CONFE
Consultora Ambiental

# RESUMEN EJECUTIVO

## Manifiesto de Impacto Ambiental – Modalidad particular



## Fraccionamiento Habitacional y Comercial "Punta Malecón"

Avenida Jirafas y Boulevard Costero John Spark, Reserva Territorial Duport Ostión, C.P. 96536, Coatzacoalcos, Veracruz

# RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento corresponde a la Manifestación de Impacto Ambiental (MIA) modalidad particular del proyecto denominado Fraccionamiento Habitacional y Comercial “Punta Malecón”, promovido por Gestiones Inmobiliarias Arkitektur S.A. de C.V., el cual se pretende desarrollar en el municipio de Coatzacoalcos, Veracruz, específicamente sobre las manzanas 4A, 4B, 4C, 4D y 11B de la Reserva Territorial Duport Ostión observándose su ubicación pretendida en la figura 1, el predio cuenta con acceso principal mediante el Boulevard Costero John Spark y la Avenida Jirafas. El Fraccionamiento Habitacional y Comercial “Punta Malecón” contempla un esquema de desarrollo urbano progresivo destinado a atender la creciente demanda de vivienda y servicios urbanos en la zona sur del estado de Veracruz.

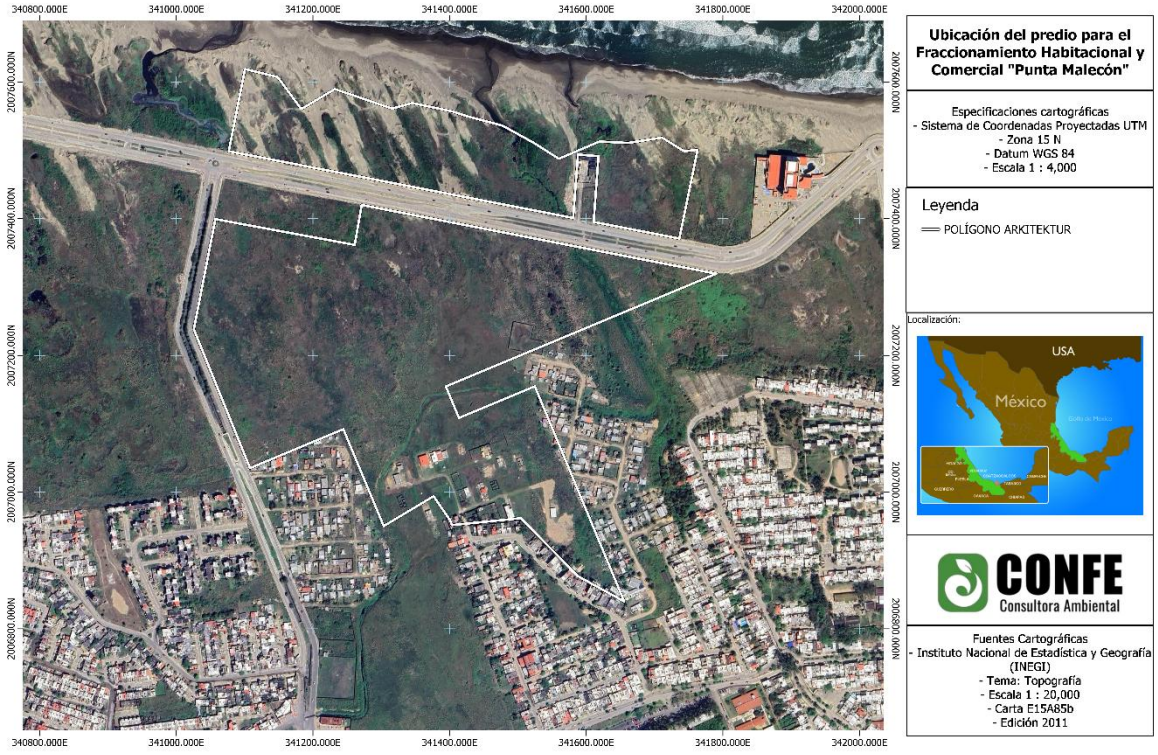


Figura 1. Ubicación pretendida del Fraccionamiento Habitacional y Comercial “Punta Malecón”

El desarrollo proyectado contempla una superficie total aproximada de 299,487.326 m², considerando principalmente la urbanización y construcción de 764 viviendas de interés social en la fracción 4D, mediante tipologías unifamiliares y multifamiliares. Asimismo, las fracciones 4B, 4C y 11B serán destinadas inicialmente a obras de urbanización, vialidades y

habilitación de infraestructura básica para futuras etapas de crecimiento urbano, mientras que la fracción 4A permanecerá en etapa de planeación y delimitación territorial.

El Fraccionamiento Habitacional y Comercial “Punta Malecón” contempla una inversión aproximada de $662,691,781.50 M.N., destinada a actividades de preparación del sitio, urbanización, introducción de infraestructura hidráulica, sanitaria, pluvial y eléctrica, conformación de vialidades, construcción de vivienda, áreas verdes y equipamiento urbano. La ejecución integral del proyecto se estima en un periodo aproximado de 36 meses, considerando posteriormente una etapa permanente de operación y mantenimiento.

Las actividades principales del proyecto comprenden:

- Preparación del sitio.
- Instalación de infraestructura básica (urbanización).
- Lotificación y habilitación urbana.
- Edificación de vivienda.
- Mantenimiento y gestión urbana.

En materia ambiental, el proyecto implica la transformación de un entorno parcialmente intervenido y urbanizado hacia un uso predominantemente habitacional y comercial. La caracterización ambiental realizada dentro de la MIA identifica que el área del proyecto presenta condiciones previamente modificadas por actividades urbanas y de infraestructura existentes en la zona de influencia, destacando la presencia de vialidades, desarrollos habitacionales, infraestructura hotelera y equipamiento urbano cercano.

El sistema ambiental analizado incluyó la evaluación de componentes físicos, bióticos y socioeconómicos. Dentro del medio físico se analizaron condiciones climáticas, geológicas, edafológicas e hidrológicas, así como riesgos asociados a inundaciones, ciclones tropicales y fenómenos hidrometeorológicos característicos de la región costera de Coatzacoalcos.

Respecto al medio biótico, se identificó vegetación secundaria y cobertura vegetal con distintos grados de perturbación derivados del crecimiento urbano histórico del sector.

Con relación al marco jurídico y normativo, el proyecto fue vinculado con los instrumentos de planeación y ordenamiento ecológico aplicables, incluyendo la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente (LGEEPA), el Reglamento en materia de Evaluación del Impacto Ambiental, la Ley General para la Prevención y Gestión Integral de los Residuos, así como los programas de ordenamiento ecológico y desarrollo urbano vigentes para el municipio de Coatzacoalcos y el estado de Veracruz. La evaluación determinó compatibilidad territorial y urbana del proyecto con los instrumentos normativos aplicables.

La identificación y evaluación de impactos ambientales permitió determinar que los principales impactos negativos se presentarán durante las etapas de preparación del sitio y construcción, asociados principalmente a:

- Remoción de vegetación y modificación del suelo.
- Emisión temporal de partículas suspendidas y ruido.
- Generación de residuos sólidos y residuos de manejo especial.
- Emisiones atmosféricas derivadas del uso de maquinaria y transporte.
- Alteración temporal del paisaje y dinámica superficial del terreno.

No obstante, la evaluación ambiental concluye que dichos impactos serán mayormente temporales, localizados y mitigables mediante la aplicación de medidas preventivas y correctivas propuestas dentro del estudio ambiental.

Asimismo, se contempla la implementación de un Programa de Vigilancia Ambiental orientado a supervisar el cumplimiento de las medidas de prevención, mitigación y control ambiental durante todas las etapas del proyecto, garantizando el cumplimiento de la normatividad ambiental vigente y reduciendo riesgos de afectación al entorno.

Desde el punto de vista socioeconómico, el proyecto generará beneficios relevantes para el municipio de Coatzacoalcos, entre los que destacan:

- Incremento en la oferta de vivienda de interés social.
- Generación de empleos directos e indirectos durante construcción y operación.
- Impulso al sector de la construcción y servicios.
- Fortalecimiento de la infraestructura urbana local.
- Integración ordenada del crecimiento urbano del sector norponiente de la ciudad.

Finalmente, con base en el análisis integral del sistema ambiental, la evaluación de impactos y la implementación de medidas de mitigación propuestas, se concluye que el proyecto Fraccionamiento Habitacional y Comercial “Punta Malecón” es ambientalmente viable, siempre y cuando se cumpla con las disposiciones normativas aplicables y las estrategias de prevención, mitigación, compensación y seguimiento ambiental establecidas en la presente Manifestación de Impacto Ambiental.