Resumen Ejecutivo del Proyecto “Casa Pescadero”

I. Datos generales del proyecto

El proyecto **“Casa Pescadero”** es un desarrollo de tipo turístico-residencial que contempla la construcción y operación de un conjunto de **seis bungalows** con un diseño arquitectónico de baja densidad y alta integración con el entorno natural. El objetivo del proyecto es ofrecer un espacio de descanso para visitantes nacionales y extranjeros en la comunidad de **El Pescadero**, municipio de **La Paz, Baja California Sur**, dentro de un entorno de tranquilidad, privacidad y contacto con la naturaleza.

El terreno donde se plantea el desarrollo cuenta con una **superficie total de 7,331.08 m²**, de los cuales se **construirá únicamente el 17%** (~1,224.58 m²), destinando el resto a **áreas verdes, zonas comunes y circulación peatonal**, con un área verde planificada de **5,000 m²**. El proyecto se plantea como una **actividad de operación indefinida**, es decir, sin contemplar su abandono.

II. Ubicación del predio

El predio se encuentra al interior de la zona urbana de la comunidad de El Pescadero, con acceso directo desde la carretera federal **La Paz – Cabo San Lucas**. La zona ya cuenta con servicios como electricidad, caminos de acceso y cobertura celular. La **ubicación estratégica** permite a los huéspedes desplazarse fácilmente hacia puntos de interés turístico y ecológico, como playas, zonas agrícolas, galerías locales, entre otros.

No se localiza dentro de Áreas Naturales Protegidas, ni sobre cauces o zonas de riesgo geológico o hidrometeorológico inmediato.

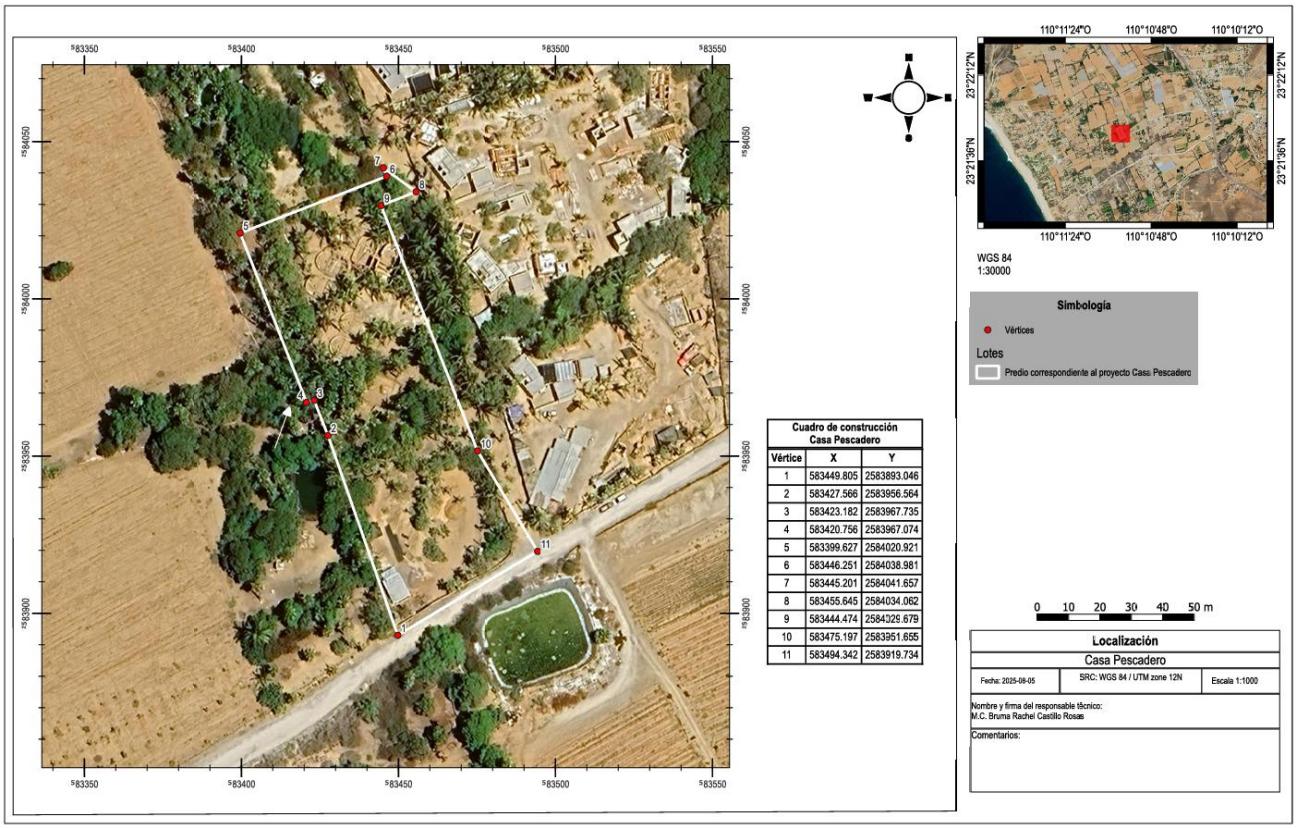

Fig.1. Ubicación del proyecto

III. Justificación y naturaleza del proyecto

El proyecto responde a la creciente demanda de turismo sustentable, que busca experiencias más personalizadas, tranquilas y en contacto con la cultura local. La arquitectura de los bungalows estará basada en un estilo minimalista, compacto, con líneas curvas y materiales que generen confort térmico y armonía con el entorno. Cada unidad tendrá una ocupación baja, asegurando la no saturación del lugar.

Se construirá un pequeño restaurante y área común**,** junto con instalaciones para renta de bicicletas, incentivando el turismo local no motorizado y el disfrute del entorno rural.

IV. Infraestructura y servicios

El predio será dotado con infraestructura sustentable y autosuficiente:

- **Biodigestores certificados** por CONAGUA para tratamiento de aguas residuales.
- **Sistema de riego** con aguas tratadas para áreas verdes.
- **Potabilizadora** para asegurar agua de consumo humano.
- **Cisternas de almacenamiento** para garantizar suministro durante fenómenos meteorológicos.
- **Instalación de planta eléctrica de emergencia.**
- **Sistema de recolección selectiva de residuos sólidos**, con disposición en sitios autorizados.

El acceso será a través de caminos ya existentes, sin necesidad de obras nuevas de urbanización o modificación del terreno.

V. Programa de inversión y etapas

La inversión total estimada es de **$25,000,000.00 MXN**, distribuida de la siguiente forma:

- **$750,000.00 MXN** para preparación del sitio (limpieza, trazado, habilitación inicial).
- **$24,250,000.00 MXN** para la construcción de los bungalows, restaurante, áreas verdes y equipamiento general.

Etapas del proyecto:

1. **Preparación del sitio**: limpieza de residuos sólidos, trazado de construcción y delimitación de áreas.
2. **Construcción**: edificación de los bungalows, restaurante y servicios.

3. **Equipamiento**: instalación de biodigestores, potabilizadora, cisternas, etc.
4. **Operación**: mantenimiento, renta diaria y atención a visitantes.
5. **Abandono**: no contemplado; sin embargo, se incluyen acciones compensatorias (donación de 300 árboles para reforestación urbana local).

VI. Medio físico y sistema ambiental

El predio se encuentra en una **planicie costera**, con suelos tipo **Regosol Eútrico**, derivados de uso agrícola. Forma parte de la **microcuenca del Arroyo San Juan del Aserradero**, cuyo escurrimiento es efímero. El clima es **muy seco tipo BWh(x')**, con lluvias en verano y temperatura media anual de 22°C.

En cuanto a geología, la zona presenta materiales aluviales del cuaternario con bajo riesgo geotécnico, sin pendientes pronunciadas. Se ha identificado que el acuífero local (**El Pescadero**, clave 0314 CONAGUA) cuenta con **potencial medio a bajo**, y con extracción limitada; el proyecto solo se conectará a tomas ejidales existentes.

No se observan especies de flora o fauna en alguna categoría de riesgo según la NOM-059-SEMARNAT-2010 en el sitio del proyecto, ya que la vegetación fue modificada hace años para uso agrícola.

VII. Impactos y medidas de mitigación

El proyecto tiene un **impacto ambiental bajo**, con énfasis en medidas preventivas como:

- **No realizar desmonte**, ya que el predio está limpio y previamente impactado.
- **Rescate y reubicación de fauna**, en caso de encontrarse especímenes, en coordinación con PROFEPA y expertos locales.
- **Manejo integral de residuos**, separación y disposición autorizada.

- **Capacitación ambiental del personal de obra y operación.**
- **Revegetación con especies apropiadas**, complementando las existentes.
- **Zonas verdes permanentes como acción de mitigación.**

VIII. Normatividad aplicable

El proyecto cumple con:

- **LGEEPA y su Reglamento** en materia de Evaluación de Impacto Ambiental.
- **Ley de Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de B.C.S.**
- **Programa Subregional de Desarrollo Urbano Todos Santos – El Pescadero – Las Playitas.**
- **NOMs ambientales**: 001, 052, 059, 081, entre otras.

La presente Manifestación de Impacto Ambiental Particular (MIA-P) se presenta ante SEMARNAT conforme a la normatividad aplicable.

IX. Consideraciones de riesgo

Los principales riesgos identificados para el proyecto están relacionados con:

- **Huracanes y tormentas tropicales**, por lo que el proyecto contará con sistemas de almacenamiento de agua y planta eléctrica.
- **Riesgo sísmico bajo**, por ubicación fuera de zonas de falla activa.
- **Erosión hídrica y eólica controlada**, por revegetación y conservación de coberturas vegetales.

No hay antecedentes de tsunamis ni deslizamientos de tierra en el área.

X. Conclusiones

El proyecto “Casa Pescadero” se considera **ambientalmente viable**, ya que:

- Se localiza en un **predio previamente impactado**, sin necesidad de desmonte.
- Posee un **diseño de baja densidad** con uso extensivo de áreas verdes.
- Implementa tecnologías **de bajo impacto para manejo de agua y residuos**.
- Tiene un fuerte compromiso con la mitigación ambiental, la educación ecológica del personal y la compensación mediante reforestación.

Con base en la información técnica y normativa, **no se identifican impactos negativos significativos o irreversibles** sobre el medio ambiente. El proyecto es compatible con el desarrollo sustentable de la zona de El Pescadero y contribuye positivamente a la economía local mediante el turismo responsable.