



FUA 224/2024

DICTAMEN DE FACTIBILIDAD URBANA AMBIENTAL EMITIDA POR LA SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE, EN LA CIUDAD DE MÉRIDA, YUCATÁN EL DIEZ DE JUNIO DEL DOS MIL VEINTICUATRO.

Vistos los autos para emitir dictamen definitivo en el expediente **FUA 224/2024**, sobre la solicitud presentada por el [REDACTED] para obtener la Factibilidad Urbana Ambiental del proyecto denominado **"Multifamiliares de 2 a 100 unidades (99 unidades de vivienda) y locales comerciales"**, con pretendida ubicación en el predio marcado con el número 269 de la calle 15 por calle 36 y calle 38 Fraccionamiento Campestre, localidad y municipio de Mérida, Yucatán, cuya superficie es de 3,134.00 m², se indica:

RESULTANDO

PRIMERO.- Con el escrito y anexo recepcionado en esta Secretaría en fecha diez de abril de dos mil veinticuatro, signado por el [REDACTED] se solicitó la Factibilidad Urbana Ambiental del proyecto denominado **"Multifamiliares de 2 a 100 unidades (99 unidades de vivienda) y locales comerciales"**, con pretendida ubicación en el predio marcado con el número 269 de la calle 15 por calle 36 y calle 38 Fraccionamiento Campestre, localidad y municipio de Mérida, Yucatán.

SEGUNDO.- Que mediante acuerdo emitido por esta Secretaría en fecha veintidós de abril del año dos mil veinticuatro, notificado el treinta de abril siguiente, se requirió aclaración de la superficie del proyecto.

TERCERO.- En fecha ocho de mayo de dos mil veinticuatro, el [REDACTED] presentó ante la Secretaría un escrito, mediante el cual dio contestación a la prevención a la que refiere el párrafo que precede.

CUARTO.- Es menester mencionar que, derivado de la revisión del escrito y anexos recepcionados en fecha diez de abril de dos mil veinticuatro por esta Secretaría, se tiene que al analizar el plano denominado **"PLANTAS ARQUITECTÓNICAS - NIVEL 1"**, se puede observar que el proyecto propuesto contempla, además del uso habitacional, el uso comercial con la implementación de locales comerciales. Por lo que, para este caso en particular, deberá denominarse **"Multifamiliares de 2 a 100 unidades (99 unidades de vivienda) y locales comerciales"**, así como, considerar dentro del análisis de factibilidad el uso habitacional y comercial.

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



FUA 224/2024

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.- DEL 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] así como el correo electrónico [REDACTED]

TERCERO.- UBICACIÓN, COORDENADAS Y SUPERFICIE DEL PROYECTO. Por otra parte, de acuerdo con lo manifestado por la parte promovente en la solicitud de Factibilidad Urbana Ambiental, el proyecto objeto del presente trámite se pretende desarrollar en el predio marcado con el número 269 de la calle 15 por calle 36 y calle 38 Fraccionamiento Campestre, localidad y municipio de Mérida, Yucatán, mismo que posee las coordenadas siguientes:

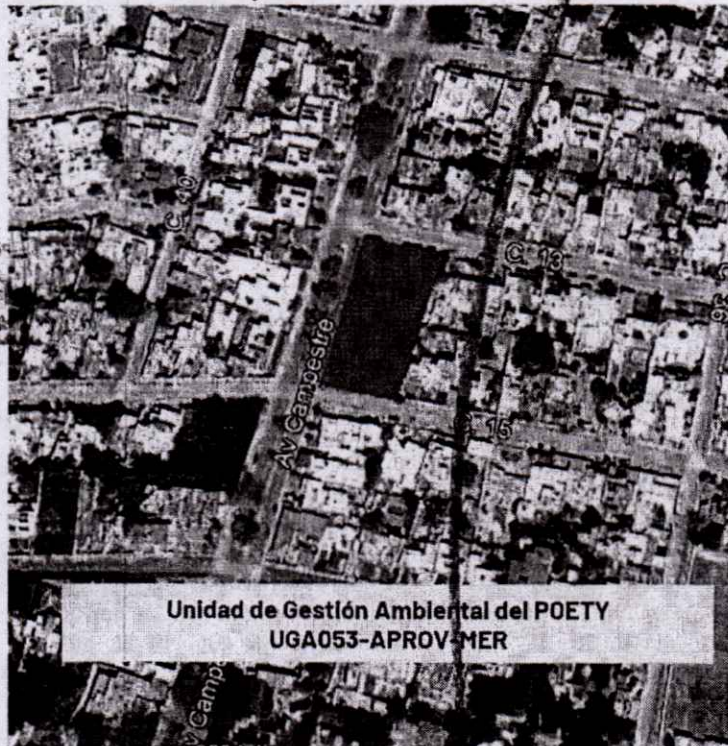
Coordenadas según lo manifestado en la solicitud.	V	X	Y
	1	227,773.4464	2,325,130.7241
	2	227,760.9363	2,325,095.4832
	3	227,741.1202	2,325,099.6809
	4	227,721.5042	2,325,103.8485
	5	227,721.1983	2,325,103.9851
	6	227,720.9175	2,325,104.1678
	7	227,720.6686	2,325,104.3921
	8	227,720.4579	2,325,104.6525
	9	227,720.2905	2,325,104.9427
	10	227,720.1705	2,325,105.2555
	11	227,720.1008	2,325,105.5832
	12	227,720.0832	2,325,105.9177
	13	227,720.1181	2,325,106.2509
	14	227,732.1078	2,325,139.4825
	15	227,744.0976	2,325,172.7141
	16	227,744.2647	2,325,173.0883
	17	227,744.4882	2,325,173.4319
	18	227,744.7628	2,325,173.7362



FUA 224/2024

	19	227,745.0815	2,325,173.9938
	20	227,745.4367	2,325,174.1984
	21	227,745.8194	2,325,174.3450
	22	227,746.2204	2,325,174.4299
	23	227,766.2238	2,325,170.2191
	24	227,786.0140	2,325,166.0533
Superficie total del proyecto:	3,134.00 m ² .		
Unidad de Gestión Ambiental del POETY en la que se ubica el predio:	UGA053-APROV-MER.		
Política.	Aprovechamiento sustentable.		

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 Mérida

Imagen 1. Ubicación del predio en la Unidad de Gestión Ambiental del POETY

CUARTO.- VINCULACIÓN CON PROGRAMAS DE ORDENAMIENTO ESTATALES. Ahora bien, conforme al Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY), el predio en el que se pretende establecer el multicitado proyecto, se ubica en la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) denominada **UGA053-APROV-MER**, por lo que se deberán observar los usos de suelo que corresponden a



FUA 224/2024

las diferentes actividades sectoriales que se realizan o pueden realizarse en el territorio estatal, 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, Estrategias Ecológicas Sectoriales y los Criterios de Regulación Ecológica, establecidos en el citado Programa, como se indica a continuación:

Matriz de compatibilidades		Criterios de regulación ecológica
Aquicultura de agua dulce	C	1, 2, 3, 4
Aquicultura salobre	C	1, 2, 3, 4
Agricultura mecanizada	PK	
Agricultura extensiva	PK	
Apicultura	PK	
Energía eólica	PK	
Energía fotovoltaica	COND	1, 2
Infraestructura	C	1, 2, 3, 4
Forestal	PK	
Industrial	C	1, 2, 4
Mina maya	COND	1
Minería no metálica	PK	
Pecuario bovino	PK	
Pecuario porcino	PK	
Pecuario avícola	PK	
Pesca	PK	
Turismo de naturaleza	C	1, 2
Turismo de sol y playa	PK	
Turismo convencional	C	1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13
Asentamientos humanos	C	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13

ASENTAMIENTOS HUMANOS-COMPATIBLE

NÚMERO	CRITERIO DE REGULACIÓN ECOLÓGICA
1	Se supeditará la aprobación de proyectos de construcción y operación de desarrollos inmobiliarios, conjuntos habitacionales, fraccionamientos, lotes urbanizables, establecimientos de hospedaje turísticos e infraestructura urbana a la presentación de una estrategia dirigida a: a) Minimizar la expansión urbana desordenada. b) Minimizar la vulnerabilidad específica del acuífero. c) Prevenir la fragmentación de hábitats naturales. d) Satisfacer la demanda de manejo de residuos sólidos y líquidos, y la dotación de servicios urbanos.
2	Los proyectos de urbanización, establecimientos de hospedaje turísticos e infraestructura urbana deberán establecerse preferentemente en: a) Vacíos urbanos de las áreas urbanas actuales. b) Reservas territoriales definidas en los programas de desarrollo urbano, o c) Áreas que aseguren el acceso a las redes de servicios públicos de drenaje y alcantarillado, manejo de residuos, energía eléctrica y comunicaciones.
3	Los proyectos de plantas desalinizadoras no podrán descargar sus aguas de rechazo en el suelo o cuerpos de agua, por lo que deberán contar con los medios necesarios para inyectarla al manto salino, considerando su concentración y volumen, de modo que se minimice el impacto ambiental.
4	Los proyectos de construcción y operación de desarrollos inmobiliarios y de turismo convencional que requieran consumo de agua, deberán contemplar medidas para la reducción del consumo como pueden ser captación de agua de lluvia, reúso de agua residual tratada (aguas grises) en riego de áreas verdes y otros usos que no requieran agua potable, instalación de sistemas ahorradores de agua, empleo de vegetación nativa con bajo requerimiento de agua en sus áreas verdes.
5	Los asentamientos humanos (vivienda, fraccionamientos, servicios, etc) deberán mantener los humedales libres de obras de edificación, con el objeto de mantener sus procesos hidrodinámicos naturales.



FUA 224/2024

NÚMERO	CRITERIO DE REGULACIÓN ECOLÓGICA
6	Se deberán mantener libres de obras, temporales o permanentes, las dunas incipientes o embrionarias y las dunas en estuarios, con el objeto de evitar la afectación a integridad funcional del sistema playa-duna costera.
7	El aprovechamiento de las zonas colindantes a las playas se restringirán a instalaciones piloteadas (tipo palafito o andadores) de madera o materiales degradables, las cuales deberán ser ubicadas detrás de la cara posterior del primer cordón de duna, evitando la ocupación de la corona o cresta de la misma. El pilotaje deberá ser superficial (hincado a golpes), no cimentado y deberá permitir el crecimiento de la vegetación, el transporte de sedimentos y el paso de fauna, por lo que se recomienda que tenga al menos un metro de elevación respecto al nivel de la duna. Las dunas que formen barreras o diques que interrumpen el drenaje se excluirán para la construcción de instalaciones de edificaciones por ser zonas de vulnerables a inundaciones.
8	Se considera la playa como zona potencial de anidación de tortugas marinas y se deberán adoptar las medidas precautorias señaladas en la normativa aplicable, incluyendo: a) Conservar la vegetación nativa y restringir la introducción de especies exóticas en el hábitat de anidación. b) Propiciar la regeneración natural de la comunidad vegetal nativa y el mantenimiento de la dinámica de acumulación de arena del hábitat de anidación. c) Retirar de la playa cualquier objeto movable que tenga la capacidad de atrapar, enredar o impedir el paso de las tortugas anidadoras y sus crías durante la temporada de anidación. d) Reorientar, modificar o desinstalar cualquier equipo que durante la noche genere una emisión o reflexión de luz hacia la playa de anidación o cause resplandor detrás de la vegetación costera, durante la época de anidación y emergencia de crías de tortuga marina. e) Implementar el uso de luminarias direccionales o provistas de mamparas o capuchas, focos de bajo voltaje (40 watts) o lámparas fluorescentes compactas de luminosidad equivalente, y fuentes de luz de coloración amarilla o roja, (tales como las lámparas de vapor de sodio de baja presión) que disminuyan los impactos por la iluminación nocturna de la playa. f) Prohibir el tránsito vehicular particular o recreativo en la playa durante la temporada de anidación. g) Vigilar que los animales domésticos no perturben o lastimen las hembras, las nidadas y las crías. h) Vigilar los niveles de ruido de fuentes antropogénicas en las playas de anidación para que no sobrepase el nivel establecido en la norma. i) El manejo de las tortugas marinas solo podrá realizarlo el personal que acredite estar capacitado.
9	La construcción de edificaciones permanentes en dunas terciarias se restringirá a las zonas consolidadas, detrás de las crestas de la duna. Para asegurar la resiliencia del sistema de dunas, la orientación, tipo y densidad de las edificaciones deberá minimizar la superficie de choque del viento y sujetarse a la capacidad de carga del sistema, y se deberá minimizar la pérdida de conectividad de hábitat mediante corredores biológicos.
10	Se deberán excluir las playas y las dunas como sitios aptos para la disposición de los residuos (arenas y sedimentos) del dragado de canales de puertos, bocas de lagunas y lagunas costeras.
11	La construcción y operación de todo desarrollo que requiera suministro de energía eléctrica (incluyendo conjuntos habitacionales, fraccionamientos, establecimientos de hospedaje turísticos, oficinas, plazas comerciales, industria) deberán privilegiar la implementación de diseños bioclimáticos y la utilización de tecnologías para la optimización del consumo de energía asociada a la iluminación, los electrodomésticos y la ventilación y el aire acondicionado. Asimismo, se recomienda presentar un programa de generación de energías limpias para satisfacer al menos el 10% de su consumo energético, conforme a las disposiciones normativas aplicables.
12	La construcción y operación de infraestructura residencial, comercial, o turística en la zona costera deberá mantener entradas y pasos libres y bien definidos para que la población tenga acceso a las playas y la zona federal marítimo terrestre.
13	Los conjuntos habitacionales, fraccionamientos, lotes urbanizables, establecimientos de hospedaje turístico e infraestructura urbana, deberán remitirse a los atlas de riesgos o peligros estatal y municipal vigentes para evitar que se desarrollen en ubicaciones inapropiadas, las cuales incluyen: a) Zonas de aluviones naturales recientes, profundos o superficiales. b) Relleno artificiales en barrancos, humedales y terraplenes o en general



FUA 224/2024

NÚMERO	CRITERIO DE REGULACIÓN ECOLÓGICA
	terrenos no consolidados, inestables con agrietamientos y sensibles a asentamientos diferenciales o hundimientos. c) Áreas susceptibles a derrumbes o deslizamientos, sobresaturación hidráulica, sobrepeso, o movimientos vibratorios. d) Áreas por debajo del nivel máximo de mareas. e) Áreas susceptibles a inundación. f) Bancos de materiales abandonados. g) Áreas elevadas que al ser deforestadas generan escurrimientos que agravan inundaciones en zonas bajas.

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 sobre la Construcción de un edificio multifamiliar y locales comerciales, se refiere a un uso que **no se contrapone** a las actividades contempladas para realizarse dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) denominada **UGA053-APROV-MER**.

QUINTO.- ANÁLISIS DE FACTIBILIDAD. Derivado de lo anterior, se tiene que los instrumentos para realizar el análisis sobre la factibilidad en el presente asunto son, en lo general, el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de Yucatán (POETY) y en lo específico el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM) vigente desde el dieciocho de octubre del año dos mil diecisiete. Aunado a lo anterior y en virtud de lo expresado en la fracción III del artículo 48 de la Ley de Asentamientos Humanos del Estado de Yucatán, se tomará en cuenta lo contemplado en la zonificación contenida en los Programas Municipales de Desarrollo Urbano, a través de la cual se establecen los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados.

48.- En la zonificación contenida en los programas municipales de desarrollo urbano se establecerán:
(...)

III.- Los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados."

Para ello, el método que debe utilizarse para dictaminar cuáles son los usos y destinos del suelo permitidos por el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida se establece en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo (Anexo-03) del mismo Programa, y su autorización queda sujeta a la compatibilidad con respecto a diversos criterios tales como su clasificación, su impacto, la zona donde se ubique el predio, las restricciones específicas y la jerarquía vial.

En este tenor y de conformidad con lo establecido en el Plano Síntesis (Anexo E-10) del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM), el predio donde se pretende desarrollar el proyecto se ubica en la **ZONA PRIMARIA**, denominada **ZONA 1 DE CONSOLIDACIÓN URBANA (ZCO)**¹, en colindancia con una **VIALIDAD DE CIUDAD TIPO "D" (VCD)**².

¹ **"Zona 1 de Crecimiento Urbano (ZCO)** es la Zona primaria en donde las acciones urbanísticas deben promover una equilibrada distribución y relación de las funciones urbanas y económicas, así como la consolidación del Área Urbanizada por Asentamientos Humanos, mediante el alcance de niveles satisfactorios de bienestar asociados principalmente a:

- Equidad en la dotación de infraestructura, equipamiento urbano y servicios públicos;
- Espacio público de calidad;
- Movilidad urbana integral; y
- Adecuada articulación de las áreas habitacionales con aquellas concentradoras de la dinámica económica.

² **Vialidad de Ciudad Tipo D:** Vialidad de menor intensidad en el flujo vehicular que las vialidades anteriores, cuya compatibilidad con usos y destinos se encuentra establecida en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo (Anexo N-03). Los usos y destinos permitidos en esta vialidad podrán tener una superficie construida de hasta 100 m².



FUA 224/2024

Es menester señalar, que de conformidad con lo establecido en el nivel normativo del PMDUM, apartado 2.6.2 del Nivel Normativo, establece que, la compatibilidad establecida para una propiedad sobre una Vialidad Jerarquizada predomina sobre la Compatibilidad en una Zona o Área, como se indica:

*"La Jerarquización Vial para la Gestión de Usos de y Destinos del Suelo, es la clasificación de las vialidades referidas en la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo (Anexo N-03) y el Plano Síntesis (Anexo E-10), siendo que, **la compatibilidad establecida para una propiedad sobre una Vialidad Jerarquizada predomina sobre la Compatibilidad en una Zona o Área.**"*

Derivado de todo lo anterior, la viabilidad del proyecto propuesto se determinará al analizar la Tabla de Compatibilidades de Usos y Destinos del Suelo con base en la **VIALIDAD DE CUIDAD TIPO "D" (VCD)**.

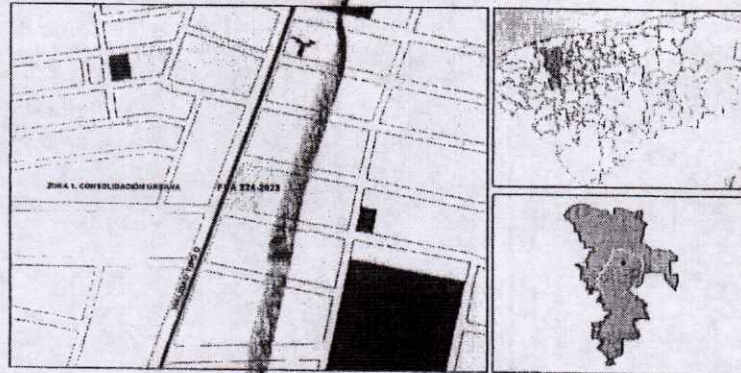


Imagen 2. Ubicación del predio en el Plano Síntesis (Anexo E-10) del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida.

De igual manera, respecto a su clasificación y nivel de impacto, se procedió a analizar el Anexo N-02 Tabla de Usos, Destinos y Giros según Nivel de Impacto, del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Mérida (PMDUM), y se concluyó que la propuesta corresponde al uso denominado **HABITACIONAL y COMERCIO**, los cuales, a su vez, pertenecen a los giros llamados **MULTIFAMILIAR DE 2 A 100 UNIDADES y LOCALES COMERCIALES**, respectivamente, por lo que, tal como lo indica el propio PMDUM, se consideran como uso de **MEDIANO IMPACTO**³.

"Uso habitacional de Mediano impacto"

La vivienda multifamiliar, entendida como aquella con más de una unidad de vivienda en un lote individual o subdivisión hasta de 100 viviendas, con acceso directo a la vía pública y que contempla circulaciones interiores, por lo general se caracteriza por estar constituido en un régimen de propiedad en condominio."

"Comercio de Mediano impacto."

Son establecimientos con superficie mayor a 100 m² los cuales expenden productos que pudieran requerir estudios específicos para su establecimiento, o bien, generan un mayor impacto en la zona por su tamaño o por el número de afluencia de personas y vehículos (incluye de carga para su abastecimiento no mayores a 3 toneladas); por su naturaleza, constituyen un complemento del área habitacional, siendo principalmente de tipo privado, compuestos de dos o más espacios individuales destinados a actividades comerciales, a los cuales se accede desde espacios públicos o circulaciones clasificadas. En este rango se permite la venta de bebidas alcohólicas de acuerdo a la

³ **Usos, destinos y giros de Mediano Impacto:** Aquellos que, en materia de salud, protección civil, ecología y protección ambiental, planeación y ordenamiento territorial, implican un riesgo o conflicto; sin embargo, su ubicación podría ser compatible con determinadas zonas, a través del cumplimiento de medidas específicas para minimizar su impacto.

234



FUA 224/2024

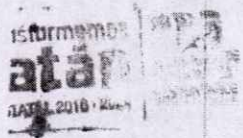
Hágase de conocimiento del promovente, que deberá acatar todos y cada uno de los requisitos y condiciones manifestados en los considerandos de este dictamen.

SEGUNDO.- DEFINITIVIDAD DEL DICTAMEN Y POSIBILIDAD DE INTERPONER 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.

Con fundamento en el artículo 8º de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 45 fracción I del Código de la Administración Pública de Yucatán; 11 Apartado B fracción VIII del Reglamento del Código de la Administración Pública de Yucatán; y los demás que obran en el presente acuerdo.

Así lo acordó y firma la **Maestra en Gestión Ambiental Diana Pérez Jaumá**, titular de la Secretaría de Desarrollo Sustentable.



M.G.A. DIANA PÉREZ JAUMÁ
SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE

ESCA/PPG/COV/FJMM