

Expediente: Factibilidad 2017.

No. de Oficio: 17/06/0151-FCI

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo.

**CARRETERA COSTERA NORTE KILOMETRO 4.115.
ZONA HOTELERA NORTE
CODIGO POSTAL 77613.
COZUMEL.
QUINTANA ROO.**

El Ayuntamiento del Municipio de Cozumel, de conformidad con los artículos 115 fracción V incisos d y f de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; artículo 11 fracciones II, III y XI de la Ley de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; artículo 2 fracción XXIII, 4 fracción I y II, 8 fracciones I, IV y V, 9, 17, 52 y 54 de la Ley de Asentamientos Humanos de Estado de Quintana Roo; artículos 23, y 24, de la Ley Sobre Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Estado de Quintana Roo, artículo 14 inciso B fracción II y 35 fracción IV del Reglamento Orgánico de la Administración Pública del Municipio de Cozumel; artículos 5º, 18, 23, 24, 25 y 26 del Reglamento Sobre Venta y Consumo de Bebidas Alcohólicas en el Municipio de Cozumel; así como los artículos 1, 4 fracciones II, IV, VII, XIII, XIV, 30, 31, 33, 34, 35, 36 y 82 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Cozumel, en concordancia con lo dispuesto por el Programa de Ordenamiento Ecológico local del municipio de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo de fecha el 3 de Noviembre de 2008 y su fe de erratas. Publicado en el Periódico Oficial el 21 de Octubre de 2008; así como el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Cozumel, publicado en el periódico oficial del Estado Publicado en el Periódico Oficial el 27 de abril de 2006. Última Reforma Publicada el 22 de marzo de 2011, a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología; a través de la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, una vez analizada su solicitud de la **FACTIBILIDAD DEL USO DE SUELO**, en relación al inmueble ubicado en la: **CARRETERA COSTERA NORTE KILOMETRO 4.115, EN LA ZONA HOTELERA NORTE, EN ESTA CIUDAD DE COZUMEL, MUNICIPIO DE COZUMEL QUINTANA ROO, CON UNA SUPERFICIE DE 7,190.31 M²**, con clave catastral: **4011700230-**, en el cual se pretende desarrollar el proyecto de **"CONSTRUCCIÓN UN HOTEL BOUTIQUE"**, en esta isla de Cozumel, al respecto me permito informarle lo siguiente:

Que el inmueble se ubica en la: **CARRETERA COSTERA NORTE KILOMETRO 4.115, EN LA ZONA HOTELERA NORTE, EN ESTA CIUDAD DE COZUMEL, MUNICIPIO DE COZUMEL QUINTANA ROO**, en relación al alineamiento oficial emitido por el catastro municipal, este se encuentra dentro de los parámetros establecidos en el proceso de certificación de medidas y colindancias expedido por la Dirección de Catastro de éste H. Ayuntamiento de Cozumel, Quintana Roo, se encuentra regulada por el Programa de Ordenamiento Ecológico local del municipio de Cozumel, publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de Quintana Roo de fecha el 3 de Noviembre de 2008 y su fe de erratas. Publicado en el Periódico Oficial el 21 de Octubre de 2008: en específico en el área establecida con la nomenclatura de **"A2", (UGA A 2 USO PREDOMINANTE: TURÍSTICO HOTELERO/RESIDENCIAL TURÍSTICO.**

Continúa hoja no. 2



ISLACOZUMEL
"IDENTIDAD, HONESTIDAD Y FUERZA"



H. AYUNTAMIENTO
DIRECCIÓN DE
DESARROLLO URBANO
Y ECOLOGÍA
COZUMEL, Q. ROO.



ISLACOZUMEL
"IDENTIDAD, HONESTIDAD Y FUERZA"
Dirección de Desarrollo Urbano
y Ecología

Expediente: Factibilidad 2017.

No. de Oficio: 17/06/0151-FCT

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo.

Hoja no. 2

Política ambiental: Aprovechamiento
Líneamiento: Desarrollar de manera sustentable las actividades turísticas relacionadas con hotelería y residencial turístico.
UGA Aplicables: A2
Uso predominante: Turístico Hotelero/Residencial turístico
Usos compatibles: Ecoturismo
Usos condicionados: UMAs
Usos incompatibles: Agropecuario; Minería; Acuícola

Estrategias

ASENTAMIENTOS HERMANOS
Se permite la construcción de nuevas viviendas residenciales siempre y cuando éstas se conecten con la red de drenaje municipal

ABASTECIMIENTO DE AGUA
La instalación de plantas desalinizadoras y la construcción de pozos de extracción de agua quedan condicionadas a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que la disposición de salmueras no genera impactos negativos irreversibles sobre las características físicoquímicas del agua de mar ni los hábitat terrestres, costeros y ni al acuífero, que deriven en desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.

TRATAMIENTO DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES
Es obligatorio separar la canalización del drenaje sanitario y pluvial.
Es obligatorio orientar el drenaje pluvial a pozos de absorción con sistemas de decantación, trampas de grasas y sólidos, y filtración arenosa.
Es obligatoria la conexión de los nuevos desarrollos al sistema drenaje municipal.

MANEJO DE RESIDUOS SÓLIDOS
Se prohíben los tiraderos a cielo abierto para la disposición de desechos sólidos.
La autorización de todo desarrollo estará condicionada a la presentación de un programa de separación y reciclado de residuos sólidos aprobado por el Ayuntamiento.
Es obligatoria la operación de un sistema de separación y reciclado de residuos sólidos en los desarrollos.

GENERACIÓN Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA
No aplica.

VIAS DE COMUNICACIÓN
Es de carácter obligatorio la adaptación de sistemas que permitan el flujo adecuado del agua entre los humedales adyacentes a las carreteras.

Continúa hoja no. 3



AYUNTAMIENTO 2016-2018
COZUMEL

desarrolleurbano@islacozumel.gob.mx
IsIaCozumelMx
www.islacozumel.gob.mx

CALLE 13 SUR S/N ENTRE AV. RAFAEL
E. MELGAR Y C. GONZALO GUERRERO,
COL. ANDRÉS QUINTANA ROO, C.P. 77664
COZUMEL, QUINTANA ROO, MEXICO
Tel. 01 (987) 6729800



Expediente: Factibilidad 2017.

No. de Oficio: 17/06/0151-FCT

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo.

Hoja no. 3

La autorización para la construcción de caminos queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que tales obras no generen impactos irreversibles sobre la fauna silvestre nativa que deriven en conflictos ambientales y desequilibrios ecológicos.
Queda prohibida la construcción de rejas sujetas al ras del suelo en las mismas vías.
Se prohíbe la instalación de cercados y bardas que obstruyan el movimiento de la fauna silvestre.
El diseño de calles y avenidas deberá considerar el flujo y colecta de aguas pluviales, así como su orientación hacia pozos de infiltración.

EXTRACCIÓN DE MATERIALES

Quedan prohibidas las actividades relacionadas con la extracción de materiales.

PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

La autorización de viviendas, hoteles y residencias queda condicionada a la presentación de un programa aprobado por CAPA sobre el manejo y disposición de aguas residuales y lodos.
Se prohíbe la instalación de campamentos de construcción fuera de las áreas de desplante de la obra.
La autorización de campamentos de construcción queda condicionada a la presentación de programas de tratamiento y disposición de desechos líquidos y sólidos en la Manifestación de Impacto Ambiental
Se prohíbe la construcción de infraestructura y edificaciones en zonas de manglar y sistemas lagunares.
Queda prohibida la quema de desechos sólidos y vegetación así como la aplicación de herbicidas y defoliantes para el desmonte y mantenimiento de derechos de vía.
Se prohíbe la disposición de materiales derivados de obras, excavaciones o rellenos sobre la vegetación nativa, Zona Federal Marítimo Terrestre y áreas marinas.
Se prohíbe la extracción de arena de las playas.

MATERIALES Y TIPO DE CONSTRUCCIÓN

Se prohíbe el aprovechamiento de palmas de las especies *Thrinax radiata* (chit), *Pseudophoenix sargentii* (cuca) y *Coccothrinax readii* (nakás), con excepción de aquellas que provienen de UMAS.

EQUIPAMIENTO HOTELERO Y RESIDENCIAL TURÍSTICO

El costo para poder proveer los servicios municipales necesarios para nuevos cuartos de hotel o residencias deberá ser cubierto por el promovente o desarrollador y quedando bajo la responsabilidad del municipio la implementación de un programa que incremente proporcionalmente, la capacidad del sistema de manejo de residuos sólidos municipales, de la red y planta de tratamiento que da servicio a la isla y de la extracción de agua potable que abastece al municipio.
La autorización de proyectos relacionado con la infraestructura hotelera o inmobiliaria queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que tales proyectos no generan impactos negativos irreversibles sobre los ecosistemas de manglar que deriven en desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.

Continúa hoja no. 4



Expediente: Factibilidad 2017.

No. de Oficio: 17/06/0151-FCT

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo.

Hoja no. 4

Cualquier Manifestación de Impacto Ambiental de proyectos que se pretendan realizar en ecosistemas frágiles, especialmente de manglar, deberá partir de una base cartográfica a escala 1:100 o más fina. Ésta base deberá servir como información a ingresarse en la Bitácora Ambiental.

La autorización de cada 1000 nuevos cuartos de hotel y residencias queda condicionada a la implementación de un programa que incremente, en un 20% con respecto al momento de hacer la solicitud, la capacidad del sistema de manejo de residuos sólidos municipales, de la planta de tratamiento que da servicio a la isla y de la extracción de agua potable que abastece al municipio.

La autorización de proyectos relacionado con la infraestructura hotelera o inmobiliaria queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que tales proyectos no generan impactos negativos irreversibles sobre los ecosistemas de manglar señalados en el mapa como A2a, que deriven en desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.

Se permite la construcción de cuartos de hotel o su equivalente en residencias de una densidad máxima de 50 cuartos por hectárea, un COS de 30%, un CUS de 0.6 y 3 niveles u 11 metros de altura como máximo. La autorización de nuevos hoteles y residencias quedará condicionada al dictamen del análisis de impactos sobre la calidad escénica.

CAMPOS DE GOLF

Queda prohibida la construcción de campos de golf.

EQUIPAMIENTO PORTUARIO

La autorización de equipamiento portuario queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que la actividad no generarán impactos negativos irreversibles que deriven a desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.

TURISMO ALTERNATIVO

Las actividades turísticas deben contar con autorización en Materia de Impacto Ambiental, en los cuales demuestren que no se generan impactos negativos irreversibles que pudieran crear desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.

Queda prohibido el aprovechamiento extractivo de la vegetación natural y fauna silvestre nativa.

Los vehículos motorizados que se utilicen para turismo alternativo deberán cumplir con la NOM-080-ECOL-1994

ACTIVIDADES AGROPECUARIAS

Quedan prohibidas las actividades agropecuarias

UNIDADES DE CONSERVACIÓN, MANEJO Y APROVECHAMIENTO SUSTENTABLE DE LA VIDA SILVESTRE (UMAS)

Solo se permitirán las UMA de uso intensivo.

Continúa hoja no. 5



GOBIERNO DEL ESTADO DE
QUINTANA ROO

desarrollourbano@islacozumel.gob.mx

    IslaCozumelMx
www.islacozumel.gob.mx

CALLE 13 SUR 5/N ENTRE AV. RAFAEL
E. MELGAR Y C. GONZALO GUERRERO,
COL. ANDRÉS QUINTANA ROO, C.P. 77664
COZUMEL, QUINTANA ROO, MEXICO
Tel. 01 (987) 5729600

Expediente: Factibilidad 2017.

No. de Oficio: 17/06/0151-FCT

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo.

Hoja no. 5

PESCA

No aplica.

FLORA Y FAUNA

Se prohíbe la introducción de especies.

Se prohíbe la extracción, captura o comercialización de especies de flora y fauna silvestre.

Todo recorrido turístico deberá presentar Manifestación de Impacto Ambiental que demuestre con evidencia científica, que la actividad a desarrollar no tendrá efectos negativos irreversibles sobre la flora y fauna silvestre que deriven en desequilibrios ecológicos y conflictos ambientales.

LÍNEA DE COSTA Y PLAYAS

No aplica.

DUNAS

No aplica.

ZONAS INUNDABLES Y LAGUNAS COSTERAS

Quedan prohibidas las obras que alteren el flujo natural del agua, tanto dulce, como salobre y marina, hacia el manglar y las lagunas costeras.

Quedan prohibidas las obras que alteren el flujo y reflujo superficial y subterráneo del agua, así como el movimiento de la fauna silvestre.

Se prohíbe el aprovechamiento, tala y relleno de manglar.

Se prohíbe la realización de caminos sobre rellenos en las zonas de manglar.

La autorización del aprovechamiento de zonas inundables queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que tales actividades no generarán impactos negativos irreversibles que deriven conflictos ambientales ni desequilibrios ecológicos.

La autorización de andadores volados o puentes sobre manglar quedará condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que tales actividades no generarán impactos negativos irreversibles que deriven conflictos ambientales ni desequilibrios ecológicos y deberán usarse únicamente materiales no permanentes.

Queda prohibido el vertimiento de residuos líquidos y sólidos a cuerpos de agua, manglares y humedales.

Es obligatoria la rehabilitación de los canales de comunicación entre los manglares que estén alterados por construcciones.

CENOTES, DOLINAS Y CAVERNAS

Se prohíbe cualquier tipo de construcción o modificación en cenotes, cavernas y dolinas.

Se prohíbe la extracción y colecta de flora y fauna acuática salvo autorización expresa de la SEMARNAT.

Se prohíben las quemas y la alteración de la vegetación y la topografía en un área de 100 m alrededor de cuevas y cenotes.

Se prohíbe la extracción de agua de cenotes.

Continúa hoja no. 6



Expediente: Factibilidad 2017.

No. de Oficio: 17/06/0151-FCT

Asunto: Factibilidad de Uso de Suelo.

Hoja no. 6

Se prohíbe la disposición de aguas residuales, tratadas o no tratadas en cenotes, dolinas o cavernas.
La autorización de las obras de acceso a cuerpos de agua queda condicionada a la presentación de evidencias científicas en la Manifestación de Impacto Ambiental que demuestren que tales obras no generarán impactos negativos irreversibles que deriven en conflictos ambientales ni desequilibrios ecológicos.
Se prohíbe la instalación de cableado eléctrico o equipos de iluminación dentro de los cenotes.

ESTA FACTIBILIDAD DE USO DE SUELO NO AUTORIZA POR NINGÚN MOTIVO LA CONSTRUCCIÓN EN EL PREDIO ANTERIORMENTE CITADO, POR LO QUE EN CASO DE REQUERIR CONSTRUIR, AMPLIAR Y/O REMODELAR, DEBERÁ TRAMITAR LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN TÉRMINOS DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES DEL MUNICIPIO DE COZUMEL.

Atentamente
"Identidad, Honestidad y Fuerza"
Cozumel, Quintana Roo a 04 de julio del 2017.

Arq. David Alberto Paredes Ramírez.
Encargado del Despacho
Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

Firmo de conformidad
(Nombre y firma del solicitante)

Reviso.

c.e.p. archiva.
DAPR/GGCC/aycc.



AVONTAMIENTO 2016-2018
COZUMEL

desarrollourbano@islacozumel.gob.mx
IslaCozumel4x
www.islacozumel.gob.mx

CALLE 13 SUR S/N ENTRE AV. RAFAEL
E. MELGAR Y C. GONZALO GUERRERO
COL. ANDRÉS QUINTANA ROO, CP. 77664
COZUMEL, QUINTANA ROO, MEXICO
Tel. 01 (987) 8729800