



Dirección de Medio Ambiente
Oficio No. 1800/2018/151
Asunto: Impacto Ambiental
"Vitana Residencial II"

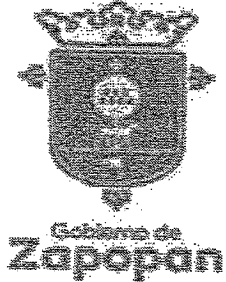
Zapopan, Jalisco, a 19 de febrero de 2018.

[Redacted]

Representante Legal
Terra Urba, S. A. de C. V.

Presente:

En respuesta al escrito ingresado a esta Dirección de fecha 02 de febrero de 2018, registrado con folio 0229, en el cual integró documentación referente al proyecto "Vitana Residencial II", el cual consiste en la urbanización de 163 lotes de tipo habitacional, sobre una superficie de 101,052.14 m² (ciento un mil cincuenta y dos metros cuadrados con catorce centésimas), ubicado en la avenida Altavista Poniente No. 303, fraccionamiento Altavista, dentro del Distrito Urbano ZPN-3 "Los Robles" del municipio de Zapopan, Jalisco.



Dirección de Medio Ambiente
Av. de los Robles #1200
Zapopan, Jalisco, México.
33 36 22 00
ext. 3201/1205

ANTECEDENTES

1. El [Redacted] promovente del proyecto, solicitó a la [Redacted] representante legal de la empresa "Adriana Razo Consultoría Ambiental", el desarrollo del estudio, quien señaló como domicilio para recibir notificaciones en la calle [Redacted] colonia [Redacted] teléfono: [Redacted]
2. El 28 de septiembre de 2017, el promovente ingresó el Estudio de Impacto Ambiental, con folio 1923.
3. El 05 de octubre de 2017, personal de la Unidad de Gestión para la Protección Ambiental, realizó la visita técnica al sitio y levantó el reporte de verificación número 2333, en el que se observó el predio sin actividades constructivas, el predio se encuentra a un costado del desarrollo "Vitana" y colinda con el Área de Protección Hidrológica del Municipio de Zapopan, Jalisco, Bosque El Nixticuit –San Esteban-El Diente (BENSEDI).
4. El 09 de octubre de 2017, mediante folio de recepción No. 1992, el promovente ingresó copia del recibo oficial de pago No. 2997232 AA, por el concepto de evaluación de impacto ambiental.
5. El 11 de octubre de 2017, la Unidad de Gestión para la Protección Ambiental emitió el oficio 1830/2017/396, en el cual se le solicitó información para completar el expediente y llevar a cabo una evaluación integral del Estudio.
6. El 09 de octubre del 2017, el promovente ingresó copia del recibo de pago por concepto de evaluación de impacto ambiental No. 29972332 AA.

RECIBI ORIGINAL
12-MARZO 2018



[Handwritten signature]



7. El 10 de noviembre de 2017, mediante folio de recepción No. 2194, el promovente ingresó copia la información para completar su expediente.
8. El 06 de diciembre del 2017, la Unidad de Gestión para la Protección Ambiental emitió el oficio 1830/2017/460, mediante el cual se solicitó información complementaria para llevar a cabo una evaluación integral del proyecto.
9. El 20 de diciembre del 2017, mediante folio de recepción No. 2434, el promovente solicitó una prórroga de veinte días hábiles para ingresar la información solicitada.
10. El 31 de enero del 2018, mediante folio de recepción No. 0205, el promovente solicitó una segunda prórroga de veinte días hábiles para ingresar la información solicitada.
11. El 01 de febrero de 2018, la Unidad de Gestión para la Protección Ambiental emitió el oficio 1830/2018/033, mediante el cual se otorgó la prórroga solicitada.
12. El 02 de febrero del 2018, mediante folio de recepción No. 0229, el promovente ingresó la información solicitada.

De acuerdo con lo anteriormente citado y revisada la información integrada en el Estudio de Impacto Ambiental, se desprenden por parte de esta autoridad las siguientes:

CONSIDERACIONES

El promovente ingresó con fecha 28 de septiembre de 2017, el "Estudio de Impacto Ambiental del proyecto denominado "VITANA RESIDENCIAL II" para "... revisión y evaluación del Estudio de Impacto Ambiental..." en adelante referido como el "PROYECTO", que consta de:

- Una acción urbanística de uso habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar Horizontal densidad alta (H4-U, H4-H) en un predio de 101,052.14 m² (ciento un mil cincuenta y dos metros cuadrados con catorce centésimas), para la urbanización de 163 lotes de tipo habitacional, distribuidos de la siguiente manera:

Concepto	Superficie (m ²)
Superficie bruta	101,052
Superficie total restricción (RI)	68,933
Superficie restricción por el Área Natural Protegida (RI-ANP)	67,345
Superficie restricción por infraestructura eléctrica (RI-EL)	1,587
Superficie neta	32,118
Área de cesión para destinos (EV-V)	4,345
Superficie vendible habitacional (H4-H)	27,772
Lotes de viviendas 163	

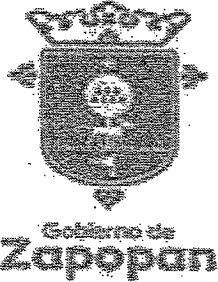


Dirección de Medio Ambiente
Av. de los Robles #1555
Zapopan, Jalisco, México.
33 18 22 50
ext. 3324 / 3325



- El proyecto se tiene contemplado construirlo en una sola etapa, en un periodo de 22 meses y contempla únicamente la urbanización.

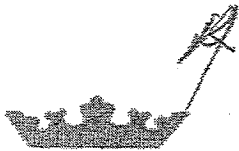
Vista la información descrita en los párrafos anteriores, así como la información técnica-jurídica que se entregó por parte del Promovente, es que esta Autoridad determina las siguientes conclusiones sobre el "PROYECTO":

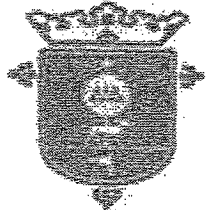


Dirección de Medio Ambiente
Av. de los Robles #1566
Zapopan, Jalisco, México.
Tel: 33 36 22 00
ext. 3201 / 2206

1. El predio está localizado dentro del esquema de zonificación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano ZPN- "Los Robles" con fecha de publicación 28 de septiembre del 2012, el cual contempla a la zona donde se localiza el predio de referencia como área de reserva urbana a corto plazo (AR-CP), área natural protegida (AN), área de restricción por paso de instalaciones especiales de aeropuertos (RI-AV), área de protección a cauces y cuerpos de agua (CA), área de restricción por paso de infraestructura vial (RI-VL), área de restricción por paso de infraestructura eléctrica (RI-EL), con frente a una vialidad principal propuesta (VP-2A) denominada avenida De Las Torres, para el establecimiento de usos y destinos:

- **Habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta; RU-CP/H4-H (98).** Usos y destinos permitidos: habitacional unifamiliar, espacios verdes, abiertos y recreativos vecinales, equipamiento vecinal, comercios y servicios vecinales, manufacturas domiciliarias.
 - **Área natural protegida; ANP "El Nixticuil".** Son las relativas a las tierras, aguas y bosques que por sus características naturales o paisajísticas deberán preservarse para mantener el equilibrio ambiental. Por lo tanto podrán ser materia de protección como reserva ecológica, mediante las modalidades y limitaciones que determinen las autoridades competentes, para realizar en ellas sólo los usos y aprovechamiento socialmente necesarios, de acuerdo a lo estipulado en las Leyes General y Estatal del equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente. Las áreas naturales protegidas se establecerán mediante declaratoria que expida el ejecutivo de la entidad, conforme a las leyes aplicables, cuando se trate de áreas de interés estatal o local. Así mismo, estas áreas y sus zonas de amortiguamiento podrán estar sujetas a un Plan de Ordenamiento Ecológico Territorial, según lo dispuesto en las mencionadas leyes.
2. De conformidad al Dictamen de Trazo, Usos y Destinos Específicos, expediente Dict-2015-1737 con fecha 20 de enero de 2016, para el predio ubicado en la vialidad principal propuesta (VP-2A) denominada avenida de Las Torres s/n; 240.00 metros al norte de la prolongación avenida Valdepeñas, en el fraccionamiento Rancho Nuevo, con una superficie de 100,000.00 m² (cien mil metros cuadrados), emitido por la Dirección de Ordenamiento del Territorio, procedente a los usos: habitacional unifamiliar y habitacional plurifamiliar horizontal densidad alta (H4-U, H4H), excluyendo el polígono considerado como área natural protegida; ANP "El Nixticuil", para los efectos legales de documentos o actos que requieran esta información.
 3. De acuerdo con el Programa de Ordenamiento Ecológico Territorial del Municipio de Zapopan, Jalisco, (POETZ), el área de aplicación del presente proyecto está





Gobierno de
Zapopan

Dirección de Medio Ambiente
Av. de los Rios #1365
Zapopan, Jalisco, México.
Tel. 33 38 22 55
ext. 3304 / 3305

ubicada dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA), en un complejo paisajístico denominado Expansión Urbana en Zapopan, unidad "Zona de Valor Ecológico Nixticuil", con una política de conservación clave "IV_12_AH_C"; en la cual se tienen como criterios compatibles: Huertos, aéreas naturales, aéreas verdes, entre otros e incompatible con los usos: *habitacional, comercios* e industria.

4. De acuerdo con el Modelo de Ordenamiento Ecológico Territorial del Estado de Jalisco (MOET), el área de aplicación del presente proyecto está ubicada dentro de la Unidad de Gestión Ambiental (UGA) clave Ag₃ 141 P, tal y como lo establece en su estudio, con uso predominante agrícola con una política territorial de Protección; siendo uno de los criterios del MOET, específicamente el 20, "establecer asentamientos con una densidad de 4 viviendas/ha ó 20 habitantes/ha o menor, en zonas de amortiguamiento de áreas naturales protegidas y rurales de reserva" (Sic.).
5. Los mayores impactos negativos hacia la ANP "El Nixticuil" se originan en el exterior, principalmente en las franjas perimetrales; entre los que destacan los siguientes:
 - Incremento en los niveles de contaminación auditiva, generados en el proceso de construcción, así como en la fase de operación que incentivará el crecimiento del parque vehicular y la presencia de habitantes.
 - Incremento en los niveles de contaminación lumínica, considerando que la operación del proyecto requerirá del funcionamiento de luminarias domésticas y urbanas, mismas que se suman a los desarrollos ya existentes en la zona.
 - Afectaciones directas a la flora y fauna por la diseminación de plagas y enfermedades a través de vectores biológicos, originadas por la introducción de especies arbóreas inadecuadas en áreas verdes y jardines anexos, o inmediatos a los proyectos inmobiliarios. También se corre el riesgo de desplazamiento de especies nativas por exóticas que se integran en los proyectos paisajísticos.

Por lo anterior, esta autoridad determina que el proyecto "*Vitana Residencial II*", con pretendida ubicación en la avenida Altavista Poniente No. 303, fraccionamiento Altavista, dentro del Distrito Urbano ZPN-3 "Los Robles" del municipio de Zapopan, Jalisco, con superficie de 101,052.14 m² (ciento un mil cincuenta y dos metros cuadrados con catorce centésimas) no es viable en materia ambiental, debido a que no cumple con lo establecido en los siguientes instrumentos jurídicos: con el POETZ, debido a que la UGA "IV_12_AH_C" es incompatible con los usos habitacional y comercios; con el MOET debido a que el proyecto contempla 65.2 viviendas/ha, mientras que el Modelo establece 4 viviendas/ha.

Asimismo, los impactos que se generarán en la zona del proyecto, tales como contaminación lumínica, auditiva, afectaciones a los recursos hidrológicos, a la flora y fauna, así como el incremento de incendios forestales, entre otros, afectarían de forma directa el equilibrio ecológico del Área de Protección de Recursos Naturales y de Protección Hidrológica, Bosque El Nixticuil-San Esteban - el Diente (BENSEDI).





Medio Ambiente
Gestión Integral de la Ciudad

Con base en lo anterior, es que esta autoridad en ejercicio legal de sus atribuciones, define como no viable la autorización de Impacto Ambiental del proyecto "Vitana Residencial II". En caso que esta resolución se estime antijurídica, infundada o carente de motivación, el promovente podrá impugnarla mediante el recurso de revisión dentro de los 20 veinte días hábiles contados a partir del día siguiente de esta notificación, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 133 de la Ley de Procedimiento Administrativo del Estado de Jalisco, cumpliendo con la formalidad requerida en el artículo 35 de la citada Ley.

La expedición del presente documento encuentra su fundamento legal en los artículos 6 fracción I, 39, 40, 41 fracción II y 43 fracción III del Reglamento de Protección al Medio Ambiente y Equilibrio Ecológico para el Municipio de Zapopan; 17, 18 fracción II, 19 y 21 del Código Ambiental para el Municipio de Zapopan; 52 fracción V y 53 fracción LXIX del Reglamento de la Administración Pública Municipal de Zapopan Jalisco.

Sin más por el momento quedo de Usted para cualquier aclaración.



Dirección de Medio Ambiente
Av. de los Reyes #1565
Zapopan, Jalisco, México.
33 18 22 60
ext. 3204 / 9206

Atentamente,
"Zapopan Tierra de Amistad, respeto y progreso"
"2018, Centenario de la creación del Municipio de Puerto Vallarta y
XXX Aniversario del Nuevo Hospital Civil de Guadalajara"

Alfredo Martín Cerezo
Director de Medio Ambiente

Firma y sella por haber realizado la
evaluación del contenido jurídico del estudio
el jefe de Unidad de Normatividad Ambiental

Lic. Sergio Arias García

Ccpe:

Firma y sella por haber realizado
evaluación del contenido técnico del estudio
el Jefe de la Unidad de Gestión para
la Protección Ambiental

M. en C. Roberto Manuel Marín Hernández

UNIDAD DE GESTIÓN PARA
LA PROTECCIÓN AMBIENTAL

Todas las copias señaladas se enviarán electrónicamente para evitar generación de papel.

Patricia Fregoso Cruz, Coordinadora General de Gestión Integral de la Ciudad, patricia.fregoso@zapopan.gob.mx
David Miguel Zamora Bueno, Director de Obras Públicas e Infraestructura, david.zamora@zapopan.gob.mx
Jorge García Juárez, Director de Ordenamiento del Territorio, jorge.garcia@zapopan.gob.mx
Tatiana Esther Anaya Zúñiga, Directora de Inspección y Vigilancia, tatiana.anaya@zapopan.gob.mx
Jesús Carlos Soto Morfín, Director de Movilidad y Transporte, jesus.soto@zapopan.gob.mx
Romárico Escobedo Vázquez, Director de Parques y Jardines, romarico.vazquez@zapopan.gob.mx
Cinte. Sergio Ramírez López, Coordinador Municipal de Protección Civil y Bomberos, sergio.ramirez@zapopan.gob.mx

Archivo / Minutario
JYM / EPVL