

Módulo:
Pueblito

Clave: PUEB

Construcción

Etapa: 2

Años: 1-56-1516-1718-2021-99

Duración de la obra o actividad: 1,457 días en 10 años

Localización



Categorías del POEL: Duna embrionaria (DEM); dunas terciarias/vegetación forestal (DTF); dunas terciarias/cobertura no forestal (DTN); dunas terciarias/vegetación secundaria de selva (DTS); primer cordón de dunas (PCD); selva baja caducifolia (SBC); vegetación forestal (VFO); cobertura no forestal (CNF); vegetación secundaria de selva (VSS).

Descripción general del componente para esta fase

El componente “Pueblo” se construirá a lo largo de dos fases (años 1 al 10) e integrará edificaciones relacionadas con actividades hoteleras y residenciales, actividades sociales, deportivas, artísticas y culturales, actividades comerciales y de servicios, pesca y venta de productos frescos del mar.

La fase 1 incluirá la construcción de dos hoteles boutique así como múltiples villas residenciales para alojar a visitantes (véase la tabla Construcción de producto inmobiliario para esta fase), familias de pescadores locales, trabajadores y operadores del condominio. Para las actividades comerciales y de servicios se construirán 25 edificaciones consistentes en tres restaurantes, cuatro mercados de misceláneos y productos del mar, siete comercios de productos diversos, una capilla, un módulo de escamoché, almacén y lavado de pescado, dos bodegas de refrigeración, un módulo de baños públicos y bodega, cinco establecimientos de servicios varios tales como un consultorio de atención médica de primer contacto, delegación municipal, una lavandería y dos oficinas. Para las actividades recreativas y culturales, en esta fase se construirá un gimnasio.

Se construirá un estacionamiento para facilitar el ingreso a los hoteles boutique y áreas aledañas.

La totalidad de las edificaciones de este componente se clasificarán en dos sistemas constructivos: palafitos y edificación convencional (ver sistemas constructivos al final de este apartado), y respetarán una altura máxima de 8 m o dos niveles (incluyendo la planta baja y tomando en cuenta la altura a nivel de piso natural) para mantener la visibilidad hacia la costa; de acuerdo a lo que establece el POEL en relación a las edificaciones que se ubiquen a una distancia menor a 200 m de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

La ubicación donde se desplantará este componente coincide con la actual localización del punto público de acceso vehicular a la playa, en donde existe un asentamiento humano de familias de pescadores conformado por seis palapas o enramadas, donde viven itinerantemente alrededor de 12 familias (ver Medidas de responsabilidad social).

Además, en este sitio se encuentra la infraestructura que actualmente alberga las instalaciones del Campamento de Conservación de Tortugas Marinas administrado por la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) en Chalacatepec. Dicha infraestructura será remplazada por instalaciones nuevas y diseñada de acuerdo al programa de necesidades apegado a los requerimientos de la normatividad ambiental vigente; para tal efecto, será necesario demoler las actuales (ver Demolición de las instalaciones del actual Campamento Tortuguero) y el Campamento será reubicado con la finalidad de mejorar las condiciones constructivas y operativas de las actuales instalaciones.

Además de la superficie edificable, como parte de las áreas exteriores del componente se construirán vialidades secundarias y estacionamientos de empedrado asentado en arena (ver Sistema constructivo de vialidades secundarias convencionales); terrazas y explanadas, áreas verdes ornamentales y deportivas, dos albercas y diversos andadores de acceso al mar; todo esto empleando sistemas constructivos convencionales.

Se construirán las redes secundarias de infraestructura hidráulica, sanitaria y de agua tratada requeridas para garantizar el abastecimiento de agua potable y la conducción del agua residual hacia su proceso de tratamiento, y desde el mismo, de vuelta a su origen para ser reutilizada en el riego de áreas verdes ornamentales. El componente cuenta con su propia Planta de Tratamiento al interior del mismo (ver componente Plantas de Tratamiento de aguas residuales y manejo de aguas residuales) y una línea de descarga de excedentes de agua tratada hasta un estanque artificial.

Se construirán además las obras secundarias de infraestructura eléctrica de baja tensión y de telecomunicaciones. La siguiente tabla muestra la totalidad de las redes de infraestructura a implementarse en esta fase.

Longitudes de infraestructura a implementar por categoría del POEL (km)			
Tipo de red	VFO	DTF	CNF
Hidráulica	1.4	0.3	0.2
Sanitaria	1.4	0.4	0.2
Agua tratada	1.6	0.4	0.2
Telecomunicaciones	1.2	0.6	0.2
Eléctrica aérea	0.2	0	0.1
Eléctrica subterránea	1.0	0.5	0.3

Previo al inicio de los procesos de obra, las actividades del componente incluyen la construcción de edificaciones de carácter provisional denominadas Obras temporales, las cuales se ubicarán en la brecha existente que bordea el componente al límite sureste así como en el sitio donde será la explanada central del componente el cual presenta Cobertura No Forestal; dichos espacios tendrán la finalidad de servir como áreas auxiliares de trabajo y almacenamiento desde donde los trabajadores se desplazarán al lugar de trabajo correspondiente. Estas obras no formarán parte del componente pero son necesarias para albergar de forma temporal trabajadores, insumos, maquinaria, equipos, etc.; y serán retiradas una vez concluida la totalidad del componente al término de la fase 2.

El componente “Pueblo” se construirá a lo largo de dos fases (años 1 al 10) e integrará edificaciones relacionadas con actividades hoteleras y residenciales, actividades sociales, deportivas, artísticas y culturales, actividades comerciales y de servicios, pesca y venta de productos frescos del mar.

La fase 1 incluirá la construcción de dos hoteles boutique así como múltiples villas residenciales para alojar a visitantes (véase la tabla Construcción de producto inmobiliario para esta fase), familias de pescadores locales, trabajadores y operadores del condominio. Para las actividades comerciales y de servicios se construirán 25 edificaciones consistentes en tres restaurantes, cuatro mercados de misceláneos y productos del mar, siete comercios de productos diversos, una capilla, un módulo de escamote, almacén y lavado de pescado, dos bodegas de refrigeración, un módulo de baños públicos y bodega, cinco establecimientos de servicios varios tales como un consultorio de atención médica de primer contacto, delegación municipal, una lavandería y dos oficinas. Para las actividades recreativas y culturales, en esta fase se construirá un gimnasio. Se construirá un estacionamiento para facilitar el ingreso a los hoteles boutique y áreas aledañas.

La totalidad de las edificaciones de este componente se clasificarán en dos sistemas constructivos: palafitos y edificación convencional (ver sistemas constructivos al final de este apartado), y respetarán una altura máxima de 8 m o dos niveles (incluyendo la planta baja y tomando en cuenta la altura a nivel de piso natural) para mantener la visibilidad hacia la costa; de acuerdo a lo que establece el POEL en relación a las edificaciones que se ubiquen a una distancia menor a 200 m de la Zona Federal Marítimo Terrestre.

La ubicación donde se desplantará este componente coincide con la actual localización del punto público de acceso vehicular a la playa, en donde existe un asentamiento humano de familias de pescadores conformado por seis palapas o enramadas, donde viven itinerantemente alrededor de 12 familias (ver Medidas de responsabilidad social).

Además, en este sitio se encuentra la infraestructura que actualmente alberga las instalaciones del Campamento de Conservación de Tortugas Marinas administrado por la Comisión Nacional de Áreas Naturales Protegidas (CONANP) en Chalacatepec. Dicha infraestructura será remplazada por instalaciones nuevas y diseñada de acuerdo al programa de necesidades apegado a los requerimientos de la normatividad ambiental vigente; para tal efecto, será necesario demoler las actuales (ver Demolición de las instalaciones del actual Campamento Tortuguero) y el Campamento será reubicado con la finalidad de mejorar las condiciones constructivas y operativas de las actuales instalaciones.

Además de la superficie edificable, como parte de las áreas exteriores del componente se construirán vialidades secundarias y estacionamientos de empedrado asentado en arena (ver Sistema constructivo de vialidades secundarias convencionales); terrazas y explanadas, áreas verdes ornamentales y deportivas, dos albercas y diversos andadores de acceso al mar; todo esto empleando sistemas constructivos convencionales.

Se construirán las redes secundarias de infraestructura hidráulica, sanitaria y de agua tratada requeridas para garantizar el abastecimiento de agua potable y la conducción del agua residual hacia su proceso de tratamiento, y desde el mismo, de vuelta a su origen para ser reutilizada en el riego de áreas verdes ornamentales. El componente cuenta con su propia Planta de Tratamiento al interior del mismo (ver componente Plantas de Tratamiento de aguas residuales y manejo de aguas residuales) y una línea de descarga de excedentes de agua tratada hasta un estanque artificial.

Se construirán además las obras secundarias de infraestructura eléctrica de baja tensión y de telecomunicaciones. La siguiente tabla muestra la totalidad de las redes de infraestructura a implementarse en esta fase.

Frecuencia de actividades de obras provisionales	
Actividades	Jornadas/fase
Recepción y distribución de insumos	1457
Administración de las instalaciones	1457
Limpieza y revisión de las instalaciones, incluye: talleres, bodegas y casetas; revisión de muebles de baño como lavabos, inodoro, coladeras, así como grifos y cañerías	625
Almacenamiento de equipos, maquinaria, refacciones y herramienta	1457
Descanso, preparación y alimentación del personal	182
Limpieza general y recolección de residuos y aguas residuales	273
Vigilancia de las instalaciones	4372
Mantenimiento de áreas de circulación, patios y áreas exteriores.	31
Revisión y limpieza de las instalaciones y equipos de cocina	5
Mantenimiento menor de maquinaria	165

Previo al inicio de los procesos de obra, las actividades del componente incluyen la construcción de edificaciones de carácter provisional denominadas Obras temporales, las cuales se ubicarán en la brecha existente que bordea el componente al límite sureste así como en el sitio donde será la explanada central del componente el cual presenta Cobertura No Forestal; dichos espacios tendrán la finalidad de servir como áreas auxiliares de trabajo y almacenamiento desde donde los trabajadores se desplazarán al lugar de trabajo corres-pondiente. Estas obras no formarán parte del componente pero

son necesarias para alber-gar de forma temporal trabajadores, insumos, maquinaria, equipos, etc.; y serán retiradas una vez concluida la totalidad del componente al término de la fase 2.

Datos generales del componente para esta fase	
Superficie edificable (ha)	1.3
Superficie a construir no edificable (ha)	5.45
Macrolotes del plan maestro	Pueblo
UGA POEL	101, 151
Niveles máximos construidos	2
Cuartos totales construidos	150

Previo al inicio de los procesos de obra, las actividades del componente incluyen la construcción de edificaciones de carácter provisional denominadas Obras temporales, las cuales se ubicarán en la brecha existente que bordea el componente al límite sureste así como en el sitio donde será la explanada central del componente el cual presenta Cobertura No Forestal; dichos espacios tendrán la finalidad de servir como áreas auxiliares de trabajo y almacenamiento desde donde los trabajadores se desplazarán al lugar de trabajo corres-pondiente. Estas obras no formarán parte del componente pero son necesarias para alber-gar de forma temporal trabajadores, insumos, maquinaria, equipos, etc.; y serán retiradas una vez concluida la totalidad del componente al término de la fase 2.

Implementación de procesos constructivos por tipo de ecosistema		
Proceso constructivo	Categoría del POEL	Superficie (ha)
Palafitos	Vegetación forestal	0.29
	Duna Terciaria Vegetación forestal	0.47
	Duna Terciaria Cobertura no forestal	0
	Cobertura no forestal	0.24
Edificaciones convencionales	Vegetación forestal	0.27
	Duna Terciaria Vegetación forestal	0.02
	Cobertura no forestal	0
Vialidades secundarias	Vegetación forestal	0.98
	Duna Terciaria Vegetación forestal	0.31
	Cobertura no forestal	0.13
Albercas convencionales	Duna Terciaria Vegetación forestal	0.01
	Cobertura no forestal	0.01
Cuerpo de agua artificial	Vegetación forestal	0.02
	Vegetación forestal	0.06
Áreas verdes ornamentales	Duna Terciaria Vegetación forestal	0.09
	Duna Terciaria Cobertura no forestal	0
	Cobertura no forestal	0.03
Terrazas, patios y explanadas	Vegetación forestal	1.38
	Duna Terciaria Vegetación forestal	1.65
	Duna Terciaria Cobertura no forestal	0.01
	Cobertura no forestal	0.49
Instalación hidrosanitaria y de agua tratada secundaria	Vegetación forestal	0
	Duna Terciaria Vegetación forestal	0
	Duna Terciaria Cobertura no forestal	0
	Cobertura no forestal	0
Instalación eléctrica aérea secundaria	Vegetación forestal	0.21
	Cobertura no forestal	0.08
Instalación eléctrica y de telecomunicaciones subterránea secundaria	Vegetación forestal	0
	Duna Terciaria Vegetación forestal	0
	Cobertura no forestal	0
Demolición de Campamento	Tortuguero actual Cobertura no forestal	0.1
	Obras provisionales temporales Cobertura no forestal	0.24

Generación de aguas residuales para esta fase		
Tipo	Unidad	Cantidad
Domésticas	m³	0
Industriales	m³	628
Agrícolas y pecuarias	m³	0
Total		628

Generación de residuos para esta fase (t)	
Tipo	Cantidad
Residuos sólidos urbanos	4.3
Residuos de manejo especial	10.6
Residuos peligrosos	0.0
Total	14.9

Personal					
Tipo	Cantidad por categoría del POEL				Total fase
	CNF	SBC	VSS	VFO	
Obrero/Jornalero	20	10	10	0	39
Oficial/Técnico	15	8	8	0	31
Especializado	3	2	2	0	7
Total	38	20	20	0	77

Construcción de producto inmobiliario para esta fase				
Categorías del POEL	Cobertura del suelo	Número de cuartos		
		Hoteleros	Villas*	Total
Vegetación forestal	Matorral crasicaule	11	18	56
	Matorral espinoso costero	11	0	11
Duna Terciaria Vegetación forestal	Matorral crasicaule	0	0	0
	Matorral espinoso costero	40	10	65
Duna Terciaria Cobertura no forestal	Cobertura alterada	0	0	0
Cobertura no forestal	Cobertura alterada	18	0	18
Gran Total				150