

INFORME PREVENTIVO DE IMPACTO
AMBIENTAL

 pocketpark



GRUPO
IMPULSO



Contenido

- I. DATOS GENERALES, DEL PROYECTO DEL PROMOVENTE Y DEL RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL INFORME PREVENTIVO.7
 - 1. Proyecto.....7
 - 1.1 Nombre del proyecto7
 - Ubicación del proyecto:7
 - Inversión requerida:.....9
 - Empleos: Número estimado de empleos directos e indirectos. (información para estadísticas)9
 - Vida útil del proyecto: Indicar el tiempo estimado (meses o años) que durará el proyecto: tiempo total y la duración para cada una de las etapas.....9
 - Documentación: Dependiendo del caso: copia de la autorización para realizar el cambio de uso de suelo conforme a la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable emitido por la SEMARNAT.....9
 - 1.2 Promovente 12
 - . Documentación que acredite la personalidad de promovente: Acta constitutiva, acta de modificaciones a estatutos, identificación oficial, etc..... 12
 - Domicilio para oír y recibir notificaciones:..... 12
 - 1.1.2. Nombre del Representante Legal. 12
 - 1.1.1. Documentos: Que acrediten la personalidad jurídica del Representante Legal. 12
 - 1.3 Responsable de la elaboración del Informe Preventivo. 13





Profesión y Cédula profesional: 13

Domicilio: (Calle, No int y ext., Colonia, Código Postal, Localidad, Delegación, Municipio, Estado)..... 13

Datos de contacto: Teléfonos (fijo y/o celular) y correo electrónico..... 13

II. REFERENCIAS, SEGÚN CORRESPONDA AL LOS SUPUESTOS DE LOS ARTÍCULOS 118 Y 123 DE LA LEY AMBIENTAL DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ Y 5º Y 34 DE SU REGLAMENTO EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO.... 14

2. Marcar con una X el supuesto (s) que le sea aplicable al proyecto: SUPUESTO Criterios y requisitos 14

III. ASPECTOS TÉCNICOS Y AMBIENTALES.....29

1. Descripción del proyecto.....29

 a) Localización: Coordenadas UTM y archivo KML de la superficie total del predio y del polígono en donde se ubicarán las obras y/o actividades del proyecto.....29

 b) Dimensiones:.....31

 c) Características del proyecto.....35

 e) Programa General de Trabajo.....41

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SUSTANCIAS O PRODUCTOS QUE VAN A EMPLEARSE Y QUE PODRÍAN PROVOCAR UN IMPACTO AL AMBIENTE, ASÍ COMO SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y QUÍMICA..... 44

2.1 Para indicar las sustancias que se pretende emplear, el promovente deberá presentar el tipo y características (CRETIB), volumen y tipo de almacenamiento, estado físico en que se encontrará, cantidad de uso, etapa o proceso en que se emplea, destino o uso final de la sustancia, tipo de transportación, etc. 44



2.2 . De acuerdo a la Tabla. Materiales y sustancias que podría provocar un impacto al ambiente, señalar si conforme el Primer Listado y Segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y 4 de mayo de 1992 correspondientemente y el Acuerdo mediante el que se expide el Primer Listado de Actividades Riesgosas para el Estado de San Luis Potosí, publicado el 26 de abril de 2003 en el Periódico Oficial del Estado, el proyecto considera la realización de actividades altamente riesgosas o riesgosas. 44

3. IDENTIFICACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LAS EMISIONES, DESCARGAS Y RESIDUOS CUYA GENERACIÓN SE PREVEA, ASÍ COMO MEDIDAS DE CONTROL QUE SE PRETENDAN LLEVAR A CABO..... 47

3.1 Hacer una descripción general de los procesos, operaciones y/o actividades principales, incluido un diagrama de flujo para cada proceso o actividad..... 47

3.2 Señalar los sitios y/o etapas del proyecto en donde se generarán emisiones atmosféricas, residuos líquidos, sólidos y ruido, así como los controles ambientales para cada uno de ellos..... 47

3.3 Describir las tecnologías que se utilizarán, en especial las que tengan relación directa con la emisión y el control de residuos líquidos, gaseosos y sólidos. 54

3.4 Anexar, las hojas de seguridad de las sustancias o materiales empleados.... 54

4. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE Y, EN SU CASO, LA IDENTIFICACIÓN DE OTRAS FUENTES DE EMISIÓN DE CONTAMINANTES EXISTENTES EN EL ÁRE DE INFLUENCIA DEL PROYECTO 55

b) Justificación del AI. Los criterios y argumentos técnicos, jurídicos y/o administrativos que no sólo justifiquen, sino también evidencien la delimitación y las dimensiones del AI delimitada..... 56

c) Identificación de atributos ambientales. La descripción y distribución de las principales componentes ambientales (bióticos y abióticos) identificados en el AI



delimitada..... 61

d) Funcionalidad. La importancia y/o relevancia de los servicios ambientales o sociales que ofrecen las componentes ambientales identificadas en el AI..... 75

e) Diagnóstico Ambiental: se desarrollará un análisis sobre las condiciones ambientales del AI, remitiendo las conclusiones que justifiquen el estado de deterioro y/o conservación del ecosistema en donde incidirá el proyecto. 75

f) En congruencia con lo anterior, además de presentar la argumentación técnica de la información citada en el párrafo que antecede, la promovente deberá representar en forma gráfica en planos, mapas, esquemas, anexos fotográficos, imágenes satelitales, (describir en cada fotografía los aspectos más importantes y su ubicación con respecto al proyecto) y/o cuantas otras formas permitan ejemplificar y/o transmitir con la mayor claridad el estado de conservación y condiciones naturales de los componentes ambientales que fueron identificados tanto en el AI como en las áreas que se verán afectadas por el proyecto..... 77

5. IDENTIFICACIÓN DE LOS IMPACTOS AMBIENTALES SIGNIFICATIVOS O RELEVANTES Y DETERMINACIÓN DE LAS ACCIONES Y MEDIDAS PARA SU PREVENCIÓN Y MITIGACIÓN..... 82

b) Selección y descripción de los impactos ambientales significativos 83

Evaluación de impactos ambienta 84

Criterios y metodologías de evaluación Criterios..... 86

Etapa de construcción. 87

Etapa de Operación y Mantenimiento 88

Etapa de abandono del Sitio..... 89

Impactos Directos..... 90



Impactos Indirectos..... 90

d) Medidas prevención y mitigación de los impactos ambientales..... 91

e) Programa de Vigilancia Ambiental-..... 94

Programa de Educación Ambiental 95

Objetivo..... 96

f) Planos de localización del área en la que se pretende realizar el proyecto..... 99

MANERA BREVE LOS ASPECTOS QUE SE DESEAN DESCATAR 114

g) CONDICIONES ADICIONALES..... 117

CONCLUSIONES 118

I. DATOS GENERALES, DEL PROYECTO DEL PROMOVENTE Y DEL RESPONSABLE DE LA ELABORACIÓN DEL INFORME PREVENTIVO.

1. Proyecto

1.1 Nombre del proyecto

Condominio Horizontal Industrial para construcción de bodegas de almacenaje logístico denominado "POCKET PARK"

Ubicación del proyecto:

El predio donde se desarrollará el proyecto se encuentra ubicado en el Eje 132 con Numero Oficial 392, En la zona Industrial, San Luis Potosí, San Luis Potosí, México. Como lo indica el Alineamiento y Numero Oficial con folio 79736, otorgado por la Dirección de Desarrollo Urbano municipal.



IMAGEN 1 CROQUIS DE UBICACION

LICENCIA DE ALINEAMIENTO Y NUMERO OFICIAL

REPARTIMIENTO DE SAN LUIS POTOSÍ

FECHA 26 DE OCTUBRE DEL 2020	FOLIO 79736
--	-----------------------

DATOS DEL PROPIETARIO

NOMBRE O RAZON SOCIAL: METRO LIMA SA DE CV		
CALLE/EJE: EJE 132	NO. OFICIAL: 392	SUP. TERRENO: 20797.33M2
FRACCIÓNAMIENTO: ZONA INDUSTRIAL	ZONA: 5	SUBZONA: 4
MANZANA: -----	LOTE: -----	CATASTRAL: 240102801000106256500001090011

LA PRESENTE LICENCIA DEJA A SALVO LOS DERECHOS A TERCEROS Y NO PREJUJGA RESPECTO DE LA TITULARIDAD DEL DOMINIO Y DEMAS DERECHOS QUE RECAIGAN SOBRE LOS PREDIOS PARA LOS CUALES SE EXPIDE.

NOTA: SE DEBE RESPETAR INTEGRAMENTE EL ALINEAMIENTO INDICADO.

OBSERVACIONES:
 Para cualquier acción urbanística presentar dictamen técnico de gas natural, dictamen técnico de la Comisión Federal de Electricidad. Lo anterior se hace de su conocimiento de conformidad con el contenido en los numerales 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 114 fracción V de la Constitución Política de San Luis Potosí, Artículo 4 fracción II, Artículo 12 y 13 fracción III, Artículo 18 fracción I, XII, XXVIII y XXXIV de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí y 133 fracción 1, 161 y 162 del Reglamento Interno del Municipio de San Luis Potosí. Respetar realización superficie de 161.69 M2. por ancho de Calle en Eje 132 respetar ochavo de 3.00 mts. x 3.00 mts. En el reverso de esta hoja se encuentra ampliación del croquis.

AUTORIZADA
 DIRECTOR DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO URBANO

LIC. JUAN ANTONIO SALAZAR MUÑOZ

IMAGEN 2 ALINEAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL



Inversión requerida:

La inversión para el proyecto aproximadamente va de los \$2,500,000 a los

\$3,000,000.00

ETAPA	INVERSION
Prevención	30,000
Mitigación y/o RESTAURACION	30,000
TOTAL	60,000

Empleos: Número estimado de empleos directos e indirectos. (información para estadísticas)

La construcción y desarrollo del proyecto dará empleo directo a 50 personas aproximadamente, así como empleo indirecto que se estima aproximadamente en 200 personas

Vida útil del proyecto: Indicar el tiempo estimado (meses o años) que durará el proyecto: tiempo total y la duración para cada una de las etapas

El proyecto en su etapa constructiva pretende realizarse durante 18 meses y 30 años de Operación.

Documentación: Dependiendo del caso: copia de la autorización para realizar el cambio de uso de suelo conforme a la Ley de Desarrollo Forestal Sustentable emitido por la SEMARNAT.

No aplica al proyecto, ya que se encuentra en zona ya urbanizada y autorizada para el uso Industrial.

La vegetación que había antes de la urbanización no era forestal como se puede apreciar en las siguientes imágenes:



Imagen 1 Vegetación en el año 2019



Imagen 2 vegetación en junio del 2012



Imagen 3 Estado del predio en el año 2012



Imagen 4 Estado del terreno en junio del 2012

1.2 Promovente

Nombre o razón social.

PROMOVENTE: METRO LIMA S.A DE C.V.

- . **Documentación que acredite la personalidad de promovente: Acta constitutiva, acta de modificaciones a estatutos, identificación oficial, etc.**

Se presenta acta constitutiva con instrumento sesenta y seis mil cuatrocientos nueve tomos milésimos quincuacentesimo décimo primero, registrado el 05 de marzo del 2012.

Domicilio para oír y recibir notificaciones:

Eje132, Numero 392, Zona Industrial, San Luis Potosí, San Luis Potosí.

1.1.2. Nombre del Representante Legal.



José Eduardo Zermeño Ochoa

1.1.1. Documentos: Que acrediten la personalidad jurídica del Representante Legal.

En el acta constitutiva mencionada anteriormente se menciona en la página 17 al señor Zermeño como Administrador Único de la sociedad.

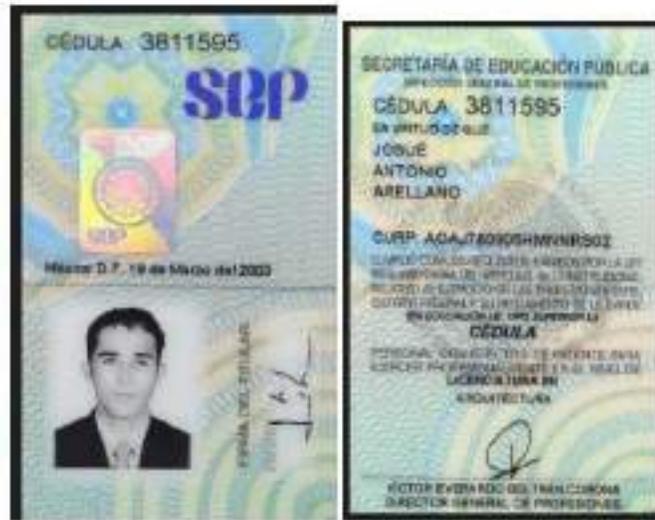
1.3 Responsable de la elaboración del Informe Preventivo.

Nombre del responsable técnico del estudio.

ARQ. JOSUE ANTONIO ARELLANO

Profesión y Cédula profesional:

Licenciado en arquitectura



Domicilio: (Calle, No int y ext., Colonia, Código Postal, Localidad, Delegación, Municipio, Estado).

Prol. Ponciano Arriaga 336 Col. Lomas del Mezquital San Luis Potosí, S.L.P. c.p. 78130

Datos de contacto: Teléfonos (fijo y/o celular) y correo electrónico.

TEL: 4448488374

josue2013248@gmail.com



II. REFERENCIAS, SEGÚN CORRESPONDA AL LOS SUPUESTOS DE LOS ARTÍCULOS 118 Y 123 DE LA LEY AMBIENTAL DEL ESTADO DE SAN LUIS POTOSÍ Y 5º Y 34 DE SU REGLAMENTO EN MATERIA DE EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL Y RIESGO.

Señalar la fracción e inciso de los artículos 118 de la Ley Ambiental del Estado de San Luis Potosí y 5º de su Reglamento en Materia de Evaluación del Impacto Ambiental y Riesgo, en el que se ubique el proyecto para que este sea competencia del Estado en materia de Impacto Ambiental: fracción II.

Asimismo, se cita el “ARTICULO 123. En la realización de obras y actividades a que se refieren los artículos 118 y 119 de esta Ley, requerirán la presentación de un informe preventivo, y no una manifestación de impacto ambiental, cuando:

II. Las obras o actividades de que se trate, estén consideradas a realizarse dentro de la zonificación respectiva de un plan de desarrollo urbano o programa de ordenamiento ecológico, debidamente aprobado y publicado en el Periódico Oficial del Estado.”

Para lo anterior, se anexará en la página 16 y 17 de este documento, la ubicación del predio dentro de la zonificación secundaria del Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Luis Potosí, publicado en el Periódico Oficial del Estado de San Luis Potosí, el día 27 de abril del año 2021.

2. Marcar con una X el supuesto (s) que le sea aplicable al proyecto:

SUPUESTO Criterios y requisitos

SUPUESTO	CRITERIOS Y REQUISITOS	
I. Existan normas oficiales mexicanas u otras disposiciones que regulen las emisiones, las descargas, el aprovechamiento de recursos naturales y, en general, todos los impactos ambientales	Cuando una Norma Oficial Mexicana determinada, establece las especificaciones de protección ambiental para la planeación, diseño, construcción, operación y mantenimiento y abandono del sitio de la obra y/o actividad de que se trate. (Ej. NOM-083- SEMARNAT-2003). Para este caso, no serán de utilidad las que indican únicamente características de diseño de ingeniería y no contemplan variables ambientales.	



<p>relevantes que las obras o actividades puedan producir</p>	<p>Asimismo, análisis y conclusión de la forma en que se sujetará y cumplirá con las disposiciones que correspondan, según sea el caso.</p>	
<p>II. Las obras o actividades de que se trata están expresamente previstas por un plan parcial de desarrollo.</p>	<p>dicho plan; copia del plano donde se indique las áreas de zonificación primaria y secundaria en las que se pretende ubicar el proyecto. En el supuesto del Plan de Ordenamiento Ecológico (POE), deberá presentar copia de la autorización en materia de impacto ambiental emitida por la SEGAM; copia del mapa en donde se ubiquen las unidades de gestión ambiental (UGA) y se indique la localización precisa del proyecto, así como su anexo de criterios ecológicos de la UGA (s) que corresponda, identificando y describiendo la política, usos, criterios, y lineamientos que correspondan al proyecto. Asimismo, análisis y conclusión de la forma en que el proyecto se sujetará y cumplirá con los criterios, lineamientos o medidas propuestas en el POE, así como a los términos y condicionantes de la autorización de la SEGAM en materia de impacto ambiental y, en su caso riesgo ambiental emitidos para dicho POE.</p>	X
<p>III. Se trate de instalaciones ubicadas en zonas o parques industriales</p>	<p>a) Copia de la autorización en materia de impacto ambiental del parque industrial de que se trate.</p>	
<p>previamente evaluados y autorizados por la SEGAM o SEMARNAT en materia de impacto ambiental.</p>	<p>b) Copia del plano donde se ubiquen la zonificación y usos de suelo contemplados para dicho parque, así como, donde se indique la localización precisa del proyecto, así como su anexo de criterios ecológicos de acuerdo a la zonificación o usos de suelo que corresponda, identificando y describiendo la política (s), uso (s), y/o destino (s), así como, los criterios y lineamientos que le correspondan al proyecto.</p>	
	<p>c) Análisis y conclusión de la forma en que el proyecto se sujetará y cumplirá con los criterios lineamientos o medidas propuestas en el parque industrial autorizado, así como, a los términos y condicionantes establecidos en la autorización que en materia de impacto ambiental y, en su caso riesgo ambiental, se hayan emitido para dicho parque o zona industrial.</p>	

- Fecha en la que fue aprobado y publicado en el Periódico Oficial del Estado.

El Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población de San Luis Potosí se publicó el 27 de abril del 2021

- Imagen del plano del Programa de Desarrollo Urbano, donde se indiquen las áreas de zonificación primaria y secundaria en las que se pretende ubicar el proyecto.



IMAGEN 6 UBICACIÓN DEL PROYECTO DENTRO DEL PDUCP SLP

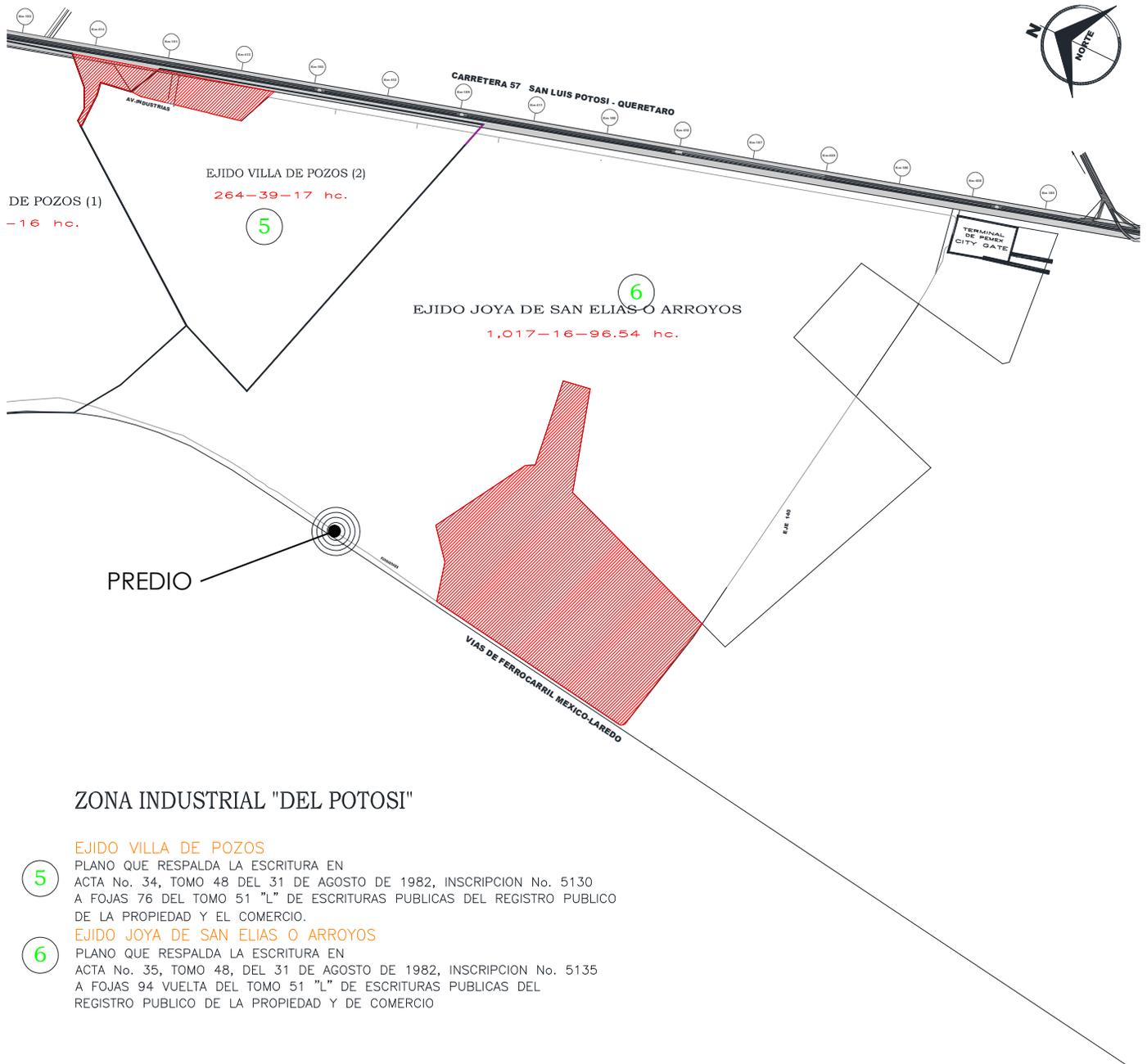
De igual forma el predio se localiza dentro de una zona industrial, a través de un Decreto, el cual cita a continuación:

“Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de 264-39-17 Has., en favor del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., ubicada en el ejido denominado Villa de Pozos, perteneciente al Municipio de San Luis Potosí, S. L. P. (Reg. 12692).” Lo anterior publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de San Luis Potosí, el 16 de marzo de 1980. (Se adjunta Decreto en apartado de Anexos)

De igual forma mediante Decreto 695.- Se autoriza al Ejecutivo del Estado, para que amplíe la Zona Industrial “Del Potosí”. El cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, el día jueves 11 de junio de 2009. (Se adjunta Decreto en apartado de Anexos).

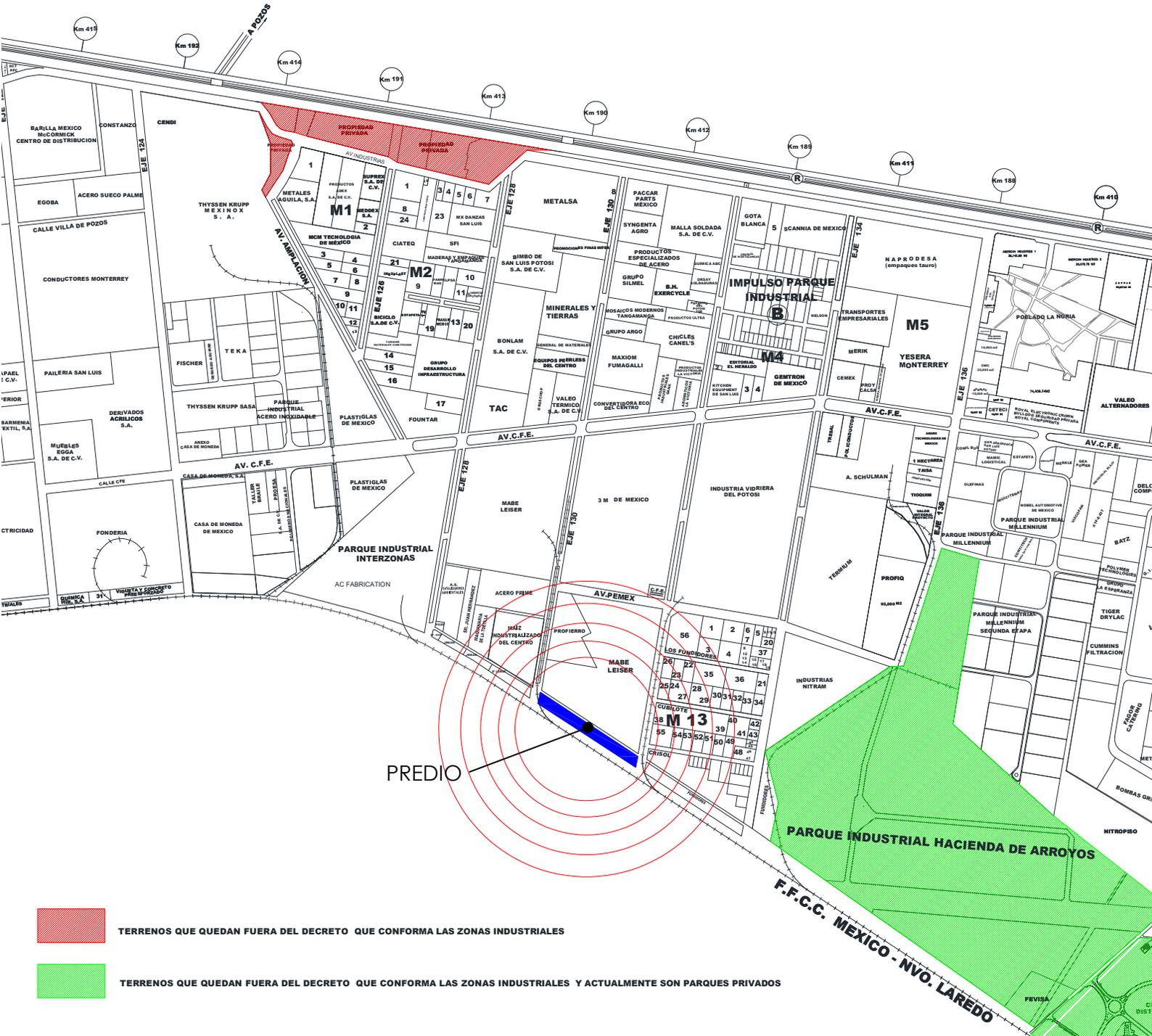
Asimismo, se anexan planos de polígonos en donde se puede observar perfectamente que el predio en estudio se localiza en el polígono número 6 de “Zona Industrial “Del Potosí: Ejido Joya de San Elías o Arroyos, Plano que respalda la Escritura en Acta N° 35, Tomo 48, del 31 de agosto de 1982, inscripción N° 5135 a Fojas 94 vuelta del tomo 51 “L” de Escrituras Públicas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Dichos planos fueron proporcionados por la SEDECO en formato .dwg para su consulta.

(Se adjuntan planos en apartado de anexos)



ZONA INDUSTRIAL "DEL POTOSI"

- 5 EJIDO VILLA DE POZOS
 PLANO QUE RESPALDA LA ESCRITURA EN ACTA No. 34, TOMO 48 DEL 31 DE AGOSTO DE 1982, INSCRIPCION No. 5130 A FOJAS 76 DEL TOMO 51 "L" DE ESCRITURAS PUBLICAS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO.
- 6 EJIDO JOYA DE SAN ELIAS O ARROYOS
 PLANO QUE RESPALDA LA ESCRITURA EN ACTA No. 35, TOMO 48, DEL 31 DE AGOSTO DE 1982, INSCRIPCION No. 5135 A FOJAS 94 VUELTA DEL TOMO 51 "L" DE ESCRITURAS PUBLICAS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



TERRENOS QUE QUEDAN FUERA DEL DECRETO QUE CONFORMA LAS ZONAS INDUSTRIALES

TERRENOS QUE QUEDAN FUERA DEL DECRETO QUE CONFORMA LAS ZONAS INDUSTRIALES Y ACTUALMENTE SON PARQUES PRIVADOS

- Se encuentra dentro de la UNIDAD DE GESTION AMBIENTAL TERRITORIAL 18

No. UGAT:	18	Grupo:	Aprovechamiento urbano para industria en Ciudad Central
Política territorial (Art. 120, LOTDUSLP):		Aprovechamiento industrial	
Datos generales de la UGAT:			
Superficie (ha):	3105.84 ha		
Principales localidades:	San Luis Potosí (Cabecera Municipal)		
Uso de suelo predominante	Industrial		
Zonas de Atención Estratégica (ZAES):	ZAE 5. Polígonos con alto y muy alto grado de riesgo ante fenómenos naturales y/o antropogénicos. ZAE 7. Zona industrial. ZAE 18. Corredor Comercial (Carranza, Periferico, Carretera 57)		
Modelo de Ordenamiento Territorial Sustentable			
Lineamiento general:	Mantener un desarrollo policéntrico favoreciendo la inversión pública y privada para crecer creando vínculos y garantizando que los sistemas de transportes mantengan la vinculación y la comunicación con el Centro Articulador Metropolitano y del Sistema y los Centros Integradores de Servicios Básicos Urbanos.		
Lineamientos estratégicos por UGAT:	4.1.2 Equilibrar el desarrollo económico y el cuidado del medio ambiente. 4.1.4 Fortalecer la actividad industrial con visión metropolitana. 4.2.1 Optimización del marco normativo para industrias y atracción de inversión. 4.2.2 Consolidar e impulsar el sector del conocimiento, fortaleciendo incubadoras, parques y MIPYMES mediante incentivos gubernamentales. 3.1.3 Regulación de la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo de los centros de población privilegiando los criterios rectorios que contribuyan a la sostenibilidad urbana. 3.2.1 Establecer al Transporte público como eje estructurador del desarrollo urbano metropolitano.		
Modalidades y restricciones de uso del suelo:	Planificación de los usos, densidades e intensidades de ocupación de acuerdo con lo establecido en el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Luis Potosí.		

- Explicación de la manera como se sujetará el proyecto a los criterios, lineamientos y medidas de mitigación propuestas en el PDUUP

Tomando en consideración el punto **V.4 Estrategias territoriales** la correlación de los supuestos a las que se sujetara el proyecto son las que se presentan en siguiente

- ✓ Acercar los servicios y el comercio a las áreas habitacionales e industriales
- ✓ Creación de convenios de colaboración público- privada que atiendan problemas específicos en la zona poniente, distrito tres y zona industrial.
- ✓ El almacenamiento de sustancias inflamables o peligrosas, así como industria deberá ubicarse a una distancia mínima de 150 m de cualquier vivienda



OBJETIVO GENERAL	OBJETIVO ESPECIFICO	ESTRATEGIA ESPECIFICA	RELACIÓN CO EL PROYECTO
<p>Alcanzar un desarrollo urbano ordenado, equitativo, accesible y sustentable</p>	<p>Contener la expansión territorial para mejorar la calidad de vida de los habitantes de San Luis Potosí</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Impulso de la vivienda vertical en el área consolidada del Centro de Población de San Luis Potosí. • Atracción de inversión inmobiliaria a los vacíos urbanos y a la vivienda abandonada dentro del área consolidada del centro de población de San Luis Potosí. • Establecimiento de un modelo de centros de barrio, subcentros urbanos y subcentros de distrito que articulen el territorio y disminuyan la fragmentación urbana en los distritos 7 y 8 	<p>EL PROYECTO SE DESARROLLARÁ EN UN AREA DE USO EXCLUSIVO DE LA INDUSTRIA</p>



		<ul style="list-style-type: none"> • Generación de certidumbre de los límites de la ciudad de San Luis Potosí. 	
	Promover el derecho a la ciudad en el Centro de Población de San Luis Potosí	<ul style="list-style-type: none"> • Impulso de vivienda accesible, asequible, sana y sustentable en El área consolidada del Centro de Población de San Luis Potosí. 	NO APLICA AL PROYECTO
		<ul style="list-style-type: none"> • Fomento a la regularización de la tenencia de tierra en cooperación con las instancias de gobierno federal, con énfasis en los distritos 12 y 13. 	NO APLICA AL PROYECTO
	Promover espacios Públicos accesibles, incluyentes y seguros.	<ul style="list-style-type: none"> • Garantizar la disponibilidad, adecuación y acceso universal al espacio público en el Centro de Población de San Luis Potosí 	

<p>Alcanzar un desarrollo urbano ordenado, equitativo, accesible y sustentable</p>	<p>Contener la expansión Territorial para mejorar la calidad de vida de los habitantes</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Generación de normas para la ampliación de calles y banquetas con elementos naturales y de mejor distribución del espacio público • Impulso a nuevos principios de organización y diseño vial basados en la seguridad, inclusión, salud, función urbana y la intermodalidad. • Adecuación del espacio público para incluir un sistema de ciclovías en el área consolidada. • Construcción de una red de ciclovías en el área de crecimiento de la ciudad. • Diseño de espacios intermodales que integren una red de 	<p>EL PROYECTO SE SUJETA A LOS NUEVOS CRITERIOS DE VIALIDADES</p>
---	--	---	---

		<p>transporte colectivo que conecte el centro con el suroriente de la ciudad.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desarrollo de un nuevo modelo de vialidades amplias, seguras, incluyentes e intermodales 	
	<p>Impulsar sistemas de transporte colectivo y los transportes no motorizados.</p>	<p>Acercar los servicios y el comercio a las áreas habitacionales e industriales</p>	
<p>Promover la elaboración y/o actualización de la normatividad urbana</p>	<p>Fomentar la elaboración De planes, programas, normas técnicas y reglamentos actualizados a las nuevas dinámicas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Inclusión de los elementos que garanticen el derecho a la movilidad activa y sustentable en los reglamentos y normativa vial • Fortalecimiento de los instrumentos de planeación urbana a través de programas de 	<p>EL PROYECTO SE SUJETA A LOS NUEVOS CRITERIOS DE VIALIDADES</p>

	sociales y de crecimiento urbano	componentes urbanos.	
Fomentar la recarga y balance hidrológico de los sistemas acuíferos.	Rehabilitar y proteger los cauces de ríos	<ul style="list-style-type: none"> Asignación de usos de suelo no urbanizables o urbanización de baja densidad en zonas de alta pendiente y de protección ecológica en la Sierra de San Miguelito Diseño de infraestructura verde que mantenga el cauce de los ríos con énfasis en la Sierra de San Miguelito, Rio Paisanos y Rio Santiago 	EL PROYECTO RESPETARA EL DISEÑO DE INFRAESTRUCTURA VERDE
Alcanzar un desarrollo urbano ordenado, equitativo, accesible y sustentable	Garantizar la disponibilidad de infraestructura básica y verde	<ul style="list-style-type: none"> Establecimiento de lineamientos que aseguren la disponibilidad de infraestructura previo al desarrollo en el distrito 7 	CON LA AUTORIZACIÓN DEL PROYECTO SE PRETENDE CONSOLIDAR ESA ÁREA.

		<ul style="list-style-type: none"> Modernización, ampliación y desarrollo de infraestructura en el área consolidada de la ciudad. 	
<p>Proteger los sitios de valor patrimonial, ambiental, cultural e histórico.</p>	<p>Regular los sitios considerados de valor patrimonial, ambiental, cultural e histórico</p>	<ul style="list-style-type: none"> Establecimiento de instrumentos y normativa complementaria para conservar y proteger el medio ambiente con énfasis en el distrito 11 y 12 	<p>EL PROYECTO CUMPLIRÁ CON LOS ESTABLECIMIENTOS DE INSTRUMENTOS Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA PARA CONSERVAR Y PROTEGER EL MEDIO AMBIENTE</p>
<p>Fomentar la recarga y balance hidrológico de los sistemas acuíferos</p>	<p>Mejorar la filtración del agua de lluvia al acuífero</p>	<ul style="list-style-type: none"> Diseño de instrumentos de urbanización y edificación centrados en la capacidad de absorción del suelo. 	<p>EL PROYECTO CUMPLIRÁN CON EL COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO.</p>
	<p>Rehabilitar y proteger los cauces de ríos</p>	<ul style="list-style-type: none"> Establecimiento de zonas de transición, control y absorción en las áreas con presencia de escurrimientos naturales o cercanas a ellas. 	

<p>Alcanzar un desarrollo urbano ordenado, equitativo, accesible y sustentable</p>	<p>Promover el paso natural ininterrumpido de la fauna a través del centro de población</p>	<p>Establecimiento de una red de áreas verdes que conecten los distritos de la ciudad de San Luis Potosí</p>	<p>EL PROYECTO CUENTA CON ÁREAS VERDES</p>
---	---	--	--

- Explicación, en su caso, de las condiciones adicionales a las que se sujetará la realización del proyecto,

Aunque el Programa de Desarrollo Urbano de Centro de población de San Luis Potosí establece la problemática ambiental, directrices de estrategia y los lineamientos de acción a seguir por las autoridades el desarrollo observara medidas congruentes a realizar con los aspectos anteriormente mencionados en el PCP.

- Si la obra o actividad está prevista en un ordenamiento ecológico, presentar la información que se indica a continuación:

Fecha de aprobación y publicación en el Periódico Oficial del Estado.

No existe un ordenamiento ecológico para el Estado de San Luis Potosí publicado aún.

III. ASPECTOS TÉCNICOS Y AMBIENTALES.

1. Descripción del proyecto.

- a) **Localización: Coordenadas UTM y archivo KML de la superficie total del predio y del polígono en donde se ubicarán las obras y/o actividades del proyecto.**

El predio donde se desarrollará el proyecto se encuentra ubicado en el Eje 132 con Numero Oficial 392, En la zona Industrial, San Luis Potosí, San Luis Potosí, México.



IMAGEN 3 LOCALIZACIÓN

CUADRO DE CONSTRUCCION POLIGONO GENERAL						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				A	2,441,570.367	304,135.198
A	B	S 03°28'08.31" E	442.24	B	2,441,128.936	304,101.957
B	C	S 63°25'59.35" W	49.99	C	2,441,105.592	304,117.241
C	D	N 03°28'11.97" W	461.83	D	2,441,567.574	304,089.289
D	A	N 86°31'05.37" E	45.99	A	2,441,570.367	304,135.198
SUPERFICIE = 20.797.33 m2						

IMAGEN 5 CUADRO DE CONSTRUCCIÓN CON COORDENADAS UTM

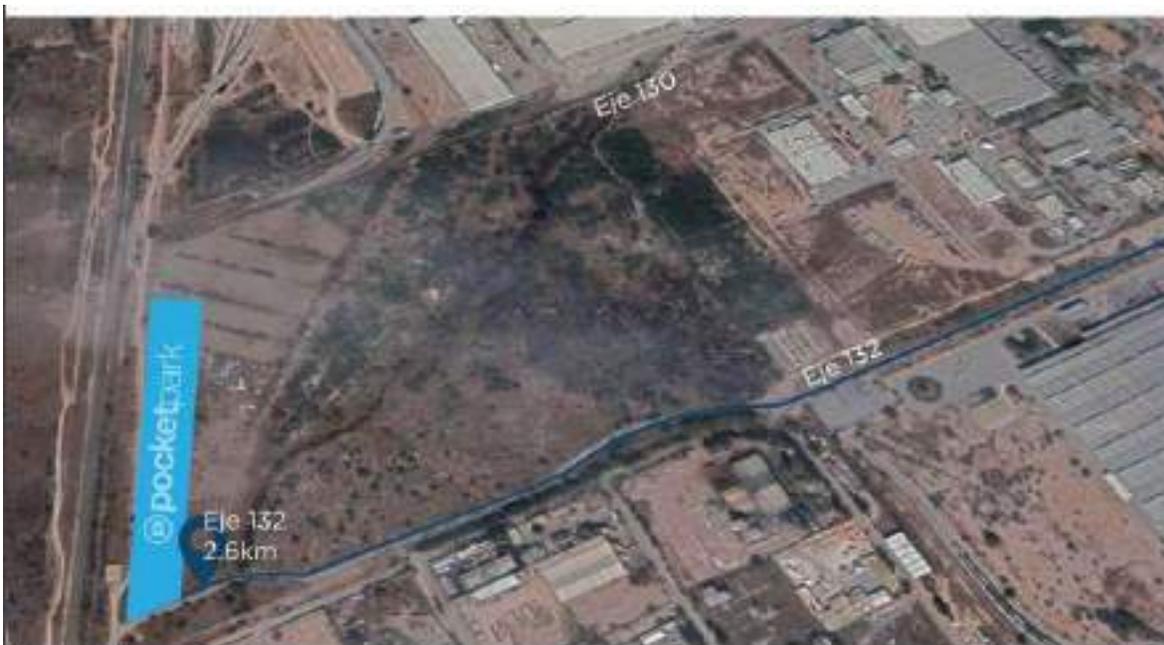


IMAGEN 4 LOCALIZACIÓN

b) Dimensiones:

POCKET PARK	
ÁREA	SUPERFICIE
LOTE 1	690.00
LOTE 2	690.00
LOTE 3	690.00
LOTE 4	690.00
LOTE 5	690.00
LOTE 6	690.00
LOTE 7	690.00
LOTE 8	690.00
LOTE 9	690.00
LOTE 10	690.00
LOTE 11	690.00
LOTE 12	690.00
LOTE 13	690.00
LOTE 14	552.00
PATIO DE MANIOBRAS	8,606.53
EQUIPAMIENTO URB	745.26
AREAS VERDES	884.84
CIRCULACIONES CASETA	118.50
TOTEM	4.51
ESTACIONAMIENTOS	734.08
CASETA	20.21
AREA DE RESTRICCIÓN	161.40
ÁREA TOTAL	20,797.33

	m ²	% INDIVISOS	INDIVISOS m ²
LOTE 1	690.00	7.25%	817.05
LOTE 2	690.00	7.25%	817.05
LOTE 3	690.00	7.25%	817.05
LOTE 4	690.00	7.25%	817.05
LOTE 5	690.00	7.25%	817.05
LOTE 6	690.00	7.25%	817.05
LOTE 7	690.00	7.25%	817.05
LOTE 8	690.00	7.25%	817.05
LOTE 9	690.00	7.25%	817.05
LOTE 10	690.00	7.25%	817.05
LOTE 11	690.00	7.25%	817.05
LOTE 12	690.00	7.25%	817.05
LOTE 13	690.00	7.25%	817.05
LOTE 14	552.00	5.80%	653.64
AREA RENTABLE	9,522.00	100.00%	
AREAS COMUNES	11,275.33		
TOTAL SUP CONST	20,797.33		
ÁREA TOTAL RENTABLE		46%	
PERIMETRO DEL PREDIO			1,000.74 mL

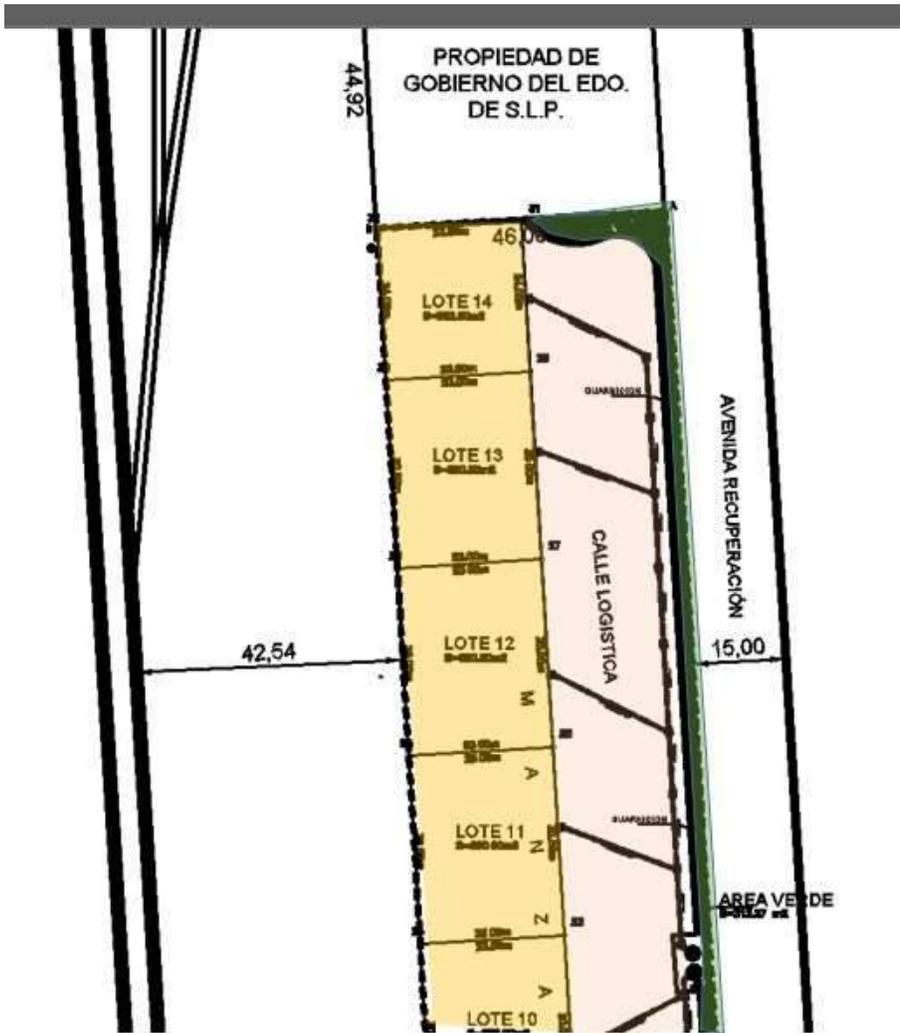


IMAGEN 6 CROQUIS CON DISTRIBUCION DE AREAS

CUADRO DE CONSTRUCCIÓN LOTE 11					
Lote		PISO	ÁREA	C.O.C. (m ²)	
NO.	AREA			1	2
11	11	1	1000	200	200
11	12	2	1000	200	200
11	13	3	1000	200	200
11	14	4	1000	200	200
SUPERFICIE = 40000 m ²					
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN LOTE 12					
Lote		PISO	ÁREA	C.O.C. (m ²)	
NO.	AREA			1	2
12	12	1	1000	200	200
12	13	2	1000	200	200
12	14	3	1000	200	200
12	15	4	1000	200	200
SUPERFICIE = 40000 m ²					
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN LOTE 13					
Lote		PISO	ÁREA	C.O.C. (m ²)	
NO.	AREA			1	2
13	13	1	1000	200	200
13	14	2	1000	200	200
13	15	3	1000	200	200
13	16	4	1000	200	200
SUPERFICIE = 40000 m ²					
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN LOTE 14					
Lote		PISO	ÁREA	C.O.C. (m ²)	
NO.	AREA			1	2
14	14	1	1000	200	200
14	15	2	1000	200	200
14	16	3	1000	200	200
14	17	4	1000	200	200
SUPERFICIE = 40000 m ²					
CUADRO DE CONSTRUCCIÓN LOTE 15					
Lote		PISO	ÁREA	C.O.C. (m ²)	
NO.	AREA			1	2
15	15	1	1000	200	200
15	16	2	1000	200	200
15	17	3	1000	200	200
15	18	4	1000	200	200
SUPERFICIE = 40000 m ²					

CUADRO DE CONSTRUCCION LOTE 7	
NO.	DESCRIPCION
1	...
2	...
3	...
4	...
5	...
6	...
7	...
8	...
9	...
10	...
11	...
12	...
13	...
14	...
15	...
16	...
17	...
18	...
19	...
20	...
21	...
22	...
23	...
24	...
25	...
26	...
27	...
28	...
29	...
30	...
31	...
32	...
33	...
34	...
35	...
36	...
37	...
38	...
39	...
40	...
41	...
42	...
43	...
44	...
45	...
46	...
47	...
48	...
49	...
50	...
51	...
52	...
53	...
54	...
55	...
56	...
57	...
58	...
59	...
60	...
61	...
62	...
63	...
64	...
65	...
66	...
67	...
68	...
69	...
70	...
71	...
72	...
73	...
74	...
75	...
76	...
77	...
78	...
79	...
80	...
81	...
82	...
83	...
84	...
85	...
86	...
87	...
88	...
89	...
90	...
91	...
92	...
93	...
94	...
95	...
96	...
97	...
98	...
99	...
100	...
101	...
102	...
103	...
104	...
105	...
106	...
107	...
108	...
109	...
110	...
111	...
112	...
113	...
114	...
115	...
116	...
117	...
118	...
119	...
120	...
121	...
122	...
123	...
124	...
125	...
126	...
127	...
128	...
129	...
130	...
131	...
132	...
133	...
134	...
135	...
136	...
137	...
138	...
139	...
140	...
141	...
142	...
143	...
144	...
145	...
146	...
147	...
148	...
149	...
150	...
151	...
152	...
153	...
154	...
155	...
156	...
157	...
158	...
159	...
160	...
161	...
162	...
163	...
164	...
165	...
166	...
167	...
168	...
169	...
170	...
171	...
172	...
173	...
174	...
175	...
176	...
177	...
178	...
179	...
180	...
181	...
182	...
183	...
184	...
185	...
186	...
187	...
188	...
189	...
190	...
191	...
192	...
193	...
194	...
195	...
196	...
197	...
198	...
199	...
200	...
201	...
202	...
203	...
204	...
205	...
206	...
207	...
208	...
209	...
210	...
211	...
212	...
213	...
214	...
215	...
216	...
217	...
218	...
219	...
220	...
221	...
222	...
223	...
224	...
225	...
226	...
227	...
228	...
229	...
230	...
231	...
232	...
233	...
234	...
235	...
236	...
237	...
238	...
239	...
240	...
241	...
242	...
243	...
244	...
245	...
246	...
247	...
248	...
249	...
250	...
251	...
252	...
253	...
254	...
255	...
256	...
257	...
258	...
259	...
260	...
261	...
262	...
263	...
264	...
265	...
266	...
267	...
268	...
269	...
270	...
271	...
272	...
273	...
274	...
275	...
276	...
277	...
278	...
279	...
280	...
281	...
282	...
283	...
284	...
285	...
286	...
287	...
288	...
289	...
290	...
291	...
292	...
293	...
294	...
295	...
296	...
297	...
298	...
299	...
300	...
301	...
302	...
303	...
304	...
305	...
306	...
307	...
308	...
309	...
310	...
311	...
312	...
313	...
314	...
315	...
316	...
317	...
318	...
319	...
320	...
321	...
322	...
323	...
324	...
325	...
326	...
327	...
328	...
329	...
330	...
331	...
332	...
333	...
334	...
335	...
336	...
337	...
338	...
339	...
340	...
341	...
342	...
343	...
344	...
345	...
346	...
347	...
348	...
349	...
350	...
351	...
352	...
353	...
354	...
355	...
356	...
357	...
358	...
359	...
360	...
361	...
362	...
363	...
364	...
365	...
366	...
367	...
368	...
369	...
370	...
371	...
372	...
373	...
374	...
375	...
376	...
377	...
378	...
379	...
380	...
381	...
382	...
383	...
384	...
385	...
386	...
387	...
388	...
389	...
390	...
391	...
392	...
393	...
394	...
395	...
396	...
397	...
398	...
399	...
400	...
401	...
402	...
403	...
404	...
405	...
406	...
407	...
408	...
409	...
410	...
411	...
412	...
413	...
414	...
415	...
416	...
417	...
418	...
419	...
420	...
421	...
422	...
423	...
424	...
425	...
426	...
427	...
428	...
429	...
430	...
431	...
432	...
433	...
434	...
435	...
436	...
437	...
438	...
439	...
440	...
441	...
442	...
443	...
444	...
445	...
446	...
447	...
448	...
449	...
450	...
451	...
452	...
453	...
454	...
455	...
456	...
457	...
458	...
459	...
460	...
461	...
462	...
463	...
464	...
465	...
466	...
467	...
468	...
469	...
470	...
471	...
472	...
473	...
474	...
475	...
476	...
477	...
478	...
479	...
480	...
481	...
482	...
483	...
484	...
485	...
486	...
487	...
488	...
489	...
490	...
491	...
492	...
493	...
494	...
495	...
496	...
497	...
498	...
499	...
500	...

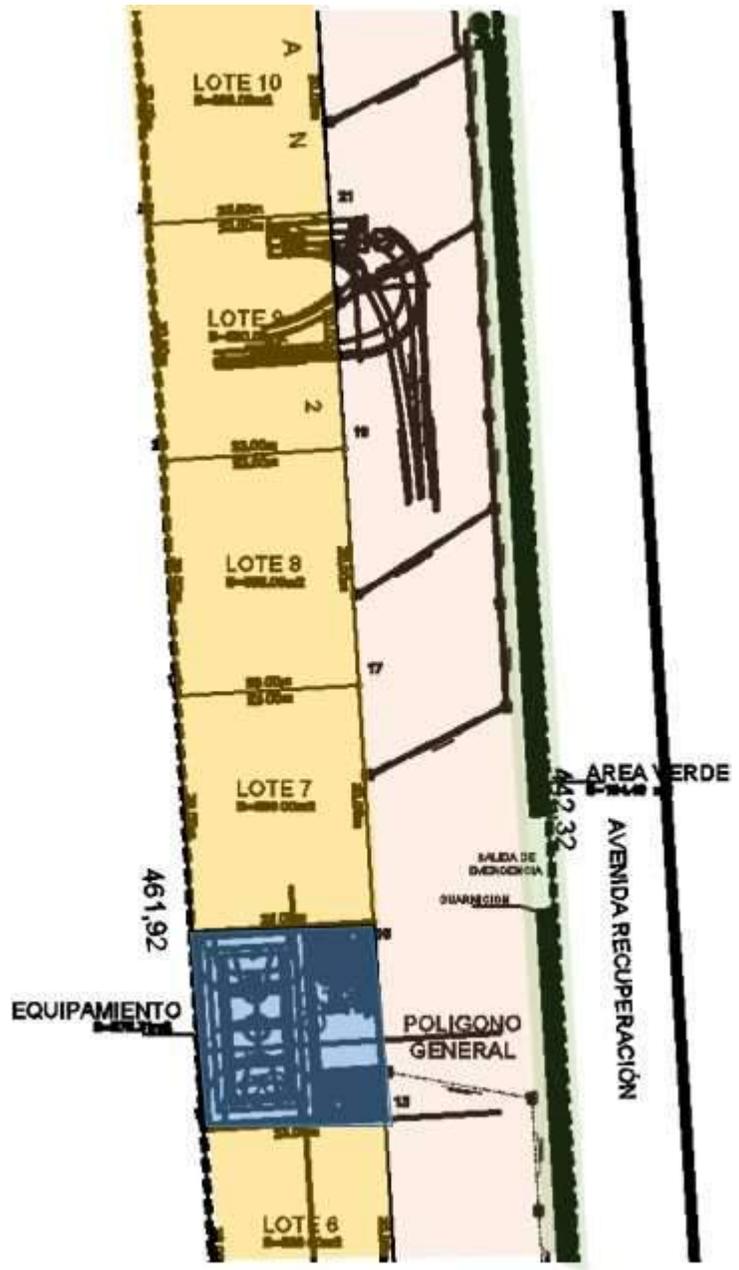


IMAGEN 7 CROQUIS CON DISTRIBUCION DE AREAS

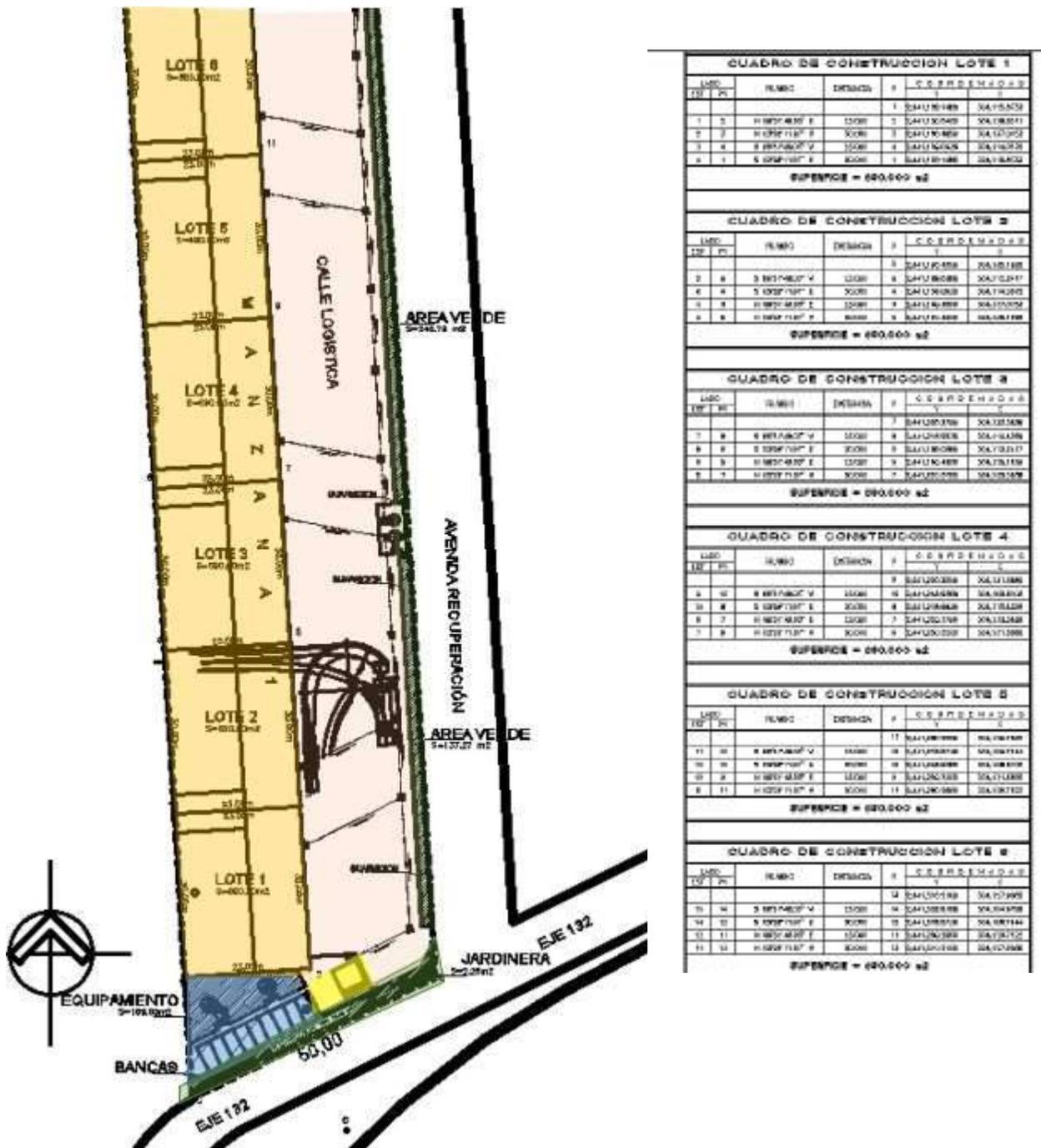


IMAGEN 8 CROQUIS CON DISTRIBUCION DE AREA

c) Características del proyecto.

Pocketpark, es un **Condominio horizontal industrial para construcción de bodegas de almacenamiento logístico**, pensado en atender el acreciente mercado de empresas satélites, que dan servicio a la industria. Abierto a inversionistas interesados a incursionar en el ámbito de arrendamiento industrial formando un activo patrimonial con el mejor rendimiento inmobiliario del mercado.

El proyecto contempla desarrollarse en una superficie de terreno de 20,797.33 m² la construcción de Bodegas de almacenaje logístico dentro de un desarrollo denominado CONDOMINIO HORIZONTAL INDUSTRIAL POCKET PARK con un total de 14 lotes (Bodegas de almacenaje logístico), bajo régimen de propiedad en condominio; destinados a industria ligera (bodegas de almacenamiento logístico).

Contará con rampas para personas con discapacidad debidamente señalizadas con pintura y logotipo. Las rampas serán de concreto hidráulico $f'c=250$ kg/cm² y espesor de 15 cm.

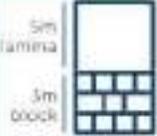
Las vialidades serán de concreto hidráulico con un espesor de 15 cm. con un $f'c=150$ kg/cm²; guarniciones de concreto tipo rectangulares y trapezoidales de 20 cm. de ancho; lo anterior asentado sobre base de tepetate compactada al 95% de su P.V.S.M

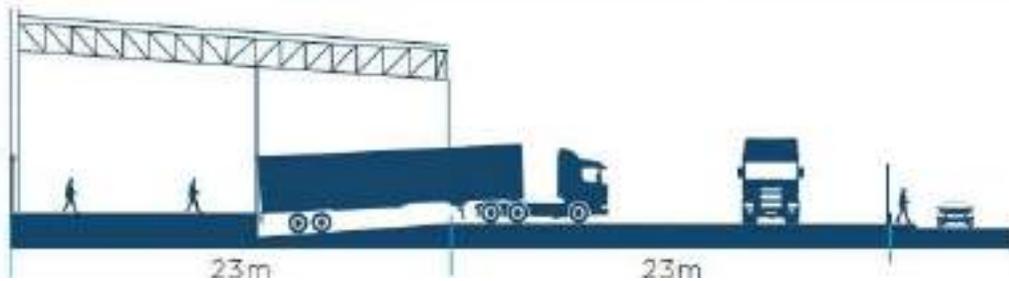
Las capas de terracerías constan de terreno natural con una compactación de 90%, sub base de tepetate de 95% de compactación y base hidráulica de 95% de compactación con espesores de 20 cm. Mínimo.

Las pendientes del arroyo vehicular serán de 2.0% hacia un extremo de la vialidad, es decir, partiendo del paramento de lote (lado poniente del predio) hacia el otro extremo de la vialidad (lado oriente del predio) y de ahí hacia el lado sur del predio, frente del mismo. Las baquetas contarán con una pendiente de 2% hacia el arroyo

vehicular y serán de concreto hidráulico con un espesor de 10 cm. con un f'c=150 kg/cm², asentadas sobre base de tepetate compactada al 95% de su P.V.S.M

SERVICIOS DEL CONDOMINIO

 Cisterna Servicios Generales	 Instalación para voz y datos subterráneos	 Drenaje
 7.0m Altura libre lecho bajo	 Fosa Séptica Servicios Generales	 Acceso Controlado
 Preparación para oficinas interiores.	 5m lamina 5m block Muros perimetrales	 23m Patio de maniobras
 Subestación 7KVA por modulo	 Tipo de cubierta KR-18 con 10% de transúcidos	 250kg/cm ² ↓ 15cm Piso de nevés



d) Usos del suelo.

El uso actual del predio y de la zona en la que se encuentra inmerso es Industrial, el informe de uso de suelo otorgado por la dirección de desarrollo urbano ubica al predio según el vigente Plan de Centro de Población Estratégico SLP-SGS como INDUSTRIA LIGERA (IL).

DIRECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO URBANO

INFORME DE USO DE SUELO PARA ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA

Folio **03110**

SOLICITANTE: METRO LIMA, S.A. DE C.V. FECHA: S.L.P., A JUEVES 20 DE OCTUBRE DE 2020
 CLAVE CATASTRAL: 2400302901060105296500001000000 SUPERFICIE DEL PREDIO: 30,767.83 M²
 UBICACIÓN DEL PREDIO: EJE 132 NO. 392, ZONA INDUSTRIAL

En atención a su solicitud ingresada ante esta Dirección de Administración y Desarrollo Urbano, se hace de su conocimiento que la presente solicitada con fin informativo, se emite a fin de indicar la compatibilidad de la zonificación respecto al predio dentro previo a la presentación de solicitud de licencia de uso de suelo, se es entendido que la misma no constituye la autorización de la denominada Licencia de Uso de Suelo, para tal caso, deberá comparecer a los procedimientos legales establecidos por la Autoridad Municipal, sobre la base de lo señalado la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.

Entonces de conformidad con los artículos 18 Fracción I, XI, XV, 273, la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, y de conformidad con el Plan CPE LA, de la Zonificación Secundaria del Suelo, contenido en el Plan de Centro de Población Estratégico para los Ciudades de San Luis Potosí y Soledad de Graciano Sánchez, publicado con fecha 21 de agosto del año 2009 (trece mil tres, en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de San Luis Potosí), de observancia obligatoria para esta autoridad, se informa que de acuerdo a las normas complementarias de la clase que a continuación se menciona y que se detallan en el citado Plan, dicho inmueble es clasificado, como:

***** INDUSTRIA LIGERA: IL.**

SE DEBEA RESERVAR LO MENCIONADO EN LAS NORMAS DE USO DE SUELO DEL MENUDO PLAN DE LA CUAN SERÁ: QUE:	
Área máxima del lote:	30,767 m ²
Coefficiente de Utilización (C.U.):	1.1
Coefficiente de Ocupación (C.O.):	60%
Superficie máxima:	47%
Área máxima del lote:	470.00 m ²
Área máxima:	1.00 m ² a 15.00 m ²
Restricción de construcción frontal:	3.00 m.

El presente acto se emite en base a los numerales, 113 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 124 de la Constitución Política de San Luis Potosí, 15 Fracción II, 18 Fracciones I, XI y XV, 273 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí, 129 y 133 Fracción I, 161 y 162 del Reglamento Interno del Municipio de San Luis Potosí.

Por lo que previo a la realización de cualquier acción urbanística, deberá obtener la Licencia de Uso de Suelo de conformidad con el artículo 273 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.

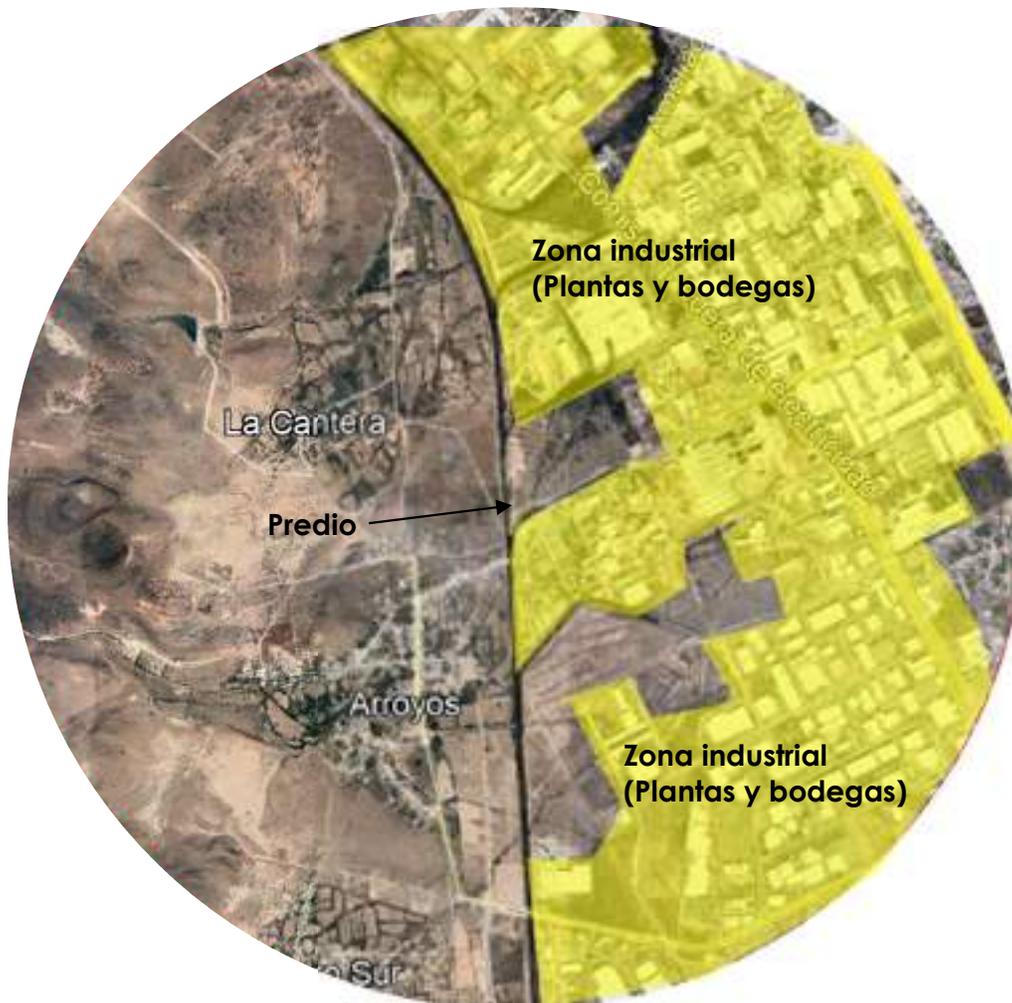
*Vigencia: El presente informe tiene una vigencia de 1 (uno) día contado a partir de la fecha de expedición, de acuerdo con lo establecido en el artículo 273 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de San Luis Potosí.

IMAGEN 9 INFORME DE USO DE SUELO DEL SITIO



IMAGEN 10 ZONIFICACION SECUNDARIA PCPE SLP-SGS 14

En el contexto próximo del predio (3000 metros a la redonda) parte norte, sur y oriente existen bodegas de uso industrial y almacenaje.





Y ya en un radio más próximo, como se puede observar en la imagen satelital, el predio en un radio de 500 m se encuentra inmerso en suelo industrial y uso industrial.

e) Programa General de Trabajo

ACTIVIDAD		TIEMPO (MESES)																	
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Construcción	Excavaciones		X	X															
	Cimentación				X	X													
	Armado de estructura					X	X												
	Albañilería						X	X											
	Instalaciones eléctricas																		
	Acabados																		
	Obras de jardinería																		
Operación	Limpieza general																		
	Puesta en operación																		
Mantenimiento																			
Abandono del sitio																			

Construcción

El proyecto contempla la construcción de un CONDOMINIO INDUSTRIAL HORIZONTAL DE BODEGAS DE ALMACENAJE LOGÍSTICO, la obra comenzará por la cimentación, para posteriormente proceder con la construcción de la base estructural de las citadas BODEGAS utilizando estructuras de acero, posteriormente se construirán paredes con block y concreto.

Finalmente se instalará el techo de lámina. De manera simultánea a la construcción, se realizará instalación eléctrica. Los materiales empleados en la etapa de construcción son básicamente: concreto, acero, block y pintura. y en paredes interiores serán construidas de un armazón de metal cubierto con tablas de yeso (tablaroca); las puertas interiores y accesos serán de aluminio y vidrio.

Cabe señalar que en la etapa de **preparación del sitio** (previo a la construcción de las bodegas de almacenaje logístico) se han realizado trabajos para la construcción de una caseta de vigilancia con una superficie de 20.21 m², para el resguardo del vigilante del sitio.

Dichos trabajos de construcción de caseta consistieron en limpieza de 20 m² del predio, al frente del citado, mismo que se encontraba en breña. Se llevó a cabo trazo, nivelación, colocación de muros y losa de concreto. Se anexan fotografías del predio con la caseta anteriormente descrita.



Operación y mantenimiento

La operación del condominio industrial se llevará a cabo conforme se vayan rentando las bodegas ya construidas en dicho predio.

El mantenimiento del condominio se realizará constantemente esto para evitar deterioro de condómino el mantenimiento será responsabilidad de la administración del condominio industrial (áreas verdes, equipamiento, usos múltiples, etc)

e. Abandono del sitio

El destino que se le dará a las obras terminando la vida útil del proyecto será el desmantelamiento de estas obras, aunque no se pretende el abandono del sitio e, el condominio industrial al término de su vida útil será desmantelado y cada residuo generado por dicho abandono será trasladado a sitios autorizados por las autoridades correspondientes.

f) Programa de abandono del sitio

La duración del proyecto por el momento se considera como indefinida, pero con un adecuado mantenimiento preventivo a todos los equipos y estructuras de la empresa se estima una vida útil de 99 años.

Los impactos ambientales que se pudieran generar durante las diferentes etapas del proyecto serían mínimos y estas contarán con medidas de prevención para un impacto adverso ya que las actividades se proyectan en una zona industrial, la cual ya se encuentra impactada desde hace tiempo, dado que está en zona urbana.

Respecto al abandono del sitio no se tiene contemplado en un mediano o largo plazo máxime que se han realizado inversiones para crecer.

2. IDENTIFICACIÓN DE LAS SUSTANCIAS O PRODUCTOS QUE VAN A EMPLEARSE Y QUE PODRÍAN PROVOCAR UN IMPACTO AL AMBIENTE, ASÍ COMO SUS CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y QUÍMICA

2.1 Para indicar las sustancias que se pretende emplear, el promovente deberá presentar el tipo y características (CRETIB), volumen y tipo de almacenamiento, estado físico en que se encontrará, cantidad de uso, etapa o proceso en que se emplea, destino o uso final de la sustancia, tipo de transportación, etc.

No se manejarán sustancias que pudieran ocasionar un impacto al ambiente, por lo que no aplica la presentación de las tablas mencionadas

2.2 De acuerdo a la Tabla. Materiales y sustancias que podría provocar un impacto al ambiente, señalar si conforme el Primer Listado y Segundo Listado de Actividades Altamente Riesgosas publicados en el Diario Oficial de la Federación el 28 de marzo de 1990 y 4 de mayo de 1992 correspondientemente y el Acuerdo mediante el que se expide el Primer Listado de Actividades Riesgosas para el Estado de San Luis Potosí, publicado el 26 de abril de 2003 en el Periódico Oficial del Estado, el proyecto considera la realización de actividades altamente riesgosas o riesgosas.

No se manejarán sustancias que pudieran ocasionar un impacto al ambiente, por lo que no aplica la presentación de las tablas mencionadas

En la ejecución de las obras no se requiere la utilización de explosivos, o biológico infecciosas, debido a que se contempla trabajar exclusivamente con materiales para construcción.

Los combustibles requeridos durante la construcción consistirán principalmente en diésel



y gasolina para la operación de maquinaria, considerando su abastecimiento de los centros de distribución.

Los combustibles requeridos durante la EJECUCION DEL PROYECTO consistirán principalmente en diésel y gasolina para la operación de maquinaria, considerando su abastecimiento de los centros de distribución. A continuación se muestra una tabla con las propiedades físico-químicas de las sustancias mencionadas anteriormente.

IDENTIFICACIÓN DE COMPONENTES GASOLINA MAGNA											
COMPONENTE	% VOL	NÚMERO ONU¹	NÚMERO CAS²	PPT9 (ppm)	CT10 (ppm)	P11 (ppm)	IPVS12 (ppm)	GRADO DE RIESGO NFPA¹³			
								S¹₄	I¹⁵	R¹₆	E¹₇
Gasolina	100 %	1203	8006-61-9	300	500	ND	ND	1	3	0	NA
Aromáticos	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	N D	N D	N D	N D
Olefinas	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	N D	N D	N D	N D
Benceno	3.0% máx.	1114	71-43-2	0.5	2.5	ND	ND	2	3	0	NA
PROPIEDADES FISICOQUÍMICAS											
Temperatura de ebullición (°C): 60-70 (máx. 10% destilac.) ^B Temperatura de fusión (°C): NA Temperatura de inflamación (°C): Inferior a 0°C Temperatura de auto ignición (°C): aproximadamente 250°C ^A Densidad relativa de vapor (aire=1): 3.0 – 4.0 ^A pH: (IV.6) ND Peso molecular: ND Gravedad específica 20/4 °C: 0.700 – 0.770						Color: Rojo (visual) Olor: Característico a gasolina Velocidad de evaporación: ND Solubilidad en agua: Insoluble Presión de vapor @ 37.8 °C (kPa): 54.0 – 79.0 (7.8 – 11.5 lb/pulg ²) % de volatilidad: NA Límites de explosividad inferior-superior: 1.3 – 7.1 ^A Estado físico: Líquido					



IDENTIFICACIÓN DE COMPONENTES DIESEL											
COMPONENTE	% VOL	NÚMERO ONU ¹	NÚMERO CAS ²	PPT9 (ppm)	CT10 (ppm)	P11 (ppm)	IPVS12 (ppm)	GRADO DE RIESGO NFPA ¹³			
								S ⁴	I ¹⁵	R ⁶	E ⁷
DIESEL	100 VOL	1202	68334-30-5	ND	ND	ND	ND	0	2	0	NA
AROMATICOS	30 VOL MÁX	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND	ND
PROPIEDADES FISICOQUÍMICAS											
Peso Molecular: ND Temperatura de ebullición (°C): ND Temperatura de fusión (°C): ND Densidad (kg/m ³): ND Presión de vapor (kPa): ND						% de volatilidad: NA Color (ASTM D-1500-98) : 2.5 Máx Olor: Característico a petróleo. Temperatura de inflamación (°C): 45 min Solubilidad en agua: Insoluble					

Ya que estas sustancias se usarán en el transporte o maquinaria, no se almacenarán en el sitio del proyecto si no que los vehículos se abastecerán en sitios autorizados para la distribución como lo son las estaciones de gasolina y Diesel.

3. IDENTIFICACIÓN Y ESTIMACIÓN DE LAS EMISIONES, DESCARGAS Y RESIDUOS CUYA GENERACIÓN SE PREVEA, ASÍ COMO MEDIDAS DE CONTROL QUE SE PRETENDAN LLEVAR A CABO

3.1 Hacer una descripción general de los procesos, operaciones y/o actividades principales, incluido un diagrama de flujo para cada proceso o actividad.

Como ya se ha mencionado, la actividad principal del condominio Horizontal Industrial es logístico a través de las bodegas de almacenaje, ya que solo se encarga de la lotificación y construcción de servicios y equipamiento.

3.2 Señalar los sitios y/o etapas del proyecto en donde se generarán emisiones atmosféricas, residuos líquidos, sólidos y ruido, así como los controles ambientales para cada uno de ellos.

Residuos sólidos.

Durante la etapa de construcción se generarán desechos como: estopas, trapos, papel, hules, plásticos, cartón, vidrio, madera, metal, etc., considerados como basura; para lo cual se procederá de la misma forma que para el residuo anterior. Los residuos líquidos a generar en estas etapas, van a ser los de los sanitarios portátiles que se contraten, para lo que en el contrato se especificará que la compañía, recoja los residuos cada tercer día.

Se instalará un sanitario portátil por cada 20 empleados. Al terminar la etapa de preparación del sitio y construcción, se dismantelarán todas las obras de apoyo y los materiales en buen estado se aprovecharán para futuras obras.

Con respecto a los materiales que no cumplan con este requisito, se desecharán y se depositarán en sitios autorizados para su disposición final. Los sanitarios portátiles serán retirados por la empresa que presta el servicio de arrendamiento de los mismos.

Los principales residuos sólidos generados durante la operación, serán los que se obtendrán por el desarrollo de las actividades de las empresas a instalar, tanto por volumen, como por las características de sus componentes, sin embargo, debido a que no se tiene información específica del número y tipo de empresas generadoras, no es posible hacer una estimación de los mismos.

Los desperdicios de tipo doméstico generados serán temporalmente almacenados en contenedores estratégicamente distribuidos dentro de las instalaciones del desarrollo para su posterior destino final en el relleno sanitario de la ciudad de San Luis Potosí.

Para los residuos industriales no peligrosos, es posible, que para el control de los mismos, se asigne el servicio a una empresa especializada en el manejo de este tipo de residuos.

Emisiones a la atmósfera.

Las principales fuentes de emisión a la atmósfera serán de la maquinaria que laborará en las etapas de preparación del terreno y construcción; estas emisiones serán partículas en un rango de 1 a 100 micras, recalando que las partículas entre 1 y 10 micras son las que mayor impacto presentan en la salud de los seres humanos, ya que no pueden ser retenidas por la membrana mucosa y se internan en los pulmones.

Estas partículas se generan también en las labores de desmonte y con la contaminación producida por el tránsito de los vehículos.

Los gases contaminantes emitidos con la operación de la maquinaria serán los siguientes: Monóxido de Carbono (CO), Hidrocarburos (HC), Óxidos de Nitrógeno (NOx) y Bióxido de Azufre (SO₂). Todos estos gases al agregarse a la atmósfera, alteran la calidad del aire. Las fuentes de emisiones de carga de contaminantes a la atmósfera estarán constituidas por:

- Fuentes de combustión estacionaria. (asfaltadoras, trascavos, cocina, etc.)
- Fuentes de combustión móviles (vehículos de traslado de materiales)
- Fuentes por actividades industriales (establecimientos)

En aquellos casos que por su proceso sea necesario, se colocará como sistema de control, extractores de polvo y casas de filtros de polvo cerradas, y/o atomizadores de agua. Como medida de seguridad los trabajadores que laboren en dichas áreas deberán utilizar mascarillas.

Así mismo, como medida de control de las fuentes móviles, existen programas de control de emisiones vehiculares, mismas que se aplicarán a todos los vehículos del condominio

Descargas de aguas residuales.

En la etapa de preparación y construcción del sitio habrá aguas negras que se originan en los servicios sanitarios, producto de la limpieza de los obreros, y serán captadas por sanitarios portátiles.

Las aguas residuales provenientes de la limpieza del equipo, serán absorbidas por el mismo terreno. Entre los residuos líquidos también habrá grasas, aceites y lubricantes que se originarán por el uso de la maquinaria que se utilice en el lugar; estos residuos son considerados peligrosos, por lo cual se les deberá dar el tratamiento apropiado, de acuerdo con las Normas Oficiales Mexicanas aplicables.

Suponemos que, dadas las condiciones de las industrias y empresas a instalarse, la carga de contaminantes emitidos será con características de agua de tipo doméstico. En caso de que pudiera instalarse una empresa con generación de aguas residuales de proceso, esta deberá prever la construcción de su propia planta de tratamiento de agua

Emisiones de ruido.

La contaminación por ruido será generada por dos fuentes que además generan problemas de vibraciones; funcionamiento de la maquinaria pesada, así como el funcionamiento continuo de la maquinaria más pequeña; esto en la etapa de preparación y construcción del sitio. Estas fuentes de ruido se podrán controlar con un buen programa de prevención y mantenimiento. Con en el fin de estimar los posibles niveles de ruido emitidos una vez entrada la operación del proyecto, se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones:

Las fuentes emisoras de ruido en cada una de las áreas de operación de las distintas naves industriales establecidas dependerán del proceso de fabricación y de los equipos con que cuente cada una de ellas, a continuación, se presentan los niveles estimados, estos datos fueron obtenidos en bibliografía especializada al respecto, y dependen de un sin número de factores, por lo que los resultados mostrados sólo sirven de medio de comparación.

Pronóstico de emisiones de ruido

FOCO DE EMISIONES	NIVELES DE RUIDO EN dB
Área Vial	50 a 60
Procesos Industriales	60 a 70

Hacer una descripción general de los procesos, operaciones y/o actividades principales, incluido un diagrama de flujo para cada proceso o actividad.

PROCESO: Construcción

El proyecto contempla la construcción de un Condominio industrial Horizontal de Bodegas de Almacenaje Logístico. La obra comenzará por la cimentación, para posteriormente proceder con la construcción de la base estructural del almacén, utilizando estructuras de acero, posteriormente se construirán paredes con block, y concreto, finalmente se instalará el techo de lámina, de manera simultánea a la construcción, se realizará la instalación eléctrica. Los materiales empleados en la etapa de construcción son básicamente: concreto, acero, block y pintura y en paredes interiores serán construidas de un armazón de metal cubierto con tablas de yeso (tablaroca); las puertas interiores y accesos serán de aluminio y vidrio.

PROCESO: Operación y mantenimiento

Programa de operación

El proyecto consiste principalmente en el proyecto "Construcción de condominio industrial Horizontal de Bodegas de Almacenaje Logístico" para habilitarse y desarrollar actividades productivas, siendo utilizada diferentes actividades a nivel industrial



Imagen 7 DIAGRAMA DE FLUJO DEL PROYECTO

Como ya se ha mencionado, la actividad principal del condominio Horizontal Industrial es de bodegas de almacenaje logístico.

AMPLIAR LAS FUENTES DE EMISIONES y medidas de control, por ejemplo, señalando tipo de contenedores para residuos sólidos urbanos, especificar si contara con almacén temporal de residuos, en cuanto al ruido señalar las medidas de control y no únicamente los niveles máximos permisibles.

Clasificación

Durante la realización del proyecto se tendrán emisiones, descargas y residuos provenientes de la etapa de construcción.

Residuos Sólidos

Los residuos de la construcción (suelo, roca, arena, sedimentos de construcción, entre otros) serán retirados del lugar por el mismo personal de construcción para posteriormente ser llevados a disposición final en sitios autorizados por la autoridad municipal de San Luis Potosí.

Se utilizarán tambos para separar estos residuos según sea el caso, orgánico, reciclado y no reciclado.

Pueden utilizar tambos como se muestra en la siguiente figura, con diferente color para que el personal relacione el tipo de material.



Aguas Residuales

Para la elaboración del proyecto, no se generarán aguas residuales del proceso de construcción.

Emisiones atmosféricas

Durante la etapa de construcción del proyecto se generarán emisiones a la atmosfera por las fuentes móviles que estarán en continua operación, dentro de los cuales se destacan los camiones de carga de materiales, excavadoras, siendo éstos de combustión interna. Estos tendrán que tener mantenimiento continuo para evitar las emisiones a la atmosfera

Residuos Peligrosos

Durante la etapa de construcción del proyecto no se generarán residuos peligrosos, ya que no se manejarán sustancias peligrosas, por lo tanto, se descarta la generación de material sólido contaminado entre otros.

Infraestructura para la minimización de residuos

El personal de construcción trabajara en un horario de 8 de la mañana a 6 de la tarde, esto para no incomodar a la población aledaña, sobre la infraestructura para minimizar el ruido en la construcción se pondrán cercos alrededor de la construcción ya se de metal o de lona.

Medidas de seguridad

Se cuenta con brigadas de emergencia previamente capacitados y debidamente identificadas en caso de presentarse algún evento de riesgo en la construcción.

3.3 Describir las tecnologías que se utilizarán, en especial las que tengan relación directa con la emisión y el control de residuos líquidos, gaseosos y sólidos.

El relleno sanitario más cercano a la zona del proyecto, se localiza en la comunidad de Santa Rita, mismo que da servicio a la zona conurbana de San Luis Potosí, así como a algunos municipios cercanos (Santa María del Río).

En la comunidad de Peñasco, dentro de la zona conurbana, se encuentra un centro de disposición final de residuos industriales no peligrosos.

En cuanto a empresas dedicadas al manejo de residuos industriales, existen diversas empresas instaladas en la capital del estado, mismas que pueden dar servicio a las empresas que pretendan instalarse.

3.4 Anexar, las hojas de seguridad de las sustancias o materiales empleados

Como se mencionó anteriormente no se utilizará material o sustancias peligrosas para el medio ambiente.

4. DESCRIPCIÓN DEL AMBIENTE Y, EN SU CASO, LA IDENTIFICACIÓN DE OTRAS FUENTES DE EMISIÓN DE CONTAMINANTES EXISTENTES EN EL ÁRE DE INFLUENCIA DEL PROYECTO

4.1 Diagnóstico ambiental, mismo que deberá servir como marco de referencia objetivo sobre la calidad ambiental de los aspectos bióticos y abióticos del entorno en donde se realizará el proyecto, para lo cual deberá delimitar en función del tipo de obras y/o actividades de que se trate, el área de influencia (AI) a que se requiere en este apartado del informe preventivo, conforme a lo siguiente:

- a) Representación gráfica. Ésta será a escala adecuada, legible y con simbología, de la delimitación y dimensiones de la superficie (m2 o ha) seleccionada como AI.



IMAGEN 11 UBICACIÓN DEL PREDIO



IMAGEN 12 DELIMITACION DEL AI

El AI tiene un RADIO de 6.60 km y 345.45Ha. Esta está delimitada por el eje 128 y el eje 134.

b) Justificación del AI. Los criterios y argumentos técnicos, jurídicos y/o administrativos que no sólo justifiquen, sino también evidencien la delimitación y las dimensiones del AI delimitada.

Delimitación del área de influencia Un aspecto fundamental en los estudios ambientales el área de influencia en la cual se deberán considerar los componentes naturales y

sociales, susceptibles de ser modificados.

Esta delimitación deberá realizarse con criterios precisos, relativos a las diferentes variables ambientales a ser estudiadas.

Los impactos potenciales directos que podrían ocurrir sobre el entorno físico, biótico y socioeconómico durante la ejecución de las actividades de operación y mantenimiento del proyecto se concluyen que el área de influencia directa está limitada al área que ocupará el condominio industrial horizontal para construcción de bodegas de almacenaje logístico.

El entorno físico está determinado por las afectaciones que podrían sufrir el suelo, el agua y el aire mediante la alteración de su calidad natural y físicoquímica durante el cumplimiento de las actividades de rotura de la capa superficial del suelo y subsuelo en los sitios de construcción de las instalaciones, descargas líquidas industriales, así como debido a la del incremento de los niveles de ruido, y emisiones atmosféricas.

Para el caso de la biota se considera que no habrá impactos por cuanto no existe vegetación nativa ni fauna silvestre que podrían resultar afectadas.

El entorno socioeconómico y cultural está determinado por la población aledaña al desarrollo de condominio Industrial para bodegas de almacenaje logístico con sus actividades urbanísticas y productivas que realiza, todos los puntos de ocupación humana van a estar influenciados directamente por el desarrollo de las actividades de la estación en los aspectos relacionados con los daños que pudieran ocasionarse a la infraestructura urbanística y de dotación de mano de obra y prestación de servicios de provisión de insumos existentes.

Se entiende por área de influencia indirecta al espacio donde los impactos causados por el proyecto, no tendrían una intensidad mayor como en el área de influencia directa, su incidencia tendría un carácter indirecto y su duración podría ser únicamente de carácter temporal.

Del análisis de los impactos potenciales directos e indirectos que podrían ocurrir por la ejecución de las actividades durante la construcción, operación y mantenimiento del proyecto se concluye que el área de influencia indirecta incluirá un área de 6.60 km a la redonda.

Como ya se hizo mención anteriormente, el Área de Influencia está delimitada en una zona de vocación netamente industrial, toda vez que el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de San Luis Potosí, está clasificada centro de su plano de zonificación secundaria como Industria.

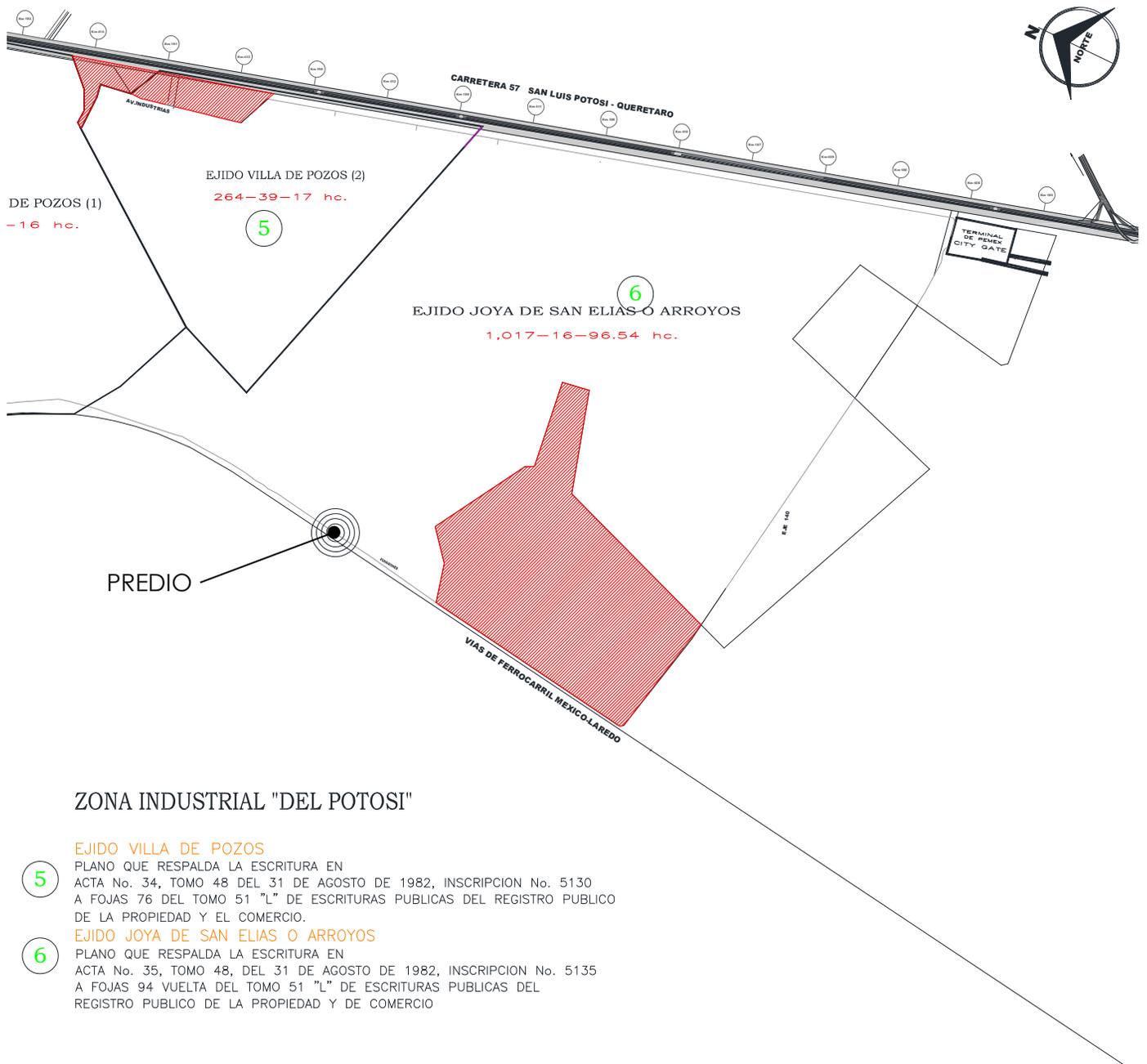
De igual forma, el Área de Influencia se localiza dentro de una zona decretada como Industrial. Dicho decreto se cita a continuación:

“Decreto por el que se expropia por causa de utilidad pública una superficie de 264-39-17 Has., en favor del Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S. A., ubicada en el ejido denominado Villa de Pozos, perteneciente al Municipio de San Luis Potosí, S. L. P. (Reg. 12692).” Lo anterior publicado en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado de San Luis Potosí, el 16 de marzo de 1980. (Se adjunta Decreto en apartado de Anexos)

De igual forma mediante Decreto 695.- Se autoriza al Ejecutivo del Estado, para que amplíe la Zona Industrial “Del Potosí”. El cual fue publicado en el Periódico Oficial del Estado Libre y Soberano de San Luis Potosí, el día jueves 11 de junio de 2009. (Se adjunta Decreto en apartado de Anexos).

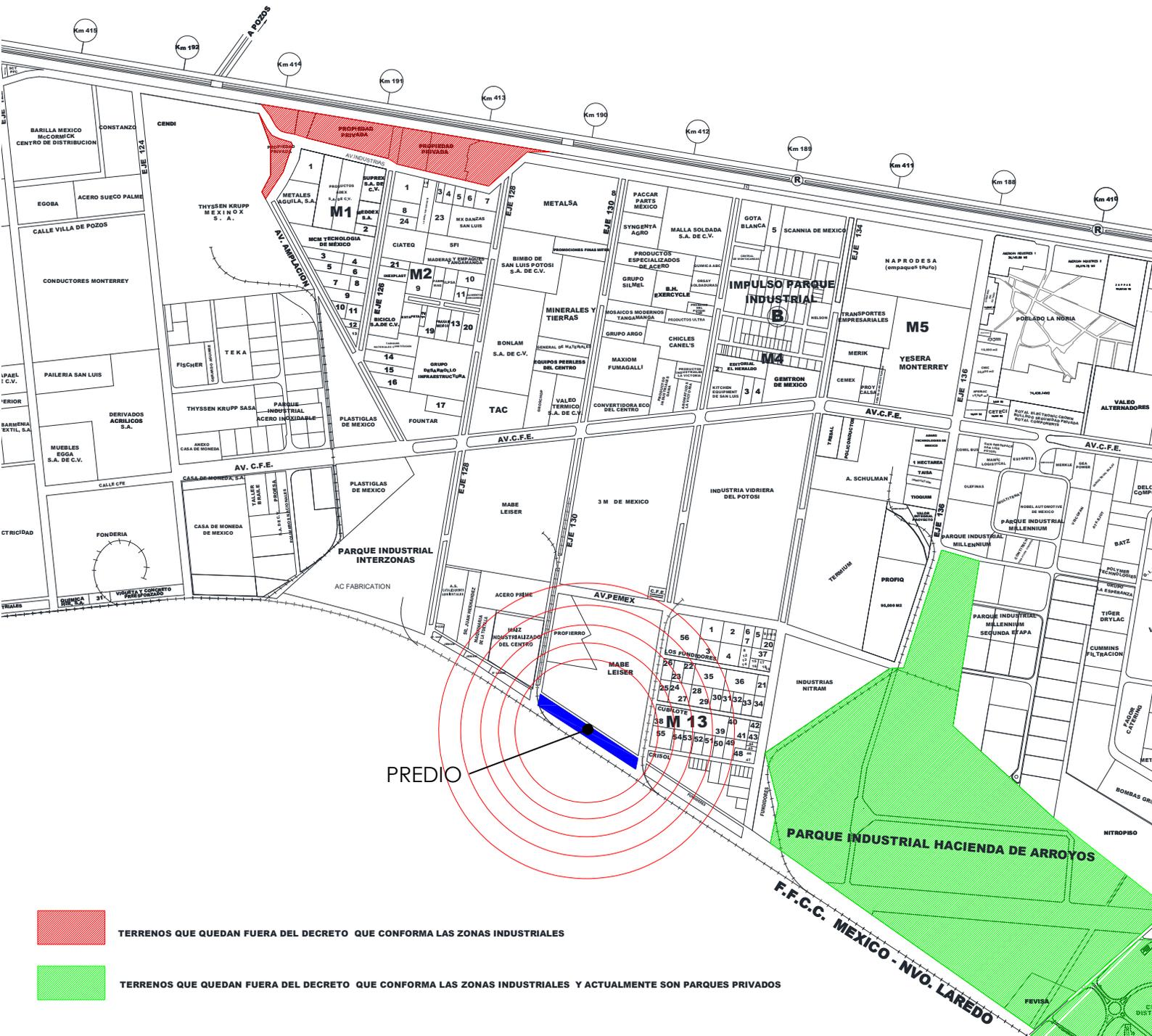
Asimismo, se anexan planos de polígonos en donde se puede observar perfectamente que el predio en estudio se localiza en el polígono número 6 de “Zona Industrial “Del Potosí: Ejido Joya de San Elías o Arroyos, Plano que respalda la Escritura en Acta N° 35, Tomo 48, del 31 de agosto de 1982, inscripción N° 5135 a Fojas 94 vuelta del tomo 51 “L” de Escrituras Públicas del Registro Público de la Propiedad y de Comercio. Dichos planos fueron proporcionados por la SEDECO en formato .dwg para su consulta.

(Se adjuntan planos en apartado de anexos)



ZONA INDUSTRIAL "DEL POTOSI"

- 5** EJIDO VILLA DE POZOS
 PLANO QUE RESPALDA LA ESCRITURA EN ACTA No. 34, TOMO 48 DEL 31 DE AGOSTO DE 1982, INSCRIPCION No. 5130 A FOJAS 76 DEL TOMO 51 "L" DE ESCRITURAS PUBLICAS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y EL COMERCIO.
- 6** EJIDO JOYA DE SAN ELIAS O ARROYOS
 PLANO QUE RESPALDA LA ESCRITURA EN ACTA No. 35, TOMO 48, DEL 31 DE AGOSTO DE 1982, INSCRIPCION No. 5135 A FOJAS 94 VUELTA DEL TOMO 51 "L" DE ESCRITURAS PUBLICAS DEL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD Y DE COMERCIO



TERRENOS QUE QUEDAN FUERA DEL DECRETO QUE CONFORMA LAS ZONAS INDUSTRIALES

TERRENOS QUE QUEDAN FUERA DEL DECRETO QUE CONFORMA LAS ZONAS INDUSTRIALES Y ACTUALMENTE SON PARQUES PRIVADOS