones afectadas de fauna y flora silvestre de importancia para los ecosistemas presentes.
- En el ámbito de sus competencias, el Estado y los Municipios deben establecer zonas prioritarias para la restauración ecológica, que coadyuven con el sistema de áreas naturales protegidas de Yucatán, para la restauración y conservación de los recursos naturales.
- La construcción de nuevas vialidades debe evitar la fragmentación del hábitat en áreas de conservación de flora y fauna y ANP's.

3. Condicionante derivada de la probable existencia de cuerpos de agua o depresiones kársticas en el sitio del proyecto.

En caso de que al interior de la poligonal donde se pretende desarrollar el proyecto, sobre el cual se solicita la presente factibilidad se encuentre algún cuerpo de agua, faja de tierra o bien, depresiones kársticas que puedan originar acumulaciones de agua temporales, se deberá respetar una distancia mínima de **cincuenta metros** del borde de estos para las construcciones que se realicen, considerando las características necesarias que permitan no influir en el entorno natural y prevenir su contaminación. De igual modo deben evitar la construcción e instalación de servicios sanitarios a una distancia de por lo menos **setenta y cinco metros** a partir de la boca del cenote o depresión kárstica.

Todo lo anterior, de conformidad con lo establecido por los artículos 22, 23 y 24 del Reglamento de Cenotes, Cuevas y Grutas de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán¹.

4. Condicionante derivada del establecimiento de áreas verdes.

Ahora bien, con respecto a las Áreas Verdes, se deberá cumplir con lo señalado en los artículos 209, 210 y 211 del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, en los cuales se

¹ **Artículo 22.** Las construcciones que se realicen en los terrenos donde se encuentren ubicados cenotes, cuevas o grutas deberán estar a una distancia mínima de cincuenta metros del borde de estos, salvo que otra disposición de este reglamento establezca una distancia mayor. Las construcciones tendrán las características necesarias para no influir en el entorno natural y deberán tomarse medidas para prevenir la contaminación y proteger el hábitat de las especies del lugar.

Artículo 23. Toda construcción e instalación de servicios sanitarios requerirá de un estudio para verificar la dirección de los flujos subterráneos y definir la ubicación de dichos servicios en sitios que no afecten la calidad del agua de los cenotes, cuevas y grutas. Los módulos sanitarios deberán contar con la infraestructura necesaria para otorgar el servicio, de acuerdo al estudio de capacidad de carga turística del cenote, cueva o gruta. Las instalaciones de estos servicios deberán localizarse a una distancia de por lo menos setenta y cinco metros a partir de la boca del cenote, cueva o gruta.

Artículo 24. Las aguas utilizadas para los servicios sanitarios deberán ser tratadas mediante sistemas de tratamiento de aguas residuales sellados, los cuales estarán situados a una distancia mínima de setenta y cinco metros fuera del radio que comprende la superficie acuática del cenote, cueva o gruta para prevenir su contaminación.



señala que el **PORCENTAJE DE ÁREAS VERDES** deberá de ser de, al menos, el 15 por ciento de la extensión total de la zona².

"Artículo 210. Las áreas verdes serán establecidas por la Secretaría y se fijarán de acuerdo a la proporción de la zona afectada o por afectar, por el desarrollo de obras o actividades, y deberá ser de, al menos, el 15 por ciento de la extensión total de la zona, o en su caso, se observará lo establecido en los ordenamientos específicos que establezcan porcentajes para dichas superficies."

5. Condicionante en materia de Protección Civil.

En virtud de garantizar la seguridad en el inmueble, el promovente deberá cumplir con lo establecido en el artículo 39 de la Ley General de Protección Civil Federal, mediante el Programa Interno de Protección Civil, así como las demás disposiciones señaladas en los Artículos, 40, 79, 80, 84 y 90 de la citada Ley.

6. Condicionante respecto de la obtención de la Liberación de Terrenos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH).

Que con relación al predio donde se pretende realizar el proyecto, **SE RECOMIENDA TRAMITAR LOS PERMISOS CORRESPONDIENTES ANTE EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA para la LIBERACIÓN DE TERRENOS** debido a que al realizar trabajos de excavación se podría afectar **VESTIGIOS MATERIALES PREHISPÁNICOS** que son protegidos por la **LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICAS E HISTÓRICAS**.

SÉPTIMO.- DETERMINACIÓN DE LOS ESTUDIOS AMBIENTALES REQUERIDOS PARA LA REALIZACIÓN DEL PROYECTO. En virtud de que el proyecto en cuestión se encuentra situado en la parte comprendida en la franja paralela al litoral de 20 kilómetros de tierra adentro del municipio de Hunucmá, a que hace referencia el segundo párrafo del artículo 4 del Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio Costero del Estado de Yucatán (POETCY), se tiene que la evaluación de la actividad que se pretende desarrollar, deberá observar (conforme al último párrafo del artículo 21 del mismo programa) lo dispuesto en el Programa de Ordenamiento Ecológico Marino y Regional del Golfo de México y Mar Caribe y del programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio.

² **Artículo 209.-** En los proyectos para la realización de obras en el territorio del Estado, se deberá contemplar el establecimiento de las áreas verdes, cuyo objeto será el de cumplir con la función de generar oxígeno, mantener el clima de la zona y compensar la afectación del área por el desarrollo de la obra o actividad.

Artículo 210.- Las áreas verdes serán establecidas por la Secretaría (SEDUMA "hoy Secretaría de Desarrollo Sustentable") y se fijarán de acuerdo a la proporción de la zona afectada o por afectar, por el desarrollo de obras o actividades, y deberá de ser de, al menos, el 15 por ciento de la extensión total de la zona, o en su caso, se observará lo establecido en los ordenamientos específicos que establezcan porcentajes para dichas superficies.

Artículo 211.- El establecimiento de las áreas verdes es independiente y adicional a otras superficies establecidas en los diversos ordenamientos de desarrollo urbano.

En el riego de áreas verdes, se utilizará únicamente agua pluvial capturada o aguas grises o negras tratadas por su reciclaje que cumplan con la NOM-003-SEMARNAT-1997.



FUA 353/2023

Asimismo, de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 5 Inciso IX de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Medio Ambiente (LGEEPA)³ y en el Artículo 2 y artículo 5 inciso Q, del Reglamento de la misma Ley en materia de Evaluación del Impacto ambiental, **deberá obtener la autorización en materia de impacto ambiental que emita el Ejecutivo Federal a través de la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales.**

En caso de requerir Cambio de Uso de Suelo en terrenos o áreas con uso de suelo forestal, deberán obtener autorización en materia de impacto ambiental ante la Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT) y en caso de ser necesaria la apertura o utilización de pozos, ya sea para extracción o de inyección, estos deberán ser registrados y autorizados por la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA).

Por lo anteriormente expuesto y fundado, se:

RESUELVE

PRIMERO.- FACTIBILIDAD. Se hace de conocimiento de la [REDACTED] que el proyecto denominado **"CONSTRUCCIÓN Y OPERACIÓN DE ROSA PALMAR II"**, consistente en **dos torres conformadas de 200 departamentos**, con pretendida ubicación en los tablajes catastrales 32085 y 45057 del Puerto de Sisal en el municipio de H. Hucmá, Yucatán, cuya superficie es de 13,300.00 m², **ES FACTIBLE** por los motivos y fundamentos legales plasmados en este dictamen.

Hágase del conocimiento del promoviente, que deberá acatar todos y cada uno de los requisitos y condiciones manifestados en los considerandos de este dictamen.

SEGUNDO.- VIGENCIA. Esta Factibilidad Urbana Ambiental tendrá una **vigencia de UN AÑO**, a partir del día hábil siguiente a la fecha de su notificación, pudiendo prorrogarse por un periodo igual, siempre y cuando se mantengan las condiciones urbanas ambientales que prevalecen en este dictamen y esté vigente la autorización que expidió la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Yucatán, de conformidad con lo establecido por el artículo 28 del Reglamento de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán.

³ Artículo 5.- Son facultades de la Federación: IX.- La formulación, aplicación y evaluación de los programas de ordenamiento ecológico general del territorio y de los programas de ordenamiento ecológico marino a que se refiere el artículo 19 BIS de esta Ley."

⁴ "Artículo 5.- Quienes pretendán llevar a cabo alguna de las siguientes obras actividades, requerirán previamente la autorización de la Secretaría en materia de impacto ambiental: 0.- Construcción y Operación de hoteles, condominios, villas, desarrollos habitacionales y urbanos, restaurantes, instalaciones de comercio y servicios en general, marinas, muelles, rompeolas, campos de golf, infraestructura turística o urbana, vías generales de comunicación, obras de restitución o recuperación de playas, o arrecifes artificiales, que afecte ecosistemas costeros" ()



TERCERO.- DEFINITIVIDAD DEL DICTAMEN Y POSIBILIDAD DE RECURSO. El presente dictamen podrá ser impugnado ante esta Secretaría interponiendo el recurso administrativo de revisión, o bien intentar el juicio contencioso administrativo ante el Tribunal de lo Contencioso Administrativo del Estado de Yucatán, conforme a lo dispuesto en la fracción XXXII del artículo 6 y el 142 de la Ley de Protección al Medio Ambiente del Estado de Yucatán, en relación con los artículos 126 y 128 de la Ley de Actos y Procedimientos Administrativos de Yucatán, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

Notifíquese Personalmente.

Así lo acordó y firma la Maestra en Ingeniería Ambiental Sayda Melina Rodríguez Gómez, Secretaria de Desarrollo Sustentable del Gobierno del Estado de Yucatán, de conformidad con lo establecido en los artículos 22 fracción XVI, 45 fracción I del Código de la Administración Pública del Estado de Yucatán, 11 apartado A fracción IX, 515 fracción IV del Reglamento que rige la actuación del citado Código.

ESCA/APP/VR/MM


M.I.A. SAYDA MELINA RODRIGUEZ GÓMEZ
SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE

