

AL PUBLICO EN GENERAL

EL CONTENIDO DE ESTE ARCHIVO NO PODRA SER ALTERADO O MODIFICADO TOTAL O PARCIALMENTE, TODA VEZ QUE PUEDE CONSTITUIR EL DELITO DE FALSIFICACION DE DOCUMENTOS DE CONFORMIDAD CON EL ARTICULO 244, FRACCION III DEL CODIGO PENAL FEDERAL, QUE PUEDE DAR LUGAR A UNA SANCION DE **PENA PRIVATIVA DE LA LIBERTAD** DE SEIS MESES A CINCO AÑOS Y DE CIENTO OCHENTA A TRESCIENTOS SESENTA DIAS MULTA.



RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

Proyecto: Fraccionamiento BELLA VISTA

1. Datos generales del proyecto.

El proyecto denominado Fraccionamiento BELLA VISTA consiste en el desarrollo de un conjunto habitacional multifamiliar de alta densidad, cuyo objetivo principal es atender la creciente demanda de vivienda derivada del crecimiento poblacional y del desarrollo económico del municipio de Ensenada, Baja California, particularmente en la zona de la delegación Maneadero.

El proyecto se localiza en la Colonia Predio Mayor Maneadero, específicamente en el Lote Predio El Mogón, Fraccionamiento B-1, Fracción “A”, con clave catastral VM-O00-044, dentro del ámbito territorial de la Delegación Maneadero, municipio de Ensenada, Baja California. El predio se encuentra inserto dentro del área de influencia urbana de la delegación Maneadero.

El área total de estudio del proyecto comprende una superficie aproximada de 75 hectáreas, las cuales se consideran de manera integral para efectos de planeación, evaluación ambiental y ordenamiento del uso del suelo.

En este sentido, la primera etapa del proyecto contempla la intervención directa de una superficie aproximada de 29 hectáreas, equivalentes a 290,807.165 m², en las cuales se concentrarán las obras iniciales de urbanización y edificación. La superficie remanente, correspondiente a aproximadamente 46 hectáreas, será desarrollada en una segunda etapa, sujeta a la programación futura del proyecto y a las autorizaciones ambientales y administrativas correspondientes.

Cabe señalar que, si bien la ejecución física del proyecto se realizará por etapas, la totalidad de la superficie de 75 hectáreas requiere la gestión del cambio de uso de suelo, dado que el proyecto implica una transformación integral del predio en términos de uso, ocupación y vocación territorial. Por lo anterior, el presente estudio considera el análisis ambiental del predio completo, evaluando los impactos potenciales tanto de la primera etapa como de la segunda etapa, así como los impactos acumulativos y sinérgicos derivados del desarrollo total del proyecto.

El promovente del proyecto es la C**. María Antonieta Pérez Garduño**, con RFC PEGA531213R83, y el responsable técnico del estudio ambiental es la empresa SICAP Construcciones y Proyectos S. de R.L. de C.V., representada por el MDU. Ing. Luis Fernando González Vergara, prestador de servicios en materia de impacto y riesgo ambiental debidamente acreditado.

2. Descripción general del proyecto

El Fraccionamiento BELLA VISTA contempla la construcción de 188 edificios multifamiliares, cada uno integrado por 16 viviendas, lo que da un total de 3,008 unidades habitacionales. El proyecto está planeado bajo criterios de ordenamiento urbano, funcionalidad, dotación de infraestructura básica y manejo ambiental preventivo.

El conjunto habitacional incluirá:

Edificaciones habitacionales.

Vialidades internas vehiculares y privadas.

Estacionamientos y andadores peatonales.

Áreas verdes y espacios públicos.

Infraestructura de servicios urbanos.

Áreas de donación y zona comercial.

El desarrollo busca integrarse al entorno urbano existente, considerando las características físicas del sitio y evitando la expansión desordenada de la ciudad.

3. Selección y características del sitio.

La selección del sitio se fundamenta en criterios técnicos, urbanos y ambientales. El predio presenta dimensiones suficientes para un desarrollo ordenado, con colindancias compatibles y sin conflictos significativos de uso de suelo.

Las colindancias principales son:

Noreste: Rancho El Mogón, Fracción C.

Noroeste: Rancho El Mogón, Fracción B-2 y predio particular.

Sureste y Suroeste: Predio El Mogón, Fracción “B”.

El predio se localiza en una zona con vocación urbana, clasificada en el Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ensenada como Reserva Territorial – Zona condicionada al desarrollo, lo que permite su incorporación al uso habitacional bajo el cumplimiento de criterios ambientales y técnicos.

No se identifican Áreas Naturales Protegidas, manglares, bosques mesófilos, ni vegetación de galería dentro del polígono del proyecto.

4. Uso de suelo y vegetación

El uso actual del suelo corresponde a un terreno baldío, con cobertura vegetal natural de tipo matorral y vegetación secundaria, así como indicios aislados de pastoreo extensivo no regulado.

La vegetación presente es característica de zonas semiáridas del noroeste de Baja California y está compuesta principalmente por:

Escobilla parda (Artemisia campestris).

Bahiopsis laciniata.

Cneoridium dumosum.

Saladito (Rhus integrifolia).

Forestiera pubescens.

Lentisco (Malosma laurina).

No se registraron especies de flora o fauna enlistadas en alguna categoría de protección conforme a la NOM-059-SEMARNAT.

5. Dimensiones y distribución del proyecto

Del total de la superficie del proyecto:

77.70 % (225,971.13 m²) será intervenida para obras permanentes y urbanización.

22.30 % (64,835.50 m²) se destinará a áreas verdes, áreas públicas y superficies permeables.

La distribución de las obras permanentes incluye:

Huella de edificaciones: 17.35 %

Vialidades y estacionamientos: 28.04 %

Vialidades privadas: 7.55 %

Andadores y áreas públicas: 8.92 %

Donaciones y área comercial: 16.00 %

El diseño considera la topografía del terreno, el manejo de pendientes y la conservación de zonas con restricciones físicas.

6. Infraestructura y servicios

El proyecto contempla la instalación y ampliación de infraestructura urbana, incluyendo:

Red de agua potable, conectada a la red pública previa factibilidad.

Drenaje sanitario y, en su caso, tratamiento de aguas residuales.

Energía eléctrica y alumbrado público, conforme a lineamientos de la CFE.

Drenaje pluvial, con obras de control de escurrimientos y prevención de erosión.

Infraestructura para telecomunicaciones.

La construcción de la infraestructura interna será responsabilidad del promovente, mientras que la operación de los servicios corresponderá a los organismos operadores una vez entregadas las obras.

7. Etapas del proyecto

El proyecto se desarrollará en las siguientes etapas:

Preparación del sitio:

- Limpieza y desmonte selectivo.
- Trazo topográfico.
- Movimientos de tierra controlados.
- Implementación de medidas de control ambiental.

Construcción:

- Edificación de viviendas.
- Construcción de vialidades e infraestructura.
- Instalación de servicios urbanos.

Operación y mantenimiento:

- Uso habitacional permanente.
- Mantenimiento de infraestructura y áreas verdes.
- Manejo de residuos sólidos urbanos.

Abandono del sitio (eventual):

- Desmantelamiento de obras provisionales.
- Rehabilitación y revegetación del área, en caso de ser aplicable.

8. Identificación de impactos ambientales

Los principales impactos ambientales se asocian a:

Remoción de vegetación.

Modificación del suelo.

Emisión de polvo y ruido durante la construcción.

Generación de residuos.

Dichos impactos se consideran temporales, localizados, mitigables y reversibles, siempre que se apliquen las medidas de manejo ambiental propuestas.

9. Medidas de prevención y mitigación

El proyecto contempla la implementación de:

Programas de manejo de residuos.

Control de emisiones de polvo y ruido.

Manejo y estabilización de suelos y taludes.

Rescate y reubicación de flora y fauna, cuando aplique.

Programa de vigilancia ambiental.

Los costos de estas medidas serán integrados al presupuesto general del proyecto.

10. Conclusiones.

El proyecto Fraccionamiento BELLA VISTA es ambientalmente viable, al localizarse en una zona con vocación urbana, sin afectar áreas naturales protegidas ni ecosistemas sensibles. Su diseño considera criterios de ordenamiento territorial, infraestructura adecuada y medidas de prevención y mitigación ambiental.

La ejecución del proyecto contribuirá al desarrollo urbano ordenado del municipio de Ensenada, ampliando la oferta de vivienda y garantizando la integración responsable del predio al entorno urbano, en cumplimiento con la normatividad ambiental vigente.