RESUMEN EJECUTIVO

El proyecto lleva el nombre de "Construcción, Operación y Mantenimiento de casa habitación con jardín, muro de contención y escalera en Zona Federal Marítimo Terrestre para uso particular en el Fraccionamiento El Crestón, San Carlos Nuevo Guaymas, Sonora, México", se ubicará en la propiedad privada del Lote 8, Manzana 35 y en la Zona Federal Marítimo Terrestre adyacente, con centro de gravedad en coordenadas UTM Datum WGS 84 x = 496046.00; y = 3092435.00, teniendo su colindancia al sur con el Golfo de California, al norte con la Calle Manglares, el este con el lote 9 y al oeste con el lote 7.

El presente Proyecto que se construirá será para el uso particular, privado y eventual de los propietarios, se apuesta de manera contundente por proteger el entorno natural que los rodea.

El Proyecto se llevará a cabo tanto en propiedad privada como en la zona federal marítimo terrestre, ocupando 174.92 m^2 del lote 8 y 338.73 m^2 del área federal.

Es un lugar ya impactado con anterioridad pues lo ocupaba una casa habitación que fue derrumbada y vendido el lote al promovente del presente estudio.

El sitio está desprovisto de vegetación, pues es un sitio ya urbanizado en donde existen vegetación de áreas con jardines, sin embargo, al norte, la vegetación predominante de la zona es de matorral xerófilo, tales como algunos ejemplares de torote (Bursera microphylla) y sangrengado (Jatropha cinérea y cuneata), aunque en el área del Proyecto no se cuenta con ningún tipo de vegetación debido a que es un área ya urbanizada.

Las actividades de preparación, construcción y operación del proyecto, se han contextualizado y analizado en función del espacio que ha de ocupar y bajo la normativa aplicable imprimiendo medidas precautorias de tipo constructivo y servicios. Cabe mencionar que no tendrá luz eléctrica y ni se generará aguas residuales en el sitio del proyecto.

Entre los criterios que se tomaron en cuenta para seleccionar el sito fueron:

1. Se cuenta con la legal posesión del predio, de conformidad con los Anexos adjuntos en el presente documento.
2. La superficie de 174.92 m^2 que ocupará el Proyecto en la propiedad privada y de 338.73 m^2 de Zona Federal Marítimo Terrestre es suficiente y adecuada para el desarrollo que se pretende y es compatible con la vocación de uso de suelo.
4. El espacio presenta signos de afectaciones previas a sus condiciones originales, ya que es una zona totalmente urbanizada, donde se advierten áreas con pastos, áreas desprovistas de vegetación que implicaron caminos.
5. Por su potencial paisajístico, se seleccionó el sitio ya que la Bahía de San Carlos cuenta con elementos naturales con alto valor escénico y natural.
6. La zona brinda un sitio de descanso de buena calidad, sin menoscabo del medio ambiente.
7. La zona donde se localiza el área del proyecto cuenta con atributos físicos valiosos para el desarrollo de proyectos de bajo impacto.
8. El desarrollo del proyecto ubicará en el lote 8 de la Manzana 35 y su zona federal marítimo terrestre adyacente del Fraccionamiento El Crestón, en donde no existe vegetación terrestre, y no se afectará a la flora y fauna marina.

El Proyecto se construirá en las siguientes coordenadas UTM, utilizando el Datum WGS-84.

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO EN EL LOTE 8 DE LA MANZANA 35				
			COORDENADAS	
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	X	Y
1	1-2	20.00	496053.72	3092440.90
2	2-3	8.00	496035.45	3092432.78
3	3-4	21.13	496032.00	3092440.00
4	4-1	9.00	496050.90	3092449.45
SUPERFICIE TOTAL 174.92 m^2				

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO EN LA ZONA FEDERAL MARITIMO TERRESTRE ADYACENTE				
			COORDENADAS	
VÉRTICE	LADO	DISTANCIA	X	Y
1	1-2	17.00	496035.25	3092432.70
2	2-3	20.00	496040.79	3092416.62
3	3-4	17.00	496059.06	3092424.76
4	4-1	20.00	496053.72	3092440.90
SUPERFICIE TOTAL 338.74 m^2				

El predio presenta las siguientes colindancias:

Sentido	Medida y colindancia
S	21.13 con calle de los Manglares
N	20.00 con ZOFEMAT
E	9.00 con lote 9
O	8.00 con lote 7

El proyecto de casa habitación con jardín, muro de contención y escalera de acceso a la playa partirán de todo el frente del Lote 8 en terrenos municipales de propiedad privada rumbo a la Zona Federal Marítimo Terrestre y las características serán las siguientes:

Obra	**Superficie (m^2)**
Casa habitación	174.92
Jardines	48.00
Muro de contención	16.40
Escalera	5.36
Superficie total de la obra	**244.68**

- Casa habitación, en donde en el nivel 1 que constará de 3 baños, área de servicio, garaje para un automóvil, lavandería, recámara, sala, cocina, comedor, área de asadero, jardín, escalera de acceso a playa y muro de contención. Todo construido en ladrillo mortero, ladrillo, cemento vitropiso y maderas de calidad.
- El jardín se construirá de mortero y cemento, así como varillas.
- Muro de contención perimetral sobre un área de 16.4 m^2 a todo el frente hacia el Golfo de California construido con piedra junteado con mortero-cemento-arena.

- Escalera de acceso a playa sobre un área de 5.36 m^2 con dimensiones de 1.34 metros de ancho y 4 metros de largo construidas con piedras junteado con mortero-cemento-arena.

La obra contempla una duración de 30 años. En el área del Proyecto, se realizará obras permanentes pues serán cimentadas, sin embargo, el Proyecto se encuentra acorde al uso urbano del sitio y contribuirá a la belleza del mismo. El personal que trabajará durante la etapa de construcción no dormirá en el sitio, ya que será gente de Guaymas o San Carlos la que se ocupe para el trabajo.

El sitio en tierra aledaño al proyecto se encuentra urbanizado. No requerirá servicios de drenaje, pero sí de energía eléctrica, suministro de energía eléctrica.

La obra tendrá un mantenimiento permanente durante toda su vida útil que prácticamente será de limpieza diaria y mantenimiento de las estructuras periódicamente como remozamiento, pintura, etc.

El predio no se encuentra dentro de ninguna Área Natural Protegida, sin embargo, frente al mismo se encuentran las Islas de Guaymas que son ANP´s y la más cercana se encuentra a 250 metros.

El uso del suelo es compatible con el proyecto que se pretende y en términos ambientales concurrentes, en el sentido de que ésta, por su ubicación, dimensiones y característicos no implica una alteración a un ecosistema ni a las condiciones ambientales existentes.

La metodología utilizada para evaluar los impactos que se obtuvieron en el presente estudio, es la Matriz de Leopold; son cuadros de doble entrada en las cuales se disponen las acciones del proyecto causa de impacto y en la otra los elementos o factores ambientales relevantes receptores de los efectos.

En la matriz de Leopold, se señalan las casillas donde se pueden producir una interacción, las cuales identifican impactos potenciales, cuya significación habrá de evaluarse posteriormente. Esto último debido a que la matriz de Leopold, no es propiamente un modelo para realizar estudios de impacto ambiental, sino una forma de visualizar los resultados de tales estudios, así esta matriz solo tiene sentido si está acompañada de un inventario ambiental y de una explicación sobre los impactos identificados, además del valor que se atribuye y de las medidas para mitigarlos, así como de un Programa de Vigilancia Ambiental para seguirlos.

Siguiendo con la metodología de evaluación de impactos, se trató de analizar las interacciones más posibles de suceder entre los componentes y los tipos de impactos, utilizando una matriz de cribado para finalmente quedarnos con los impactos más significativos.

El principal impacto reconocido que se tendrá durante la construcción del proyecto será principalmente cambios en la morfología de la Zona Federal, aunque es un área muy pequeña y no habrá mucha diferencia, además de impactos en los polvos emitidos durante la construcción y cambios en la dinámica del agua de lluvia que llega al mar. Todos estos cambios de poca significancia.

El balance general de los impactos generados por la Construcción, Operación y Mantenimiento del Proyecto tendrán muy pocas consecuencias sobre el medio físico

y biológico. Se aprecia que los aspectos benéficos son mucho más importantes que los adversos, ya que los impactos positivos se centran en los puestos de trabajo y en cuanto al aumento en la plusvalía del sitio debido a la belleza escénica de la obra que va acorde con lo que ya se encuentra construido en esta zona.

Debido a la ausencia de fauna terrestre en la zona, esta no sufrirá mayor afectación, ya que pudiera desplazarse hacia otros sitios aledaños, como el caso de algunas cachoras que es posible transite en el área terrestre donde se pretende la ejecución del Proyecto.

En lo socioeconómico, es donde se verá mayor beneficiado, ya que la construcción del proyecto, creará fuentes de empleos temporales durante la etapa de construcción, operación y mantenimiento e influirá significativamente en la plusvalía del sitio.

El proyecto que se pretende realizar se inserta en un esfuerzo de un particular que desea mejorar el aspecto y aumentar los atractivos de la casa habitación del Lote 8 adyacente a la Zona Federal Marítimo Terrestre del Proyecto y dar una mejor calidad de vida a sus familiares.