Contenido

RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL - MODALIDAD PARTICULAR 2

1. Presentación 2

2. Datos generales del proyecto 3

3. Naturaleza y objetivo del proyecto 4

4. Descripción general de obras y actividades 5

5. Ubicación ambiental y territorial 7

6. Vinculación normativa aplicable 8

7. Región Ecológica y problemática ambiental 10

8. Componentes ambientales relevantes 12

8.1. Medio abiótico 13

8.2. Medio biótico 14

8.3. Medio socioeconómico y operativo 15

9. Identificación y evaluación de impactos ambientales 16

10. Medidas de prevención, mitigación, compensación y restauración 19

11. Pronóstico ambiental 22

11.1. Escenario sin proyecto 22

11.2. Escenario con proyecto sin medidas ambientales 23

11.3. Escenario con proyecto y aplicación de medidas ambientales 23

11.4. Conclusión del pronóstico ambiental 24

12. Conclusión ejecutiva 25

RESUMEN DEL CONTENIDO DE LA MANIFESTACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL - MODALIDAD PARTICULAR

Proyecto Turístico Integral 30 & 31

1. Presentación

El presente documento corresponde al resumen del contenido de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, del proyecto denominado “Proyecto Turístico Integral 30 & 31”, promovido por Desarrollo Transimar, S.A. de C.V., ubicado en Nuevo Nayarit, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

Este resumen se elabora en cumplimiento de lo previsto en el artículo 17, fracción II, del Reglamento de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, el cual establece que el promovente deberá presentar, junto con la solicitud de autorización en materia de impacto ambiental, un resumen del contenido de la Manifestación de Impacto Ambiental.

El documento tiene como finalidad presentar de manera sintética, ordenada y técnicamente congruente los principales elementos que integran la Manifestación de Impacto Ambiental, incluyendo los datos generales del proyecto, su ubicación, naturaleza, obras y actividades previstas, vinculación con los instrumentos jurídicos y normativos aplicables, descripción de la Región Ecológica, problemática ambiental identificada, evaluación de impactos ambientales, medidas de prevención, mitigación, compensación y restauración, así como la conclusión general sobre la viabilidad ambiental del proyecto.

La información contenida en este resumen deriva de los capítulos que integran la Manifestación de Impacto Ambiental y debe interpretarse como una síntesis técnica del estudio completo. Por tanto, no sustituye el análisis detallado contenido en la MIA-P, sino que permite identificar de forma ejecutiva los aspectos más relevantes del proyecto y de su evaluación ambiental.

El resumen se estructura conforme al contenido desarrollado en la Manifestación de Impacto Ambiental, elaborada bajo el enfoque de la guía vigente para la presentación de proyectos en materia de impacto ambiental. En este sentido, se retoma la lógica técnica del estudio, considerando la descripción del proyecto, la vinculación normativa, la delimitación

y caracterización de la Región Ecológica, la identificación de impactos ambientales y la definición de medidas ambientales aplicables durante las distintas etapas del proyecto.

Bajo este enfoque, el presente resumen busca facilitar la revisión general del proyecto, mantener congruencia con el contenido técnico de la Manifestación de Impacto Ambiental y aportar una visión clara sobre la naturaleza de las obras, su contexto ambiental, los impactos previsibles y las medidas propuestas para prevenir, mitigar, compensar o restaurar los efectos ambientales que pudieran derivarse de su ejecución.

2. Datos generales del proyecto

El proyecto objeto de la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, se denomina “Proyecto Turístico Integral 30 & 31” y corresponde a un desarrollo de naturaleza turística, habitacional de uso turístico, comercial, recreativa y de servicios, ubicado en Nuevo Nayarit, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

El promovente del proyecto es la persona moral Desarrollo Transimar, S.A. de C.V., sociedad legalmente constituida conforme a las leyes mexicanas, representada legalmente por el Lic. Luis E. Hernández Ramonet.

La elaboración de la Manifestación de Impacto Ambiental estuvo a cargo de ECODULIA S.C. – Servicios Ambientales Integrales, bajo la responsabilidad técnica del Lic. Kilian Francisco Ley Villafuentes, Licenciado en Biología, con Cédula Profesional número 11334343 y Registro ante la Secretaría de Desarrollo Sustentable del Estado de Nayarit número NR-SDS/064.

El proyecto se ubica dentro del municipio de Bahía de Banderas, en el estado de Nayarit, específicamente en la zona turística de Nuevo Nayarit, dentro del entorno urbano-turístico del Fraccionamiento Náutico Turístico. El domicilio de referencia corresponde a Paseo de los Cocoteros sin número, Nuevo Nayarit, C.P. 63735, Bahía de Banderas, Nayarit.

La base territorial general del proyecto corresponde a un polígono de propiedad con superficie de 58,527.99 m². Dentro de dicho polígono, las áreas específicas de intervención corresponden a los Macrolotes 1 y 2, con superficies de 6,870.00 m² y 7,475.75 m², respectivamente, integrando una superficie conjunta de intervención directa de 14,345.75 m².

Para efectos de identificación técnica y cartográfica, el proyecto cuenta con planos georreferenciados, cuadros de construcción, archivos digitales y demás anexos cartográficos que permiten ubicar el polígono general de propiedad, las áreas específicas de intervención, las etapas del proyecto, las obras proyectadas y su relación con el entorno urbano, turístico y ambiental inmediato.

De acuerdo con la información técnica y cartográfica integrada en la Manifestación de Impacto Ambiental, las obras del proyecto no contemplan ocupación directa de Zona Federal Marítimo Terrestre, terrenos ganados al mar, zona federal, cuerpos de agua, cauces, canales, esteros o escurrimientos. Asimismo, no se prevé cambio de uso de suelo en terrenos forestales ni remoción de vegetación forestal dentro de las áreas específicas de intervención.

3. Naturaleza y objetivo del proyecto

El Proyecto Turístico Integral 30 & 31 corresponde a un desarrollo de naturaleza turística, habitacional de uso turístico, comercial, recreativa y de servicios, cuyo objetivo es consolidar y complementar la infraestructura turística existente dentro del entorno urbano-turístico de Nuevo Nayarit, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

El proyecto se plantea dentro de una zona previamente urbanizada y con vocación turística consolidada, en la cual existen vialidades, áreas recreativas, estacionamientos, infraestructura de servicios, áreas verdes inducidas, jardinería ornamental, instalaciones existentes y desarrollos hoteleros o condominales asociados al funcionamiento turístico del sitio.

Las obras y actividades proyectadas consideran el desarrollo de infraestructura vertical y complementaria, incluyendo departamentos de uso turístico, locales comerciales, estacionamientos, amenidades, áreas comunes, instalaciones, áreas de servicio, circulaciones internas y demás elementos necesarios para la operación integral del conjunto.

El proyecto se organiza a partir de áreas específicas de intervención correspondientes a los Macrolotes 1 y 2, los cuales forman parte del polígono general de propiedad. Esta delimitación permite diferenciar la superficie territorial general del predio respecto de las áreas donde se concentrarán las actividades de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento.

El objetivo general del proyecto es aprovechar de manera ordenada una superficie ubicada dentro de un contexto urbano-turístico previamente intervenido, fortaleciendo la oferta de servicios turísticos y habitacionales de uso turístico en Nuevo Nayarit, bajo un esquema de planeación, control ambiental, manejo adecuado de residuos, prevención de impactos y cumplimiento de la normativa ambiental y urbana aplicable.

Desde el punto de vista ambiental, el proyecto se somete al procedimiento de evaluación del impacto ambiental con la finalidad de identificar, describir y valorar los posibles impactos que pudieran derivarse de sus distintas etapas, así como establecer las medidas de prevención, mitigación, compensación y restauración necesarias para asegurar que su ejecución y operación se desarrollen bajo criterios de protección ambiental.

En este sentido, la naturaleza del proyecto no corresponde a la apertura de una zona natural conservada, sino a la adecuación, construcción y operación de infraestructura turística dentro de una matriz urbano-turística transformada. No obstante, por su ubicación dentro de una zona costera y por la presencia de componentes ambientales relevantes en el Área de Influencia y la Región Ecológica, el proyecto incorpora medidas específicas para evitar afectaciones directas o indirectas sobre cuerpos de agua, zona federal, vegetación forestal, manglar, fauna silvestre y demás elementos sensibles del entorno.

4. Descripción general de obras y actividades

El Proyecto Turístico Integral 30 & 31 contempla la construcción, habilitación y operación de infraestructura turística, habitacional de uso turístico, comercial, recreativa y de servicios, dentro de las áreas específicas de intervención correspondientes a los Macrolotes 1 y 2.

El proyecto considera el desarrollo de cuatro etapas principales, integradas por infraestructura vertical de uso turístico-habitacional, áreas comerciales, estacionamientos, amenidades, circulaciones, áreas comunes, instalaciones de servicio y obras complementarias necesarias para su funcionamiento integral.

De manera general, las obras permanentes del proyecto comprenden torres o edificios de departamentos de uso turístico, locales comerciales, áreas de estacionamiento, sótanos, accesos, circulaciones internas, áreas recreativas, amenidades, infraestructura hidrosanitaria, eléctrica, pluvial, telecomunicaciones, gas, áreas de servicio, cuartos técnicos, áreas verdes inducidas y demás elementos asociados a la operación del conjunto.

Entre las amenidades y áreas comunes previstas se consideran espacios recreativos y de servicio tales como alberca, jacuzzi, gimnasio, bar, terrazas, áreas de convivencia, circulaciones peatonales, zonas de acceso, áreas de mantenimiento y espacios complementarios para la operación turística del proyecto.

Durante la etapa de preparación del sitio se realizarán actividades preliminares como delimitación física de áreas de trabajo, instalación de obras provisionales, limpieza general, retiro de vegetación ornamental no forestal, retiro o adecuación de elementos existentes, trazo, nivelación, preparación de superficies, movimiento inicial de maquinaria, habilitación de áreas de apoyo, instalación de sanitarios portátiles y colocación de señalización preventiva.

La etapa de construcción comprenderá actividades de excavación, cimentación, construcción de sótanos, estructura vertical, albañilerías, divisiones interiores, instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, pluviales, gas y telecomunicaciones, conexión a infraestructura sanitaria, acabados interiores y exteriores, construcción de amenidades, manejo de materiales, operación de maquinaria y equipo, así como generación, separación, almacenamiento temporal, retiro y disposición de residuos de construcción, residuos de manejo especial y, en su caso, residuos peligrosos.

Durante la etapa de operación y mantenimiento se llevarán a cabo actividades relacionadas con el uso de departamentos, operación de locales comerciales, funcionamiento de amenidades, uso de estacionamientos, generación y manejo de residuos sólidos urbanos, conducción de aguas residuales hacia infraestructura sanitaria, consumo de agua potable y energía eléctrica, uso de gas L.P., mantenimiento de equipos, limpieza, jardinería, conservación de áreas comunes y mantenimiento general de las instalaciones.

Por la naturaleza del proyecto, no se prevé una etapa de abandono en el corto o mediano plazo, debido a que las obras corresponden a infraestructura turística y de servicios con vocación de operación permanente. No obstante, en caso de cierre parcial, sustitución de instalaciones, remodelación futura o desmantelamiento de componentes, deberán aplicarse medidas de limpieza, retiro de residuos, restauración de superficies afectadas, manejo de residuos de manejo especial o peligrosos y recuperación paisajística de las áreas que correspondan.

Las actividades del proyecto se desarrollarán dentro de superficies previamente intervenidas, con presencia de infraestructura turística, vialidades, áreas recreativas, estacionamientos, instalaciones existentes, áreas verdes inducidas y vegetación

ornamental. Por ello, las obras y actividades deberán limitarse estrictamente a las áreas específicas de intervención definidas en la Manifestación de Impacto Ambiental, evitando ocupaciones no autorizadas y aplicando las medidas ambientales previstas para cada etapa.

5. Ubicación ambiental y territorial

El Proyecto Turístico Integral 30 & 31 se ubica en la zona turística de Nuevo Nayarit, municipio de Bahía de Banderas, estado de Nayarit, dentro del corredor urbano-turístico asociado al Fraccionamiento Náutico Turístico y al entorno de Paseo de los Cocoteros.

El proyecto se localiza en una zona costera previamente urbanizada, con predominio de usos turísticos, hoteleros, habitacionales de uso turístico, comerciales, recreativos y de servicios. En el entorno inmediato se identifican vialidades, infraestructura turística existente, áreas recreativas, estacionamientos, andadores, redes de servicios, áreas verdes inducidas, jardinería ornamental y edificaciones asociadas al desarrollo turístico de Nuevo Nayarit.

La base territorial general del proyecto corresponde a un polígono de propiedad con superficie de 58,527.99 m². Dentro de dicho polígono, las obras y actividades se concentrarán en las áreas específicas de intervención correspondientes a los Macrolotes 1 y 2, los cuales integran una superficie conjunta de 14,345.75 m².

El Macrolote 1 cuenta con una superficie de 6,870.00 m², mientras que el Macrolote 2 cuenta con una superficie de 7,475.75 m². Estas superficies constituyen la referencia principal para la descripción de obras, evaluación de impactos ambientales, delimitación de actividades, aplicación de medidas de prevención y seguimiento ambiental del proyecto.

La ubicación del proyecto fue analizada mediante planos georreferenciados, cuadros de construcción, archivos cartográficos y representaciones espaciales que permiten identificar el polígono general de propiedad, las áreas específicas de intervención, la relación con vialidades, infraestructura existente, zona costera, cuerpos de agua, áreas verdes, elementos ambientales relevantes y componentes territoriales del entorno.

Conforme a la información cartográfica integrada en la Manifestación de Impacto Ambiental, las áreas específicas de intervención no contemplan ocupación directa de Zona Federal Marítimo Terrestre, Terrenos Ganados al Mar, zona federal, cuerpos de agua, cauces,

canales, esteros o escurrimientos. Asimismo, no se contempla cambio de uso de suelo en terrenos forestales ni remoción de vegetación forestal.

No obstante, por su localización dentro de una zona costera, el proyecto reconoce la presencia de componentes ambientales relevantes en el Área de Influencia y en la Región Ecológica, entre ellos cuerpos de agua, canales, vegetación asociada a ambientes húmedos, elementos de manglar ubicados fuera del Área del Proyecto, fauna urbana-costera y áreas verdes inducidas con función ambiental local.

Por lo anterior, la ubicación del proyecto exige un análisis ambiental preventivo que permita distinguir entre los impactos directos que se generarán dentro de las áreas específicas de intervención y las posibles interacciones indirectas con componentes ambientales sensibles del entorno. Esta distinción resulta fundamental para establecer medidas de control, prevención y mitigación orientadas a evitar afectaciones fuera del polígono autorizado.

En términos territoriales, el proyecto se inserta en una matriz urbano-turística consolidada, por lo que no representa la apertura de una superficie natural conservada. Sin embargo, su cercanía regional con la zona costera y con elementos hidrológicos y bióticos relevantes justifica la aplicación de medidas ambientales estrictas durante las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento.

6. Vinculación normativa aplicable

El Proyecto Turístico Integral 30 & 31 se somete al procedimiento de evaluación del impacto ambiental de competencia federal mediante la presentación de una Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, en atención a su naturaleza turística, habitacional de uso turístico, comercial, recreativa y de servicios, así como a su ubicación dentro de una zona costera del municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

La vinculación normativa del proyecto se desarrolló mediante el análisis técnico-jurídico de los ordenamientos legales, reglamentarios, programáticos, urbanos y ambientales aplicables, considerando la ubicación del proyecto, las características de las obras y actividades pretendidas, el contexto urbano-turístico existente, la delimitación de las áreas específicas de intervención y la relación del proyecto con los componentes ambientales del entorno.

En materia federal, el proyecto se vincula principalmente con la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente, particularmente con las disposiciones relativas a la evaluación del impacto ambiental de obras y actividades que puedan generar efectos sobre ecosistemas costeros. Asimismo, se vincula con el Reglamento de la LGEEPA en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, especialmente con el artículo 5, inciso Q), relativo a desarrollos inmobiliarios que afecten ecosistemas costeros, incluyendo infraestructura turística, urbana, habitacional, comercial y de servicios.

El sometimiento del proyecto a evaluación ambiental federal no implica por sí mismo la existencia de una afectación ambiental significativa directa, sino el reconocimiento de que, por su ubicación y naturaleza, debe ser valorado preventivamente por la autoridad competente. En ese sentido, la Manifestación de Impacto Ambiental permite describir las obras y actividades, identificar los componentes ambientales susceptibles de interacción, evaluar los posibles impactos y establecer las medidas de prevención, mitigación, compensación, restauración y control ambiental que resulten aplicables.

El proyecto también se vinculó con los instrumentos de ordenamiento ecológico aplicables o referenciales, entre ellos el Programa de Ordenamiento Ecológico General del Territorio, considerando la ubicación del sitio dentro de la Unidad Ambiental Biofísica correspondiente y la necesidad de atender criterios de prevención, aprovechamiento sustentable, manejo adecuado de residuos, protección de recursos hídricos y desarrollo turístico compatible con la vocación territorial.

En materia de uso del suelo y planeación urbana, el proyecto se analizó respecto del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de Nuevo Vallarta–Flamingos, así como de las constancias, dictámenes y documentos técnicos emitidos por la autoridad municipal competente. En particular, se consideró el dictamen de compensación de densidades, coeficientes de ocupación y utilización del suelo, niveles y número de departamentos, como parte del soporte técnico-urbano del proyecto.

Asimismo, se revisó la relación del proyecto con áreas naturales protegidas, áreas destinadas voluntariamente a la conservación, regiones prioritarias y otros instrumentos territoriales de importancia ambiental. Con base en la información cartográfica y documental integrada en la Manifestación de Impacto Ambiental, las áreas específicas de intervención no se ubican dentro de una superficie que implique ocupación directa de Zona Federal Marítimo Terrestre, terrenos ganados al mar, cuerpos de agua, cauces, canales, esteros, escurrimientos, vegetación forestal o manglar.

El análisis normativo incluyó también la vinculación con Normas Oficiales Mexicanas aplicables a las distintas etapas del proyecto, principalmente en materia de manejo de residuos, residuos peligrosos, emisiones a la atmósfera, ruido, aguas residuales, protección de flora y fauna, eficiencia energética, seguridad en instalaciones y demás aspectos ambientales relacionados con la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento.

De manera complementaria, se analizó la posible existencia de localidades con población indígena o afromexicana en el sitio de intervención o zona de influencia directa, a fin de identificar si el proyecto pudiera generar incidencia territorial directa sobre derechos colectivos. Conforme al análisis integrado en la Manifestación de Impacto Ambiental, no se identifica una incidencia directa del proyecto sobre comunidades indígenas o afromexicanas dentro de las áreas específicas de intervención.

Con base en la vinculación realizada, se concluye que el proyecto se ajusta al marco jurídico ambiental aplicable al someterse preventivamente al procedimiento de evaluación del impacto ambiental federal, describir sus obras y actividades, delimitar sus superficies de intervención, reconocer su ubicación dentro de una zona costera urbanizada e incorporar medidas ambientales para prevenir, mitigar, compensar o restaurar los impactos que pudieran derivarse de su ejecución y operación.

En consecuencia, la congruencia normativa del Proyecto Turístico Integral 30 & 31 se sustenta en su presentación ante la autoridad ambiental competente, en la delimitación precisa de las áreas de intervención, en la compatibilidad general con la vocación urbano-turística del sitio y en la implementación de medidas de control ambiental orientadas a evitar afectaciones directas o indirectas sobre componentes sensibles del entorno costero.

7. Región Ecológica y problemática ambiental

Para la Manifestación de Impacto Ambiental del **Proyecto Turístico Integral 30 & 31**, la Región Ecológica fue delimitada como la unidad ambiental de referencia para describir, caracterizar y diagnosticar las condiciones del entorno donde se pretende ubicar el proyecto.

La Región Ecológica delimitada comprende una superficie aproximada de 1,340,000.00 m², equivalente a 134.00 hectáreas. Esta unidad ambiental integra el Área del Proyecto, el Área

de Influencia y los componentes ambientales relevantes del entorno, considerando criterios hidrológicos, edafológicos, geomorfológicos, bióticos, territoriales y de uso del suelo.

La delimitación de la Región Ecológica no se realizó únicamente con base en límites político-administrativos, sino a partir de criterios ambientales funcionales que permiten reconocer la dinámica real del territorio. Entre los principales criterios considerados se encuentran la hidrología superficial, la presencia de cuerpos de agua y canales, la condición de planicie costera, la composición edáfica, el uso de suelo y vegetación, la vocación urbano-turística del sitio y la presencia de elementos bióticos relevantes.

De acuerdo con la cartografía de uso de suelo y vegetación, la Región Ecológica se encuentra clasificada como Asentamientos Humanos, condición congruente con el grado de transformación urbana y turística existente en Nuevo Nayarit. En el entorno predominan desarrollos hoteleros, infraestructura turística, vialidades, estacionamientos, áreas recreativas, áreas verdes inducidas, jardines ornamentales, redes de servicios, espacios comerciales y equipamiento asociado a la actividad turística.

El Área del Proyecto presenta una condición de baja naturalidad, al encontrarse integrada por superficies previamente intervenidas, pavimentos, estacionamientos, áreas recreativas, instalaciones existentes, jardinería y vegetación ornamental. En dicha área no se identifican comunidades vegetales naturales continuas, vegetación forestal ni condiciones que impliquen cambio de uso de suelo en terrenos forestales.

No obstante, el Área de Influencia y la Región Ecológica presentan elementos ambientales de mayor sensibilidad relativa, entre ellos cuerpos de agua, canales, vegetación asociada a ambientes húmedos, áreas verdes arboladas, fauna urbana-costera y elementos de manglar ubicados fuera del Área del Proyecto. Esta condición permite diferenciar los impactos directos que pudieran generarse dentro de las áreas específicas de intervención de las posibles interacciones indirectas con componentes sensibles del entorno.

Desde el componente abiótico, la Región Ecológica corresponde a una planicie costera de baja pendiente, con influencia hidrológica superficial y presencia de suelos asociados a ambientes costeros urbanizados, entre ellos Arenosol, Phaeozem y Solonchak. Estas condiciones influyen en la infiltración, el escurrimiento superficial durante la temporada de lluvias, la conducción de agua a través de canales y cuerpos de agua, así como en la necesidad de prevenir el arrastre de sedimentos, la dispersión de residuos y la contaminación del suelo o subsuelo.

Desde el componente biótico, la vegetación presente en el Área del Proyecto corresponde principalmente a especies ornamentales, inducidas o asociadas al manejo paisajístico del entorno turístico existente. En cambio, dentro del Área de Influencia y la Región Ecológica se identifican elementos de mayor sensibilidad, como vegetación hidrófila y registros de manglar ubicados fuera del área de intervención directa. La fauna registrada corresponde principalmente a especies adaptadas a ambientes urbanos, suburbanos, costeros y periurbanos, incluyendo aves, reptiles y mamíferos tolerantes a la presencia humana.

Desde el componente socioeconómico, la Región Ecológica forma parte de uno de los corredores turísticos más importantes del municipio de Bahía de Banderas. La actividad turística, hotelera, habitacional de uso turístico, comercial, recreativa y de servicios constituye el principal factor de ocupación territorial, generación de empleo, inversión e infraestructura. Sin embargo, esta vocación también ha incrementado la presión sobre los componentes ambientales costeros.

Las principales problemáticas ambientales identificadas en la Región Ecológica se relacionan con la transformación histórica del uso del suelo, incremento de superficies impermeables, fragmentación de áreas verdes, presión urbana sobre cuerpos de agua y manglares, generación de residuos sólidos urbanos, demanda de agua potable y energía, generación de aguas residuales, tránsito vehicular, ruido, iluminación artificial y pérdida de continuidad ecológica entre áreas verdes y ambientes costeros.

En este contexto, la Región Ecológica puede diagnosticarse como un sistema costero urbano-turístico transformado, con predominio de infraestructura y usos antrópicos, pero con presencia de componentes ambientales que mantienen funciones locales relevantes. Por ello, aunque el proyecto se ubica en un sitio previamente intervenido, su ejecución debe realizarse bajo un enfoque preventivo y de control ambiental, evitando ocupaciones fuera de las áreas autorizadas y aplicando medidas específicas para prevenir impactos indirectos sobre cuerpos de agua, manglar, fauna, suelo, agua, aire y demás componentes sensibles del entorno.

8. Componentes ambientales relevantes

La identificación de los componentes ambientales relevantes permite reconocer los elementos del medio físico, biótico y socioeconómico que pueden interactuar con las obras

y actividades del Proyecto Turístico Integral 30 & 31, tanto dentro de las áreas específicas de intervención como en el Área de Influencia y la Región Ecológica.

El análisis realizado en la Manifestación de Impacto Ambiental considera que el proyecto se desarrollará dentro de una zona urbano-turística previamente transformada, con presencia de infraestructura existente, superficies pavimentadas, estacionamientos, áreas recreativas, instalaciones, áreas verdes inducidas, jardinería ornamental y servicios urbanos. Por ello, los componentes ambientales susceptibles de afectación directa corresponden principalmente a suelo previamente modificado, vegetación ornamental no forestal, fauna urbana-costera, calidad del aire, ruido, paisaje urbano-turístico, residuos, aguas residuales y demanda de servicios.

8.1. Medio abiótico

Dentro del medio abiótico, el componente suelo presenta interacción directa con las actividades de preparación del sitio y construcción, principalmente por limpieza, retiro o adecuación de elementos existentes, excavación, cimentación, construcción de sótanos, movimiento de materiales, tránsito de maquinaria, almacenamiento temporal de residuos y posible riesgo de derrames accidentales. No obstante, dichas actividades se desarrollarán sobre superficies previamente intervenidas, por lo que no se prevé transformación de suelo natural conservado.

El componente agua superficial se considera relevante por la presencia regional de cuerpos de agua, canales y elementos hidrológicos dentro del Área de Influencia y la Región Ecológica. Aunque el proyecto no contempla ocupación directa de cuerpos de agua, cauces, canales, esteros o escurrimientos, se deberán prevenir impactos indirectos asociados al arrastre de sedimentos, residuos, materiales de obra, escurrimientos no controlados o descargas no autorizadas.

El agua subterránea y el subsuelo se consideran componentes susceptibles de afectación potencial, principalmente por el riesgo de infiltración de contaminantes en caso de manejo inadecuado de combustibles, aceites, solventes, pinturas, aditivos, aguas residuales sanitarias, lixiviados o residuos peligrosos. Este riesgo deberá atenderse mediante medidas de almacenamiento seguro, control de derrames, uso de sanitarios portátiles durante obra y conducción de aguas residuales hacia infraestructura sanitaria formal durante la operación.

La calidad del aire podrá verse afectada temporalmente durante las etapas de preparación del sitio y construcción, debido a la emisión de partículas, polvo y gases de combustión derivados del movimiento de tierras, excavaciones, operación de maquinaria, tránsito de vehículos de carga y manejo de materiales. Durante la operación, las emisiones serán de menor intensidad y estarán asociadas principalmente al tránsito vehicular interno, equipos de emergencia y actividades ordinarias del conjunto.

El ruido y las vibraciones constituyen componentes relevantes durante la preparación del sitio y construcción, por el uso de maquinaria, herramientas mecánicas, camiones, equipos de corte, compactación, excavación y bombeo de concreto. Durante la operación, el ruido estará relacionado con el uso de estacionamientos, amenidades, equipos, locales comerciales, áreas comunes y actividades de mantenimiento.

El paisaje urbano-turístico también será modificado, principalmente durante la construcción por la presencia de maquinaria, tapiales, materiales, residuos, excavaciones y estructuras en proceso. En la etapa de operación, el paisaje se transformará de manera permanente por la incorporación de nueva infraestructura vertical, amenidades, áreas comunes y elementos arquitectónicos, dentro de un contexto donde ya predominan usos turísticos, edificaciones, vialidades y áreas urbanizadas.

8.2. Medio biótico

En el medio biótico, la vegetación del Área del Proyecto corresponde principalmente a especies ornamentales, inducidas y no forestales, asociadas a áreas verdes, jardines, estacionamientos, andadores, espacios recreativos e infraestructura turística existente. El proyecto no contempla remoción de vegetación forestal ni cambio de uso de suelo en terrenos forestales; sin embargo, sí prevé el retiro de vegetación ornamental dentro de las áreas específicas de intervención, por lo que deberán aplicarse medidas de rescate, reubicación, reposición paisajística, manejo de restos vegetales y supervisión ambiental, según corresponda.

La fauna registrada o potencial en el entorno corresponde principalmente a especies urbanas, suburbanas, costeras y periurbanas, adaptadas a ambientes intervenidos y a la presencia humana. Entre los grupos relevantes se consideran aves residentes y costeras, reptiles de amplia distribución y mamíferos tolerantes a la perturbación. Aunque no se prevé afectación directa sobre hábitats naturales conservados, deberán aplicarse medidas de

protección, ahuyentamiento preventivo, prohibición de captura o daño a fauna silvestre y atención de hallazgos durante obra.

Adicionalmente, en el Área de Influencia y la Región Ecológica existen componentes bióticos sensibles ubicados fuera del Área del Proyecto, como vegetación asociada a ambientes húmedos y elementos de manglar. Estos componentes no serán afectados directamente por las obras, pero se incorporan al análisis ambiental por su importancia ecológica y por la necesidad de prevenir impactos indirectos derivados de residuos, sedimentos, escurrimientos, ruido, polvo o actividades no autorizadas fuera de las áreas de intervención.

8.3. Medio socioeconómico y operativo

El medio socioeconómico se encuentra representado por la dinámica turística, hotelera, habitacional de uso turístico, comercial, recreativa y de servicios de Nuevo Nayarit. El proyecto se inserta en un corredor turístico consolidado, donde existen vialidades, infraestructura de servicios, equipamiento urbano, desarrollos turísticos y actividad económica asociada al turismo.

Los principales componentes socioeconómicos y operativos relacionados con el proyecto son la generación de empleo durante la construcción y operación, la demanda de materiales, servicios, agua potable, energía eléctrica, manejo de residuos, infraestructura sanitaria, movilidad interna, mantenimiento de áreas comunes y operación de amenidades, estacionamientos y locales comerciales.

Desde esta perspectiva, el proyecto generará impactos positivos asociados a inversión, empleo, fortalecimiento de la oferta turística y aprovechamiento de infraestructura existente. Sin embargo, también incrementará la demanda de servicios urbanos y la generación de residuos, aguas residuales, ruido operativo y tránsito vehicular, por lo que deberán aplicarse medidas de manejo, mantenimiento, eficiencia, control y seguimiento ambiental durante su operación.

En conjunto, los componentes ambientales relevantes identificados permiten establecer una base técnica para la evaluación de impactos del proyecto, diferenciando aquellos que se manifestarán de manera directa dentro de las áreas específicas de intervención, de aquellos que pudieran presentarse de forma indirecta en el Área de Influencia o la Región

Ecológica. Esta distinción permite orientar las medidas ambientales hacia los componentes con mayor sensibilidad o mayor probabilidad de interacción.

9. Identificación y evaluación de impactos ambientales

La identificación y evaluación de impactos ambientales del Proyecto Turístico Integral 30 & 31 se realizó considerando las obras y actividades previstas durante las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento, así como un escenario preventivo de cierre, abandono o restauración, en caso de que en el futuro resultara aplicable.

El análisis partió de la relación entre las actividades generadoras de impacto y los componentes ambientales susceptibles de afectación, considerando el medio abiótico, biótico y socioeconómico. Para ello se aplicó un enfoque metodológico basado en matriz causa-efecto, valoración cualitativa ponderada y análisis de impactos acumulativos, sinérgicos y residuales.

Los criterios utilizados para valorar los impactos incluyeron su carácter positivo o negativo, tipo directo o indirecto, duración temporal o permanente, extensión puntual o local, intensidad, periodicidad, reversibilidad, recuperabilidad, acumulación, sinergia, residualidad y significancia ambiental. Con base en dichos criterios, los impactos se clasificaron en categorías de significancia baja, media o alta.

La evaluación consideró como premisa técnica que el proyecto se desarrollará dentro de una zona urbano-turística previamente intervenida, con superficies pavimentadas, estacionamientos, infraestructura existente, áreas recreativas, andadores, áreas verdes inducidas, jardinería ornamental y servicios urbanos. Por ello, los impactos directos se concentrarán principalmente dentro de los Macrolotes 1 y 2, sin que se contemple ocupación directa de Zona Federal Marítimo Terrestre, terrenos ganados al mar, cuerpos de agua, cauces, canales, esteros, escurrimientos o vegetación forestal.

Durante la etapa de preparación del sitio, los impactos principales se relacionan con la delimitación de áreas de trabajo, instalación de obras provisionales, limpieza general, retiro de vegetación ornamental no forestal, retiro o adecuación de elementos existentes, trazo, nivelación, movimiento inicial de maquinaria y generación de residuos. Estos impactos serán principalmente puntuales y temporales, asociados a la modificación física de

superficies previamente intervenidas, generación de polvo, ruido, residuos de manejo especial, residuos sólidos urbanos y posibles riesgos por manejo inadecuado de materiales.

Durante la etapa de construcción, los impactos de mayor relevancia se relacionan con excavaciones, cimentación, construcción de sótanos, estructura vertical, albañilerías, instalaciones, acabados, operación de maquinaria, tránsito de vehículos, manejo de materiales, generación de residuos de construcción, residuos de manejo especial y, en su caso, residuos peligrosos. También se prevén impactos temporales sobre la calidad del aire por emisión de partículas y gases de combustión, incremento de ruido y vibraciones, riesgo de arrastre de sedimentos, consumo de agua y energía, así como posibles afectaciones al suelo o subsuelo en caso de derrames accidentales.

Durante la etapa de operación y mantenimiento, los impactos serán principalmente recurrentes o permanentes, asociados al uso de departamentos, operación de locales comerciales, funcionamiento de amenidades, uso de estacionamientos, generación de residuos sólidos urbanos, conducción de aguas residuales, consumo de agua potable y energía eléctrica, uso de gas L.P., limpieza, jardinería y mantenimiento general de las instalaciones. Estos impactos se consideran controlables mediante infraestructura sanitaria, manejo adecuado de residuos, mantenimiento preventivo, buenas prácticas operativas y supervisión ambiental.

En relación con la vegetación, el impacto directo se asocia al retiro de vegetación ornamental, inducida y no forestal dentro de las áreas específicas de intervención. Este impacto se considera puntual y mitigable mediante acciones de rescate, reubicación, reposición paisajística, manejo adecuado de restos vegetales y seguimiento ambiental. No se prevé remoción de vegetación forestal ni afectación directa a manglar dentro del Área del Proyecto.

Respecto a la fauna, los impactos potenciales se relacionan con desplazamiento temporal de especies urbanas o costeras, incremento de ruido, presencia de personal, maquinaria y modificación de áreas verdes ornamentales. Estos impactos se consideran mitigables mediante acciones de ahuyentamiento preventivo, revisión previa de áreas de trabajo, prohibición de captura o daño a fauna silvestre, capacitación al personal y atención de hallazgos durante obra.

En cuanto al agua superficial, subterránea y subsuelo, no se prevén impactos directos sobre cuerpos de agua, cauces, canales, esteros o escurrimientos, debido a que las obras se desarrollarán fuera de dichos elementos. Sin embargo, se reconocen riesgos potenciales

indirectos por arrastre de sedimentos, manejo inadecuado de residuos, derrames accidentales o descargas no autorizadas. Por ello, se proponen medidas de prevención y control orientadas a evitar la contaminación del suelo, subsuelo, infraestructura pluvial y cuerpos de agua del entorno.

En materia de aire y ruido, los impactos serán principalmente temporales durante la preparación del sitio y construcción. La emisión de polvo, partículas y gases de combustión podrá ser controlada mediante riego de superficies, cubrimiento de materiales, mantenimiento de maquinaria, control de velocidad y prohibición de quema de residuos. El ruido y las vibraciones deberán controlarse mediante horarios de trabajo, mantenimiento de equipos, señalización, barreras temporales y monitoreo cuando sea necesario.

El paisaje urbano-turístico será modificado temporalmente durante la construcción y de forma permanente durante la operación, debido a la incorporación de nueva infraestructura turística y habitacional de uso turístico. No obstante, dicha modificación se presenta dentro de un entorno previamente urbanizado y turístico, por lo que deberá manejarse mediante integración arquitectónica, orden y limpieza de obra, mantenimiento de áreas verdes y reposición paisajística.

La evaluación también consideró impactos acumulativos, sinérgicos y residuales. Los impactos acumulativos se relacionan principalmente con la presión urbana y turística existente en la Región Ecológica, incluyendo generación de residuos, demanda de agua y energía, movilidad, ruido, impermeabilización y presión sobre componentes costeros. Los impactos sinérgicos se consideran controlables, siempre que las obras se mantengan dentro de las áreas autorizadas y se apliquen las medidas ambientales correspondientes. Los impactos residuales se estiman bajos o moderados, asociados principalmente a la transformación física permanente del sitio y a la operación continua del proyecto.

Como resultado general de la evaluación, no se anticipan impactos directos de significancia alta, siempre que el proyecto se ejecute dentro de las superficies previstas y se implementen las medidas de prevención, mitigación, compensación, restauración y control ambiental establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental.

En términos generales, los impactos identificados son compatibles con la naturaleza del proyecto y con el contexto urbano-turístico previamente transformado donde se inserta. Su atención requiere la aplicación estricta de medidas ambientales, supervisión durante obra, manejo adecuado de residuos, control de emisiones, prevención de descargas, protección

de fauna, manejo de vegetación ornamental y seguimiento de indicadores de cumplimiento durante las distintas etapas del proyecto.

10. Medidas de prevención, mitigación, compensación y restauración

La Manifestación de Impacto Ambiental del Proyecto Turístico Integral 30 & 31 establece un conjunto de medidas de prevención, mitigación, compensación y restauración orientadas a controlar los impactos ambientales identificados durante las etapas de preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento.

Las medidas propuestas fueron definidas con base en la naturaleza de las obras y actividades, las condiciones actuales del Área del Proyecto, la sensibilidad de los componentes ambientales del Área de Influencia y la Región Ecológica, así como la significancia de los impactos ambientales identificados. Su objetivo es evitar, reducir, controlar, compensar o restaurar los efectos ambientales que pudieran derivarse del desarrollo del proyecto.

Las medidas de prevención se enfocan en evitar que los impactos ambientales se generen o se extiendan fuera de las áreas específicas de intervención. Entre las principales medidas se consideran la delimitación física de los frentes de trabajo, señalización preventiva, restricción de actividades fuera de los Macrolotes 1 y 2, capacitación ambiental al personal, supervisión ambiental durante obra, identificación previa de infraestructura existente, protección de áreas no autorizadas y prohibición de descargas, derrames o disposición de residuos en sitios no permitidos.

En materia de suelo y subsuelo, se proponen medidas para prevenir contaminación por derrames accidentales, manejo inadecuado de residuos, almacenamiento incorrecto de materiales o disposición no autorizada de residuos de construcción. Para ello, deberán habilitarse áreas de almacenamiento temporal, utilizar contenedores adecuados, mantener orden y limpieza en obra, contar con material absorbente para atención de derrames y retirar los residuos mediante prestadores autorizados o sitios de disposición permitidos.

Respecto al agua superficial y subterránea, las medidas se orientan a evitar escurrimientos contaminados, arrastre de sedimentos, descargas no autorizadas, infiltración de contaminantes o afectaciones indirectas a cuerpos de agua, canales, infraestructura pluvial o elementos hidrológicos del entorno. Durante la construcción deberán controlarse los materiales sueltos, residuos, polvos, aguas residuales sanitarias y sustancias de manejo

especial. Durante la operación, las aguas residuales deberán conducirse mediante infraestructura sanitaria formal, evitando cualquier descarga al suelo, subsuelo, cuerpos de agua, zona federal o áreas no autorizadas.

Para el control de emisiones a la atmósfera, se consideran medidas como riego de superficies, cubrimiento de materiales durante acarreo, control de velocidad de vehículos, mantenimiento preventivo de maquinaria, apagado de equipos que no se encuentren en uso, prohibición de quema de residuos y limpieza periódica de áreas de trabajo. Estas medidas permitirán reducir la dispersión de partículas, polvo y gases de combustión durante la preparación del sitio y construcción.

En materia de ruido y vibraciones, las medidas incluyen la ejecución de actividades ruidosas en horarios diurnos, mantenimiento preventivo de maquinaria y equipo, uso adecuado de herramientas, colocación de señalización, delimitación de áreas de trabajo, restricción de actividades innecesarias de alto ruido y, cuando resulte necesario, monitoreo o verificación de niveles sonoros en los límites del área de intervención.

Para el manejo de residuos, el proyecto deberá implementar una estrategia de separación, almacenamiento temporal, retiro y disposición adecuada de residuos sólidos urbanos, residuos de manejo especial y residuos peligrosos que pudieran generarse durante las distintas etapas. Los residuos de construcción, excavación, concreto, madera, acero, empaques, plásticos, cartón, restos de acabados, envases de pinturas, solventes, aceites o materiales impregnados deberán manejarse conforme a su naturaleza y mediante empresas, sitios o mecanismos autorizados.

Durante la etapa de obra, deberá garantizarse la instalación y mantenimiento de sanitarios portátiles en cantidad suficiente para el personal, mediante empresa autorizada, evitando descargas al suelo, infiltraciones, derrames o manejo inadecuado de aguas residuales sanitarias. Durante la operación, las aguas residuales generadas por departamentos, locales, amenidades y servicios deberán conducirse hacia la red sanitaria correspondiente.

En relación con la vegetación, se deberán aplicar medidas para el manejo de vegetación ornamental, inducida y no forestal ubicada dentro de las áreas específicas de intervención. Estas medidas podrán incluir identificación previa de individuos, rescate o reubicación cuando sea técnicamente viable, manejo adecuado de restos vegetales, reposición paisajística, mantenimiento de áreas verdes y supervisión ambiental. No se contempla remoción de vegetación forestal ni afectación directa a manglar.

Para la protección de fauna silvestre, se consideran medidas de revisión previa de áreas de trabajo, ahuyentamiento preventivo, prohibición de captura, daño, colecta, caza o comercialización de ejemplares, capacitación al personal, atención de hallazgos y, en su caso, reubicación segura por personal capacitado. Estas medidas serán especialmente relevantes durante la preparación del sitio y construcción, por la presencia de aves, reptiles y fauna urbana-costera adaptada al entorno.

Las medidas de mitigación se orientan a reducir la intensidad de impactos que no puedan evitarse completamente, como polvo, ruido, generación de residuos, modificación temporal del paisaje, tránsito de maquinaria, consumo de recursos y retiro de vegetación ornamental. Estas medidas deberán aplicarse de manera continua durante la ejecución de las actividades y verificarse mediante bitácoras, registros fotográficos, comprobantes de disposición, reportes de mantenimiento y evidencias documentales.

Las medidas de compensación se relacionan principalmente con la reposición paisajística, reubicación o sustitución de vegetación ornamental, fortalecimiento de áreas verdes, manejo de jardinería y acciones que permitan mantener o mejorar la funcionalidad visual, paisajística y ambiental de los espacios intervenidos.

Las medidas de restauración serán aplicables en caso de afectaciones temporales, cierre parcial de frentes de obra, retiro de instalaciones provisionales, limpieza final, rehabilitación de áreas de apoyo, corrección de daños no previstos o recuperación de superficies utilizadas temporalmente durante la construcción.

La estrategia de manejo ambiental del proyecto incluye indicadores de cumplimiento y eficacia, tales como bitácoras de supervisión ambiental, evidencia fotográfica, registros de capacitación, comprobantes de recolección y disposición de residuos, manifiestos o documentos de manejo de residuos peligrosos cuando apliquen, reportes de mantenimiento de maquinaria, registros de sanitarios portátiles, comprobantes de conexión o conducción sanitaria, evidencias de manejo de vegetación y reportes de atención de fauna.

En conjunto, las medidas ambientales propuestas permiten establecer un esquema de control y seguimiento durante las distintas etapas del proyecto, asegurando que las obras y actividades se ejecuten dentro de las superficies previstas, bajo criterios de prevención ambiental, manejo responsable de residuos, control de emisiones, protección de suelo y agua, protección de fauna, manejo de vegetación ornamental y cumplimiento de la normativa aplicable.

11. Pronóstico ambiental

El pronóstico ambiental del Proyecto Turístico Integral 30 & 31 se formula a partir de la condición actual del Área del Proyecto, Área de Influencia y Región Ecológica, así como de los impactos ambientales identificados y de las medidas de prevención, mitigación, compensación y restauración propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental.

El análisis permite comparar tres escenarios generales: el escenario sin proyecto, el escenario con proyecto sin aplicación de medidas ambientales y el escenario con proyecto aplicando las medidas ambientales propuestas.

11.1. Escenario sin proyecto

En el escenario sin proyecto, el Área del Proyecto permanecería en su condición actual, integrada por superficies previamente intervenidas, infraestructura turística existente, áreas recreativas, estacionamientos, pavimentos, áreas verdes inducidas, jardinería ornamental, vialidades internas, instalaciones de servicio y demás elementos asociados al entorno urbano-turístico de Nuevo Nayarit.

Bajo este escenario, no se generarían los impactos directos asociados a la preparación del sitio y construcción, tales como retiro de vegetación ornamental, excavación, generación de residuos de construcción, emisión temporal de polvo, ruido, vibraciones, movimiento de maquinaria y adecuación de elementos existentes.

No obstante, la Región Ecológica continuaría sujeta a las presiones ambientales propias del corredor turístico de Nuevo Nayarit–Flamingos, entre ellas urbanización, impermeabilización, demanda de agua potable y energía, generación de residuos sólidos urbanos, generación de aguas residuales, tránsito vehicular, ruido, iluminación artificial y presión sobre cuerpos de agua, canales, áreas verdes y elementos bióticos del entorno.

Por lo tanto, la ausencia del proyecto no implicaría una recuperación natural significativa del sitio, debido a que el área se encuentra previamente urbanizada y forma parte de una matriz urbano-turística consolidada.

11.2. Escenario con proyecto sin medidas ambientales

En un escenario hipotético con proyecto, pero sin aplicación de medidas ambientales, podrían incrementarse los riesgos de afectación al suelo, subsuelo, calidad del aire, agua superficial, paisaje, vegetación ornamental, fauna urbana-costera y componentes sensibles del entorno.

Durante la preparación del sitio y construcción, la falta de medidas podría generar dispersión de polvo, incremento no controlado de ruido, manejo inadecuado de residuos, arrastre de sedimentos, derrames accidentales, disposición irregular de materiales, afectación de áreas no autorizadas, daño innecesario a vegetación ornamental o fauna, deterioro visual del entorno y posibles impactos indirectos hacia infraestructura pluvial, cuerpos de agua, canales o áreas ambientalmente sensibles.

Durante la operación, la ausencia de controles podría derivar en manejo deficiente de residuos sólidos urbanos, generación de olores, fauna nociva, descargas no autorizadas, mantenimiento inadecuado de infraestructura sanitaria, consumo ineficiente de agua y energía, ruido operativo, deterioro de áreas verdes y acumulación de impactos sobre la Región Ecológica.

Este escenario no resulta ambientalmente aceptable, ya que incrementaría la probabilidad de impactos acumulativos, sinérgicos o residuales, especialmente en un contexto costero urbano-turístico donde ya existen presiones ambientales previas.

11.3. Escenario con proyecto y aplicación de medidas ambientales

En el escenario con proyecto y aplicación de medidas ambientales, los impactos previsibles pueden ser prevenidos, reducidos, controlados, compensados o restaurados mediante la ejecución de las medidas establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental.

Durante la preparación del sitio, la delimitación física de áreas de trabajo, señalización, supervisión ambiental, manejo de residuos, control de polvo, control de ruido, manejo de vegetación ornamental y protección de fauna permitirán reducir los impactos directos sobre el sitio y evitar afectaciones fuera de las áreas específicas de intervención.

Durante la construcción, el manejo adecuado de residuos de construcción, residuos de manejo especial y residuos peligrosos, la operación controlada de maquinaria, el mantenimiento preventivo de equipos, el uso de sanitarios portátiles, la prevención de

derrames, el control de sedimentos y la prohibición de descargas no autorizadas permitirán prevenir afectaciones al suelo, subsuelo, agua superficial, infraestructura pluvial y cuerpos de agua del entorno.

Durante la operación y mantenimiento, la conducción de aguas residuales hacia infraestructura sanitaria formal, el manejo adecuado de residuos sólidos urbanos, el mantenimiento de áreas verdes, la limpieza de áreas comunes, el control de residuos en cuartos de basura, la eficiencia en el consumo de agua y energía, así como el mantenimiento preventivo de instalaciones, permitirán reducir la presión ambiental del proyecto y mantener condiciones operativas controladas.

Bajo este escenario, los impactos ambientales del proyecto se consideran compatibles con el contexto urbano-turístico donde se inserta, siempre que las obras y actividades se limiten a las superficies previstas y se mantenga la aplicación continua de las medidas ambientales e indicadores de cumplimiento.

11.4. Conclusión del pronóstico ambiental

Con base en los escenarios analizados, el escenario ambientalmente más adecuado corresponde al desarrollo del proyecto con aplicación estricta de las medidas de prevención, mitigación, compensación y restauración propuestas en la Manifestación de Impacto Ambiental.

El proyecto se ubica en una zona previamente intervenida y urbanizada, dentro de una Región Ecológica costera con predominio de asentamientos humanos y usos turísticos. No obstante, por la presencia de componentes ambientales relevantes en el Área de Influencia y la Región Ecológica, su ejecución debe mantenerse bajo un esquema de control ambiental, supervisión, manejo adecuado de residuos, prevención de descargas, protección de fauna, manejo de vegetación ornamental y seguimiento documental.

En este sentido, el pronóstico ambiental indica que el Proyecto Turístico Integral 30 & 31 puede desarrollarse de manera ambientalmente viable, siempre que se ejecute conforme a las superficies, obras, etapas, medidas ambientales e indicadores de cumplimiento establecidos en la Manifestación de Impacto Ambiental.

12. Conclusión ejecutiva

Con base en la información técnica, ambiental, normativa y cartográfica integrada en la Manifestación de Impacto Ambiental, modalidad Particular, se concluye que el Proyecto Turístico Integral 30 & 31 corresponde a un desarrollo turístico, habitacional de uso turístico, comercial, recreativo y de servicios, ubicado dentro de una zona urbano-turística previamente consolidada en Nuevo Nayarit, municipio de Bahía de Banderas, Nayarit.

El proyecto se desarrollará dentro del polígono general de propiedad, con superficie de 58,527.99 m², concentrando sus obras y actividades en las áreas específicas de intervención correspondientes a los Macrolotes 1 y 2, los cuales integran una superficie conjunta de 14,345.75 m². Esta delimitación permite precisar el alcance territorial de las obras, diferenciar el área de intervención directa respecto del entorno regional y establecer medidas ambientales específicas para cada etapa del proyecto.

De acuerdo con la información cartográfica y técnica analizada, el proyecto no contempla ocupación directa de Zona Federal Marítimo Terrestre, Terrenos Ganados al Mar, zona federal, cuerpos de agua, cauces, canales, esteros o escurrimientos. Asimismo, no se prevé cambio de uso de suelo en terrenos forestales ni remoción de vegetación forestal dentro de las áreas específicas de intervención.

La Región Ecológica delimitada para el análisis ambiental corresponde a un sistema costero urbano-turístico transformado, con predominio de asentamientos humanos, infraestructura turística, vialidades, áreas recreativas, estacionamientos, áreas verdes inducidas, jardinería ornamental y servicios urbanos. No obstante, en el Área de Influencia y Región Ecológica se reconocen componentes ambientales relevantes, como cuerpos de agua, canales, vegetación asociada a ambientes húmedos, elementos de manglar ubicados fuera del Área del Proyecto y fauna urbana-costera.

La identificación y evaluación de impactos ambientales permitió reconocer que los efectos principales del proyecto se relacionan con la preparación del sitio, construcción, operación y mantenimiento, incluyendo retiro de vegetación ornamental no forestal, generación de residuos, emisión temporal de polvo y ruido, movimiento de maquinaria, excavación, consumo de agua y energía, generación de aguas residuales, manejo de residuos sólidos urbanos y modificación del paisaje urbano-turístico.

Como resultado general de la evaluación, no se anticipan impactos directos de significancia alta, siempre que las obras y actividades se ejecuten dentro de las superficies previstas y

se apliquen las medidas de prevención, mitigación, compensación, restauración y control ambiental establecidas en la Manifestación de Impacto Ambiental.

Las medidas ambientales propuestas integran un esquema de manejo y seguimiento orientado a delimitar los frentes de obra, controlar residuos, prevenir derrames, evitar descargas no autorizadas, reducir emisiones y ruido, manejar adecuadamente la vegetación ornamental, proteger fauna silvestre, conducir aguas residuales hacia infraestructura sanitaria, mantener áreas verdes, supervisar las actividades y documentar el cumplimiento mediante indicadores verificables.

En términos normativos, el proyecto se somete de manera preventiva al procedimiento de evaluación del impacto ambiental de competencia federal, en atención a su naturaleza y ubicación dentro de una zona costera. Asimismo, se vincula con los ordenamientos jurídicos, ambientales, urbanos y normativos aplicables, incorporando medidas para asegurar su congruencia con la regulación ambiental y territorial correspondiente.

Por lo anterior, se concluye que el Proyecto Turístico Integral 30 & 31 es ambientalmente viable, condicionado a que su ejecución y operación se realicen conforme a las obras, superficies, etapas, medidas ambientales, indicadores de cumplimiento y obligaciones que se establecen en la Manifestación de Impacto Ambiental, así como a las condicionantes que, en su caso, determine la autoridad ambiental competente.