90
2 Ej

TESIS PROFESIONAL

LUIS ALONSO DURAZO MORENO

CLUB NAUTICO

LORETO, BAJA CALIFORNIA SUR

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

1985

I N D I C E .

* MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.

* EL PROYECTO ARQUITECTONICO.

I N T R O D U C C I O N.

MARCO TURISTICO EN MEXICO.

La República Mexicana ofrece toda clase de riquezas físicas; en su flora y fauna; - tiene una amplia variedad de playas que van a lo largo de 10,000 KM. del litoral -- mexicano; ofrece todo tipo de climas. México constituye un mercado de gran sifnificación no solo por razones geográficas, sino sobre todo porque los aspectos socio-culturales han llegado a cobrar en el conjunto de incentivos turísticos una relevancia cada vez mayor.

El aprovechamiento de estos medios y fuentes, tiene un papel fundamental en el desarrollo nacional, que con una inversión planeada se pueden sacar grandes beneficios - en lo económico, social educativo y cultural, pues es una fuente de riqueza por los efectos que proporciona en la comunidad por los ingresos que proporciona al gobierno y la captación de divisas que beneficia a la balanza de pagos.

Desde hace varios años el turísmo ha evolucionado como una de las actividades más - dinámicas dentro de la economía del país a su vez, en años recientes una mayor promoción e impulso en el desarrollo de nuevos centros, los cuales en mediano plazo se convierten en auténticos polos de desarrollo regional.

Es por esto que el gobierno federal al travez de Fonatur y consecuentemente los gobiernos de los estados y municipios de nuestro país, han prestado un interés muy especial a todo lo que tiene que ver con el desarrollo turístico de México, incluyendo no solo el desarrollo de la infraestructura necesaria sino también en lo que respecta a la promoción de las inversiones de capital privado en ésta actividad, promoviendo estímulos fiscales y facilidades para el inversionista.

Se ha comprobado que por cada millón de pesos invertidos en la actividad turística - en México, este genera una fuente de trabajo directa y 2.5 empleos indirectos, bas-- tante más de lo que crea por la misma cantidad invertida en cualquier otro tipo de - industria.

LA MARINA COMO ELEMENTO PROMOTOR DE TURISMO.

El litoral de la República Mexicana representa para el país un importante recurso - poco explotado en el pasado, teniéndo en cuenta que tiene cerca de 10,000 Km. de -- costa. Hoy día no basta con tener unos sistemas aeroportuarios y carreteros como -- parte de la infraestructura del turísmo, es necesario reforzarla con un sistema -- naútico que se complemente con los otros 2 sistemas para entrelazar las distintas - regiones y ciudades turísticas del país, de este modo hacer del sector turístico -- naútico un elemento generador del desarrollo económico nacional.

El turísmo naútico debido a su alto poder adquisitivo, puede representar una importante entrada de divisas para nuestro país, pero hasta ahora el mercado de yates de altura se ha visto limitado principalmente por la falta de servicios de carácter -- administrativo y de seguridad para la navegación el cual representa un mercado no - considerado, ya que solo existen instalaciones muy incipientes.

El turísmo que está ligado al sistema naútico en la actualidad está compuesto por - visitantes nacionales y extranjeros, de tal forma que los primeros son aquellos -- que: a) Poseen una embarcación donde normalmente desarrollan sus actividades naúti-co-recreativas. b) Alquilan las embarcaciones. Los segundos son aquellos que: ---

1) Llegan al país por mar en sus embarcaciones y realizan una serie de recorridos por nuestros litorales. 2) Vienen en automóvil con su embarcación a remolque y 3) Alquilan las embarcaciones.

ESCALERA TURISTICO MARITIMA.

Considerando que tan sólo la Península de Baja California y los Estados de Sonora y Sinaloa cuentan con cerca de 5,000 Km. del litoral mexicano, hacen del mar el principal atractivo turístico de esta región, considerando como área de influencia la zona sur de la Unión Americana, que cuenta con un importante potencial de embarcaciones de recreo que suman 25,000 de las cuales el 58% estarían dispuestos a recorrer aguas mexicanas de existir instalaciones y servicios mínimos para atender a la navegación turística.

Los turistas y las embarcaciones requieren de un Sistema Naútico Recreativo que consta de dos partes fundamentales: un subsistema de marinas y un subsistema de Rutas de Navegación Recreativa. Para éste propósito se ha planteado la necesidad de establecer una serie de sitios como puertos de abrigo, que contando con instalaciones y servicios permitan que este turismo potencial penetre y sea atendido en nuestros litorales, a fin de ofrecer los atractivos naturales de mar, playa y pesca deportiva con que cuenta el Golfo de California, considerado como uno de los reservorios más importantes de fauna marítima en el mundo.

La Ejecuación de este programa denominado "ESCALERA TURISTICO MARITIMA" además de beneficios económicos, propiciará la creación de nuevos polos de desarrollo que repre-

sentan generación de empleos y propician la inversión privada mediante la construc-- ción de hoteles, venta de lotes y condominios a fin de establecer las llamadas "Ma-- rinas turísticas", apyándose en los desarrollos turísticos en proceso como son los - de Loreto-Nopolo, Pto. Escondido, La Paz, San José del Cabo y Cabo San Lucas.

La infraestructura Marítima Portuaria de la Península ha tenido importancia primor-- dial debido a la incomunicación terrestre que había prevalecido hasta años recientes contando con Puertos de altura para actividad comercial e industrial como son: Ense- nada, Cedros, San Carlos, San Marcos. Puertos de cabotaje, pesca: el Sauzal, San -- Felipe. Puertos con terminal para el servicio de transbordadores: Santa Rosalía, -- La Paz, San Lucas, Puerto Escondido.

Actualmente lo quellamamos un sistema turístico naútico en la costa poniente del pa- cífico, no es más que una serie de marinas, desarticuladas entre sí localizadas en: Cabo San Lucas (cap. 450 embarcaciones); La Paz (4 marinas); Puerto Escondido, Mule gé, San Carlos.

Como apoyo para un correcto funcionamiento de la escalera turístico marítima se es-- tán implementando facilidades y acciones complementarias como son: guías de navega-- ción, intercomunicación y radio faros en los puertos de abrigo, seguros varios, faci lidades migratorias y aduanales, primeros auxilios, señalamiento marítimo y campos - para casas rodantes.

MERCADO POTENCIAL.

Se consideran como yates de altura los que tienen una eslora de más de 26 pies. Embarcaciones que pueden navegar y ser autosuficientes de San Diego a Cabo San Lucas --- (1500 a 2000 Km) considerando como zona de influencia para estos yates, la costa sur de California: Comprende los condados de los Angeles, Orange, Ventura y San Diego.

Yates remolcables.- Embarcaciones menores de 26 pies. Se considera como zona de influencia para esta categoría la zona sur de California que comprende 10 Condados y -- parte del Estado de Arizona.

Hoy día, en el Estado de California (EUA) cada día cuesta más dinero tener una embarcación atracada en sus distintas marinas, ejemplo:

. Newport Beach (Orange).- Un barco de 45 pies de eslora, le cuesta al propietario, en dólares:

. $1500 x pie/mes= $675.00/mes = $8,100.00 al años (tarifa alta)

. San Diego - La misma embarcación, en dólares:

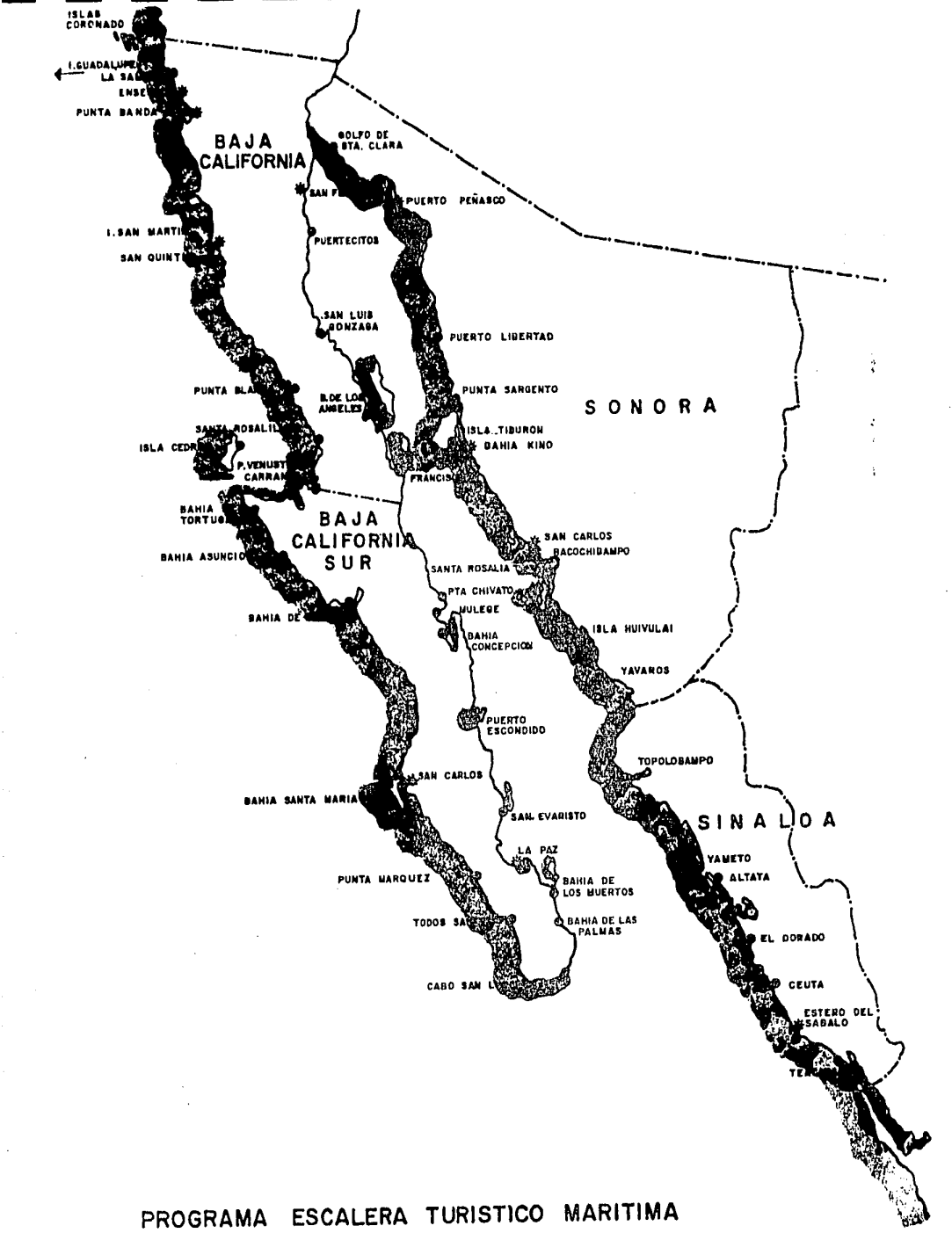
. $5.00 x pie/mes = $225.00/mes = $2,700.00 al año (tarifa más baja)

. En territorio nacional (Loreto, BCS) en dólares, a razón de:
$2.50 x día = $75,00/mes= $900.00 al año.

Con ventajas de: clima (se puede usar todo el año) Servicio Aereo (Avión DC-9, Los Angeles)

Atractivos: Pesca, buceo, sky (fauna y flora abundante) Islas deshabitadas con playas y ensenadas.

Servicios turísticos, infraestructura y equipamiento urbano de apoyo.



PROGRAMA ESCALERA TURISTICO MARITIMA

SITUACION DE LAS MARINAS ✱ Y PUERTOS DE ABRIGO ●

MARCO REGIONAL.

ANTECEDENTES HISTORICOS

Existen varias oponiones respecto al significado de la palabra California: La tradi-- ción afirma que Cortés le dió ese nombre tomandolo de las voces latinas cálida y fornax que significan hornos calientes. Se afirma también que procede del cala (pequeña ensenada) y fornix (bóveda).

En la épocaprehispánica habitaron la península las tribus de los Cochimíes Guaycuras y Pericués. En la Sierra de San Francisco se han encontrado en cuevas artefactos y -- pinturas rupestres de gran interés, atribuídas a ésos pobladores que vivieron básicamente de la recolección, casa y pesca.

El primer español que descubrió y piso tierra de la península fué Fortun Jiménez de Bertandoño en 1534, fué atacado y muerto por los indígenas. El 3 de mayo de 1535, -- Hernán Cortés tomó posesión de las tierras de Baja California.

La riqueza en perlas del Golfo de California atrajo otras expoloraciones. Sebastían Vizcaino con ordenes de poblar California exploró casi toda la costa pero la escasez de agua y alimentos los obligo a regresar.

La conquista definitiva de las tierras Californianas se refiere a la importante labor civilizadora de los misisones Jesuitas Francisco Eusebio Quino, quien realizó los primeros mas de la región y padre Juan María Salvatierra, que en 1697 establecieron va-- rias misiones. De ellas las principales fueron: Loreto (1697), Londó ó San Juan Bautista (1699), Mulejé (1699), Comondú (1707) San Ignacio de Loyola (1716) y nuestra Señora

de la Paz (1720).

Durante la época de la colonia las autoridades principales reciéían en la misión de -- Loreto, hasta el año de 1829, en que fué azotada por un ciclón lo que obligó al gobierno a cambiar su residencia al Puerto de La Paz.

Los Norteamericanos pretendieron adueñarse de esta tierra en 1847. Después de la guerra el territorio fue constantemente codiciado por aventureros.

En 1888 la península se separó en dos distritos: Norte y Sur. En 1931 de estos distritos se crearon dos territorios con sus respectivos gobiernos, más tarde, en 1952 el territorio norte pasó hacer el estado 29 de la República Mexicana. El territorio de Baja california sur fué elevado a la categoría de estado por decreto presidencial el 3 de -- octubre de 1974.

LOCALIZACION GEOGRAFICA.

La península de Baja California se encuentra localizada en el extremo Noroccidental - de la República Mexicana con una orientación NW-SE, anchura media de 150 kms. y longitud total de 1200 kms.; el litoral de la península es de 3,500 kms.repartidos en -- dos franjas de longitud similar; uno frente al oceano pacífico y el otro frente al -- golfo de California. A lo largo del litoral se encuentran numerosos islas. Su superficie total es de 143,790 kms.^{2} y está dividida en dos entidades cuyo límite es el -- paralelo 28^0, al norte el Edo. de Baja California con una superficie de 70,113 kms.^{2} y el Edo. de Baja California Sur con 73,677 kms.^{2}. Una Serranía de origen tectónico recorre el Edo. de Norte a Sur, es la sierra de la giganta.

ATRACTIVOS Y VALORES ESCENICOS.

La existencia de arquitectura colonial, balnearios y las espectativas favorables para la casa y el deporte acuático a lo largo de la península entre otros factores, han - hecho de la zona una región de gran atractivo turístico. Desde la terminación de la carretera transpeninsular el acceso a las poblaciones turísticas es más facil, ya que anteriormente se realizaba por aviones a pequeñas pistas diseminadas por la península.

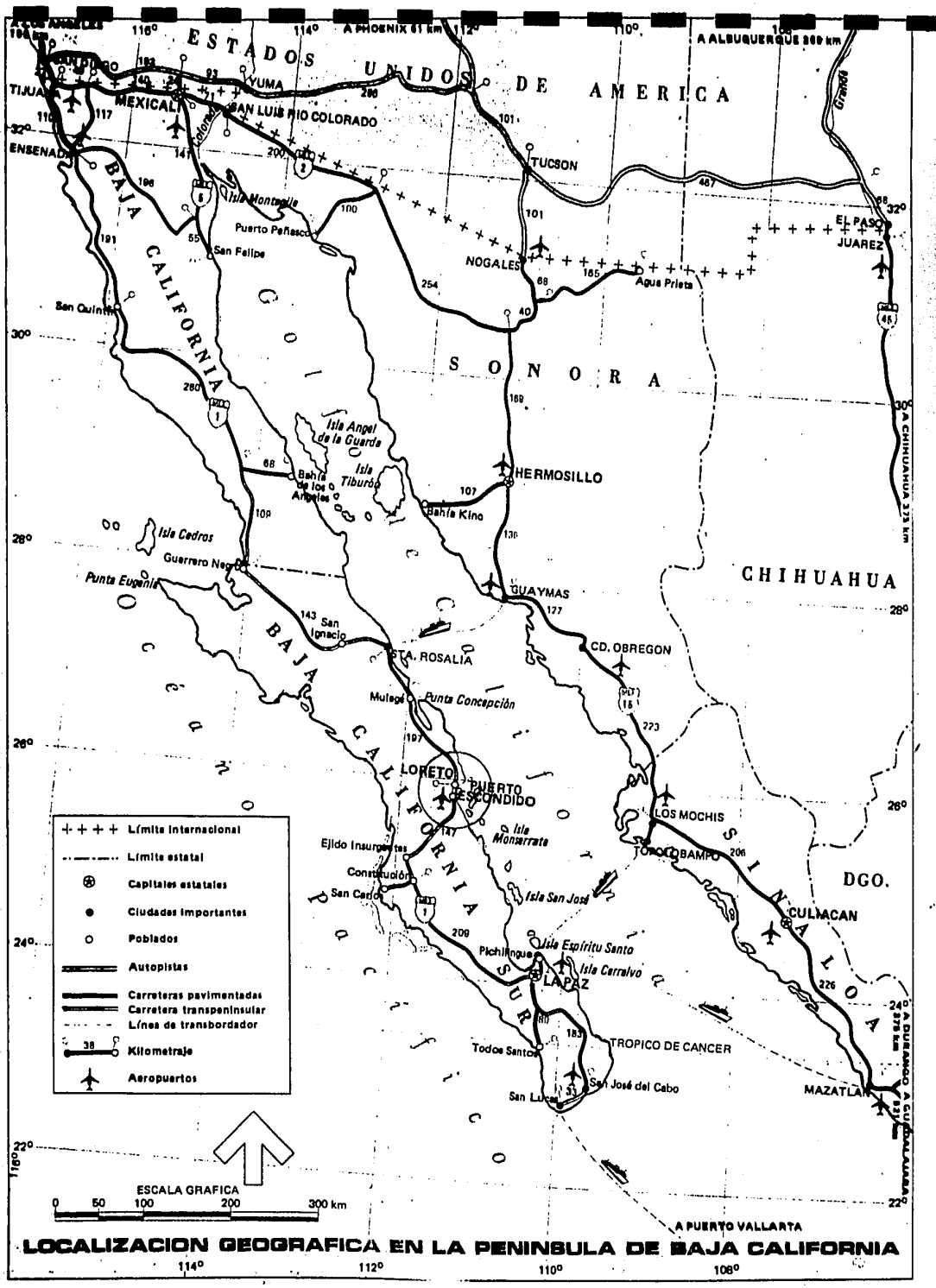
Sus milenarias pinturas rupestres constityen un legado de cultura al igual que los fósiles marinos. Se aúnan a esta gama de atractivos hermosas playas favorecidas por un mar claro de aguas templadas que invitan a la práctica de los variados deportes acuá-- ticos: Veleo, Sky, Buceo y el deporte de la pesca. Además Baja California cuenta con

el espectáculo único del criadero de ballenas y leones marinos.

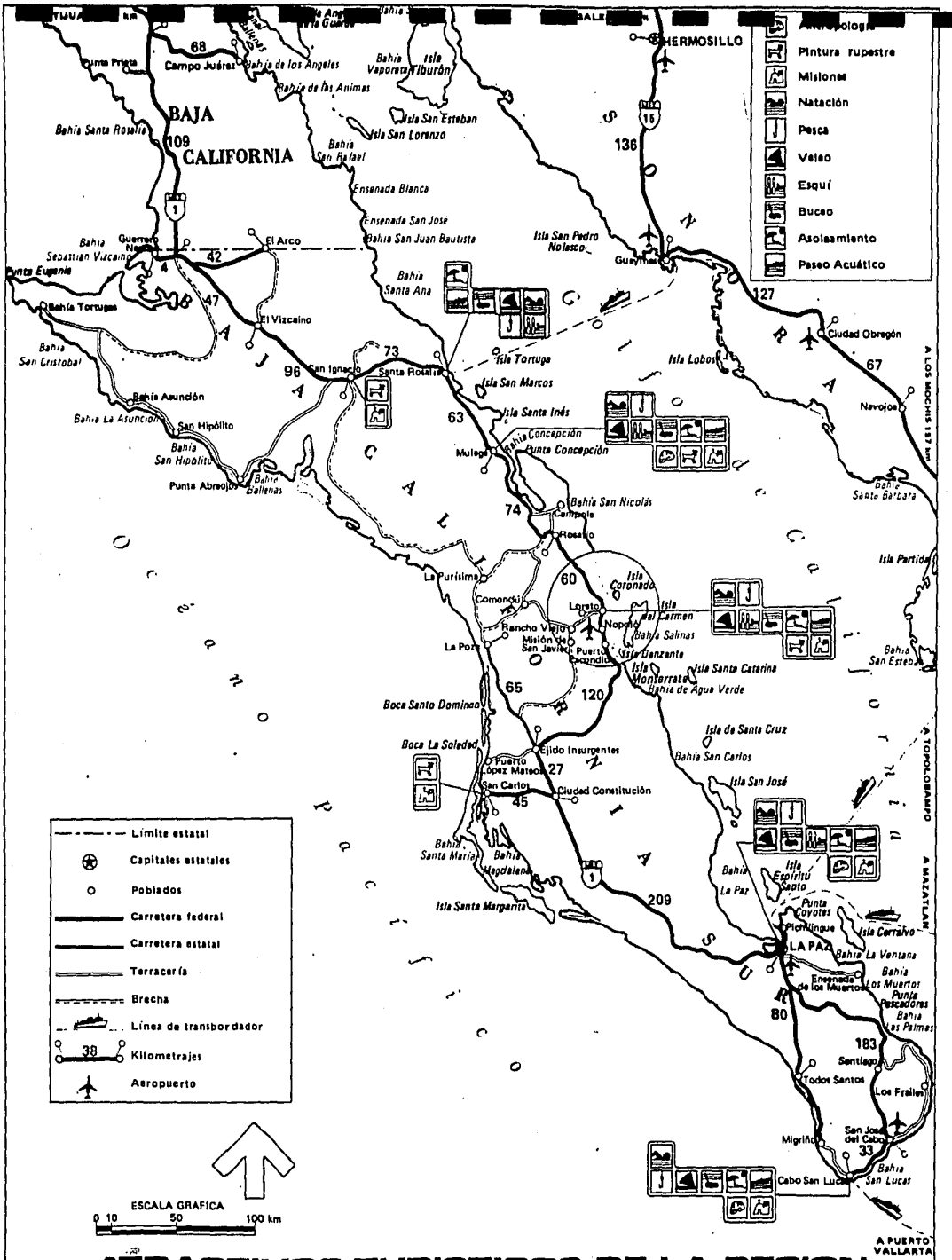
POSIBILIDADES DE MERCADO.

Fonatur realizó un estudio preliminar de sitios con potencial de desarrollo turístico en función de su belleza natural, condiciones físicas y posibilidades de mercado, quedando como posibles zonas : San Quintín, Bahía San Luis Gonzaga, BAhía de los Angeles, Mulegé, Bahía Concepción, Loreto-Nopoló- Purto Escondido, San José del Cabo y Cabo San Lucas.

Incluyendo estudios sobre la infraestructura existente y las posibilidades de desarrollo se seleccionó dos áreas localizadas en las zonas de San José del Cabo y Loreto, como puntos para la concentración de las acciones del sector público para financiamiento y promoción turística.



LOCALIZACION GEOGRAFICA EN LA PENINSULA DE BAJA CALIFORNIA



ATRACTIVOS TURISTICOS DE LA REGION

MARCO DEL DESARROLLO.

DESARROLLO TURISTICO EN LORETO, B.C.S.

El polo del desarrollo turístico denominado Loreto representa un esfuerzo que derramará sus beneficios a Baja California Sur. Loreto con su concepción que se basa en criterios de protección al medio ambiente, su utilización creadora de los recursos naturales y el diseño de los espacios turísticos que conjuntan belleza y funcionalidad será el factor detonador del desenvolvimiento turístico del área.

Se localiza geográficamente en la costa oriental de la parte central del Edo., frente al Golfo de California, entre los 25° 53' y 26° 00' de latitud norte y 111° 20' de longitud oeste, a 337 kms. al norte de la Paz y a 1111 kms. al sur de Tijuana.

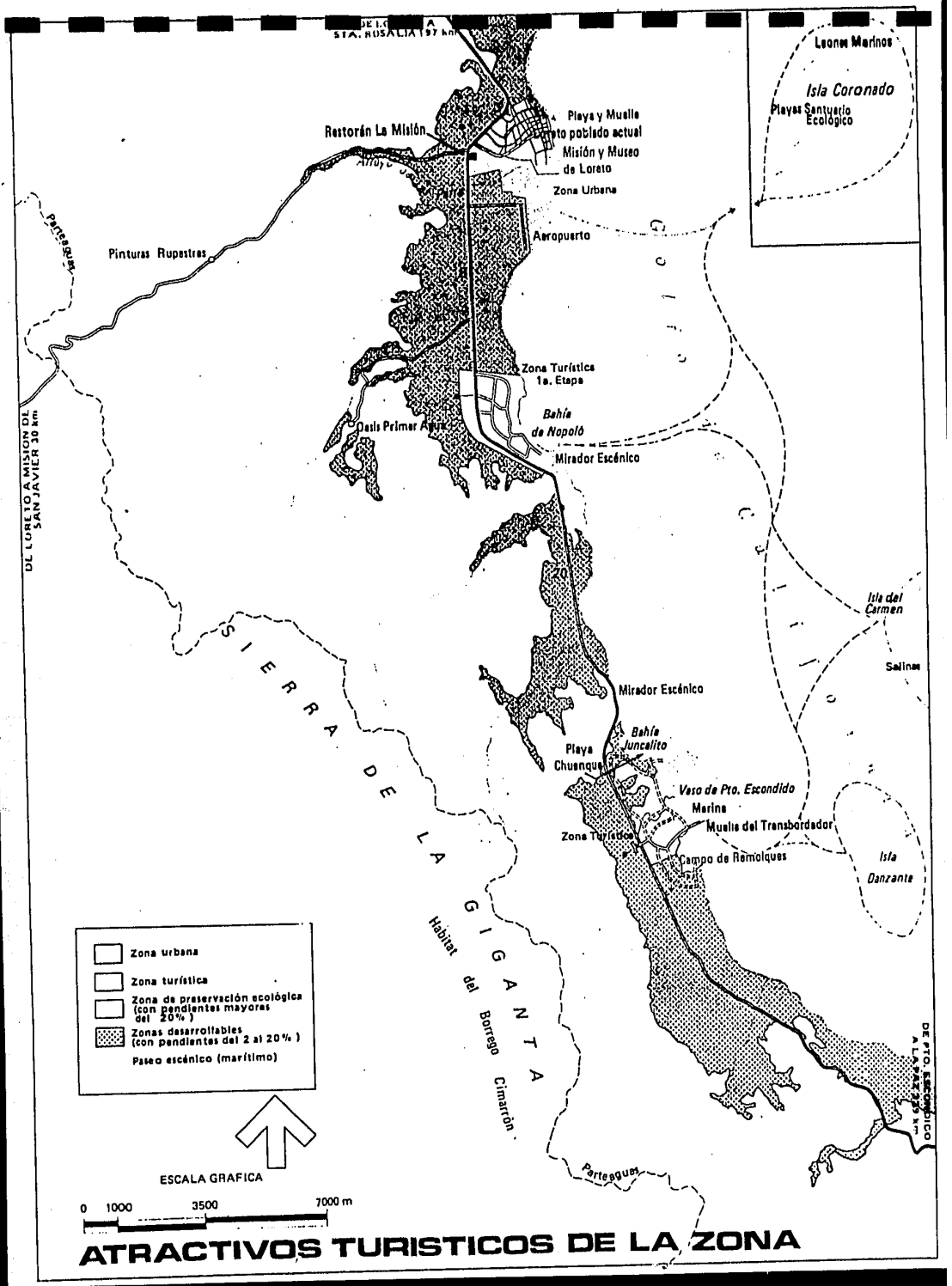
EL PROYECTO DEL DESARROLLO TURISTICO INCLUYE:

. LORETO.- Zona urbana, considerada como el poblado de apoyo por las características que presenta: Población de 25,650 habitantes, servicios de infraestructura, posibilidades de crecimiento urbano, raíces, cultura, equipamiento urbano, aeropuerto, etc.

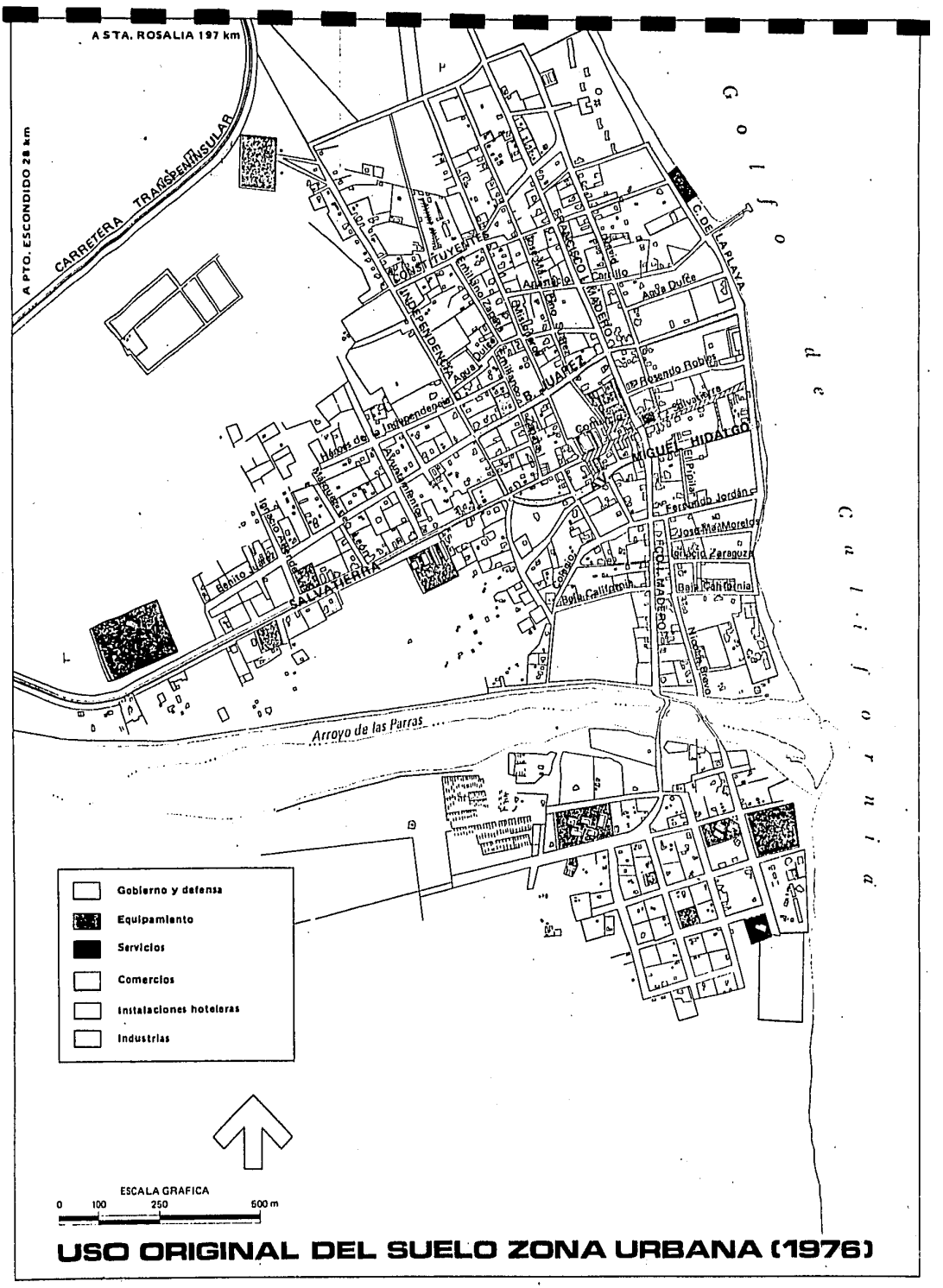
. NOPOLO.- Zona turística, ubicada en la bahía de Nopoló, cuenta con un litoral de 4.6 kms. la distancia al aeropuerto es de 4 kms. Esta área cuenta con una capacidad física suficiente para realizar un desarrollo turístico de mediana magnitud.

. PUERTO ESCONDIDO.- Ubicado a 28 kms. al sur de Loreto. Destino complementario de reforzamiento turístico, contemplado para una etapa posterior.

. El corredor turístico formado por Loreto-Nopoló-Puerto Escondido comprende a su vez cuatro islas: Coronado, Del Carmen, Danzante y Monserrat, las cuales agregan mayor atractivo a la región.



ATRACTIVOS TURISTICOS DE LA ZONA



USO ORIGINAL DEL SUELO ZONA URBANA (1976)

FACTORES FISICO-NATURALES.

ESTRUCTURA CLIMATICA.- La zona de desarrollo turístico Loreto se encuentra en una comarca árida con lluvias escasas; su temperatura es cálida con invierno benigno. La circulación atmosférica se caracteriza por vientos del noroeste, los que van de debiles a suves, aunque dada la ubicación, se pueden presentar vientos fuertes debido a perturbaciones ciclónicas.

La macha de las temperaturas ambientales, lo mismo que las máximas y mínimas, son muy regulares. La evaporación es sumamente elevada contrastando con la precipitación que es muy escasa.

La nubosidad es relativamente poca, distribuida a través de todo el año notándose que el máximo promedio de días nublados es de 6.4 que se presenta en el mes de -- agosto.

Considerando los factores de insolación temperatura y vientos se concluye que la orientación óptima de las fachadas de las construcciones debe ser Norte-Sur.

Finalmente cabe señalar que la temperatura media anual registrada en la zona de Loreto (24.4°C) esequiparable con otros destinos turísticos nacionales de la zona del pacífico, tales como Acapulco (28°C) Zihuatanejo (27.7°C), y superior a - temperatura correspondiente a destinos internacionales como las islas de Hawai (22.3°C).

ESTRUCTURA GEO FISICA.- La Sierra la Giganta constituye el espinaso montañoso de la península la cual se inicia en el norte, en la sierra de San Borja, continuando de mayor a menorelevación hasta desaparecer en el istmo de la Paz.

TOPOGRAFIA.- En el predio de Nopoló, la elevación máxima de 50 m.s.n.m.- se encuentra aproximadamente a 2 km. al este de la carretera transpeninsular y a 3.5 km. de la playa. Es notoria la gran superficie de terrenos que cuentan con pendientes menores de 10%

VEGETACION.- La zona presenta 7 clases; Area demontada artificialmente, material - espino huizache, monte denso de arbusto, frutales y cultivos, área arbolada.

CONDICONES OCEANOGRAFICAS.-
Vientos.- Las velocidades de viento en el golfo indican que son iguales o menores- que 10 nudos el 70% del tiempo, e iguales o mayores que 34 nudos en menos del 1% del tiempo. La velocidad media anual es de 9 nudos aproximadamente.

OLAS.- La situación general del oleaje en el golfo puede ser calificada como suave, teniendo que las alturas de ola son menores que 1.5 m. el 75% del tiempo y menores que 2.5 m. el 96% del tiempo.
La bahía de Nopoló se encuenta bien protegida de las olas del golfo. Las olas que- se proximan por el sur y el sureste son filtradas adecuadamente por las islas del

Carmen, danzante, Montserrat y Catalina.

MAREAS.- En la zona de la bahía de Napoló la marga astronómica es predominantemente diurna, esto resulta en una marea que tiene una pleamar y una bajamar en un periodo de 25 horas. Estas varian de 1.74 m. arriba del nivel medio de bajamar inferior a un mínimo de -0.21 m. del nivel medio de bajamar inferior.

CORRIENTES.- En las áres abiertas y no obstruídas del centro del golfo, el regimen de corrientes es relativamente debil. En las cercanias de la isla del Carmen, las - corrientes pueden alcanzar velocidades de un nudo.

TRANSPORTE DE SEDIMENTOS.- El volúmen de sedimientos transportados a lo largo de - esta costa es relativamente pequeño y la dirección de arrastre es variable.

FACTORES FISICO-ARTIFICIALES..- El Des. tur. de Loreto se encuentra comunicado por medio de COMUNICACION TERRESTRE.- La carretera traspeninsular que permite el acceso a la zona, por el sur desde Cabo San Lucas o por el Norte desde Tijuana.

COMUNICACION AEREA.- Cuenta con aeropuerto internacional de mediano alcance localizado en las proximidades del poblado urbano, con vuelos diarios que comunican Loreto con los Angeles Calif. (E.U.A.) y con la Cd. de México vía Cd. Obregón, Sonora, ádemás devuelos a los principales puntos de la península y de Sonora.

COMUNICACION MARITIMA.- En Puerto Escondido se localiza una terminal que podrá recibir además de transbordadores, tanto cruceros como embarcaciones de carga de cierta magnitud.

Al sur de la terminal del transbordador se encuentra el muelle fiscal que actualmente sólo da servicio a barcos camaroneros de 50 a 70 pies de eslora.

INFRAESTRUCTURA.- En cuanto a la electrificación y agua potable ya existentes dan un servicio satisfactorio a la población de Loreto pero ya se consideró la necesidad de aumentar y extender las redes de distribución a toda el área de posible desarrollo.

FACTORES SOCIO-ECONOMICOS.

Al promoverse un destino turístico determinado trae de manera intrinseca un desarrollo económico cultural y social para el poblado en cuestión y directamente para los habitantes de la región, pues se amplían las fuentes de trabajo en todas las actividades dando como resultado un mejoramiento de su economía familiar, además de que invariablemente se provoca un crecimiento en los asentamientos humanos, para lo cual es necesario contemplar zonas de reserva destinadas a cubrir las demandas fururas de la ciudad, por medio de un plan maestro.

Es por esto que no debemos pasar por alto los recursos humanos con que cuenta la zona y vislumbrar su crecimiento y aportaciones.

VISTA GENERAL.- El crecimiento natural de la población es de un 3% anual teniendo --

25.650 p/1985, el 48.8% de los habitantes de Loreto son originarios del lugar teniendo como resultado un 51.2% de inmigrantes.

El 23.1% es la población economicamente activa de la cual el 29.6% se dedica a actividades del sector primario (pesca, agricultura, ganadería); un 25.2% al comercio y hotelería y el restante 45.2% a actividades diversas (construcción, gobierno, etc.)

La composición de la población por grupos de edad, señaló que el 52.6% era menor de 18 años.

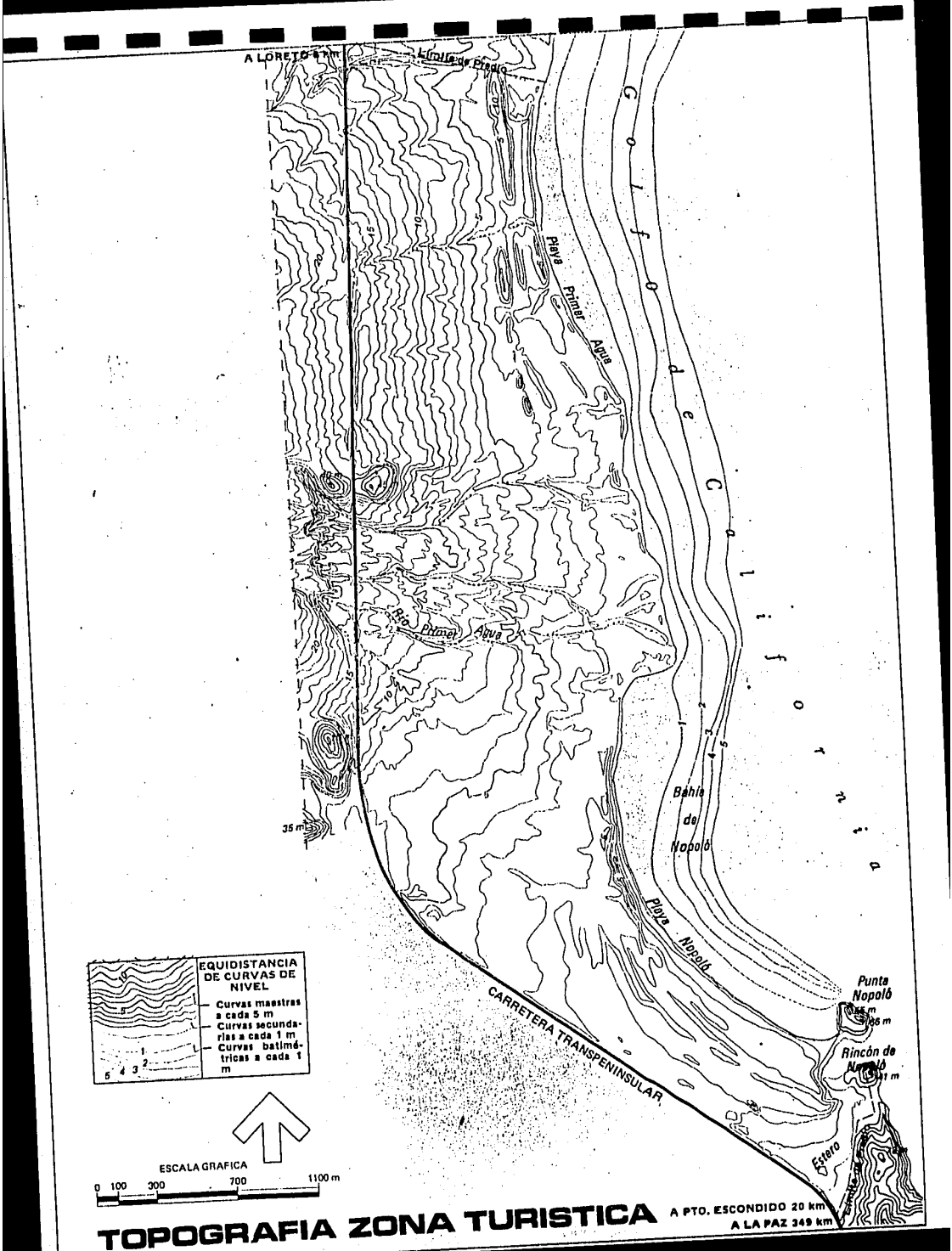
ESTRUCTURA POLITICA.-

El Estado de Baja California Sur se divide en 3 municipios que son:
a) La Paz y Cabos, b) Comondú y c) Mulegé.

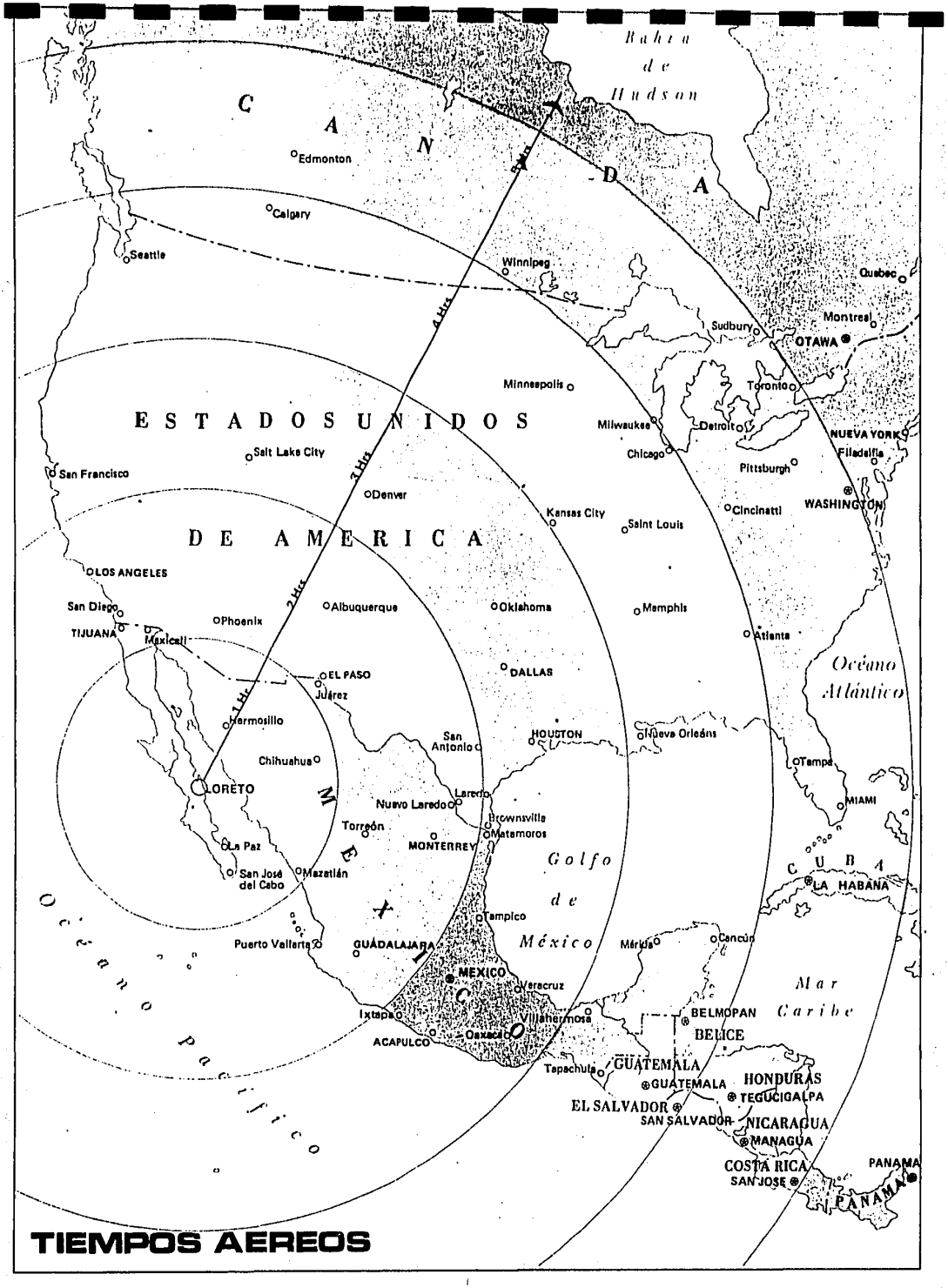
El Municipio de La Paz comprende los siguientes poblados: San José del Cabo, Cabo San Lucas, Todos Santos y La Paz.

Municipio de Comondú comprende los siguientes: Cd. Constitución, San Marcos, Ejido de Los Insurgentes, Loreto y Comondú.

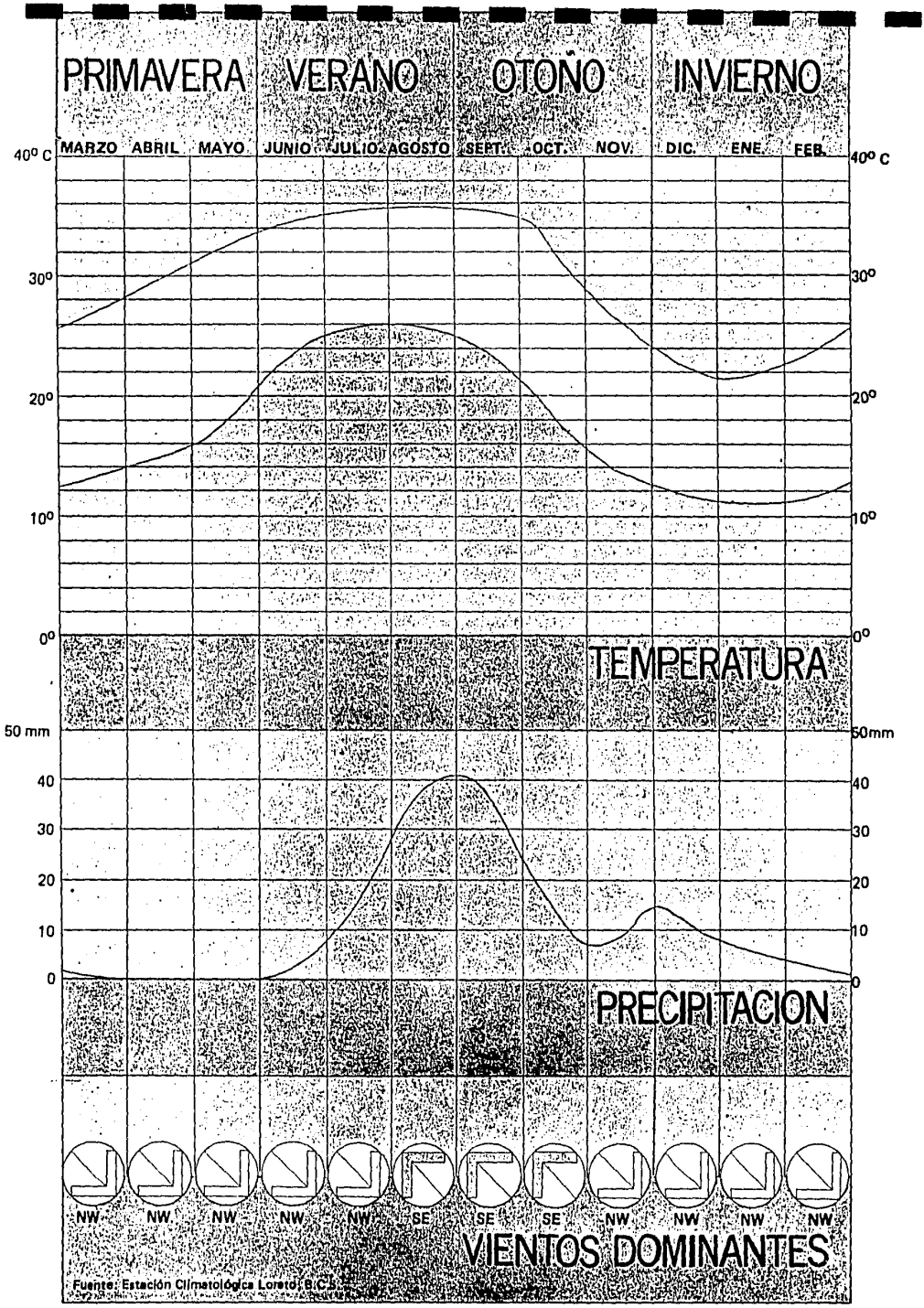
Municipio de Mulegé: La Purísima, Mulegé, Santa Rosalía, San Ignacio y Guerrero Negro.
La capital del Edo. se encuentra en la Paz, donde se hacientan los poderes del Edo. Gobierno, Diputados, Senadores y Suprema Corte de Justicia.

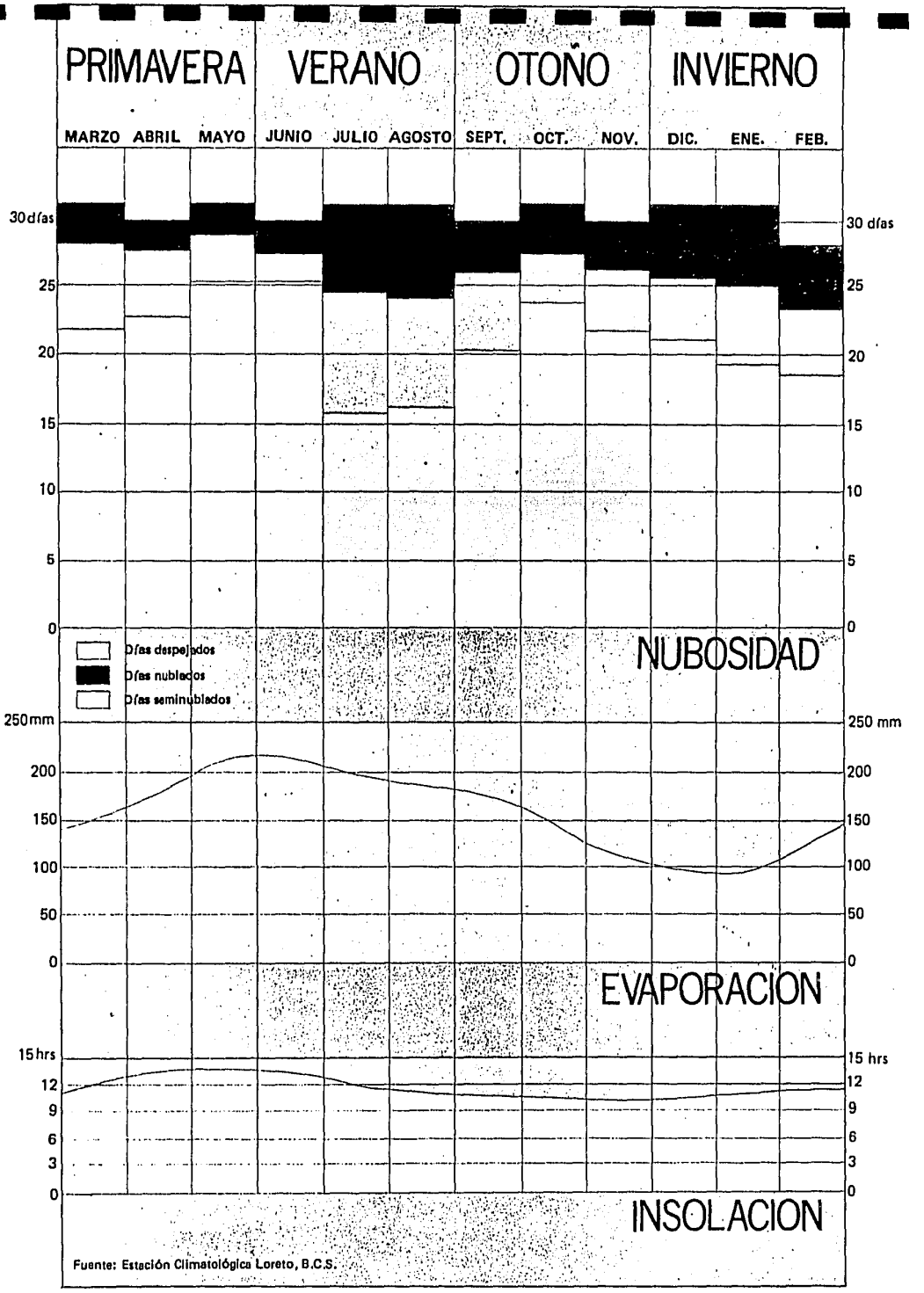


TOPOGRAFIA ZONA TURISTICA



TIEMPOS AEREOS


PRIMAVERA
VERANO
OTOÑO
INVIERNO
MARZO
ABRIL
MAYO
JUNIO
JULIO
AGOSTO
SEPT.
OCT.
NOV.
DIC.
ENE.
FEB.
40° C
30°
20°
10°
0°
TEMPERATURA
50 mm
40
30
20
10
0
PRECIPITACION
NW
NW
NW
NW
NW
SE
SE
SE
NW
NW
NW
NW
VIENTOS DOMINANTES
Fuente: Estación Climatológica Loreto, B.C.S.


PRIMAVERA
VERANO
OTOÑO
INVIERNO
MARZO
ABRIL
MAYO
JUNIO
JULIO
AGOSTO
SEPT.
OCT.
NOV.
DIC.
ENE.
FEB.
30 días
25
20
15
10
5
0
Días despejados
Días nublados
Días seminublados
NUBOSIDAD
250 mm
200
150
100
50
0
EVAPORACION
15 hrs
12
9
6
3
0
INSOLACION
Fuente: Estación Climatológica Loreto, B.C.S.

FUENTES DE TRABAJO

ACTIVIDADES	PORCENTAJE (1)
HOTELERIA	12.6
COMERCIO	12.6
CONSTRUCCION	11.3
SERVICIOS DOMESTICOS	2.8
PESCA, AGRICULTURA, GANADERIA	29.6
SERVICIOS PUBLICOS	11.3
EMPLEADO PUBLICO	11.3
ARTESANIAS	1.5
OTROS (2)	7.0
TOTAL	100.0

(1) Porcentaje de personas empleadas en cada actividad
(2) Incluye: Jubilado y Pensionado, Músico, Profesor, etc.
Fuente: Encuesta Socioeconómica de Loreto, B.C.S., 1976.

COMPOSICION DE LA POBLACION

GRUPO DE EDAD	PORCENTAJE	PORCENTAJE ACUMULADO
0 – 3	10.3	10.3
4 – 6	8.7	19.0
7 – 13	20.6	39.6
14 – 17	13.0	52.6
18 – 21	7.2	59.8
22 – 28	7.0	66.8
29 – 40	15.5	82.3
41 – 59	11.0	93.3
60 – 64	5.6	98.9
NO DISPONIBLE	1.1	100.0

ANALISIS DE LA DEMANDA.

ANALISIS DE LA DEMANDA.

MERCADO TURISTICO DE LORETO.

La localización del centro turístico de loreto, dentro del mercado competitivo, se - basó en las corrientes que concurren al mercado del pacífico cuyo orígenes están en la costa oeste de la República Mexicana y la costa oeste de los Estados Unidos de - América.

ESTIMACION DE VISITANTES PRONOSTICO.

Para 1980 el flujo de visitantes llegó aproximadamente a 20,000 y la participación - relativa fue en su orden de 55.7 extranjeros y 44.3% nacionales, se prevee que en -- 1990 llegarán a Loreto 761,400 turístas con una participación mayoritaria de extranjeros del 68% y el resto 32% serán nacionales, con una taza media anual de crecimiento del 26% en el período 1980-1990.

La permanencia promedio de 1983 en las diferentes categorías fue de tres días; al turista extranjero le correspondió una permanencia de 3.5 días mientras que al nacional de dos días.

Los períodos que reflejan un mayor movimiento de turísmo en Loreto son las temporadas de invierno y primavera, registrándose los mayores índices en los meses de febrero, -

marzo, abril y diciembre. El invierno se considera como temporada alta, mientras que la temporada baja corresponde al período de verano.

MERCADO TURISTICO NAUTICO.

Para calcular el número de embarcaciones visitantes a la marina de Nopoló, se estimó el número de embarcaciones que arriban a las costas de Baja California, Sonora y Sinaloa cuyos puntos de origen se localizan en los condados del Sur del Edo. de California (E.U.A.).

Para 1985 están registradas 25,000 embarcaciones en tan solo 10 Condados de dicho Edo., considerando un ritmo de crecimiento anual de 3.2%, el número de embarcaciones alcanzará aproximadamente 39,837 para el año 2000. Se espera que el factor de captación de la región sea del 20.4%, lo que representaría 8,127 embarcaiones; de este número se estima que al desarrollo turístico de Loreto arribará el 28%, lo que significaría captar 2,276 yates de altura.

PRONOSTICO DE VISITANTES

AÑO	VISITANTES HOSPEDADOS EN HOTEL	VISITANTES HOSPEDADOS EN VILLAS Y CONDOMINIOS	VISITANTES HOSPEDADOS EN LOTES RESIDENCIALES	TOTAL
1980	46 000	24 150	5 250	75 400
1981	92 000	48 300	10 500	150 800
1982	138 000	72 450	15 750	226 200
1983	184 000	96 600	21 000	301 600
1984	230 000	120 750	26 250	377 000
1985	276 000	144 900	31 500	452 400
1986	322 000	169 050	36 750	527 800
1987	368 000	193 200	42 000	603 200
1988	414 000	217 350	47 250	678 600
1989	448 000	241 500	47 250	736 750
1990	448 500	265 650	47 250	761 400

NOTA: Debido a la reprogramación del proyecto se estima que las cifras consideradas para el año de 1980, se alcanzaran hasta el año de 1982, una vez que el proyecto se encuentre en la etapa franca de desarrollo.

Fuente: FONATUR Dirección de Planeación Económico Urbana

PERFILES DE VISITANTES A LORETO

NACIONALES — EXTRANJEROS

1 LUGAR DE PROCEDENCIA

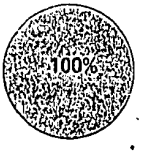
Nacionales		Extranjeros	
Distrito Federal	50.0%	68.0%	California
Guadalajara	10.7%	4.0%	Texas
Monterrey	7.1%	4.0%	Florida
Cd. Obregón	7.1%	12.0%	Holanda
Otros	25.1%	12.0%	Francia

2 INTEGRANTES DEL GRUPO

Nacionales		Extranjeros	
De 1 a 3	53.6%	64.0%	De 1 a 3
De 4 a 6	39.3%	28.0%	De 4 a 6
De 7 a 9	3.6%	4.0%	De 7 a 9
De 10 a 12	— —	4.0%	De 10 a 12
De 13 y Más	3.5%	— —	De 13 y Más

3 GRADO MAXIMO DE ESTUDIOS

Nacionales		Extranjeros	
Primaria	3.7%	8.0%	Primaria
Secundaria	— —	16.0%	Secundaria
Preparatoria o Vocacional	7.1%	16.0%	Preparatoria
Carrera Técnica	21.4%	8.0%	Carretra Técnica
Profesional	57.1%	24.0%	Profesional
Post Grado	10.7%	28.0%	Post Grado



4 PROFESION Y OCUPACION ACTUAL

Nacionales		Extranjeros	
Estudiante	— —	— —	Estudiante
Empleado Público	32.1%	12.0%	Empleado Público
Obrero	— —	4.0%	Obrero
Profesionista	25.0%	4.0%	Profesionista
Empresario	3.6%	24.0%	Empresario
Ejecutivo	17.9%	4.0%	Ejecutivo
Retirado	3.6%	8.0%	Retirado
Ama de Casa	10.7%	8.0%	Ama de Casa
Otros	7.1%	36.0%	Otros

5 NIVEL DE INGRESO MENSUAL

Nacionales		Extranjeros	
Menos de 10 000	— —	— —	Menos de 10 000
10 001 a 20 000	32.1%	8.3%	10 001 a 20 000
20 001 a 30 000	17.9%	— —	20 001 a 30 000
30 001 a 40 000	32.1%	25.0%	30 001 a 40 000
40 001 a 50 000	10.7%	— —	40 001 a 50 000
50 001 a Más	7.2%	66.7%	50 001 a Más

6 ESTADIA PROMEDIO DEL TURISTA *

Nacionales		Extranjeros	
De 1 a 3	39.3%	19.0%	De 1 a 3
De 4 a 6	35.7%	52.4%	De 4 a 6
De 7 a 9	14.3%	14.3%	De 7 a 9
De 10 a 12	— —	9.5%	De 10 a 12
De 13 y Más	10.7%	4.8%	De 13 y Más

*EN DIAS

	NACIONALES			EXTRANJEROS	
			DURACION TOTAL DEL VIAJE		
7	De 1 a 3 días	3.6%		4.8%	De 1 a 3 días
	De 4 a 6 días	32.1%		33.3%	De 4 a 6 días
	De 7 a 9 días	35.7%	100%	28.6%	De 7 a 9 días
	De 10 a 12 días	10.7%		19.0%	De 10 a 12 días
	De 13 y Más	17.9%		14.3%	De 13 y Más
			MOTIVO DEL VIAJE		
8	Vacaciones	78.6%		84.0%	Vacaciones
	Negocios	21.4%		4.0%	Negocios
	Salud	— —	100%	— —	Salud
	Convenciones	— —		— —	Convenciones
	Cultural	— —		— —	Cultural
	Otros	— —		12.0%	Otros
			HOTEL Y CATEGORIA DONDE SE HOSPEDO		
9	Presidente I	14.3%		48.0%	Presidente I
	Villa del Mar III	25.0%		12.0%	Oasis II
	Casa Particular	7.1%	100%	16.0%	Misión III
	Otros	— —		20.0%	Villa del Mar III
				4.0%	Otras categorías
			GASTO TOTAL EJERCIDO POR EL GRUPO*		
10	Hasta 5 000	14.3%		9.5%	Hasta 5 000
	5 001 a 10 000	25.0%		14.3%	5 001 a 10 000
	10 001 a 20 000	46.4%		52.4%	10 001 a 20 000
	20 001 a 30 000	7.1%	100%	9.5%	20 001 a 30 000
	30 001 a 40 000	— —		4.8%	30 001 a 40 000
	40 001 a 50 000	— —		— —	40 001 a 50 000
	50 001 y Más	7.2%		9.5%	50 001 y Más
	*CIFRAS EN PESOS				
			MEDIO PUBLICITARIO QUE MOTIVO EL VIAJE		
11	Agencia de Viajes	14.3%		26.1%	Agencia de Viajes
	Revista y/o Folletos	— —		4.3%	Revista y/o Folletos
	Radio, Cine o T.V.	57.1%	100%	4.3%	Radio, Cine o T.V.
	Periódicos	3.6%		8.7%	Periódicos
	Parientes y/o Amigos	17.9%		43.5%	Parientes y/o amigos
	Otros	7.1%		13.1%	Otros
			QUIEN ORGANIZA EL VIAJE		
12	Agencia de viajes	25.0%		48.0%	Agencia de Viajes
	Líneas Aéreas	— —		— —	Líneas Aéreas
	Asociaciones	3.6%	100%	— —	Asociaciones
	Escuelas	— —		— —	Escuelas
	Usted mismo	71.4%		52.0%	Usted mismo
	Otros	— —		— —	Otros
			PRINCIPAL DESTINO DEL VIAJE		
13	Loreto	71.4%		69.6%	Loreto
	La Paz	17.9%		8.7%	Guadalajara
	Mazatlán	7.1%	100%	4.3%	La Paz
	Santa Rosalía	3.6%		4.3%	San Carlos
	Otros	— —		13.1%	Otros

PLAN ESTRATEGICO DEL DESARROLLO TURISTICO.

Las metas de desarrollo urbano turístico de la bahía de Nopoló en su capacidad total, que comprende el horizonte de 1990 se orientan hacia una afluencia de 761,400 visitantes, repartidos en cuartos de hotel, villas, condominios y lotes residenciales.

La construcción y operación de dicha oferta habrá generado 6,275 empleos directos y -- 11,875 indirectos, con una población total asentada en la zona urbana de 50,875 habi-- tantes.

Adicionalmente se ha contemplado como objetivo principal la construcción de diversas - instalciones turísticas: Campo de golf, auditorio usos múltiples,zona comercial, pla-- yas recreativa y club naútico como principal apoy para la captación y servicio del turístico naútico.

PLAN MAESTRO ZONA TURISTICA.-

El predio de Nopoló, involucra una superficie total de 3,552.00 hectáreas, de las cuales corresponde el 17.8% al área turística a desarrollar; 31.9% a reserva territorial y 50.3% áreas de conservación.

En cuanto a usos del suelo la zona turística ha sido dividida en 8 componentes básicos: (a) Turística, (2) Comercial, (3) recreativa y de esparcimiento, (4) Conserva---

ción, (5) Reserva turística, (6) Vialidad, (7) Equipamiento turístico y urbano y (8) Servicios.

PLAN MAESTRO ZONA URBANA.

La zona de poblado de apoyo, involucra una superficie de 443.5 Ha. de las cuales corresponde el 34.4% al casco urbano antiguo; el 35.7% a la nueva zona urbana, el 16.0% a áreas de conservación y el restante 13.9% corresponde al ejido Emiliano Zapata.

Se han definido cinco usos principales en la zona urbana: Habitacional (con densidades diferentes), comercial industrial, espacios verdes y usos mixtos.

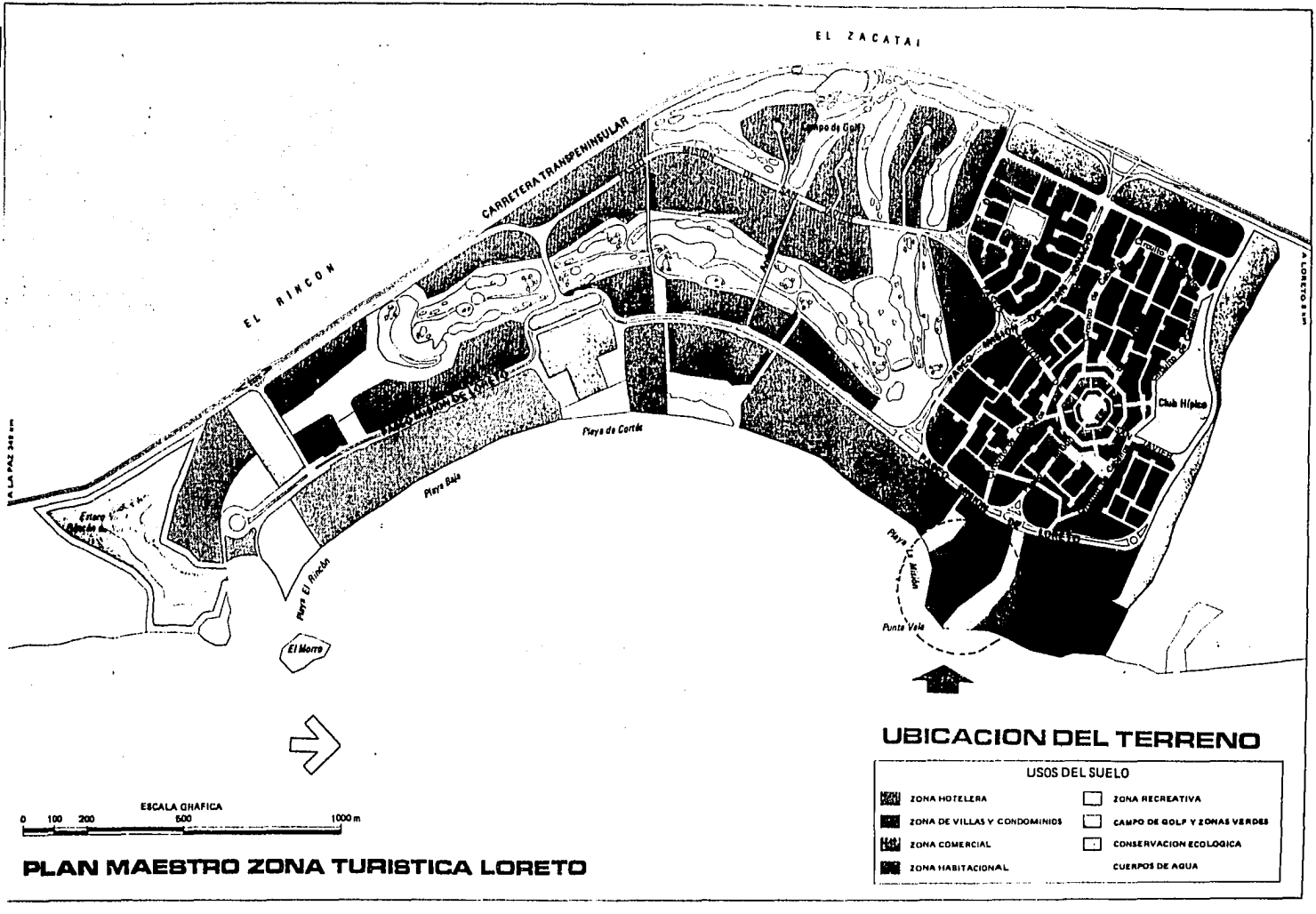
En cada uno de dichos usos se integran elementos comúnes tales como vialidades, áreas de conservación, servicios, equipamiento básico y componenetes de recreación y esparcimiento.

Asimismo el Plan Maestro, contempla zonas de reserva destinadas a cubrir la demanda - futura del crecimiento de la ciudad.

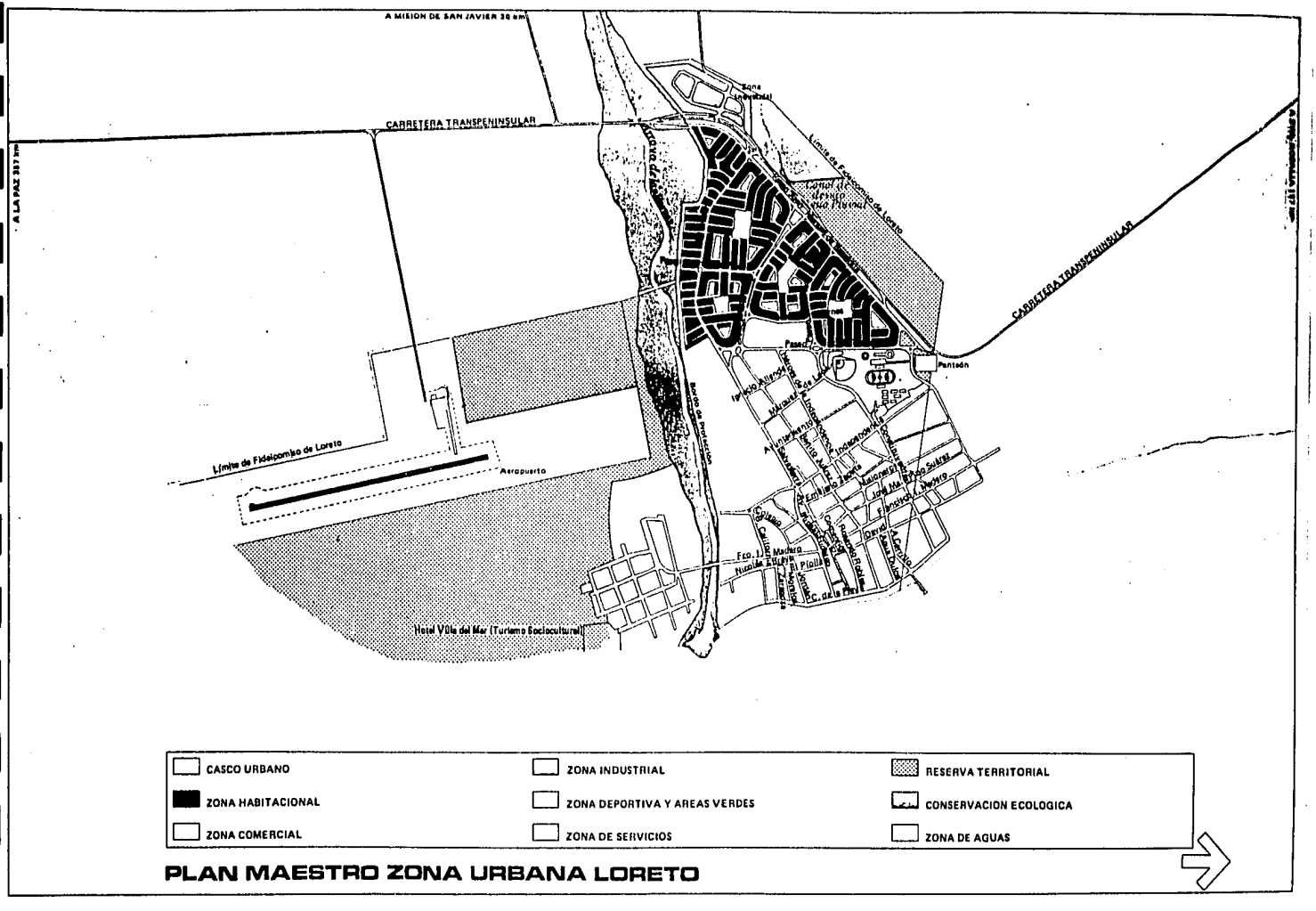
IMAGEN VISUAL DE EQUIPAMIENTO TURISTICO Y URBANO.

Se parte de la base de desarrollar un conjunto urbano turístico que aproveche mar, -- tierra y sol, cuyos criterios básicos de realización se fundamenten en los siguientes aspectos:

1) Adecuada distribución espacial con remates visuales tales como hitos, nodos, etc.
2) Imágen basada en los elementos arquitectónicos predominantes y propios de la zona.
3) Aprovechamiento máximo de las condiciones naturales que caracterizan el área.
4) Utilización de los colores armónicos con el habitat desértico-maritimo.
5) Empleo de materiales de la región. (piedra, laja, braza, bola, andrecitas, etc.,- ladrillo de barco, block de cemento, teja, palada, cemento, acero).



PLAN MAESTRO ZONA TURISTICA LORETO



PLAN MAESTRO ZONA URBANA LORETO

CONCLUSIONES.

Para un país como el nuestro que cuenta con 10 000Km. de costa y un creciente número - de turistas que visitan nuestro país no basta con tener unos sistemas aeroportuarios y carreteras como parte de la infraestructura del turismo; es necesario reforzarla con un sistema naútico que se complente con los otros dos sistemas.

Lo que actualmente tenemos como un Sistema Naútico, no es más que una serie de marinas, desarticuladas entre sí y sin integración. Las instalciones para dar abrigo a las em-- barcaciones son las mínimas necesarias aunque en opinión de los yatistas deja mucho -- que desear.

En el funcionamiento del Sistema Naútico se observa una desintegración motivada por la falta de un subsitema de marinos y rutas de navegación no existentes.
Generalmente las instalaciones portuarias que se encuentran en la península se usan -- para dar servicio comercial, industrialy a embarcaciones de pesca, los cuales son uti- lizados por los yatistas para su abastecimiento y servicios.

Para 1990 se espera una afluencia de 761 400 visitantes para el desarrollo turístico urbano de Loreto, de los cuales se espera captar 2276 yates de altura. En la actuali- dad no existen condicones para el arribo de yates de altura, lo cual provoca una fuga importante tanto de turismo como de ingresos.

Dada las condiciones de Loreto, de ser una zona turística, con Hoteles, Villas en condominio, campo de Golf de Tenis, Zona habitacional, Club Hipico, Campo de remolques,-- etc. Se hace necesario establecer un Club Naútico, que atraiga a los númerosos yates que circulan por costas del Golfo de California.

OBJETIVOS.

Se hace necesario la creación de nuevos muelles de atraque integrados a los desarrollos turísticos en promoción, tomando en cuenta los aspectos físicos, naturales y humanos de la región, considerando la cercanía a un poblado de apoyo, que proporcione servicios -- urbanos necesarios.

Las actividades naúticas en este centro contendrán los servicios y espacios suficientes para la realización de la recreación, el descanso y el deporte.

El esparcimiento físico moral y espiritual del turista se promoverá a traves de los servicios y ambientes creados, provocando un microclima de confort para que su estancia -- sea larga y placentera.

Dado de que no existen instalaciones para recibir al turista naútico, propongo crear - un club naútico con capacidad de muelle para recibir 150 embarcaciones, el cual estará ubicado e el extremo norte del desarrollo turístico de la Bahía de Nopoló, por se esta zona donde se está dando impulso turístico actualmente, contando con una infraestructura y equipamiento necesario para su desarrollo.

La zona de Nopoló se encuentra planeada para un desarrollo turístico de mediana magnitud.

INFRAESTRUCTURA:

Cuenta con los servicios de agua, luz, teléfonos, alcantarillado, calles pavimentada, banquetas, alumbrado público, señalización.

EQUIPAMIENTO:

Cuenta con un centro cívico cultural, clínica, bomberos, estación de policía, oficina de FONATUR, CENTRAL DE TELEFONOS, cuenta además con el Hotel Presidente, y Club de Tenis ya contruído.

La zona se encuentra ubicada a 4 Km. del aeropuerto y a 8 Km. del poblado de Loreto.

Los 150 puestos de atraque del Club Naútico para la bahía de Nopoló comprenden la siguiente distribución de tamaños:

44% Botes - 9m de eslora = 66 embarcaciones
32% Botes de 9 - 12 m de eslora = 48 embarcaciones
16% " de 12- 15.5 m. de eslora = 24 embarcaciones
8% " 15.5 m. de eslora = 12 embarcaciones

De las cuales se consideran 100 espacios para embarcaciones particulares y 50 espacios para veleros y barcos para renta.

CONDICONES PARA DESARROLLAR UN MARINA O UN PUERTO DE ABRIGO.

Las condicones que debe reunir cada lugar para poder desarrollar una marina o un simple refugio son las siguientes:

Las condiciones que debe reunir cada lugar para poder desarrollar una marina o un simple refugio son las siguientes:

La existencia de áreas en clama con profundiades de 3 y 4 metros para poder recibir yates de cualquier tipo.

Muelles para el atraque de las embarcaciones.

Rampas para botar los pequeños yates que son transportados por tierra, utilizando remolques.

En los lugares importantes, equipo para sacar del agua a las embarcaciones de turismo a fin de ser reparadas.

Abastecimiento de agua potable.

Abastecimiento de energía eléctrica.

Drenaje adecuado en la zona para evitar contaminaciones.

Señalamiento marítimo.

Abastecimiento de combustibles.

Información meteorológica.

Servicios de radiocomunicación

Servicios de vigilancia a la navegación.

Servicios médicos.

Aeropista para avionetas.

Accesos terrestres

Servicios de baños para los visitantes.

Servicios de lavandería.

Servicios de venta de comestibles.

Venta de enlatados y de artes de pesca deportiva.

Servicio de alojamiento en los lugares importantes.

Servicio de información y trámites gubernamentales.

Parque de trailers.

Zonas de recreación.

PROGRAMA ARQUITECTONICO.

1.0 SERVICIOS PUBLICOS. 2085 M2.

1.1 VESTIBULO GENERAL 290 M2.

1.1.1 Vestíbulo de Acceso.
1.1.2 Exposición
1.1.3 Recepción
1.1.3.1 Informes y control
1.1.3.2 Caja.
1.1.3.3 Teléfonos.
1.1.4 Guardarropa.

1.2 AREA DE ESTAR 285 M2.

1.2.1 Salas de Estar.
1.2.2 Sanitarios Generales H. y M.
1.2.3 Areas Jardinadas.

1.3 CONCESIONES. 305 M2.

1.3.1 Agencia de Turísmo y Renta de Autos, botes
1.3.2 Artículos deportivos de pesca.
1.3.3 Comestibles.
1.3.4 Farmacia y tabaquería.
1.3.5 Butique, artesanías y regalos.

1.4 SALON DE USOS MULTIPLES. 330 M2.

1.4.1 Vestíbulo
1.4.2 Area multiple.
1.4.2.1 Barra de Servicio y Cocineta
1.4.2.2 Bodega.
1.4.2.3 Cuarto de Aseo

1.5	RESTAURANT.	525 M2.	
	1.5.1 Acceso y Vestíbulo.		
	1.5.2 Caja.		
	1.5.3 Area de Mesas		
	1.5.4 Terraza.		
1.6	BAR.	230 M2.	
	1.6.1 Vestíbulo.		
	1.6.2 Area de mesas.		
	1.6.3 Barra y cajas.		
	1.6.4 Bodega.		
	1.6.5 Sanitarios H. y M.		
1.7	SALON DE JUEGOS.	120 M2.	
2.0	AREA ADMINISTRATIVA.		225 M2.
2.1	GERENCIA GENERAL.	190 M2.	
	2.1.1. Recepción y espera		
	2.1.2. Secretarias		
	2.1.3. Archivo General.		
	2.1.4 Privado Gerente.		
	2.1.5 Privado Sub-Gerente Social.		
	2.1.6 Sala de Planeación y Eventos.		
2.2	OFICINAS GENERALES.	26 M2.	
	2.2.1 Contabilidad.		
	2.2.2 Cobranza.		
	2.2.3 Conmutador, Telex.		
	2.2.4 Sanitarios H. y M.		

3.0 SERVICIOS GENERALES. 3,145 M2.

3.1 COCINA GENERAL. 235 M2.

3.1.1 Preparación y lavado.
3.1.2 Cocina caliente.
3.1.3 Cocina fría.
3.1.4 Lavado de loza y ollas.
3.1.5 Jefe de cocina.
3.1.6 Despensería.
3.1.7 Refrigerador de carnes.
3.1.8 Refrigerador de verduras y lácteos.
3.1.9 Despensa de latas.
3.1.10 Báscula.
3.1.11 Máquina de hielo.

3.2 BODEGA GENERAL. 50 M2.

3.3 EMPELADOS 140 M2.

3.3.1 Intendencia.
3.3.2 Baños y vestidores, H. y M.
3.3.3 Comedor de Autoservicio.

3.4 BAÑOS Y VESTIDORES PUBLICOS H. y M. 220 M2.

3.4.1 Control y Acceso.
3.4.2 Sanitarios.
3.4.3 Regaderas y vestidores.

3.4.3.1 Area de Lockers.
3.4.3.2 Area de vestir.
3.4.3.3 Area de regaderas.

3.5	AREA DE ESPERA BAÑOS Y VESTIDORES PUBLICOS	90 M2.	
3.6	ESTACIONAMIENTO AUTOMOVIL	1,500 M2.	
3.7	CIRCULACIONES.	910 M2.	
	3.7.1 Circulaciones horizontales.		
	3.7.2 Rampas y escaleras.		
	3.7.3 Patio de maniobras.		
4.0	SERVICIOS BASICOS		180 M2.
4.1	CASA DE MAQUINAS.	100 M2.	
	4.1.1 Calderas.		
	4.1.2 Planta de emergencia de luz.		
	4.1.3 Subestación eléctrica.		
4.2	TALLER DE MANTENIMIENTO.	50 M2.	
4.3	DEPOSITO DE BASURA.	15 M2.	
4.4	CONTROL Y VIGILANCIA.	15 M2.	
4.5	SERVICIOS.		
	4.5.1 Cisterna.		
	4.5.2 Tanque elevado de agua potáble.		
	4.5.3 Tanque estacionario de gas.		
	4.5.4 Depósito de gasolina.		
	4.5.5 Depósito de Diesel.		
5.0	RECREACION.		1,400 M2.

5.1 ALBERCA.

5.1.1 Alberca.
5.1.2 Chapoteadero.
5.1.3 Asoleadero.
5.1.4 Bar abierto.

5.2 JUEGO INFANTILES.

5.3 AREAS VERDES.

5.4 PLAYA.

6.0 SERVICIOS MARITIMOS.

6.1 CAPINIA DE PUERTO Y RESCATE NAUTICO. 82 M2.

6.1.1 Cabina de radio de Puerto.
6.1.2 Privado de rescate naútico.
6.1.3 Bodega de equipo de rescate.
6.1.4 Servicios médicos de emergencia.

6.2 MARINA.

6.2.1 Estacionamiento de remolques.
6.2.2 Patio de maniobras.
6.2.3 Taller de reparaciones.
6.2.4 Bodega de equipo y material.
6.2.5 Bodega de aparejos.

6.2.5.1 Lockers.
6.2.5.2 Velas y mástiles.

6.2.6 Camas de veleros.
6.2.7 Doblado de velas.
6.2.8 Faro vigía.

6.2.9 Rampa y botadero de lanchas.
6.2.10 Muelle principal.
6.2.11 Muelle de anclaje secundario.
6.2.12 Rompe olas.
6.2.13 Bombas de combustible.

6.2.13.1 Bomba de gasolina.
6.2.13.2 Bomba de diesel.

MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PROYECTO.

FUNCIONAMIENTO.

El Club Naútico en proyecto está planeado para alojar un total de 150 puestos de atraque, para recibir embarcaciones hasta de 60', para lo cual serán puestas en venta un número determinado de membresías, mediante los cuales el comprador tendrá derecho de uso de un espacio entre muelles y de las instalaciones de la marina para un período de 25 años. Debiendo pagar un cuota por concepto de mantenimiento. Los espacios restantes están destinados para rentas al público en general.

Para ello se formará una empresa mexicana que opere y administre el Club, y cuyo objetivo será el otorgar y controlar los diferentes servicios que se prestarán a su usuario, así como dar mantenimiento a todas las instalaciones.

DESCRIPCION DE LOS SERVICIOS.

Los diferentes servicios que la Marina prestará a los usuarios pueden agruparse de la siguiente forma:

Servicios a las embarcaciones.

- Refugio.- Señalamiento marítimo y fondeadero.
- Muelles.- Amarre, energía eléctrica, agua potable y lavado de cubiertas, alumbrado y sistemas contra incendios.
- Combustibles y lubricantes.
- Recolección de basura y desechos orgánicos.
- Vigilancia y salvamento.
- Varadero con rampa.
- Venta de rafacciones.
- Repración y mantenimiento.
- Almacenaje (marina seca)

Servicio a los usuarios.

- Casa Club.- Con restaurant, salón de eventos, bar, salón de juego, áreas de estar y descanso, comercios, albercas, áreas exteriores, jardínes y playa recreativa.
- Relaciones públicas.- Torneos, gestión de trámites, capitanía de puerto, etc.
- Venta de servicios y administración general de las instalaciones.

. Comunicaciones.- Telex y radio.

. Información meteorológica.

Adicionalmente se cuenta con los servicios de el equipamiento y mobiliario Urbano de la población.

TERRENO.

Se encuentra ubicado en la parte noreste de la Bahía de Nopoló, lugar conocido - como Punta Vela, extremo del desarrollo desde el cual puede observarse toda la - Bahía. La forma es irregular, cuenta con una superficie aproximada de 2 Ha., con una resistencia del terreno de 8 Ton/M2. hasta 1.20 m. y arenas finas hasta 12 m.

CONJUNTO.

El acceso principal se encuentra ubicado en la parte noroeste del terreno con una circulación vehicular directa a una plaza como elemento de distribución desde la cual nos podemos dirigir por la derecha al área de estacionamiento y paradero de táxis para ingresar al edificio principal (casa club) y al patio de maniobras para servicios. Por la izquierda nos trasladamos al sitio de la marina seca y al botadero de lanchas por m-dio de rampa.

ESTACIONAMIENTO.- Se encuentra localizado inmediato al acceso con una capacidad para 90 automóviles.

MARINA SECA.- Consiste en un área a cubierto destinada para el almacenaje y guardado de lanchas y remolques.

ZONA DE MANIOBRAS Y BOTADERO DE LANCHAS.- Se encuentra en la parte oriente buscan

do la mejor topografía del terreno en cuanto a la batimetría más pronunciada en esta zona.

SERVICIOS MARITIMOS.- Se ubican a un costado de la rampa botadero y cuentan con siguientes servicos: Control de embarcaciones, radio, rescate naútico, información meteorológica. Contienen bodega de guardado de velas, mástiles y equipo - de buseo. Taller de reparación y mantenimiento para embarcaciones con venta de refacciones.

MARINA.- Se encuentran vistos del conjunto general, frente al edificio principal obedeciendo a las curvas de nivel para tener un mínimo de dragado. Existen dos tipos de muelles: El principal, fijo en su parte inicial y flotante en una dis-- tancia de 90 m. y los secundarios, también flotantes, los cuales conforman el - atracadero en forma de "peine". Se encuentran sujetos los muelles a pilotes para evitar un desplazamiento de los mismos.
En la parte más alejada del atracadero existe un rompe olas fijo, el cual contiene en el extremo de su brazo la estación de combustible para servicio de las embarcaciones.

CASA CLUB.- La localización de ésta obedece a una instancia formal de remate visual del acceso, con vista hacia la playa con una orientación sureste-noroeste.

perpendicular a los vientos dominantes, facilitando un mayor moviento de aire, con el fin de refrescar los espacios a cubierto, logrando en todos los edificios una - iluminación y ventilación natural, tratando de manera especial la ventanería para efectos de parteluces.

VESTIBULO Y AREA DE ESTAR.- Altravez de una plaza de acceso entramos al área de Vestíbulo, ,espacio abierto donde se encuentra al frente la recepción la cual funciona para control e informes de Club Naútico; el vestíbulo cuenta con área de -- exposición, acceso al salón de usos múltiples, guarda ropa, teléfonos, sanitarios y comunicación directa con la Administración.
Frente al vestíbulo se localiza el área de estar con magnifica vista al mar y playa; distribuída en dos zonas, una con jardín a cubierto donde se encuentran las -- escaleras para subir a mezzanine, frente a estas se encuentra el pasillo que nos - conduce al restaurant. A un costado del área de estar está el acceso hacia la alberca y áreas exteriores.
Como la función de un vestíbulo es la de distribución y filtro para llegar a los - difierentes espacios, también nos comunica directamente a la zona de concesiones - y de baños y vestidores por medio de pasillos que rodean un área generosa de espera, tratada con jardines y cubierta con pérgolas.

ADMINISTRACION.- Cuenta con recepción y espera, área secretarial, privados y sanitarios. Servicios de Telex, Conmutador.

SALON DE USOS MULTIPLES.- Cuenta con un receso para el acceso exclusivo para su uso, espacio abierto destinado para los variados eventos que se requieran. Cuenta con -- bodega y estación de servicio, ligada directamente a la cocina general, para ocaciones como banquetes cocteles, etc.

RESTAURANTE.- Capacidad para 200 comensales, dividido en área a cubierto y terraza - con vista al mar. En el acceso se encuentra el vestíbulo con espera y caja. Lo más significativo del restaurant es la vidriera tratada en taludes, rematando con jardineras.

MEZZANINE.- En el se encuentran ubicados el bar, salón de juegos y sanitarios para - servicio de ambos. Cuenta con exelente vista al mar.

BAR.- Capacidad para 70 personas, espacio con tratamiento íntimo. Tiene barra de - servicio, área de mesas, caja, y bodega de vinos.

SALON DE JUEGOS.- Cuenta con un control, mesas de billar, juejgos de televisión y - juegos de mesa.

CONCESIONES.- Como apoyo importante para los propietarios de embarcaciones es tener

un lugar donde proveerse de víveres enlatados, por eso se procuró un minisuper para cometibles y cuatro accesorias para los siguientes enseres: Artículos deportivos, -- farmacia y tabaquería, bazar, agencia de turismo.

BAÑOS Y VESTIDORES.- Se encuentran ubicados a las concesiones y junto a éstas tienen acceso directo desde el muelle por medio de un andador, para dar servicio a todos los usuarios de la marina del club. Cuenta con control y área de espera antes descrita.

AREAS RECREATIVAS EXTERIORES.- Como el Club se encuentra en un lugar de tipo desertico, hay la necesidad de crear contrastes con juegos de vegetación, agua, y pavimentos para ppovocar un ambiente de frescura y tranquilidad. Se consideran en este renglón - los juegos infantiles, áreas jardinada y playa recreativa tratada con palapas para -- descanso.

ALBERCA.- De forma regular de grandes dimensiones, con escalerillas en sus extremos para facilitar el ascenso y descenso al agua. Cuenta con una profundidad constante y no honda. Bar abierto tratado con palapa y asoleaderos rodeandola, formando una plaza. para divertimento de los menores hay un chapoteadero, separado por un andador de la -- alberca. Desde esta plaza se domina la vista del conjunto arquitectónico y el mar.

SERVICIOS GENERALES.- Estos se encuentran a la derecha del conjunto arquitectónico, procurando siempre que queden lo más ocultos posibles a la vista del visitante.

COCINA GENERAL.- Dá servicio a todo el conjunto: Restaurant, salón de usos múltiples y comedor de empelados. Cuenta con cocina fría, cocina caliente, pastelería, cocina del café, cantina, lavado de loza y ollas, despensería, jefe de cocina, almacén del diario, refrigeradores, máquina de hielo, báscula.

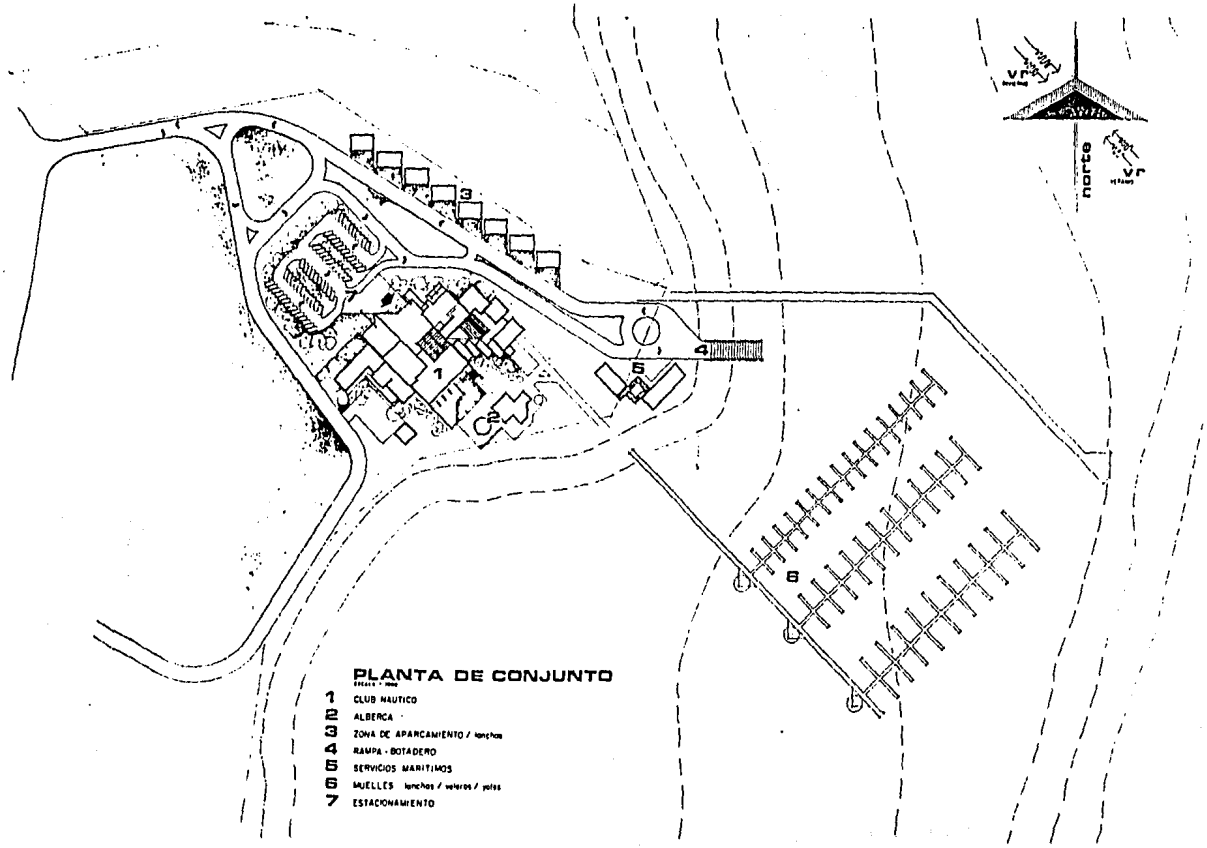
EMPELADOS.- Acceso independiente por la zona de servicios. Al entrar se encuentra la intendencia con reloj checador y uniformes, a un lado están lo baños y vestidores. Por medio de un pasillo oculto a la vista del visitante los empleados tienen acceso al vestíbulo general, junto al salón de usos múltiples. El comedor de empelados se encuentra frente a la intendencia, junto a la cocina con sistema de autoservicio.

CASA DE MAQUINAS.- Diseñada en base en las especificaciones requeridas. Contiene: calderas, tanques de agua caliente, planta de luz de emergencia de motor de combustión interna, subestación eléctrica.

GENERALIDADES.-

La estructura será a base de columnas de concreto armado y losa Siporex con claros -- máximos de 15 m. la cimentación a base de zapatas corridas con contratrabes.

El sistema de abastecimiento de agua será por medio de un sistema por gravedad, por medio de tanque elevado de agua que para dar servicio al edificio y a los muelles. El sistema sanitario será por medio de registros de pozos de visita hacia la red mu-- nicipal. En el sistema eléctrico se plantea el uso de una subestación y planta de -- emergencia para dar servicio a zonas interiores y exteriores.



PLANTA DE CONJUNTO

1 CLUB NAUTICO
2 ALBERCA
3 ZONA DE APARCAMIENTO / lanchas
4 RAMPA - BOTADERO
5 SERVICIOS MARITIMOS
6 MUELLES lanchas / veleros / yates
7 ESTACIONAMIENTO

CLUB NAUTICO: loreto, b.c.s.

TALLER: ALDRICO MARICAL

TESIS PROFESIONAL

FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

LUIS ALONSO DURAZO MORENO

norte
PLANTA DE AZOTEA
ESCALA 1:200
CLUB NAUTICO: loreto, b.c.s.
TESIS PROFESIONAL
TALLERES TECNICOS MARINOS
FACULTAD DE ARQUITECTURA, UNAM.
LUIS ALONSO DURAZO MORENO

PLANTA DE CONJUNTO

1 CLUB NAUTICO
2 ALBERCA
3 ZONA DE APARCAMIENTO / lanchas
4 RAMPA - BOTADERO
5 SERVICIOS MARITIMOS
6 MUELLES lanchas / veleros / yates
7 ESTACIONAMIENTO

CLUB NAUTICO. loreto, b.c.s.

TESIS PROFESIONAL

TALLER: PEDRO MARISCAL

FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

LUIS ALONSO DURAND NORIEGA

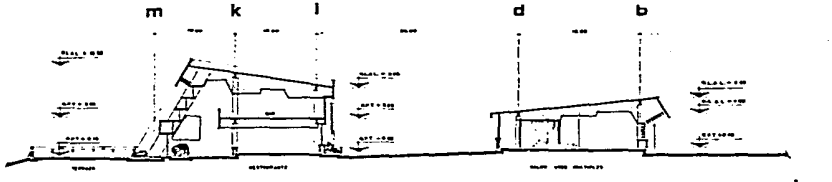
7 0 - 8 8 1 3 0 - 0

norte
PLANTA DE AZOTEA
ESCALA 1:100
CLUB NAUTICO: loreto, b.c.s.
TESIS PROFESIONAL
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM
LUIS ALONSO DURAZO MORENO
TALLER FEDERICO MARISCAL

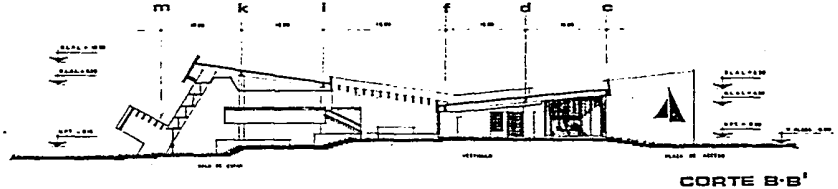
CLUB NAUTICO. loreto, b.c.s.

TESIS PROFESIONAL

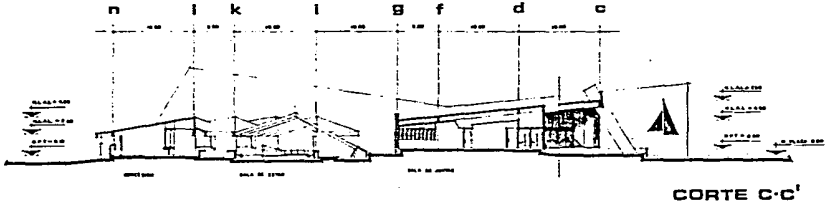
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM LUIS ALONSO QURAID MORENO



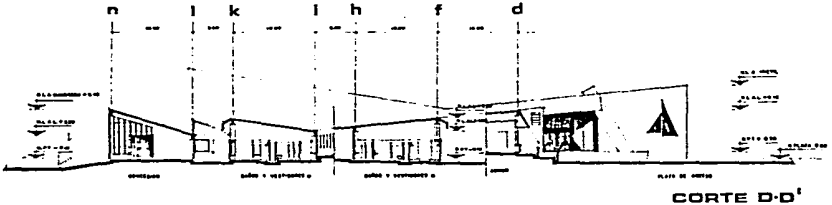
CORTE A-A'



CORTE B-B'



CORTE C-C'



CORTE D-D'

CLUB NAUTICO. loreto, b.c.s.

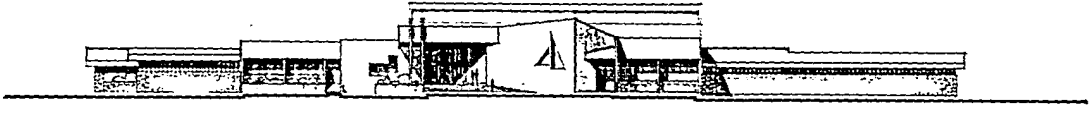
TALLER FEDERICO MARISCAL

TESIS PROFESIONAL

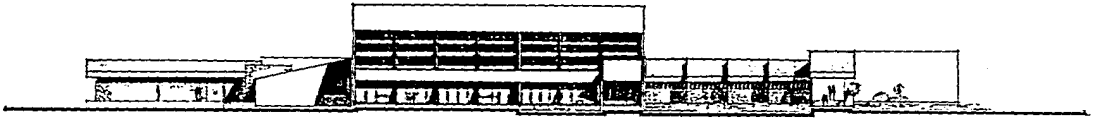
FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM

LUIS ALONSO QUIAZO MORENO

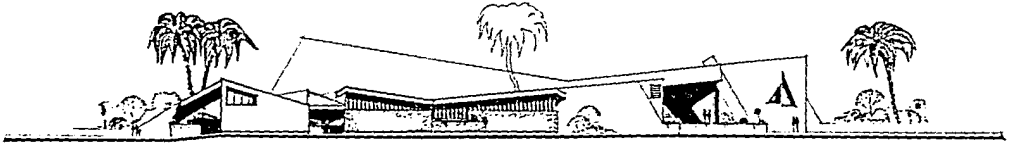
1 9 8 2 - 1 9 8 3



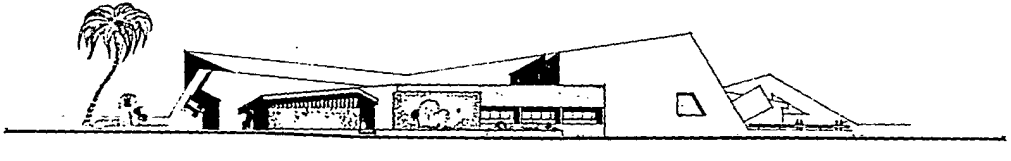
FACHADA NOROESTE



FACHADA SURESTE



FACHADA NORESTE



FACHADA SUROESTE

CLUB NAUTICO. loreto, b.c.s.

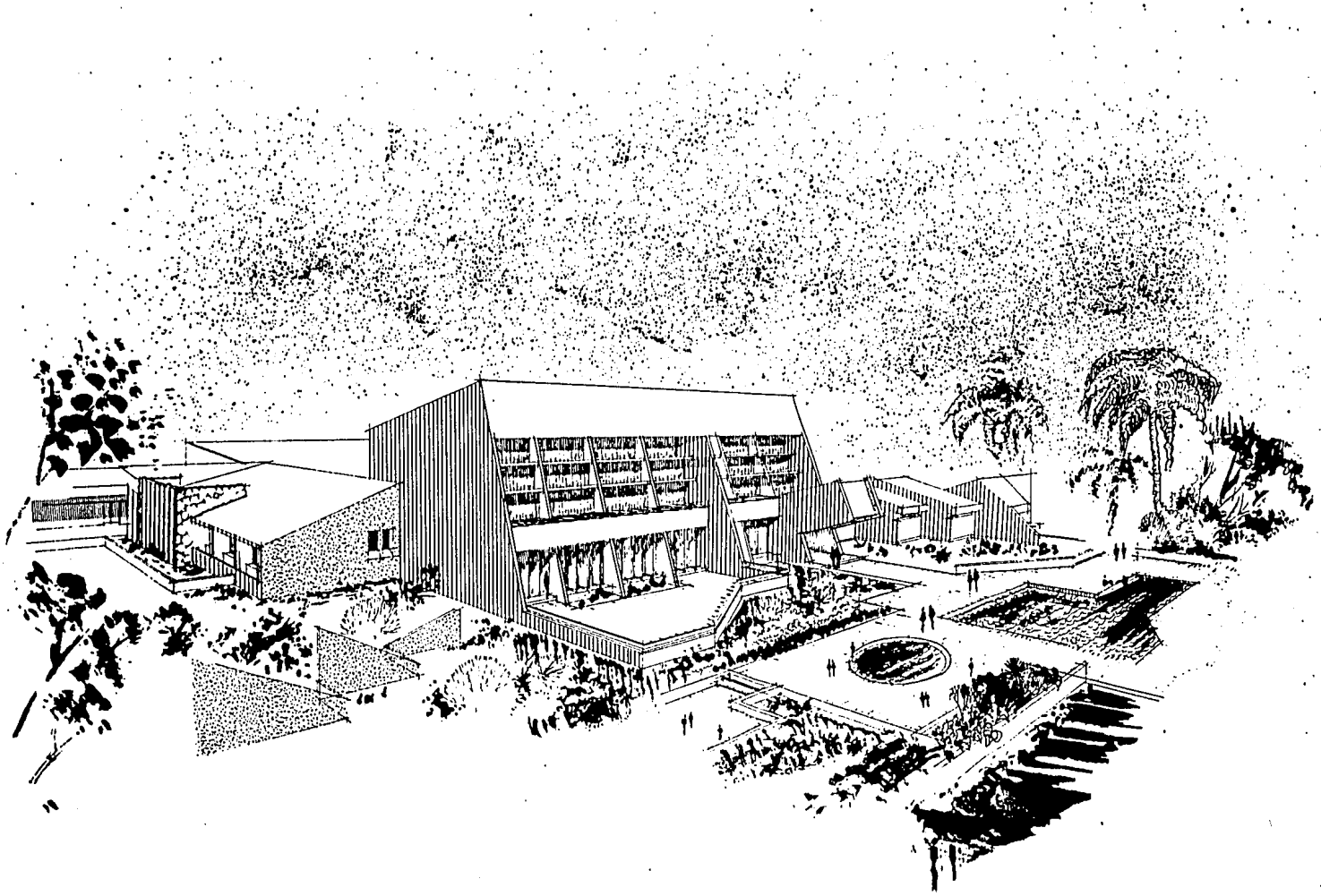
TESIS PROFESIONAL

MAESTRO: PEDRICO MARICHAL

MAQUETA DE ARQUITECTURA UNAM

LUIS ALONSO QUIJADA MORENO

1 9 8 2 1 5 0 0



CLUB NAUTICO
PERSPECTIVA