



Secretaría de Desarrollo Sustentable

2865

GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS
2012 - 2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
SUBSECRETARÍA DE GESTIÓN AMBIENTAL SUSTENTABLE

1 AGO 2013

No. de Entrada: No. hojast: No. de Entrada: No. hojast:

Hora: 12:30 Nombre de recepción: No. de Entrada: C.I. 555

Dependencia	SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
Depto.	SUBSRIA. DES. URB. Y VIV. SUSTENTABLE
Sección.	DIR. GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA
Oficio No.	SDS/SSDUVS/DGAU/561/2013
Expediente	DIU- 001A/13-18
No. de Entrada	C.I. 555

RECIBI... COPIA P... 2013, AÑO DE BELISARIO DOMÍNGUEZ

BOLIVAR ACOSTA S. PRESIDENTE MUNICIPAL

DIRECTOR DE PLANEACION URBANA

16/AGO/13

Cuernavaca, Mor. a 15 de agosto del 2013.

Lic. Jorge Velasco Salinas
Representante Legal de la empresa
Consorcio de Ingeniería Integral S.A. de C.V.

At'n: Ing. Felipe M. Baltierra Vázquez
Secretario de Desarrollo Urbano y Obras Públicas del H. Ayuntamiento de Temixco, Mor.

GOBIERNO DEL ESTADO DE MORELOS
2012 - 2018

SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE

Dir. de

Marcela

16 AGO 2013

601

9:57

4 hojas

DICTAMEN DE IMPACTO URBANO

En respuesta a su solicitud de Dictamen de Impacto Urbano para el desarrollo del Conjunto Urbano denominado Colinas de Altar IV conformado por 406 viviendas económicas y de interés social, en el predio ubicado en la Av. Estrada Cajigal y camino sin nombre en la Colonia Campo San Felipe (Ejido de Palmira), Temixco, Mor.; me permito exponerle lo siguiente:

1. MARCO JURÍDICO Y NORMATIVO.

- Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de Morelos: Artículos 1, 11 Fracción VII y 27 Fracciones I, IV y XII; Publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" núm. 5030 de fecha 28 de septiembre del 2012.
- Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos: Artículos 1, 7 Fracción IX y 127; Publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" núm. 4736 de fecha 26 de agosto del 2009.
- Ley de Atención Integral para Personas con Discapacidad en el Estado de Morelos; Publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" núm. 4543 de fecha 4 de julio del 2007.
- Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano Sustentable del Estado de Morelos: Artículos 4, 5, 6 Fracciones V, 7, 11 y 14; Publicada en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" núm. 4877 de fecha 11 de marzo del 2011.
- Reglamento de Construcción del Municipio de Temixco, Morelos; Publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" núm. 4347 de fecha 1 de septiembre del 2004.
- Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Sustentable: Artículos 1, 3 Fracciones IV, XV, 11 Fracción IV y 28; Publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" núm. 5043 de fecha 14 de noviembre del 2012.
- Programa Municipal de Desarrollo Urbano Sustentable de Temixco; Publicado en el Periódico Oficial "Tierra y Libertad" de fecha 20 de junio del 2012, que establece un **Uso de: Habitacional H6 (95 Viv./Ha.), con un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.50 (50 %), un Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 2.00 (200 %) y un Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) = 0.10 (10 %).**

2. ANTECEDENTES.

Mediante oficio núm. DGOPDU/DPUR/DUS/084/12 de fecha 22 de noviembre del 2012, la Dirección de Planeación Urbana del Municipio de Temixco emitió Licencia de Uso del Suelo Procedente Condicionado para la fusión de 9 lotes y desarrollo de la Etapa Colinas del Altar IV conformado por 406 viviendas económicas y de interés social, distribuidas en 5 secciones y 21 edificios más apertura de calle. El cual representa una densidad de **93.63 Viv./Ha.**, con un **Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) = 0.10 (10 %)**, un **Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) = 0.45 (45 %)** y un **Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) = 0.37 (37 %)**.

Mediante oficio núm. F-CU/050/2012 de fecha 21 de diciembre del 2012, la Dirección de Fraccionamientos, Condominios y Unidades Habitacionales del municipio de Temixco **APROBO** la fusión de 9 parcelas y la etapa del Conjunto denominado "Colinas de Altar IV" que consta de 21 lotes multifamiliar y 2 servicios para abar un total de 406 viviendas.

SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
OFICINA DE PARTES

19 AGO 2013

13:25 hrs.

NUEVA

RECEBIDO

#yosoySUSTENTABLE

Dirección General de Administración Urbana
Calle Estrada Cajigal N° 515, Col. Lomas de la Selva, Cuernavaca, Mor.
(777) 3-11-38-63, 3-11-38-79 y 3-12-176-02
E-mail: administracion.urbana@morelos.gob.mx

Dependencia	SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
Depto.	SUBSRIA. DES. URB. Y VIV. SUSTENTABLE
Sección.	DIR. GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA
Oficio No.	SDS/SSDUVS/DGAU/561/2013
Expediente	DIU- 001A/13-18
No. entrada	C.I. 555

"2013, AÑO DE BELISARIO DOMÍNGUEZ"

Mediante oficio SGAS/212/2012 DAIRA/048/2012 de fecha 19 de diciembre del 2012, la Subsecretaría de Gestión Ambiental Sustentable emitió Dictamen de Impacto Ambiental donde autoriza de manera condicionada la realización de proyecto denominado Colinas de Altar IV conformada por 406 viviendas económicas y de interés social, distribuidas en 5 secciones y 21 edificios y apertura de calle en una superficie de 43,359.35 m².

Mediante oficio núm. BOO.00.R05.04.3/002468 de fecha 14 de diciembre del 2010, la Comisión Nacional del Agua a través del Organismo de Cuenca Balsas emitió permiso para la obra de perforación de pozo profundo en la parcela 89 del Ejido de Alta Palmira en la Colonia de Alta Palmira, localidad de Temixco para el abastecimiento del conjunto habitacional denominado Colinas de Altar requiriendo un volumen de 1'164, 314.00 m³/año para uso en servicios en beneficio de 14,590 habitantes.

Mediante oficio núm. BOO.00R05.04.3/002469 de fecha 14 de diciembre del 2010, la Comisión Nacional del Agua a través del Organismo de Cuenca Balsas emitió permiso para descargar aguas residuales de tipo público urbano hacia el arrollo la Colorada procedente de la planta de tratamiento de aguas residuales del conjunto urbano conformado por 2,918 viviendas.

Mediante oficio núm. FAC-002/2013 de fecha 30 de enero del 2013, la Comisión Federal de Electricidad a través de la Subdirección de Distribución Zona Cuernavaca informa que existe factibilidad para proporcionar servicio de energía eléctrica para 3,643 viviendas.

Mediante oficio con folio núm. 109/13 de fecha 11 de abril del 2013, la Secretaría de Obras Públicas y Desarrollo Urbano del municipio de Temixco emitió Alineamiento y Número Oficial (numero 1884) al desarrollo de la etapa Colinas de Altar IV, de la siguiente manera al norte colinda con vialidad sin nombre y tiene una sección de 12.00 metros de arroyo y al oeste con Estrada Cajigal y cuenta con una sección de 10.00 metros de arroyo más 5.00 metros de camellón.

3. INTEGRACIÓN DEL PROYECTO.

Fusión de 9 parcelas y desarrollo del Conjunto Urbano denominado etapa "Colinas de Altar IV" conformado por 406 viviendas económicas y de interés social, distribuidos en 5 secciones (Arándanos V1, Arándanos V2, Ciruelos V1, Ciruelos V2 y Ciruelos V3) y 21 edificios, apertura de calle, 2 albercas, andadores y áreas verdes, así como 294 cajones de estacionamiento y 2 lotes de servicios. La Superficie total a ocupar por el proyecto es de 43,359.95 m².

Distribución general de áreas.

Concepto	Superficie m ²
Superficie total del predio	43,359.65
Restricción por alineamiento	867.06
Restricción por CONAGUA	2,366.85
Restricción por socavaciones	3,935.64
Restricción por invasión	101.05
Superficie total de área útil	36,089.05

Superficie vendible.

Total de área de lotes (superficie privativa)	3,926.33
Estacionamiento de visitas	3,884.43
Acceso a viviendas (puentes)	313.70
Área verde de uso común	3,323.42
Total	11,447.88

Superficie no vendible a municipalizar.

Infraestructura	3,040.97
Planta de tratamiento	600.00
Tanque de regulación	252.10

Dependencia	SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
Depto.	SUBSRIA. DES. URB. Y VIV. SUSTENTABLE
Sección.	DIR. GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA
Oficio No.	SDS/SSDUVS/DGAU/561/2013
Expediente	DIU- 001A/13-18
No. entrada	C.I. 555

"2013, AÑO DE BELISARIO DOMÍNGUEZ"

Servidumbre de paso	1,703.67
Escurrimientos pluviales	142.59
Canaleta pluvial	342.61
Total de vías públicas (con banquetas)	5,552.27
Área verde en vía pública	16,047.93
Total	24,641.17

El área de donación será de 1,144.78 m².

Distribución de viviendas por prototipo.

Sección	Prototipo	Número de edificios	Número de viviendas por edificio	Número de viviendas por sección
Arándanos V1	MX-16	4	28	112
Arándanos V2	MX-16	4	28	112
Ciruelos V1	MX-12	5	14	70
Ciruelos V2	MX-12	5	14	70
Ciruelos V3	MX-12	3	14	42
TOTALES		21		406

4. CONSIDERANDOS.

PRIMERO. El proyecto denominado Colinas de Altar IV conformado por 406 viviendas económicas y de interés social, se ajusta a la normatividad aplicable en el PMDUS de Temixco.

SEGUNDO. Del análisis de los apartados 1, 2 y 3 de este documento, se determinada que el desarrollo del proyecto denominado Colinas de Altar IV conformado por 406 viviendas económicas y de interés social, *tendrá un Impacto Urbano Ambiental en la estructura vial, hidráulica, sanitaria, social, económica, así como a la imagen urbana y la ecología de la estructura Urbana de la zona.* Debiendo de ajustar su proyecto a las medidas de mitigación., establecidas en el apartado 5.

5. LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, MITIGACIÓN Y/O COMPENSACIÓN AL IMPACTO URBANO GENERADO POR EL DESARROLLO DEL CONJUNTO COLINAS DE ALTAR IV, SON LAS SIGUIENTES:

I. Las consideradas en la Licencia de Uso del Suelo con número de oficio DGOPDU/DPUR/DUS/084/12 de fecha 22 de noviembre del 2012.

II. Presentar el alineamiento de la Barranca colindante emitido (oriente), por la Comisión Nacional del Agua CONAGUA.

III. Dotación de un paseo riveroño paralelo al alineamiento de la zona federal de la Barranca colindante, la cual deberá de ser de una sección mínima de 10.40 metros, con un andador de 2.00 metros para la circulación de un vehículo, para la realización de trabajos de limpieza, mantenimiento y vigilancia (base compacta de 2 centímetros de tezontle), secciones de arroyos de 6.00 metros con pavimentos de concreto hidráulico o asfalto, banquetas (con guarniciones) de concreto con un ancho de 1.20 metros, poste de iluminación de a cada 50 metros, murete de protección y descanso con una altura mínima de 60 centímetros.

IV. Reforestación de taludes, plataformas en general las catalogadas como áreas verdes, con especies nativas de la región, integrada en una memoria descriptiva (integrada con planta de conjunto) para la entrega a la Dirección de Ecología Municipal para su administración y mantenimiento.

V. Utilización de pavimentos altamente permeables en circulaciones (peatonales y vehiculares) y las zonas abiertas.

VI. Dotación de una franja de amortiguamiento de 5.00 metros de sección, la cual deberá de estar libre de construcción y paralela al alineamiento oficial de la Avenida de Estrada Cajigal.



Dependencia	SECRETARÍA DE DESARROLLO SUSTENTABLE
Depto.	SUBSRIA. DES. URB. Y VIV. SUSTENTABLE
Sección.	DIR. GENERAL DE ADMINISTRACIÓN URBANA
Oficio No.	SDS/SSDUVS/DGAU/561/2013
Expediente	DIU- 001A/13-18
No. entrada	C.I. 555

"2013, AÑO DE BELISARIO DOMÍNGUEZ"

VII. Utilización de fuentes alternas de energía para las áreas de uso común.

VIII. Dotación de una bahía de ascenso y descenso al frente de la vialidad.

IX. Dotación de reductores de velocidad (100 y 50 metros), previo, posteriores y posteriores, así como al frente al Conjunto Colinas de Altar IV.

X.- Dotación de sistemas colectores de aguas pluviales, para la reutilización en el riego y mantenimiento de las áreas verdes, los cuales se entregarán al Ayuntamiento de Temixco para su administración.

XI. Dotación de fuentes alternas ahorradoras de energía, para las áreas públicas (abiertas y vialidades).

XII. Estrictamente prohibidas las descargas directas de aguas negras a la barranca colindante.

XIII. Dotar de sistemas ahorradores de agua en mobiliario sanitario (descargas de 3 litros para líquidos y 6 litros para sólidos y/o sanitarios certificados por la CONAGUA) grado ecológico con bajo consumo de agua para las viviendas.

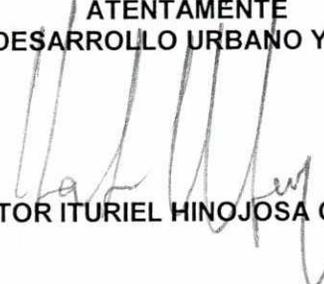
XIV. Dotación de calentadores solares para minimizar el consumo de combustible, a fin de disminuir la generación de gases invernadero.

Se ejecutará una visita para la verificación de las medidas de prevención, mitigación y/o compensación al impacto urbano generado por el desarrollo del conjunto colinas de altar IV, a los 30 días hábiles posteriores a la emisión del presente Dictamen de Impacto Urbano, para la supervisión de la implementación de dichas medidas.

6. VIGENCIA.

El presente Dictamen de Impacto Urbano tendrá vigencia en tanto no se modifique el marco normativo que lo sustente, pero en ningún caso esta vigencia será menor de un año.

ATENTAMENTE
SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA SUSTENTABLE


HECTOR ITURIEL HINOJOSA OROZCO



Con copia para:

M. en C. Einar Topiltzin Contreras Macbeath.- Secretario de Desarrollo Sustentable. Para su conocimiento.

Ing. José Iván Fernández Galván.- Subsecretario de Gestión Ambiental Sustentable. Mismo fin.

Arq. Marcelino López Chaidez.- Director de Administración Urbana.- Mismo fin.

C. Miguel Ángel Colín Nava.- Presidente Municipal Constitucional de Temixco, Mor.- Mismo fin.

MLC*EDJS*GCM*EBB*Gcm.