



# L I G Ü I

LORETO, B.C.S. MÉXICO

## CONCEPTUAL MASTER PLAN 2023



---

## CONTENIDO/ CONTENT

Localización/ Location.....	1
Oferta turística/Tourist Ofer.....	2
Valores del lugar/ Place Values.....	4
Valores naturales/Natural Values.....	5
Valores Culturales/Cultural Values.....	8
Valores económicos/Economic Values.....	9
Levantamiento de Campo/ Site Visit Report.....	12
Datos Generales/ General info.....	15
FODA/SWOT.....	18
Normatividad y Decretos/ Regulations and Decrees.....	19
Escenarios/ Scenarios.....	21
Objetivos/ Objectives.....	23
Estrategias/ Strategies.....	24
Plan Maestro Conceptual/ Conceptual Master Plan.....	29
Concepto de Uso de Suelo/ Land Use Concept.....	31
Referencias de Diseño/ Design References.....	40

---

## LOCALIZACIÓN/ LOCATION

Localizado al noroeste de México, en el Estado de Baja California Sur, en el municipio de Loreto, a 356 km de la capital del Estado y a 510 km de Los Cabos.

Located northwest of Mexico, in the State of Baja California Sur, in the municipality of Loreto, 30 km from Loreto city, 356 km from the state capital La Paz and 510 km from Los Cabos.



## OFERTA TURISTICA/ TOURISTIC OFFER



## 1. Villas del Palmar by Danzante Bay [181 rooms]

Suites 60-304 m2

**AMENITIES**

Cinco albercas al aire libre  
 Cuatro restaurantes gourmet, bares y snack bar  
 Suites con vista al mar, a las montañas y al Campo de Golf.  
 TPC Danzante Bay - un espectacular campo de golf en Loreto de 18 hoyos diseñado para jugar el PGA Tour.  
 Sábila Spa y Centro de Bienestar de 3,623 metros cuadrados  
 Gimnasio  
 Cancha de Tenis  
 Pickleball  
 Centro nocturno Danzante  
 Club de niños  
 Palmita Market (Tienda de Conveniencia)  
 Actividades acuáticas no motorizadas (kayaks, tablas de paddle, snorkel)  
 Actividades en la playa y alberca durante el día  
 Entretenimiento nocturno y noches tema  
 Room Service las 24 horas  
 Servicio de niñera  
 Estacionamiento y servicio de valet parking  
 Servicios de boda  
 Servicio de tintorería y lavandería  
 Servicio médico  
 Danzante Tours  
 Servicio de transportación desde y hacia Loreto

Suites 60-304 square meters

**AMENITIES**

Five outdoor pools  
 Four gourmet restaurants, bars and snack bar  
 Suites with views of the sea, the mountains and the Golf Course.  
 TPC Danzante Bay - a spectacular 18-hole Loreto golf course designed for PGA Tour play.  
 Sabila Spa and Wellness Center of 3,623 square meters  
 Gym  
 Tennis court  
 pickleball  
 Dancing Nightclub  
 Children's Club  
 Palmita Market (Convenience Store)  
 Non-motorized water activities (kayaks, paddle boards, snorkels)  
 Beach and pool activities during the day  
 Evening entertainment and theme nights  
 Room Service 24 hours  
 Babysitting service  
 Parking and valet parking service  
 wedding services  
 Dry cleaning and laundry service  
 Medical service  
 Danzante Tours  
 Transportation service to and from Loreto

[Click here for more info](#)

2. Loreto Bay, Nopolo. [151 rooms]



Suites desde 52 a 84 m<sup>2</sup>  
Dos restaurantes  
Dos albercas exteriores  
Jacuzzi al aire libre  
Campo de golf con 18 hoyos par 72,  
Canchas de tenis y;  
las más diversas actividades deportivas.

Suites from 52 to 84 square meters  
two restaurants  
Two outdoor pools  
outdoor hot tub  
Golf course with 18 holes par 72,  
Tennis courts &;  
the most diverse sports activities.



865 Residencias con andadores peatonales, áreas verdes, acceso a amenidades y áreas comerciales

865 Residences with pedestrian walkways, green areas, access to amenities and commercial areas

[Click here for more info](#)



## VALORES DEL LUGAR/ PLACE VALUES

En el corazón de la península de Baja California Sur se encuentra Loreto. Uno de los destinos turísticos más impresionantes de México. Entre naturaleza y cultura, es un espacio idóneo para halagar y sorprender a los visitantes. Cuna de la civilización occidental en la península de California, Loreto fue el centro emisor de la cultura jesuita y española en esta desértica región de México.

Loreto es la ciudad más antigua de las Californias, siendo fundada como misión en 1697 por el jesuita Juan María Salvaterra.



Loreto is located in the heart of the Baja California Sur peninsula. One of the most impressive tourist destinations in Mexico. Between nature and culture, it is an ideal space to flatter and surprise visitors. Cradle of Western civilization on the California peninsula, Loreto was the center of Jesuit and Spanish culture in this desert region of Mexico.

Loreto is the oldest city in the Californias, having been founded as a mission in 1697 by the Jesuit Juan María Salvaterra.

[Click here for more info](#)



## VALORES NATURALES/ NATURAL VALUES



Sierra de la Giganta

La Sierra de la Giganta es una cadena montañosa que se extiende por 1,200 kilómetros paralela a la península, con una altitud de hasta 1,600 metros, sus colores, pasajes y biodiversidad son de alto valor natural para la zona.

The Sierra de la Giganta is a mountain range that extends for 1,200 kilometers parallel to the peninsula, with an altitude of up to 1,600 meters, its colors, landscapes and biodiversity are of high natural value for the area.






## Sitio RAMSAR

Los sitios decretados son parte de un tratado internacional para la conservación de humedales de importancia por su biodiversidad y por los servicios ambientales que prestan, siendo también de alto valor paisajístico.

The decreed sites are part of an international treaty for the conservation of wetlands of importance for their biodiversity and for the environmental services they provide, also being of high scenic value.

[Click here for more info](#) 



## Parque Nacional Bahía de Loreto Patrimonio de la Humanidad UNESCO

Dentro de los límites protegidos del parque marino se encuentran cinco islas: Las Islas Danzante, Carmen, Coronado, Montserrat y Santa Catalina. Sus costas cuentan con maravillosas aguas cristalinas para esnorquelear y sus formaciones rocosas son algunos de los mejores sitios para bucear en México.

Within the protected limits of the marine park are five islands: Danzante, Carmen, Coronado, Montserrat and Santa Catalina Islands. Its coasts have wonderful crystal clear waters for snorkeling and its rock formations are some of the best diving sites in Mexico.

[Click here for more info](#)



PARQUE NACIONAL BAHÍA DE LORETO

## VALORES CULTURALES/ CULTURAL VALUES



### Misiones de Loreto y San Javier

Posterior a su descubrimiento, es a partir de 1697 cuando formalmente comienza la etapa misional en Baja California Sur y los jesuitas, quienes, fundan la primera misión permanente de las Californias: Nuestra Señora de Loreto. Adicionalmente en el Estado se encuentran otras 18 Misiones, de las cuales 9 se encuentran en pie. En Loreto podemos encontrar además la Misión de San Javier.

Lo anterior se relaciona también con las festividades tradicionales de ambos poblados.

After its discovery, it is from 1697 when the mission stage formally begins in Baja California Sur and the Jesuits, who found the first permanent mission in the Californias: Nuestra Señora de Loreto. Additionally, in the State there are another 18 Missions, of which 9 are still standing. In Loreto we can also find the Mission of San Javier.

This is also related to the traditional festivities of both towns.



### Pinturas Rupestres

[Click here for more info](#)

En la Sierra se ubican cerca de 1,600 puntos con estas pinturas, sin embargo son pocos los sitios para observación accesibles. Las pinturas se estiman con una antigüedad de 2,000 mil años y son patrimonio de la UNESCO.

In the Sierra there are about 1,600 points with these paintings, however there are few accessible observation sites. The paintings are estimated to be 2,000 years old and are a UNESCO heritage site.


[Click here for more info](#)



## Antigua Salinera Isla del Carmen

La Isla del Carmen aún conserva los vestigios de lo que solía ser la salinera más grande del mundo, de origen natural, durante su época en funcionamiento.

Isla del Carmen still preserves the vestiges of what used to be the largest salt mine in the world, of natural origin, during its time in operation.

[Click here for more info](#) 

## VALORES ECONÓMICOS/ ECONOMIC VALUES

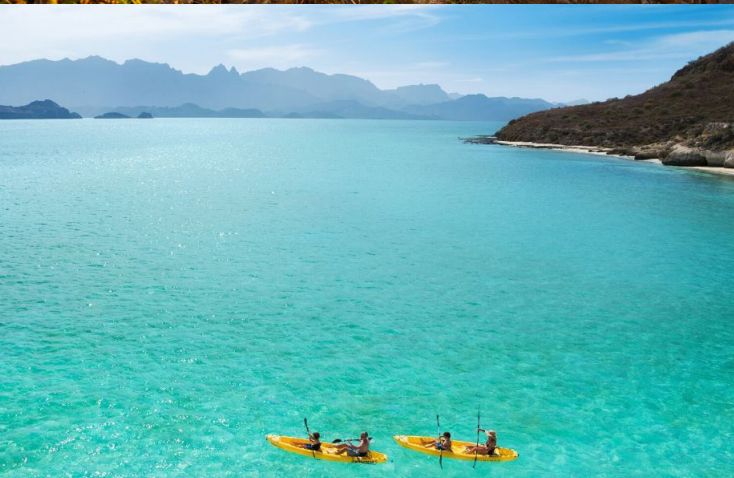


ADVENTURA Y ECOTURISMO EN LOS RÍOS





Existen lugares grandiosos para su exploración como lo son: sus hermosas playas donde se puede practicar kayak, snorkeling, buceo, paddle board, avistamiento de ballenas y aves y veleo. En la montaña te esperan actividades como paseos en bicicleta de montaña, hicking o si lo prefieres recorridos en cuatrimotos.



Existen lugares grandiosos para su exploración como lo son: sus hermosas playas donde se puede practicar kayak, snorkeling, buceo, paddle board, avistamiento de ballenas y aves y veleo. En la montaña te esperan actividades como paseos en bicicleta de montaña, hicking o si lo prefieres recorridos en cuatrimotos.

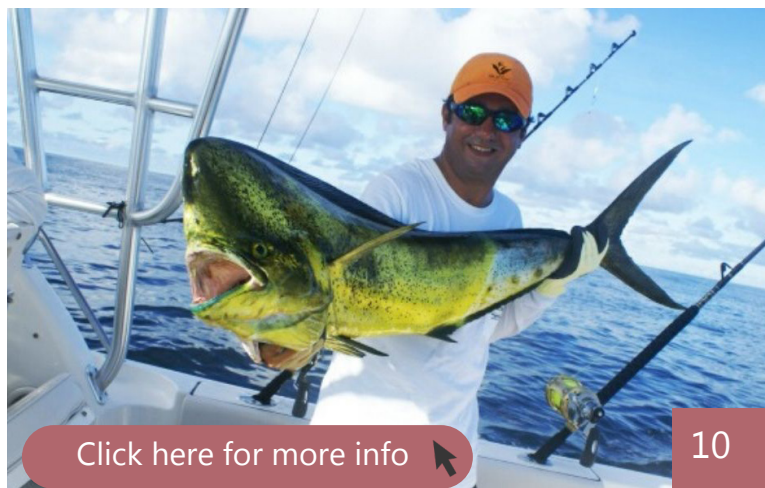
[Click here for more info](#)

Turismo nautico y pesca deportiva

Con más de 900 especies de peces y 11 de los peces de caza mayor, más buscados del planeta, Loreto es un paraíso para todos, desde los pescadores principiantes hasta los pescadores expertos.



With over 900 species of fish and 11 of the most sought after big game fish on the planet, Loreto is a paradise for everyone, from novice anglers to experienced anglers.



[Click here for more info](#)



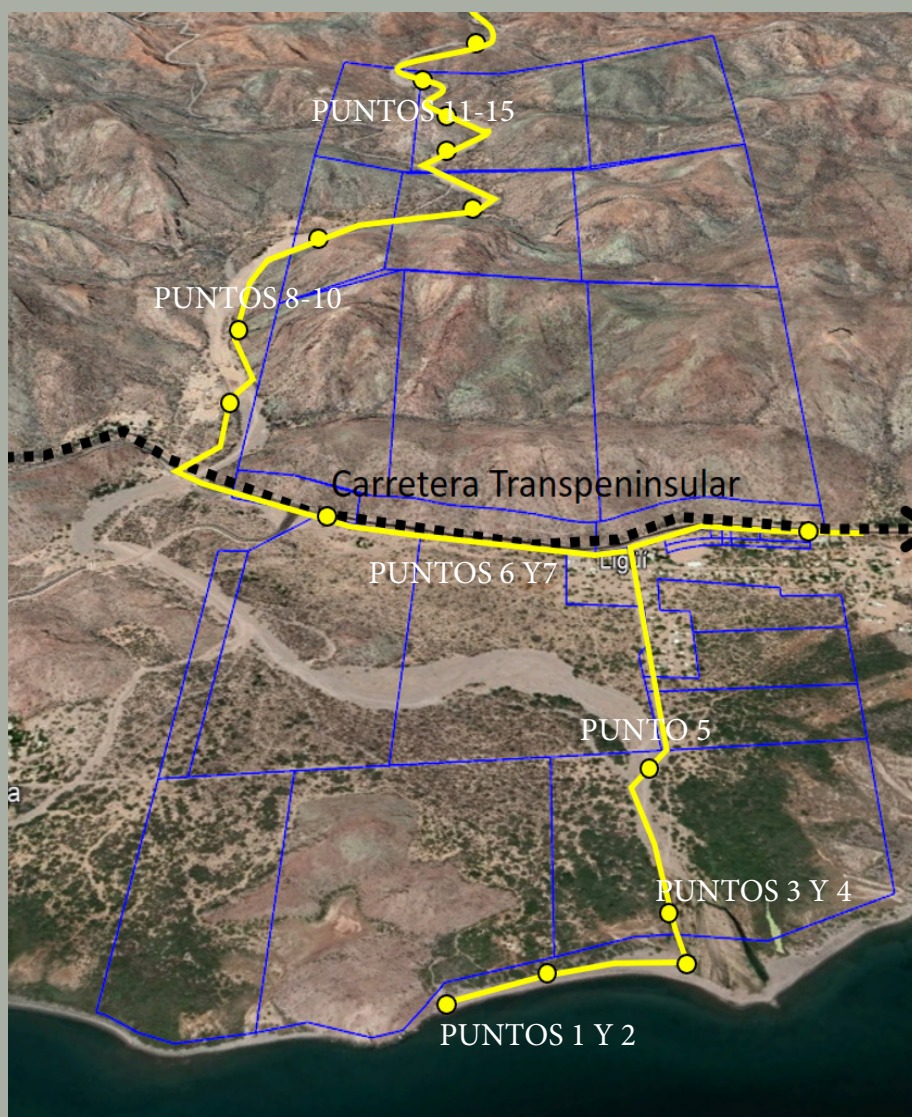
## Turismo de bienestar y descanso

Loreto posee todo el potencial para este turismo, que ofrece a los viajeros una experiencia que mejore su calidad de vida, su condición física, emocional y espiritual, que promueve un encuentro con la naturaleza y con uno mismo.

Loreto has all the potential for this tourism, which offers travelers an experience that improves their quality of life, their physical, emotional and spiritual condition, which promotes a reunion with nature and with oneself.



## LEVANTAMIENTO DE CAMPO/ SITE VISIT REPORT



El polígono se divide en dos grandes zonas: la primera entre la Carretera Transpeninsular y el mar, y la segunda desde la Carretera hacia el fondo del predio.

La primer zona esta conformada por el poblado de Ligüi, zona de arroyo, zonas de humedales y la playa. Es una zona plana apenas sobre el nivel del mar. Existe un acceso a playa por el arroyo.

La segunda zona, es de topografía accidentada con pendientes superiores al 20%. Actualmente no es accesible a pie pues no existen senderos de acceso. Sin embargo en el recorrido por el arroyo se identificaron algunas características del suelo y la vegetación existente así como la presencia de agua en algunos puntos.

The estate is divided into two large areas: the first between the Transpeninsular Highway and the sea, and the second from the Highway to the bottom of the property.

The first area is made up of the town of Ligüi, a stream area, wetland areas and the beach. It is a flat area just above sea level. There is access to the beach by the creek.

The second area has a rugged topography with slopes greater than 20%. Currently it is not accessible on foot as there are no access trails. However, in the course of the stream, some characteristics of the soil and the existing vegetation were identified, as well as the presence of water in some points.

PUNTOS 1 Y 2





PUNTOS 3 Y 4



PUNTO 5



PUNTOS 6 Y 7



PUNTOS 8-10



PUNTOS 11-15



## DATOS GENERALES/ GENERAL DATA

### POBLACIÓN Y ECONOMÍA

- Población municipal (2020): 18, 052 habitantes (Loreto 16,309) y 5,560 viviendas particulares habitadas
- El poblado de Ligüi tiene una población de 248 habitantes y 79 viviendas
- 13,498 habitantes (de 15 años o más) del personal ocupado el 28% trabaja en el sector de alojamiento y alimentos y el 19% en la construcción, en tercer lugar con el 8.7% servicios profesionales y técnicos, el resto se distribuyen en diversos sectores
- En Ligüi el 63% de la PEA trabaja en el sector primario
- Crecimiento promedio anual 0.80% de la población. (media estatal 2.3%)
- La proporción de extranjeros es del 6% de la población no nativa.

### INFRAESTRUCTURA

- Mas del 90% de los hogares cuenta con todos los servicios (agua, drenaje y electricidad).
- 8,200 m<sup>3</sup> /día. Consumo de agua en 2006
- 150 lts por segundo instalados en tres plantas de tratamiento
- El basurero municipal (tiradero a cielo abierto 9 has) presenta quema de basura, existe una industria calamarera que no cumple con las instalaciones sanitarias
- En cuanto a cobertura de drenaje en Ligüi ronda el 10% de las viviendas.
- Disponibilidad del acuífero Loreto DMA positiva [hm<sup>3</sup>/año]0.92072
- Una zona importante del corredor no cuenta con señal de telefonía e internet.
- Se recolectan a diario 53 toneladas de basura

### TURISMO

- El turismo es la principal actividad económica
- El aeropuerto internacional de Loreto recibió a 47 mil 326 pasajeros en 2021
- 90,552 visitantes en 2021 el 70% eran turistas nacionales y el 30% internacional.
- La infraestructura turística al 2021 correspondía a 36 hoteles y 999 habitaciones
- La ocupación fue de 38% y una estadía promedio de 1.77 días.
- 3,339 pasajeros arribaron en 2021 vía crucero
- 28 espacios de marina
- 2 campos de golf
- Temporadas altas Diciembre y enero y marzo y abril
- Un puerto para cruceros
- Se recolectan a diario 53 toneladas de basura
- La carretera cuenta con dos carriles.
- Vulnerable a riesgos por marea de tormenta e incremento en el nivel del mar, así como riesgos hidrometeorológicos.

### POPULATION AND ECONOMY

- Municipal population (2020): 18,052 inhabitants (Loreto 16,309) and 5,560 inhabited private homes
- The town of Ligüi has a population of 248 inhabitants and 79 houses
- 13,498 inhabitants (15 years or older) of the employed personnel, 28% work in the accommodation and food sector and 19% in construction, in third place with 8.7% professional and technical services, the rest are distributed in various sectors
- In Ligui, 63% of the EAP works in the primary sector
- Average annual growth 0.80% of the population. (state average 2.3%)
- The proportion of foreigners is 6% of the non-native population.

### INFRASTRUCTURE

- More than 90% of homes have all the services (water, drainage and electricity).
- 8,200 m<sup>3</sup> /day. Water consumption in 2006
- 150 liters per second installed in three treatment plants
- The municipal garbage dump (open air dump 9 hectares) presents burning garbage, there is a squid industry that does not comply with the sanitary facilities
- Regarding drainage coverage in Ligüi, it is around 10% of the homes.
- Loreto aquifer availability DMA positive [hm<sup>3</sup>/year]0.92072
- An important area of the corridor does not have a telephone or internet signal.
- 53 tons of garbage are collected daily

### TURISM

- Tourism is the main economic activity
- Loreto International Airport received 47,326 passengers in 2021
- 90,552 visitors in 2021, 70% were national tourists and 30% international.
- The tourist infrastructure by 2021 corresponded to 36 hotels and 999 rooms
- The occupation was 38% and an average stay of 1.77 days.
- 3,339 passengers arrived in 2021 via cruise
- 28 marina spaces
- 2 golf courses
- High seasons December and January and March and April
- A port for cruise ships
- 53 tons of garbage are collected daily
- The road has two lanes.
- Vulnerable to risks from storm surge and rise in sea level, as well as hydrometeorological risks.

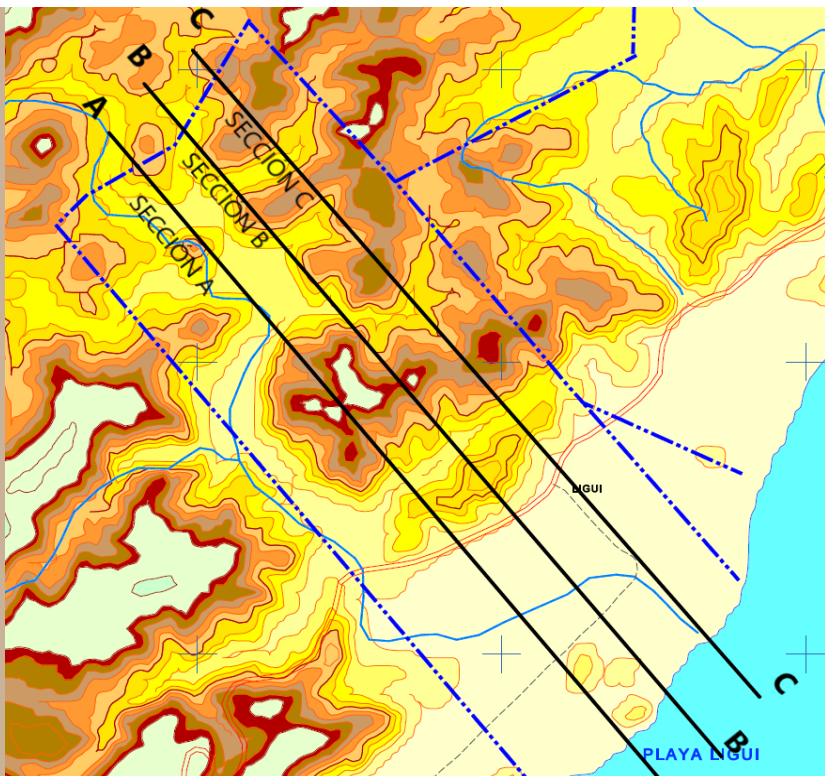
## VEGETACIÓN/ VEGETATION



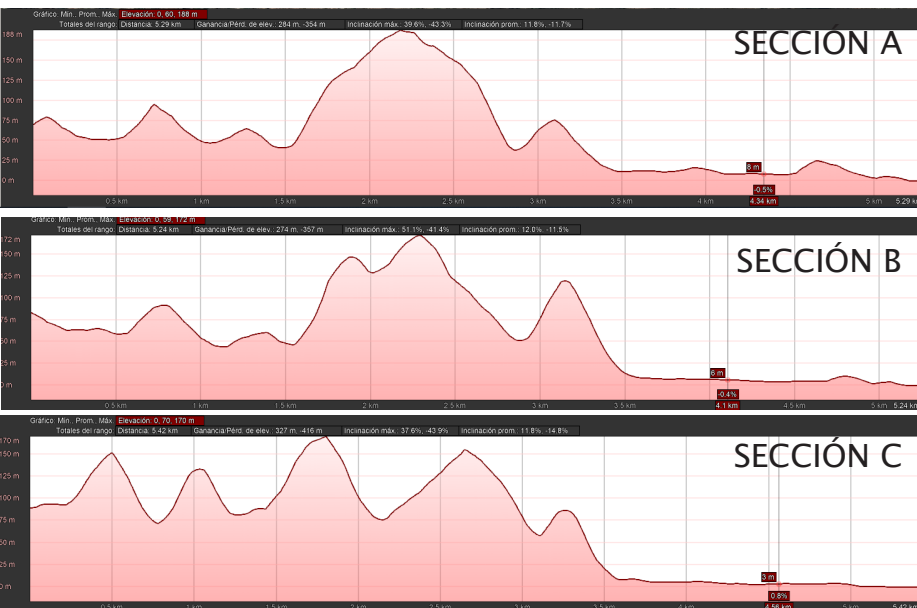
Predominan en el polígono tres caracterizaciones generales de vegetación. La primera con manglares y vegetación costera. La segunda y tercera, matorral sarcocaule predominante en la Baja, con especies como cactus, palos blancos, palos verdes, gobernadoras, ciruelos y matorrales bajos, entre otros, la diferenciación entre la segunda y tercera consiste básicamente en su densidad y composición, ya que en zonas bajas colindantes con escurrimientos predomina la vegetación de mayor altura y con mayor densidad a diferencia de las zonas con mayor elevación y pendiente

Three general characterizations of vegetation predominate in the polygon. The first with mangroves and coastal vegetation. The second and third, sarcocaule scrub predominant in the Baja, with species such as cacti, white sticks, green sticks, gobernadoras, ciruelos, and low scrub, among others. The difference between the second and third consists basically in their density and composition, since in low-lying areas adjacent to runoffs, taller and denser vegetation predominates, unlike areas with higher elevation and slope

# TOPOGRAFIA/ TOPOGRAPHY



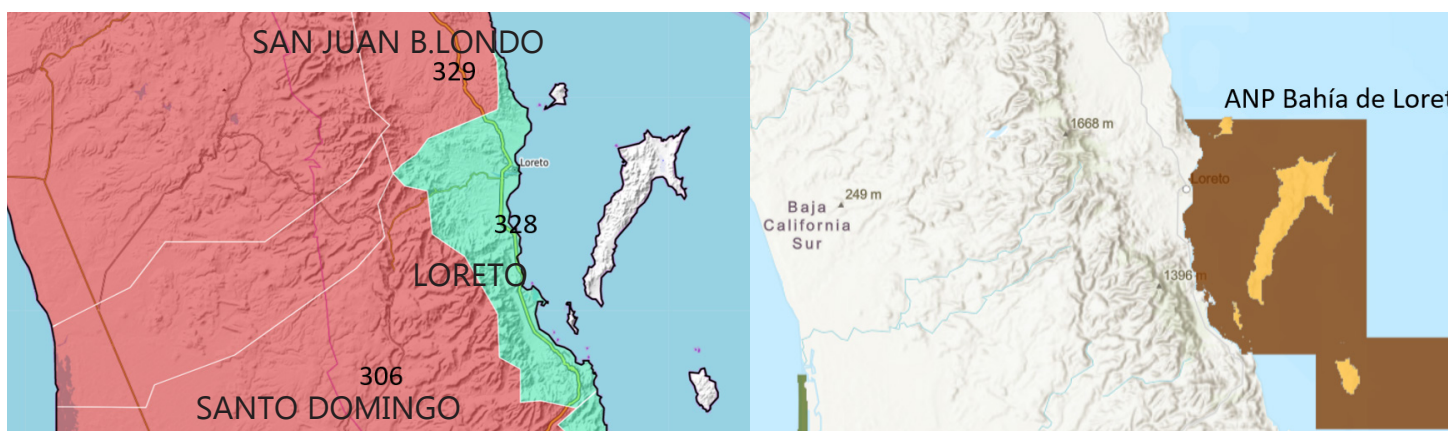
La Carretera desde la playa se identifica a niveles de entre 12 y 9 mts s.n.m., en una distancia aproximada de 1,500 mts hasta la playa, dando como resultado una pendiente menor al 1%, lo cual sumado a la desembocadura del arroyo cuya diferencia de nivel entre el cauce actual y las otras zonas varia entre 3 y 4 mts, pudiera implicar potenciales riesgos de inundación, ya sea por aumento en el nivel del mar, marea de tormenta, o desbordamiento del escurrimiento. Por lo anterior un análisis topográfico e hidrológico preciso resultan fundamentales para delimitar las áreas susceptibles a desarrollar así como los niveles de desplante mas óptimos y las obras para mitigar los riesgos preferentemente con soluciones basadas en la naturaleza e infraestructuras verdes. Para esta zona se sugiere pues infraestructura de poca huella suspendida sobre pilotes sujeto a viabilidad estructural.



The road from the beach is identified at levels between 12 and 9 meters above sea level, in an approximate distance of 1,500 meters to the beach, resulting in a slope of less than 1%, which added to the mouth of the stream whose level difference between the current channel and the other zones varies between 3 and 4 meters, it could imply potential risks of flooding, either due to the rise in sea level, storm surge, or runoff over-

flow. Therefore, a precise topographic and hydrological analysis is essential to delimit the areas susceptible to development as well as the most optimal levels of rudeness and works to mitigate risks, preferably with solutions based on nature and green infrastructures. For this area, it is suggested infrastructure with a small footprint suspended on stilts subject to structural feasibility.

## AGUA/ WATER RESOURCES



Si bien los estudios indican disponibilidad solo en el acuífero de Loreto, también se indica que es necesario realizar estudios sobre la calidad de la misma, ya que se reportaba como contaminada por intrusión salina. Por lo que se requieren estudios que permitan identificar fuentes de abastecimiento alternas.

Although the studies indicate availability only in the Loreto aquifer, it is also indicated that it is necessary to carry out studies on its quality, since it was reported as contaminated by saline intrusion. Therefore, studies are required to identify alternative supply sources.

La cercanía con el Área Natural Protegida de la Bahía de Loreto implica que la alternativa de desalinización si bien es viable deberá considerar la tecnología que garantice menores afectaciones al área natural.

The proximity to the Bahía de Loreto Protected Natural Area implies that the desalination alternative, although viable, should consider the technology that guarantees fewer effects on the natural area.

## FODA/ SWOT

### FORTALEZAS/ STRENGTHS

- Riqueza natural y paisajística atractivo para el turismo
- Riqueza cultural e histórica de la zona con alto potencial
- Decreto como pueblo mágico
- CIP de FONATUR, como principal promotor del desarrollo de la zona
  - Natural wealth and landscape attractive for tourism
  - Cultural and historical wealth of the area with high potential
  - Decree as magical town
- FONATUR CIP, as the main promoter of development in the area

### OPORTUNIDADES/ OPPORTUNITIES

- Consolidarse como uno de los principales destinos en la escalera náutica del mar de córtés.
- Consolidarse con una vocación única de turismo de naturaleza
- Desarrollarse de manera integrada, heterogénea, complementaria y colaborativa, a diferencia de otros modelos turísticos.
- Un desarrollo mas lento permitirá un crecimiento mas ordenado
  - Consolidate as one of the main destinations in the nautical ladder of the Sea of Cortez.
  - Consolidate with a unique vocation of nature tourism
  - Develop in an integrated, heterogeneous, complementary and collaborative manner, unlike other tourism models.
  - A slower development will allow a more orderly growth

### DEBILIDADES/ WEAKNESSES

- Requiere mejorar su conectividad terrestre
- Escasez de agua como limitante del desarrollo.
- Falta de actividades económicas complementarias al turismo, por lo que presenta temporadas bajas para la economía local.
- Falta de mantenimiento a la infraestructura turística.
- Capital humano insuficientemente y poco capacitado
  - It requires improving its terrestrial connectivity
  - Water scarcity as a limitation of development.
- Lack of economic activities complementary to tourism, which is why it presents low seasons for the local economy.
- Lack of maintenance to the tourist infrastructure.

### AMENAZAS/ THREATS

- Repetir como en otros destinos, un crecimiento urbano con altas brechas de desigualdad.
- Impacto en zonas de alto valor ambiental por el desarrollo masivo su sostenibilidad en el largo plazo.
- Afectaciones por fenómenos hidrometeorológicos por infraestructura poco resiliente.
- Repeat as other destinations, an urban growth with high inequality gaps.
- Impact on areas of high environmental value due to the massive development, affecting its sustainability in the long term.
- Affectations by hydrometeorological phenomena due to poorly resilient infrastructure.

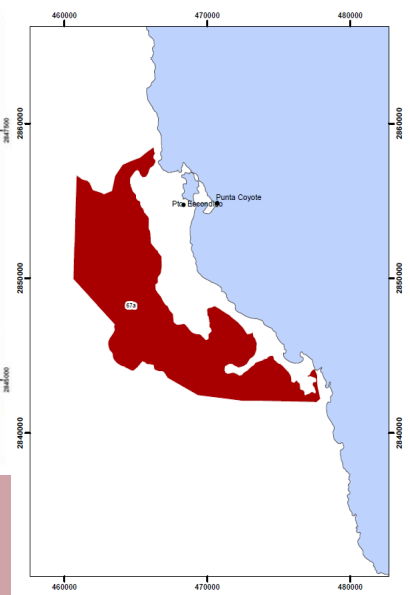
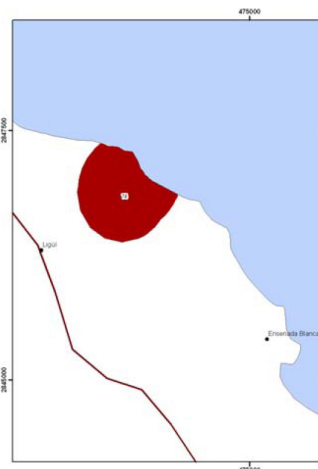
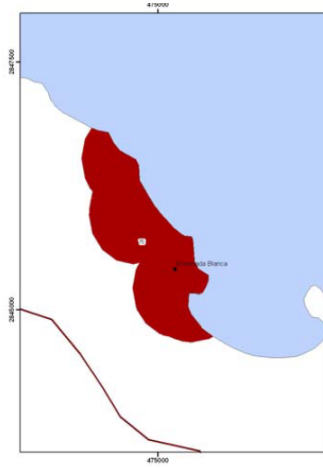
## NORMATIVIDAD Y DECRETOS/ REGULATIONS AND DECREES

- 2002 ● Creación del Parque Nacional de Bahía de Loreto en 1996 y con Plan de Manejo Publicado en 2002
- 2004 ● Decreto Sitio RAMSAR (Humedal de Importancia Internacional)
- 2007 ● Programa Subregional de Desarrollo Urbano de Loreto- Nopoló-Notri – Puerto Escondido- Ligüi-Ensenada Blanca, Loreto B.C.S.
- 2012 ● Nombramiento de Loreto como Pueblo Mágico
- 2014 ● Programa de Ordenamiento Ecológico Local BOGE
- 2015 ● Programa de Ordenamiento Territorial del Edo.
- 2017 ● Plan Estratégico de Consolidación del Centro Integralmente Planeado de Loreto

[Click en el círculo para mas información]

## PLAN DE ORDENAMIENTO ECOLÓGICO/ ECOLOGICAL ORDERING PLAN

UGA - 75	
Superficie total	132.8 Ha
Localidad de referencia	Ensenada Blanca
Población	121 habitantes (INEGI 2005)
Actividad	Conservación, Turismo y Pesca

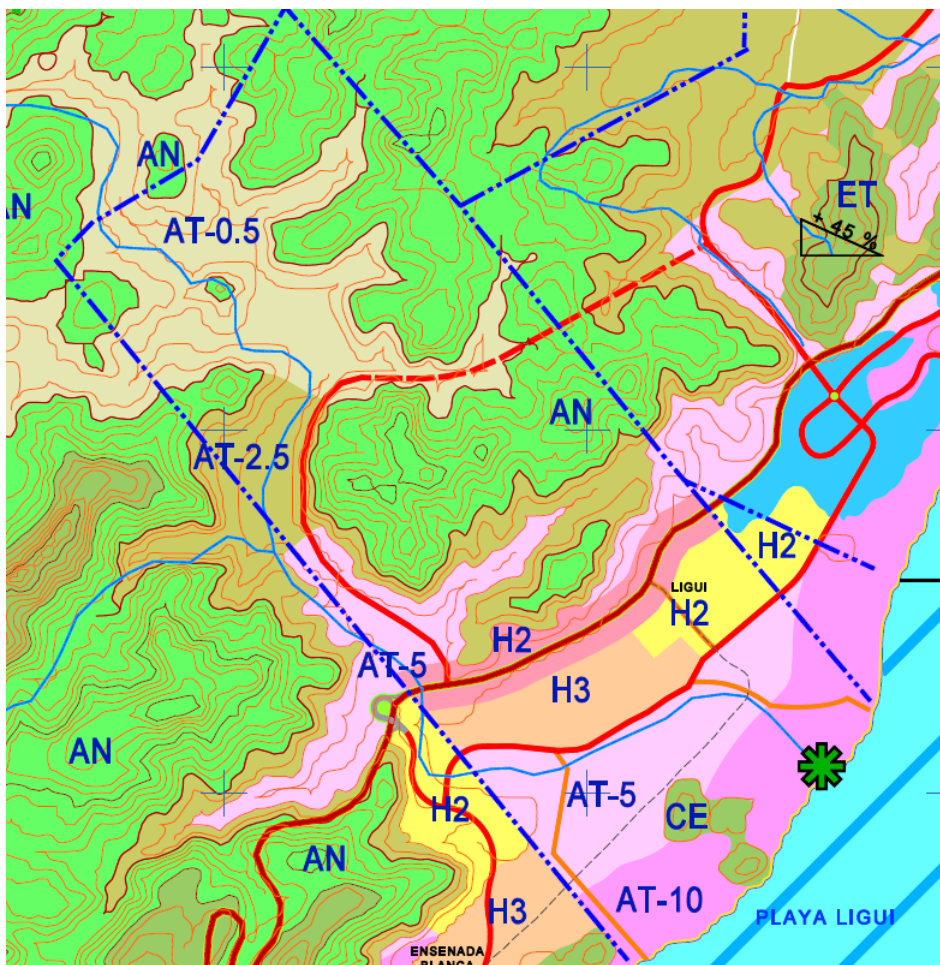


En predio se pueden ubicar las Unidades de Gestión Ambiental (UGA's) 64a, 74 y 75. Las cuales señalan entre otras cosas, la aptitud, lineamientos, estrategias y criterios ecológicos para cada una. Mismas que han sido analizadas y serán integradas en las estrategias y modelo de desarrollo del proyecto.

The Environmental Management Units (UGA's) 64a, 74 and 75 can be located on the property. These indicate, among other things, the aptitude, guidelines, strategies and ecological criteria for each one. These have been analyzed and will be integrated into the strategies and development model of the project.



# PLAN SUBREGIONAL DE DESARROLLO URBANO/ SUBREGIONAL URBAN DEVELOPMENT PLAN



**SIMBOLOGIA:**

**TURISTICO**

AT-0.5	DENSIDAD	0.5 CTOS / HA
AT-2.5	DENSIDAD	2.5 CTOS / HA
AT-5	DENSIDAD	5 CTOS / HA
AT-10	DENSIDAD	10 CTOS / HA
AT-20	DENSIDAD	20 CTOS / HA
AT-30	DENSIDAD	30 CTOS / HA
AT-40	DENSIDAD	40 CTOS / HA
DTI	DESARROLLO TURISTICO INTEGRAL APROBADO POR EL GOBIERNO DEL ESTADO	

**COMERCIO Y SERVICIOS**

CU-1	CORREDOR URBANO (HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS)	
CU-2	CORREDOR URBANO (COMERCIO Y SERVICIOS)	
CU-3	CORREDOR URBANO (HABITACIONAL / USO MIXTO 60 CTOS / HA)	

**HABITACIONAL**

	VIVIENDA PREDOMINANTE	DENSIDAD NETA	VIV / HA VECINAL
H1	BAJA	17	11
H2	MEDIA BAJA	22	15
H3	MEDIA	42	28
H4	ALTA	71	48
H5	MUY ALTA	102	68

**ORDENAMIENTO ECOLOGICO**

**PROTECCION**

FE	SIERRA LA GIGANTA AREA NATURAL PROTEGIDA PROPUESTA	PN	PARQUE NACIONAL BAHIA DE LORETO Y SUS AREAS MARINAS PROTEGIDAS
AN	AREA NATURAL DE INTERES ESPECIAL	AR	ARROYOS
ANP	AREA NATURAL PROTEGIDA	HUM	HUMEDAL

**CONSERVACION**

ET	AREA DE INTERES ECOTURISTICO	CE	CONSERVACION VEGETACION PRIMARIA
P	ECOTURISMO - PECUARIO	PR	PROMONTORIOS, CERROS, FARALLONES
PLAYAS		CN	CONSERVACION DE CAUCES NATURALES

**APROVECHAMIENTO**

HR	USO RURAL ( 6 VIV / HA )	AA	AREA APROVECHABLE (SOLO SI SE CANALIZA EL ARROYO)
----	--------------------------	----	---

**VIALIDAD**

REG	REGIONAL	PR	PRIMARIA
SUB	SUBREGIONAL	CO	COLECTORA
LIB	LIBRAMIENTO	SEC	SECUNDARIA
PR	PRIMARIA	SD	SUJETO A PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

## APROVECHAMIENTOS MÁXIMOS DEL POLÍGONO

USO DE SUELO	SUPERFICIE	APROVECHAMIENTO	TOTAL	%
AT10	44.8	10 CTOS/HA	448	5.9
AT5	51.7	5 CTOS/HA	259	6.8
	30.5		153	4.0
AT2.5	67.77	2.5 CTOS/HA	169	8.9
AT0.5	135.63	0.5 CTOS/HA	68	17.7
H3	35.74	27 VIV/HA	965	4.7
H2	16.07	14 VIV/HA	225	2.1
CU1	36.7	27/66 VIV/HA	1615	4.8
AN	255.57			33.4
CE	16.67	CONSERVACIÓN	346.6	2.2
ARROYO	74.4			9.7
<b>TOTAL</b>	<b>765.55</b>		<b>4,248</b>	<b>100.0</b>

NOTA: LA CAPACIDAD QUE SE PRESENTA EN LOS CUADROS ES INDICATIVA, POR LO QUE SERA NECESARIO REALIZAR EL ANALISIS ESPECIFICO PARA CADA SITIO EN PARTICULAR.

**MODALIDADES DE UTILIZACIÓN DE SUELO EN LIGÜI**

Zona Urbana													
Clave	Zona	Densidad Máxima Neta <sup>1/</sup>	Densidad Máxima Vecinal <sup>2/</sup>	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Superficie Mínima construida en PB.	Lote Mínimo	Frente Mínimo de Lote	Altura Permitida		Restricciones de Construcción		
		viv./ha	viv./ha	C.O.S.	C.U.S.	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m	Niveles	Altura (m)	Frente	Fondo	Laterales
											m	m	m
H1	Habitacional densidad muy baja	11	17	0.35	0.9	210	600	20	3	9	5	6	3
H2	Habitacional densidad baja	14	22	0.50	1.2	225	450	15	3	9	3	5	2
H3	Habitacional densidad media	27	42	0.55	1.2	132	240	9	2	6	3	4	N.A.
CU1	Corredor urbano Habitacional / Comercio	27-66	42-102	0.55-0.65	1.2-1.4	64-192	98-240	7	4	12	5	3	N.A.
CU2	Corredor urbano Comercio / Servicios	N.A.	N.A.	0.8	1.4	N.A.	240	9	4	12	5	3	N.A.

Zona Turística										
Clave	Zona	Densidad Bruta	Superficie Mínima	Frente Mínimo	Ocupación Máxima del Área Total	Intensidad de Construcción del Área Total	Altura Permitida		Restricciones	
		Ctos/ha	ha	m	C.O.S.	C.U.S.	Niveles	Altura (m) <sup>6/</sup>	Frente	ZFMT
									m	m
AT0.5	Alojamiento Turístico	0.5	50	500	0.15	0.15	2	8	15	-
AT2.5	Alojamiento Turístico	2.5	10	200	0.15	0.15	2	8	15	-
AT5	Alojamiento Turístico	5	20	300	0.20	0.20	2	8	15	15
AT10	Alojamiento turístico hotelero	10	25	500	0.30	0.30	4	16	10	15

- 1/ Densidad neta vendible
- 2/ Aplica a fraccionamiento, incluye vialidad local y donaciones
- 3/ No debe rebasar la altura de construcciones históricas y de valor arquitectónico
- 4/ En las zonas industriales la densidad se define en trabajadores / hectárea
- 5/ Aplica la norma de niveles y m de uso del suelo habitacional colindante
- 6/ Las alturas máximas aplican a partir del nivel de calle y la autoridad podrá modificarlas dependiendo de las condiciones topográficas del predio y la volumetría del proyecto.
- N.A. No aplica

**ESCENARIOS/ SCENARIOS**

Escenario "modelo tradicional de desarrollo"(máximo aprovechamiento permitido) / Scenario "traditional development model" (maximum use allowed)



Los requerimientos de vivienda de la población generada por el proyecto significa la superficie de suelo habitacional dentro del polígono.

**2.5 veces**

Los requerimientos de vivienda equivaldrían al de la vivienda actual en todo el municipio de Loreto.

**66%**

Los requerimientos de agua equivaldrían al del consumo actual de agua potable en el municipio

**50%**

The housing requirements of the population generated by the project means 150% plus of the residential land area within the polygon.

**150% plus**

Housing requirements would be equivalent to of current housing in the entire municipality of Loreto.

**66%**

The water requirements would be equivalent to of the current consumption of drinking water in the municipality

**50%**

\*Los cálculos de población generada se estimaron en 12 hab./por cuarto (con base en cálculos y estudios)

\*El requerimiento de agua del alojamiento turístico se hizo en base a ocupación promedio del 55%, incrementándose conforme se reduce el número de cuartos

\*Se consideraron parámetros conservadores para las estimaciones y estas son únicamente con fines de análisis de los modelos.

Escenario "modelo moderado"(menor aprovechamiento del permitido) /  
 Scenario "moderate model" (less use than allowed)



Los requerimientos de vivienda de la población generada por el proyecto significa la superficie de suelo habitacional dentro del polígono.

100%+

Los requerimientos de vivienda equivaldrían al de la vivienda actual en todo el municipio de Loreto.

42%

Los requerimientos de agua equivaldrían al del consumo actual de agua potable en el municipio

25%

The housing requirements of the population generated by the project means 150% of the residential land area within the polygon.

100% plus

Housing requirements would be equivalent to of current housing in the entire municipality of Loreto.

42%

The water requirements would be equivalent to of the current consumption of drinking water in the municipality

25%

Escenario "modelo conservador"(bajo aprovechamiento y mayor exclusividad) /  
 Scenario "conservative model" (low use and greater exclusivity)



The housing requirements are satisfied within the residential land of the polygon

Housing requirements would be equivalent to of current housing in the entire municipality of Loreto.

21%

The water requirements would be equivalent to of the current consumption of drinking water in the municipality

14%

ESCENARIO (MASIVO)	ESCENARIO MODERADO	ESCENARIO CONSERVADOR
859 HABITACIONES DE HOTEL	506 HABITACIONES DE HOTEL	147 HABITACIONES DE HOTEL
169 CONDOMINIOS	127 CONDOMINIOS	127 CONDOMINIOS
68 VILLAS	68 VILLAS	68 VILLAS
1,096 TOTAL	701 TOTAL	342 TOTAL
13,155 POBLACIÓN GENERADA	8,408 POBLACIÓN GENERADA	4,760 POBLACIÓN GENERADA
288 POBLACIÓN ACTUAL	288 POBLACIÓN ACTUAL	288 POBLACIÓN ACTUAL
3,654 VIVIENDAS REQUERIDAS	2,335 VIVIENDAS REQUERIDAS	1,190 VIVIENDAS REQUERIDAS
2,016 M3 AGUA POR DIA	1,304 M3 AGUA POR DIA	757 M3 AGUA POR DIA
55% OCUPACIÓN ANUAL	65% OCUPACIÓN ANUAL	85% OCUPACIÓN ANUAL
603 UNIDADES OCUPADAS DIARIA	455 UNIDADES OCUPADAS DIARIA	291 UNIDADES OCUPADAS DIARIA
2,412 TURISTAS/RESIDENTES X DIA	1,822 TURISTAS/RESIDENTES X DIA	1,162 TURISTAS/RESIDENTES X DIA
450 LTS POR DIA CONSUMO (CONSERVADOR)	400 LTS POR DIA CONSUMO (CONSERVADOR)	350 LTS POR DIA CONSUMO (CONSERVADOR)
1085 M3 AGUA POR DIA	729 M3 AGUA POR DIA	407 M3 AGUA POR DIA
1500 M3 PARA UN CAMPO DE GOLF 18 HOYOS	SIN CAMPO DE GOLF	
4,602 TOTAL M3 AGUA POR DIA	2,033 TOTAL M3 AGUA POR DIA	1,164 M3 TOTAL AGUA POR DIA
4,142 M3 CAPACIDAD DE TRATAMIENTO	1,830 M3 CAPACIDAD DE TRATAMIENTO	1,048 M3 CAPACIDAD DE TRATAMIENTO
EQUIPAMIENTO REQUERIDO	EQUIPAMIENTO REQUERIDO	EQUIPAMIENTO REQUERIDO
51 AULAS EDUCACIÓN BASICA	33 AULAS EDUCACIÓN BASICA	18 AULAS EDUCACIÓN BASICO
16 HAS PARQUES	10 HAS PARQUES	6 PARQUES
135 HAS REQUERIMIENTO DE SUELO/ POBLACIÓN	86 HAS REQUERIMIENTO DE SUELO/ POBLACIÓN	44 REQUERIMIENTO DE SUELO/ POBLACIÓN

## OBJETIVOS/ OBJECTIVES

### GENERAL

Desarrollar un plan maestro de desarrollo turístico que sea social y ambientalmente responsable, bajo principios de sustentabilidad y que contribuya a consolidar la visión de desarrollo económico integrado de la zona, que promueva la calidad sobre la cantidad.

### ESPECIFICOS

- Identificar con mayor precisión las áreas susceptibles de desarrollo en congruencia con la planeación vigente.
- Contribuir al desarrollo económico y social de la comunidad de Ligüi y de toda la zona buscando reducir rezagos y propiciando un desarrollo regional, integral y colaborativo.
- Contribuir a la preservación, regeneración y potencialización de los ecosistemas y elementos de valor ecológico y paisajístico que son los valores naturales que le dan sustento a la zona, fomentando un esquema de turismo enfocado en su valorización.
- Ofrecer una alternativa de desarrollo turístico innovadora y con un diseño de muy alta calidad arquitectónica y lujo que retoma el paisaje como inspiración de diseño.
- Promover un desarrollo turístico con criterios de resiliencia.

### GENERAL

Develop a tourism development master plan that is socially and environmentally responsible, under sustainability principles and that contributes to consolidating the vision of integrated economic development in the area, which promotes quality over quantity.

### SPECIFIC

- Identify with greater precision the areas susceptible to development in congruence with the current planning.
- Contribute to the economic and social development of the Ligüi community and the entire area seeking to reduce lags and promoting regional, comprehensive and collaborative development.
- Contribute to the preservation, regeneration and potentialization of ecosystems and elements of ecological and landscape value that are the natural values that give sustenance to the area, promoting a tourism scheme focused on its valorization.
- Offer an innovative tourism development alternative with a design of very high architectural quality and luxury that takes up the landscape as design inspiration.
- Promote tourism development with resilience criteria.

## ESTRATEGIAS/ STRATEGIES


**SUSTENTABILIDAD  
SOCIAL/ SOCIAL  
SUSTAINABILITY**

Mitigar los impactos del desarrollo turístico integrando a la comunidad con responsabilidad social generado valor.

Mitigate the impacts of tourism development by integrating the community with social responsibility, generating value.


**SUSTENTABILIDAD  
AMBIENTAL/ ENVIRON-  
MENTAL SUSTAINABILITY**

Reducir al mínimo los impactos y requerimientos de recursos, respetando y potencializando los ecosistemas y valores naturales

Minimize the impacts and resource requirements, respecting and enhancing ecosystems and natural values


**SUSTENTABILIDAD  
ECONÓMICA/ ECONO-  
MIC SUSTAINABILITY**

Potencializar los valores locales para el fortalecimiento de la economía local.

Promote local values to strengthen the local economy.


**ESTRATEGIAS AMBIENTALES/  
ENVIROMENTAL STRATEGIES**

- Uso de tecnologías y técnicas constructivas que reduzcan los requerimientos hídricos y energéticos.
- Uso predominante de material pétreo abundante en la región, producto de cortes.
- Estilo arquitectónico que integre elementos de la región para un diseño con identidad, propio y único de la zona.
- Fomentar el uso de paneles solares e iluminación eficiente
- Diseño de iluminación bajo el principio de darksky friendly, promoviendo la observación del cielo nocturno.
- El desarrollo podrá manejar un programa interno de manejo de residuos sólidos para minimizar la producción de residuos, producción de composta para su reutilización en el mejoramiento de suelos o bien para su comercialización.
- Use of construction technologies and techniques that reduce water and energy requirements.
- Predominant use of abundant stone material in the region, product of cuts.
- Architectural style that integrates elements of the region for a design with identity, own and unique to the area.
- Encourage the use of solar panels and efficient lighting
- Lighting design under the principle of darksky friendly, promoting the observation of the night sky.
- The development may manage an internal solid waste management program to minimize waste production, compost production for reuse in soil improvement or for marketing.

- En materia de agua, será necesario realizar los estudios necesarios para analizar la factibilidad de dotación de agua potable mediante la constitución de una o varias plantas desaladoras de alcance regional (sujeto a Estudio Técnico Justificativo y MIA); Elaborar un programa de protección de los acuíferos y de promoción de su recarga, mediante la construcción de bordos, gaviones, represas, entre otros métodos aplicables (Siembra de agua); Contribuir a la modernización integral del sistema de agua potable y alcantarillado de Loreto; e Impulsar un programa de cultura del agua que permita su aprovechamiento racional, realizar estudios de calidad del agua y de identificación de otros depósitos subterráneos
  - El desarrollo deberá tratar y reutilizar la totalidad las aguas que genere.
  - Densidades menores a las permitidas, buscando reducir los impactos sobre el paisaje y las huellas de construcción, especialmente en las zonas de mayor vulnerabilidad, el concepto se enfoca en atraer a un sector que busque este tipo de desarrollos mas exclusivos y ambientalmente responsables.
  - Se requiere realizar estudios hidrológicos y topográficos que determinen con precisión las áreas de riesgo, sujetas a inundación, considerando fenómenos como aumento del nivel del mar, marea de tormenta, precipitaciones, flujos, etc.
  - Se recomienda respetar los cauces naturales que además sirven como corredor biológico y como un recorrido de gran atractivo turístico para motos, caballos o senderismo. Sin embargo, se recomienda realizar obras de contención en taludes para controlar la erosión y mitigar riesgos en su contexto, se sugiere que dichos encauzamientos se realicen con soluciones de alta calidad de diseño paisajístico.
  - Se requiere realizar estudios geológicos, edafológicos y de mecánica de suelos para identificar las soluciones constructivas mas óptimas y en su caso la viabilidad técnica de desarrollo.
- In terms of water, it will be necessary to carry out the necessary studies to analyze the feasibility of supplying drinking water through the constitution of one or several desalination plants of regional scope (subject to a Justifying Technical Study and MIA); Prepare a program for the protection of aquifers and the promotion of their recharge, through the construction of levees, gabions, dams, among other applicable methods (Water planting); Contribute to the comprehensive modernization of the Loreto drinking water and sewage system; e Promote a water culture program that allows its rational use, carry out studies of water quality and identification of other underground deposits.
  - The development must treat and reuse all the water it generates.
  - Densities lower than those allowed, seeking to reduce impacts on the landscape and construction footprints, especially in the most vulnerable areas, the concept focuses on attracting a sector that seeks this type of more exclusive and environmentally responsible developments.
  - Hydrological and topographic studies are required to accurately determine risk areas subject to flooding, considering phenomena such as sea level rise, storm surge, rainfall, flows, etc.
  - It is recommended to respect the natural channels that also serve as a biological corridor and as a route of great tourist attraction for motorcycles, horses or hiking. However, it is recommended to carry out containment works on slopes to control erosion and mitigate risks in its context, it is suggested that said channeling be carried out with high-quality landscape design solutions.
  - It is necessary to carry out geological, pedological and soil mechanics studies to identify the most optimal construction solutions and, where appropriate, the technical feasibility of development.

- Conservar o restaurar la vegetación en los bordes de los arroyos y cauces integrándolos a la solución de protección (soluciones basadas en la naturaleza)
- Potencializar las áreas de recarga de los acuíferos, una vez identificadas verificar que las construcciones no se emplacen en estas zonas.
- Realizar acciones de reforestación y aprovechamiento adecuado de las áreas de matorrales
- Con base en estudios, contribuir a acciones dentro del plan de manejo del ANP de la Bahía que permita potencializar su riqueza y atractivo, así como en la regulación de los servicios turísticos prestados sobre esta.
- Realizar infraestructura para consolidación de senderos para recorridos turísticos
- Establecer un plan de manejo para los humedales presentes en el predio, así como acciones para evitar su degradación y lograr su rehabilitación. Consolidándolo como un espacio de observación de aves, así como participar en la consolidación y potencialización del sitio RAMSAR.
- Participar de manera coordinada con otros actores en acciones que permitan garantizar la permanencia y crecimiento de especies marinas aptas para la pesca deportiva
- Realizar estudios integrales de interdependencia de los ecosistemas, que permitan promover la conservación de estos de manera coparticipativa con otros propietarios

- Preserve or restore vegetation on the edges of streams and channels, integrating them into the protection solution (nature-based solutions)
- Strengthen the recharge areas of the aquifers, once identified, verify that the buildings are not located in these areas.
- Carry out reforestation actions and adequate use of scrub areas
- Based on studies, contribute to actions within the management plan of the ANP of the Bay that allows to potentiate its richness and attractiveness, as well as in the regulation of the tourist services provided on it.
- Carry out infrastructure to consolidate trails for tourist routes
- Establish a management plan for the wetlands present on the property, as well as actions to prevent their degradation and achieve their rehabilitation. Consolidating it as a space for bird watching, as well as participating in the consolidation and potentialization of the RAMSAR site.
- Participate in coordination with other actors in actions that guarantee the permanence and growth of marine species suitable for sport fishing
- Carry out comprehensive studies on the interdependence of ecosystems, which allow promoting their conservation in a co-participatory manner with other owners

## ESTRATEGIAS SOCIALES/ SOCIAL STRATEGIES



- Mejorar el equipamiento educativo existente (Preescolar y Primaria)
- Construir espacios públicos de calidad, tanto en la comunidad como en la playa que permitan la sana convivencia de la comunidad.
- Dotación de equipamiento deportivo para promover la salud y un consultorio médico.

- Improve the existing educational equipment (Preschool and Primary)
- Build quality public spaces, both in the community and on the beach that allow the healthy coexistence of the community.
- Provision of sports equipment to promote health and a medical office

- Creación de aulas o centro de desarrollo comunitario para capacitaciones y reuniones de la comunidad, vinculado a programas de desarrollo social, eventos culturales, capacitación para el emprendimiento, educación ambiental, huertos urbanos, etc..
- Contribuir al incremento de las capacidades de equipamiento de jerarquía regional ubicados en la ciudad de Loreto o en el subcentro urbano de Notri
- Vincular a la comunidad durante todo el proceso del proyecto, desde su concepción, desarrollo y operación. El objetivo de vincularlos al desarrollo responde a buscar la estima del conocimiento y la mano de obra local, no como empleados sino como partícipes en sinergia con el desarrollo. Colaborando colectivamente para el bienestar de la comunidad y su entorno.
- Subsanan paralelamente con los requerimientos del desarrollo, los déficits actuales y requerimientos futuros de la localidad con sus proyecciones de crecimiento.
- Fortalecer el tejido social de la comunidad, así como su identidad y su desarrollo integral, a través de programas sociales para el desarrollo comunitario, personal, para fortalecer la relación entre la comunidad y su entorno natural, fomentando su sentido de cuidado.

- Preserve or restore vegetation on the edges
- Creation of classrooms or community development center for training and community meetings, linked to social development programs, cultural events, training for entrepreneurship, environmental education, urban gardens, etc.
- Contribute to the increase of the capacities of equipment of regional hierarchy located in the city of Loreto or in the urban subcenter of Notri
- Link to the community throughout the project process, from its conception, development and operation. The objective of linking them to development responds to seeking the esteem of local knowledge and labor, not as employees but as participants in synergy with development. Collaborating collectively for the well-being of the community and its environment.
- Rectify in parallel with the development requirements, the current deficits and future requirements of the town with its growth projections.
- Strengthen the social fabric of the community, as well as its identity and its integral development, through social programs for community and personal development, to strengthen the relationship between the community and its natural environment, fostering its sense of care.



## ESTRATEGIAS ECONOMICAS/ ECONOMIC STRATEGIES

- Posicionar al destino como el pivote de la actividad náutica de la Región Media del Mar de Cortés.
- Posicionar a Loreto como el centro de distribución para las actividades ecoturísticas y culturales de la Región.
- Promover un Desarrollo Integral que permita lograr productos turísticos complementarios.

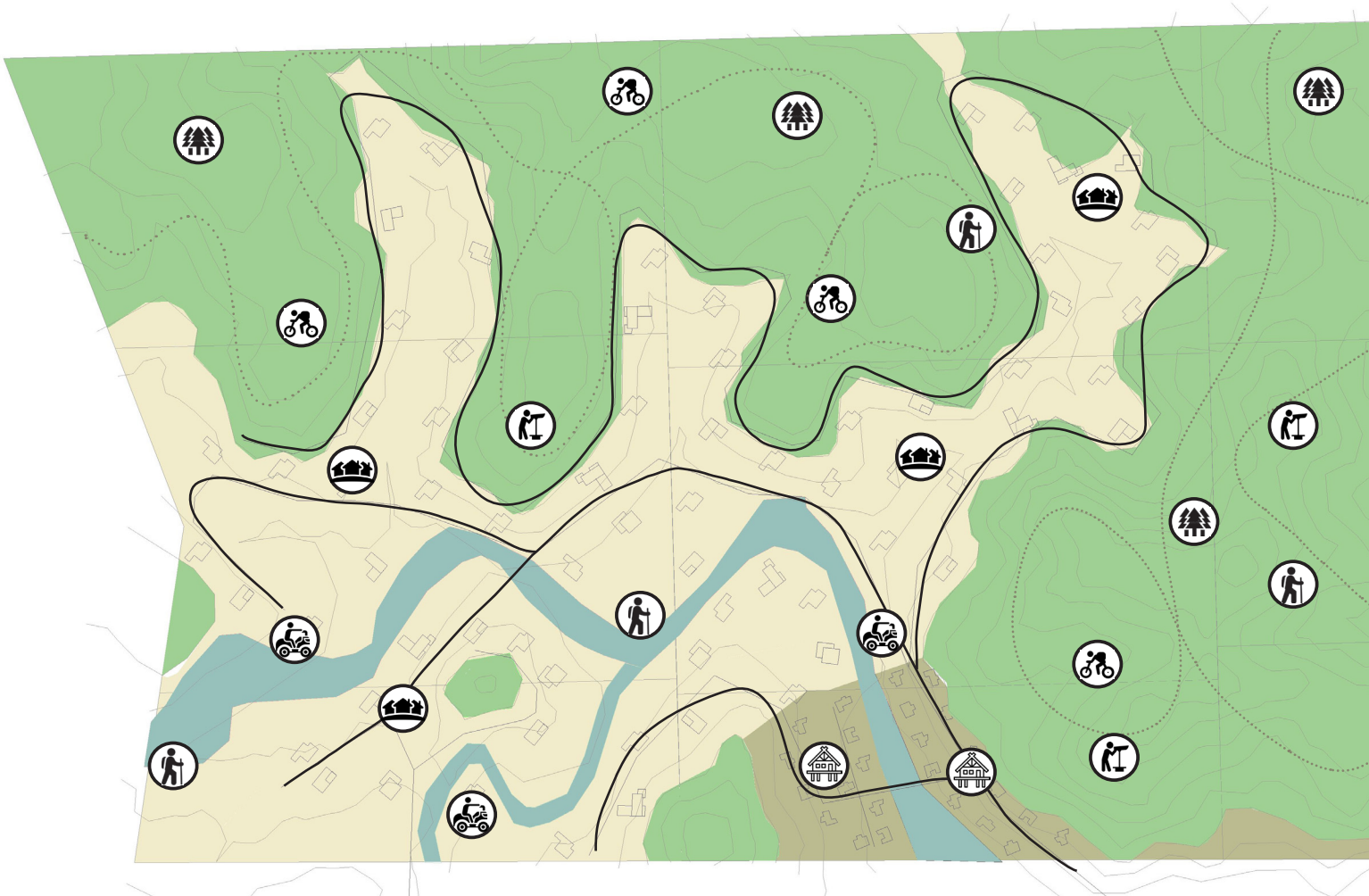
- Position the destination as the pivot of the nautical activity of the Middle Region of the Sea of Cortez.
- Position Loreto as the distribution center for ecotourism and cultural activities in the Region.
- Promote an Integral Development that allows to achieve complementary tourist products.



- Contribuir a mejorar la imagen urbana del pueblo de Loreto así como de la localidad de Ligüi.
- Contribuir a mejorar la infraestructura turística como el patrimonio histórico y cultural (misiones, pinturas rupestres, edificios históricos, fiestas tradicionales)
- Contribuir a mejorar la infraestructura turística como el patrimonio natural (infraestructura de tours de naturaleza, senderos, dentro y fuera del polígono que tienen como objetivo final ampliar la oferta de atractivos en la zona)
- Contribuir a programa de eventos anuales que incrementen la oferta turística de la zona.
- Contribuir a la estructura vial interurbana, Carretera Transpeninsular y Libramiento.
- Contribuir a un servicio de transporte público con carril exclusivo y de alta calidad que permita reducir el uso del automóvil y la accesibilidad entre los principales nodos de desarrollo de la zona.
- Contribuir a mejorar la conectividad, marina, aérea y terrestre de la zona que permita incrementar la accesibilidad y seguridad vial para los visitantes y traslado de bienes y mercancías.
- Contribuir a un programa de capacitación y apoyo a mi PYMES que permita incrementar la oferta de servicios y la calidad del servicio turístico.

- Contribute to improve the urban image of the town of Loreto as well as the town of Ligüi.
- Contribute to improve tourism infrastructure such as historical and cultural heritage (missions, cave paintings, historic buildings, traditional festivals)
- Contribute to improving the tourist infrastructure such as natural heritage (infrastructure for nature tours, trails, inside and outside the polygon whose ultimate objective is to expand the offer of attractions in the area)
- Contribute to the program of annual events that increase the tourist offer in the area.
- Contribute to the interurban road structure, Transpeninsular Highway and Libramiento.
- Contribute to a high-quality public transport service with an exclusive lane that reduces car use and accessibility between the main development nodes in the area.
- Contribute to improve the connectivity, marine, air and land of the area that allows increasing accessibility and road safety for visitors and transfer of goods and merchandise.
- Contribute to a training and support program for my SMEs that allows increasing the offer of services and the quality of the tourist service.

# PLAN MAESTRO CONCEPTUAL/ CONCEPTUAL MASTER PLAN



ESCUELA/SCHOOL



RUTA DE BICICLETA/  
BIKE ROAD



PARQUE /PARK



MIRADOR/ VIEW



RESTAURANTE/  
RESTAURANT



CENTRO DE BIENESTAR/  
WELLNESS CENTER



CLUB DE PLAYA/  
BEACH CLUB



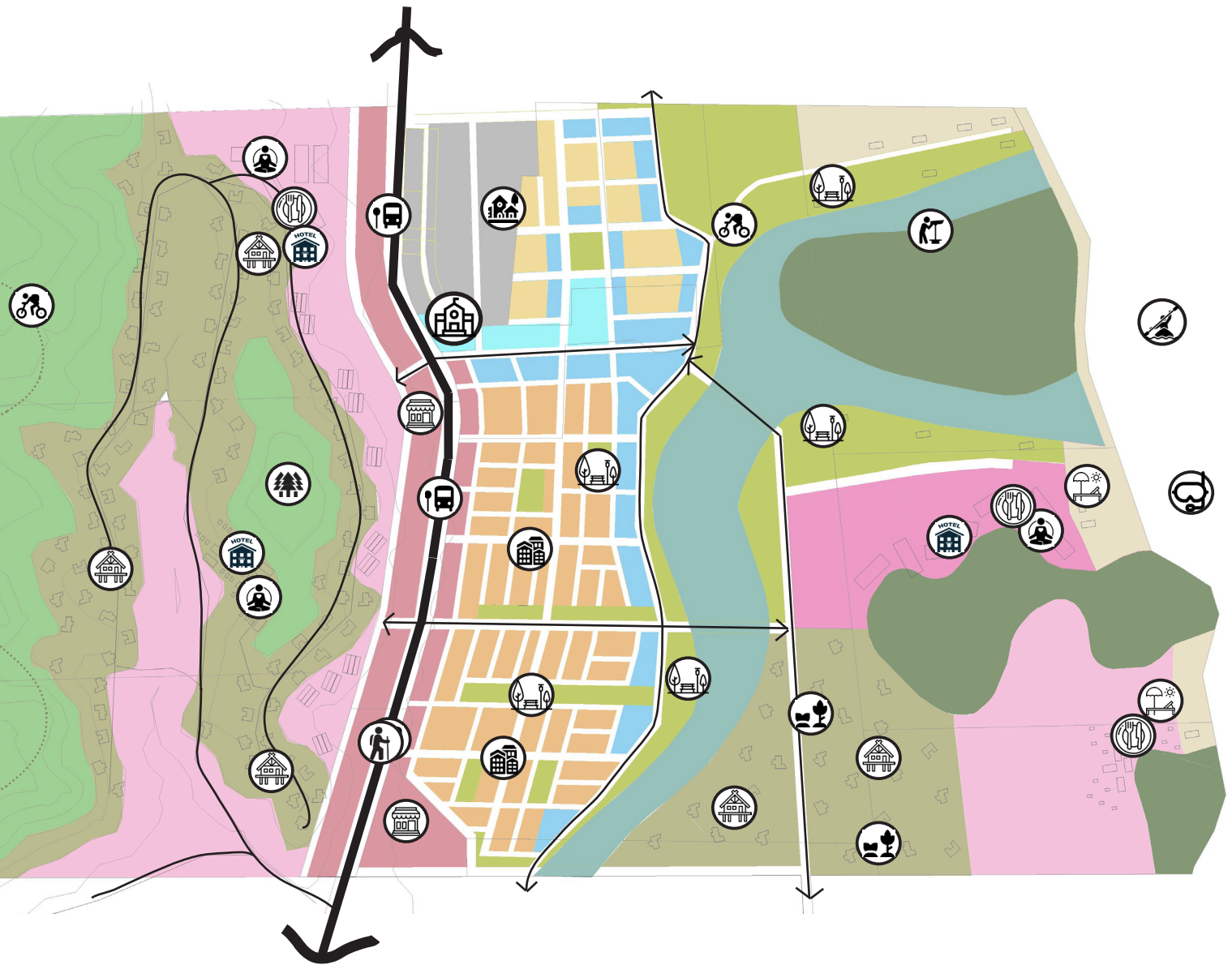
ÁREA DE VILLAS



KAYAK AREA



CORREDOR COMERCIAL/  
COMERCIAL CORRIDOR




 RUTA DE AVENTURA/  
ADVENTURE ROUTE

 SNORQUEL


 HOTEL


 SENDERISMO/  
HICKING PATH

 ZONA RESIDENCIAL/  
RESIDENTIAL ZONE

 VIVIENDA/  
HOUSING

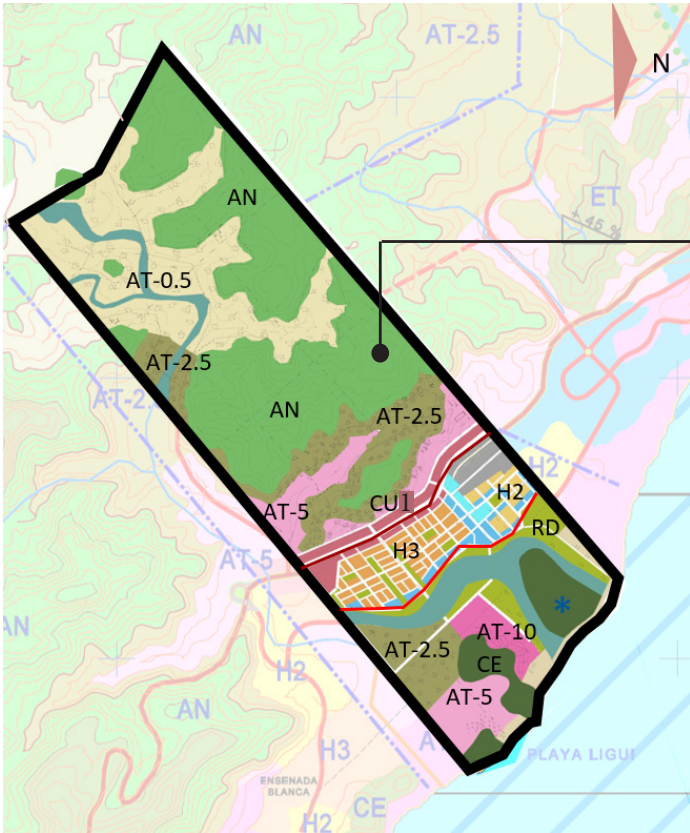
 CENTRO/  
LIGÜI TOWN

 ÁREA NATURAL/  
NATURAL ÁREA

 VIVERO-HUERTO/  
NURSERY-ORCHARD

 RUTA TRONCAL T.P./  
PUBLIC TRANSPORTATION  
CORRIDOR

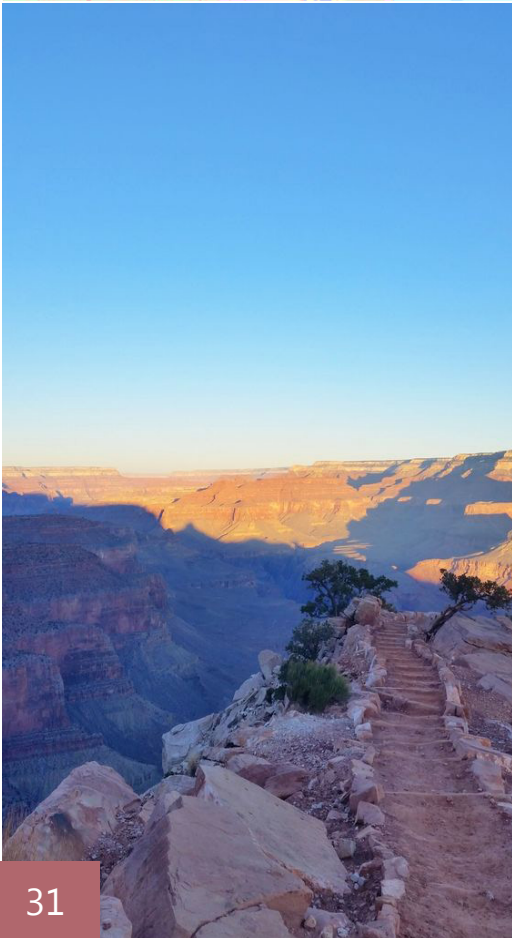
## CONCEPTO DE USO DE SUELO/ LAND USE CONCEPT



### ÁREA NATURAL/ NATURAL ÁREA

Es una zona de transición entre las áreas de conservación con características naturales-paisajistas existentes y las urbanas, evitando cualquier alteración, en donde se prevé la realización de actividades recreativas pasivas y acciones de reforestación, así como la restricción a la explotación de recursos naturales; actividades que coadyuvaran a consolidar el ecoturismo y el turismo tradicional, esta zona corresponde a toda el área perteneciente al área de estudio que se encuentre entre la cota 100 y 200.

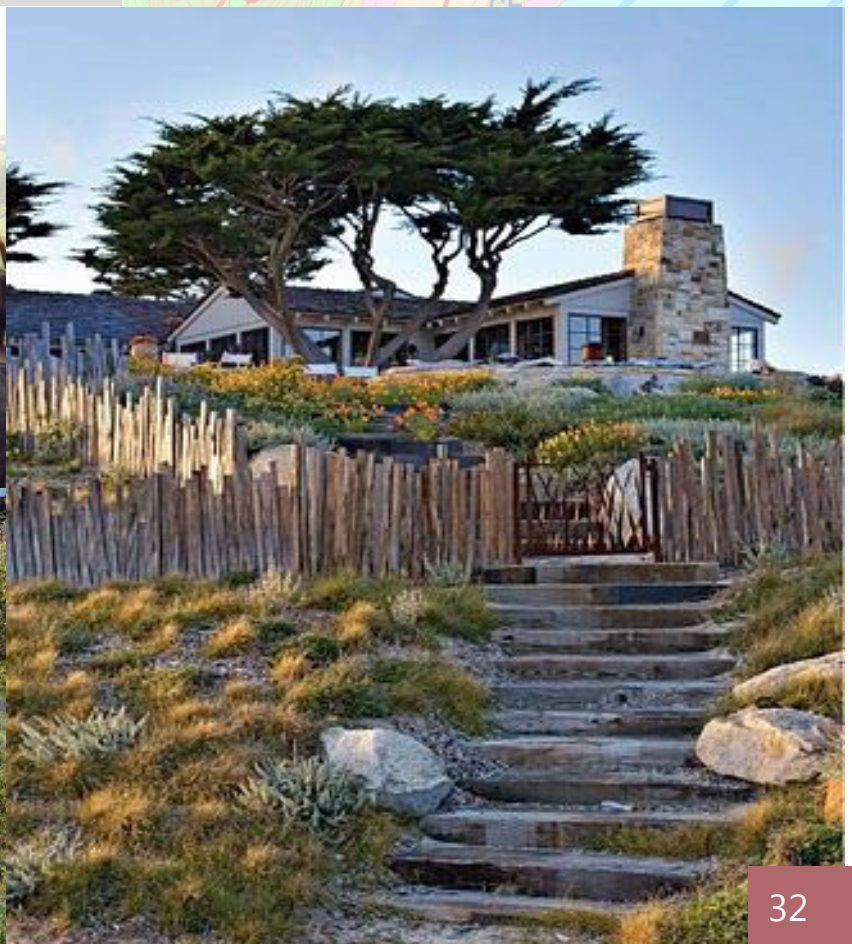
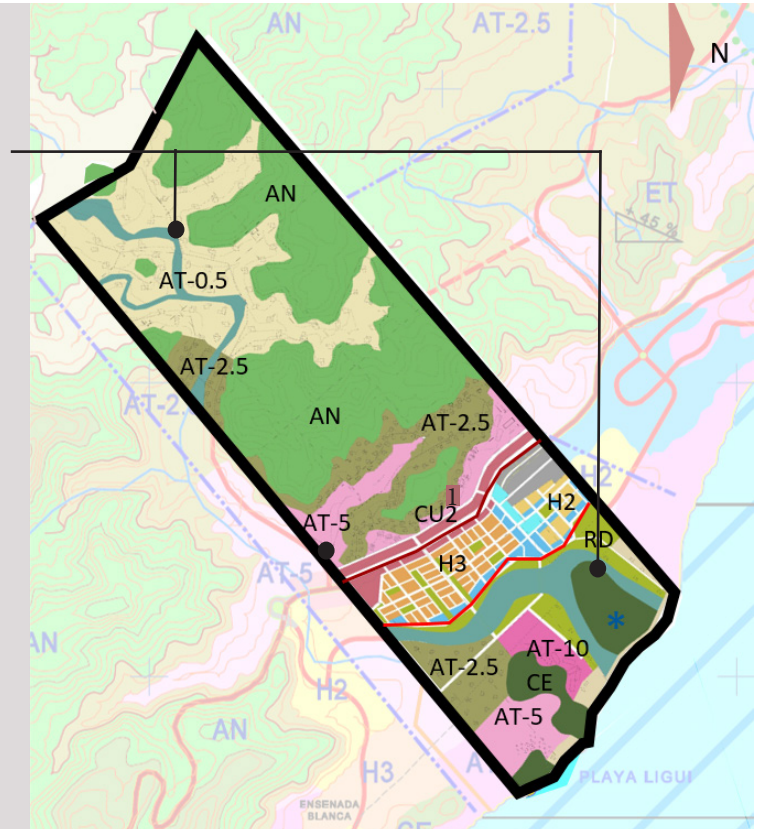
It is an area of high natural and landscape value, avoiding any alteration, where passive recreational activities and reforestation actions are expected to be carried out, activities that will help consolidate ecotourism and traditional tourism, as well as the restriction on the exploitation of resources. natural; This zone corresponds to the entire area between elevation 100 and 200.

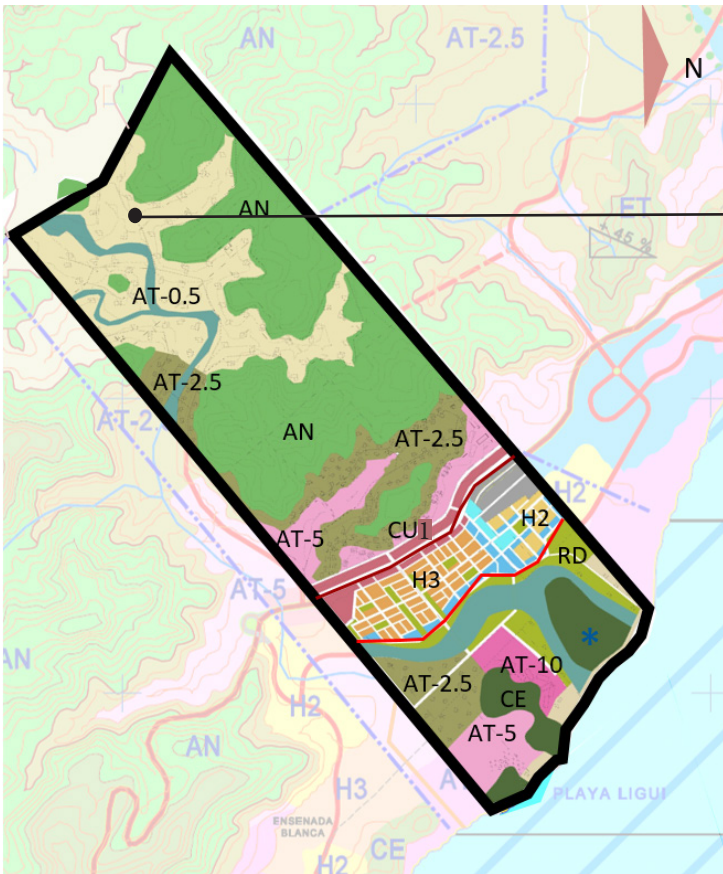


### ARROYO Y HUMEDAL/ STREAM AND WETLAND

Zonas donde se busca incrementar la calidad paisajística y potencializar su función natural, mejorando su potencial para mitigación de riesgos, infiltración de agua, atracción de biodiversidad, a través de planes de manejo, soluciones basadas en la naturaleza, infraestructuras verdes, reforestación y regeneración del suelo y la vegetación. Actividades como avistamiento de aves, paseos a pie, caballo y bicicleta, senderismo, etc.

Areas where it is sought to increase landscape quality and enhance its natural function, improving its potential for risk mitigation, water infiltration, biodiversity attraction, through management plans, nature-based solutions, green infrastructures, reforestation and regeneration of the soil and vegetation. Activities such as bird watching, walks, horseback riding and biking, hiking, etc.



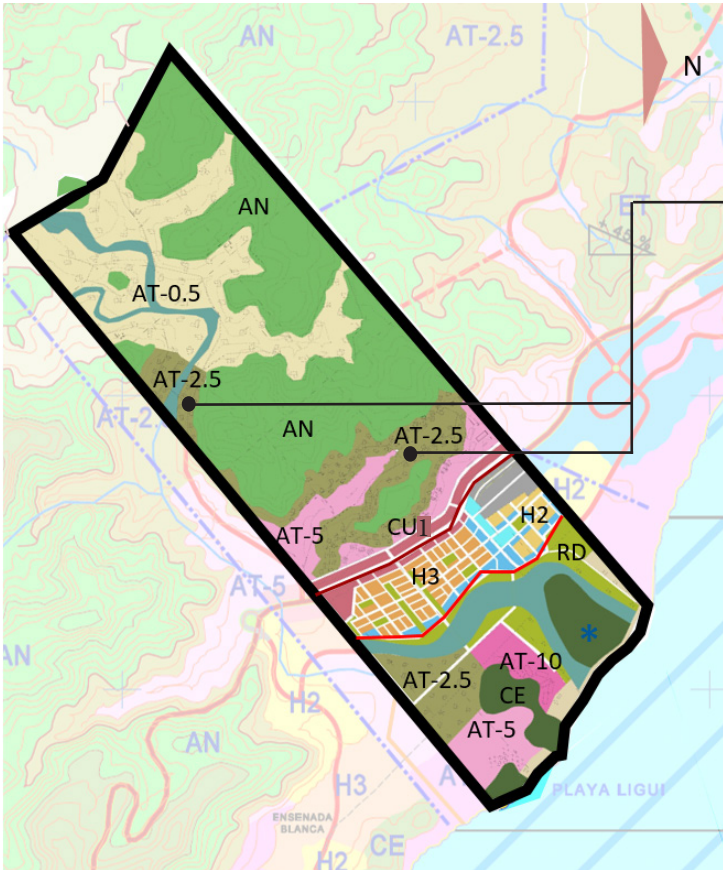


**TURÍSTICO MUY BAJA DENSIDAD/ TOURIST VERY LOW DENSITY**

Esta densidad se localiza al oeste en los límites del predio Ligüi y al oeste de Nopoló, aproximadamente de la cota 60 a la cota 100; en este uso predominan las villas. Para el proyecto se consideran residencias de lujo en grandes lotes, con una ocupación del 15% del lote y 2 niveles. Se sugieren estructuras suspendidas que no obstruyan el flujo de agua montaña abajo así como reduciendo la afectación a zonas de recarga.

This density is located to the west in the limits of the Ligüi property and to the west of Nopoló, approximately from elevation 60 to elevation 100; Villas predominate in this use. For the project, luxury residences on large lots are considered, with an occupancy of 10% of the lot and 2 levels. Suspended structures are suggested that do not obstruct the flow of water down the mountain as well as reducing the impact on recharge areas.



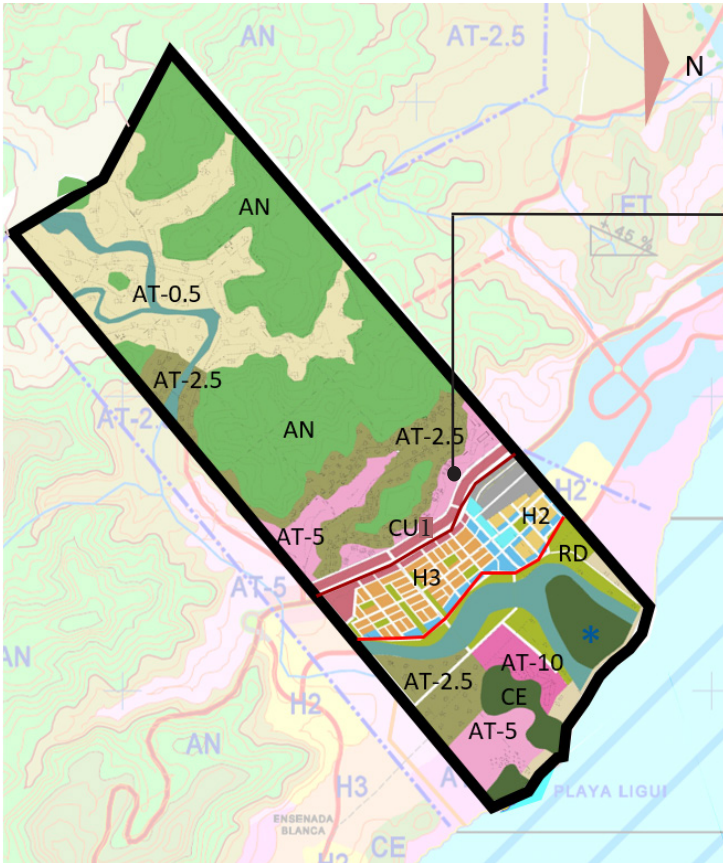


**TURÍSTICO DENSIDAD BAJA/ TOURIST LOW DENSITY**

Este uso se localiza en las partes altas de Ligüí a partir de la cota 60 y como límite la cota 100, en este uso predominan las villas. Para el proyecto se consideran viviendas turísticas de lujo con lotes menores a los residenciales, con porcentaje de ocupación del lote del 15% y dos niveles. Se sugieren estructuras suspendidas que no obstruyan el flujo de agua montaña abajo así como reduciendo la afectación a zonas de recarga.

This use is located in the upper parts of Ligüí from elevation 60 and the limit is elevation 100. Villas predominate in this use. For the project, luxury tourist homes are considered with smaller lots than residential ones, with a lot occupancy percentage of 15% and two levels. Suspended structures are suggested that do not obstruct the flow of water down the mountain as well as reducing the impact on recharge

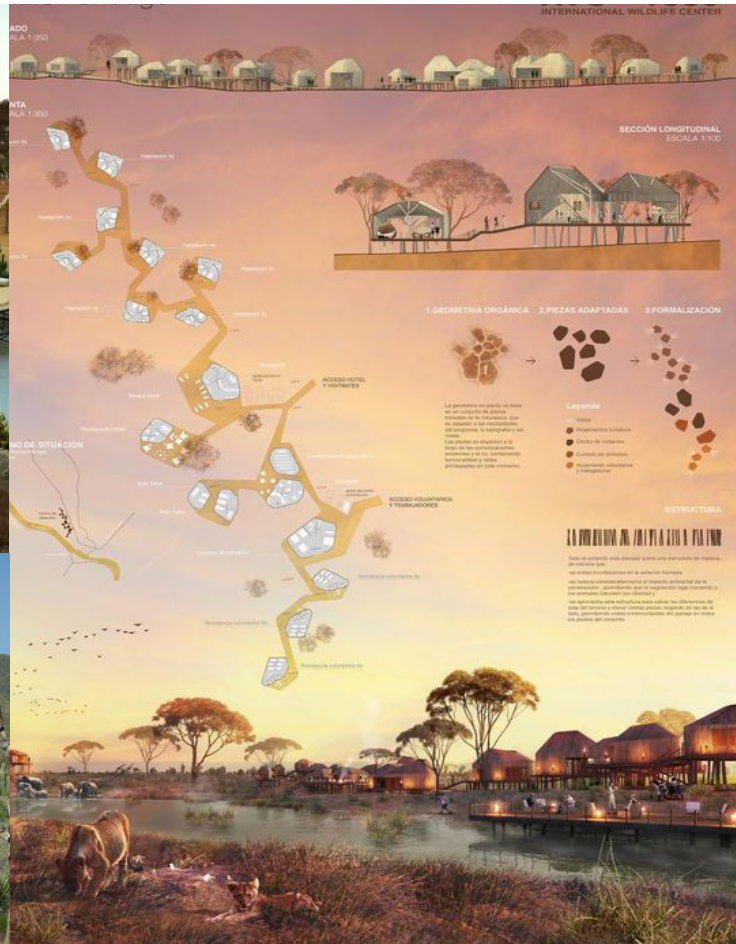




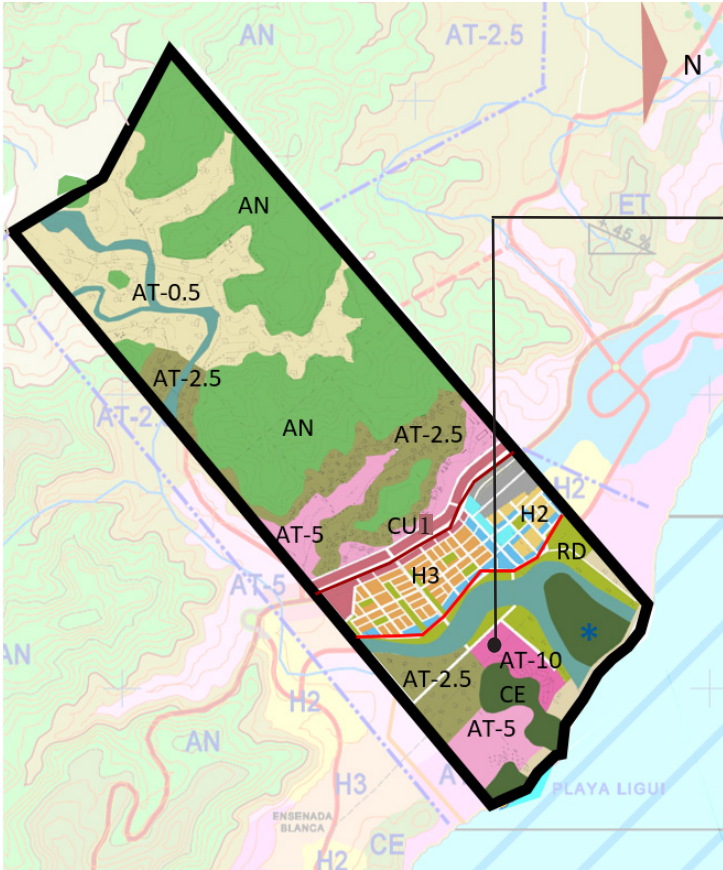
### ALOJAMIENTO TURISTICO BAJA DENISIDAD/ LOW DENSITY TOURIST ACCOMMODATION

Franja de la Subregión que va de Ensenada Blanca hasta Nopoló de los 500 o 600 metros tierra adentro de la línea de costa hasta la cota 60 aproximadamente, en este predominaran los condominios. Este uso permite una ocupación del lote del 20% y dos niveles, los lotes son mas pequeños que en el AT2.5. Para este proyecto se consideran también hoteles boutique.

Strip of the Subregion that goes from Ensenada Blanca to Nopoló from 500 or 600 meters inland from the coastline up to elevation 60 approximately, in this the condominiums will predominate. This use allows a lot occupation of 20% and two levels, the lots are smaller than in AT2.5. For this project, boutique hotels are also considered.





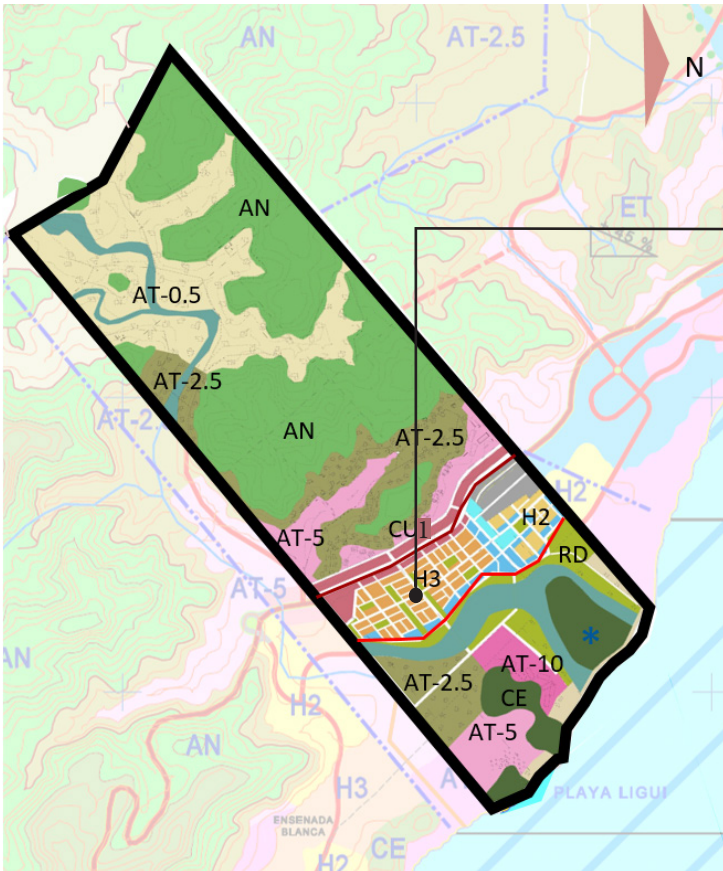


### TURÍSTICO HOTELERO DENSIDAD BAJA / LOW DENSITY HOTEL TOURISM

De Ensenada Blanca a Notrí se propone una franja de 500 a 600 metros de ancho en la que se localizarán los cuartos hoteleros recomendados para cada sitio. Para este proyecto se propone un aprovechamiento menor al permitido con base en los escenarios previstos y buscando reducir las afectaciones en la zona de costa donde predominan zonas de humedal. Con ocupaciones del suelo del 30% y tres niveles.

From Ensenada Blanca to Notrí, a strip of 500 to 600 meters wide is proposed in which the recommended hotel rooms for each site will be located. For this project, a use less than allowed is proposed based on the scenarios foreseen and seeking to reduce the affectations in the coastal area where wetland areas predominate. With land occupations of 30% and three levels.



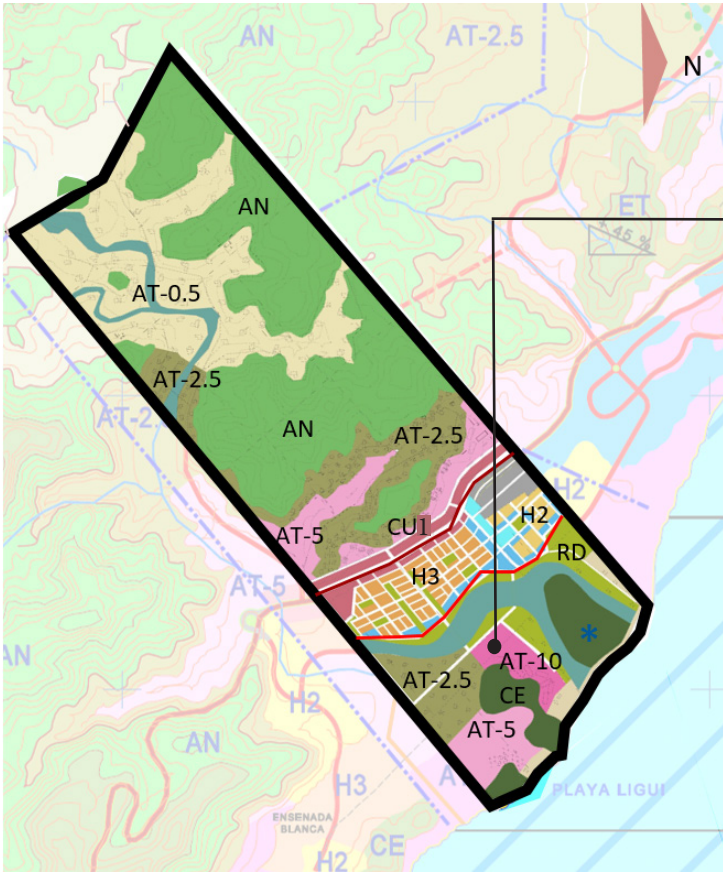


**HABITACIONAL DENSIDAD MEDIA/ MEDIUM DENSITY HOUSING**

El tamaño mínimo de lote es de 240 m<sup>2</sup> hasta un máximo de 449 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 42 viv/ha y la vecinal de 28 viv/ha, la densidad poblacional es de 115 hab/ha. Para el proyecto se consideran vivienda mixta con áreas verdes y andadores peatonales. Con ocupación del suelo del 55% y de 1-3 niveles

The minimum lot size is 240 m<sup>2</sup> up to a maximum of 449 m<sup>2</sup>, the net density is 42 dwellings/ha and the neighborhood is 28 dwellings/ha, the population density is 115 inhab./ha. For the project, mixed housing with green areas and pedestrian walkways are considered. With 55% land occupation and 1-3 levels.



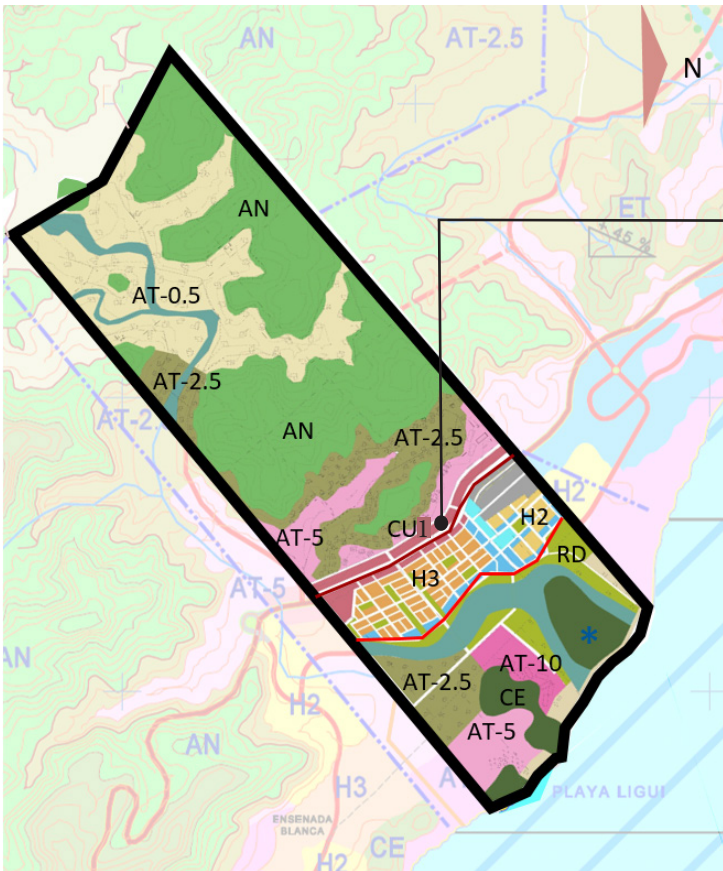


### HABITACIONAL DENSIDAD BAJA / LOW DENSITY HOUSIGN

El uso habitacional está destinado a la construcción de viviendas unifamiliares, plurifamiliares y conjuntos habitacionales. El tamaño mínimo de lote es de 450m<sup>2</sup> a 599 m<sup>2</sup>, la densidad neta es de 22 viv/ha y la vecinal de 15 viv/ha, la densidad poblacional es de 62 hab/ha. Para el proyecto esta zona busca contribuir a la consolidación de la imagen urbana y expansión de la comunidad de Ligüi, concentrando equipamiento y zonas comerciales. Con ocupación del suelo del 50% y de 1-2 niveles.

The residential use is intended for the construction of single-family homes, multi-family homes and housing complexes. The minimum lot size is 450m<sup>2</sup> to 599m<sup>2</sup>, the net density is 22 dwellings/ha and the neighborhood density is 15 dwellings/ha, the population density is 62 inhab./ha. For the project, this area seeks to contribute to the consolidation of the urban image and expansion of the Ligüi community, concentrating equipment and commercial areas. With 50% land occupation and 1-2 levels.





**CORREDOR URBANO/ URBAN CORRIDOR**

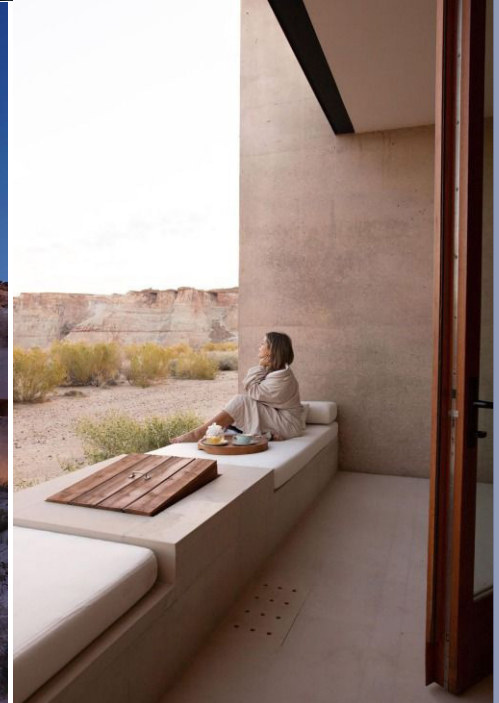
Son franjas concentradoras de uso mixto; habitacional, comercial y de servicios en los predios con frente a las principales arterias viales, dentro de las áreas urbanas de cada localidad. Este uso permite un coeficiente de ocupación del suelo de hasta 65% y cuatro niveles. Para este proyecto se caracteriza por franjas de espacio público y plantas bajas activas ubicando y concentrando los estacionamientos en puntos estratégicos, con vialidades posteriores que permiten permeabilidad del comercio hacia la zona habitacional y carga y descarga.

They are mixed-use concentrator strips; residential, commercial and services properties in front of the main road arteries, within the urban areas of each locality. This use allows a coefficient of land occupation of up to 65% and four levels. For this project, it is characterized by strips of public space and active ground floors, locating and concentrating parking lots at strategic points, with subsequent roads that allow the permeability of businesses towards the residential area and loading and unloading.



# REFERENCIAS DE DISEÑO/ DESIGN REFERENCES

Hotel Amangiri, Utah, USA. [34 rooms, 36 residences, 10 tents] 364 HAS/900 ACRES



[Click here fore more info](#)



Tierra Atacama Santiago, Chile. [32 rooms] 5 HAS



[Click here for more info](#)



Estilo arquitectónico inspirado en el desierto/Desert INSPO





