

ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH.



**CORPORACIÓN
INMOBILIARIA SAN
JERÓNIMO**



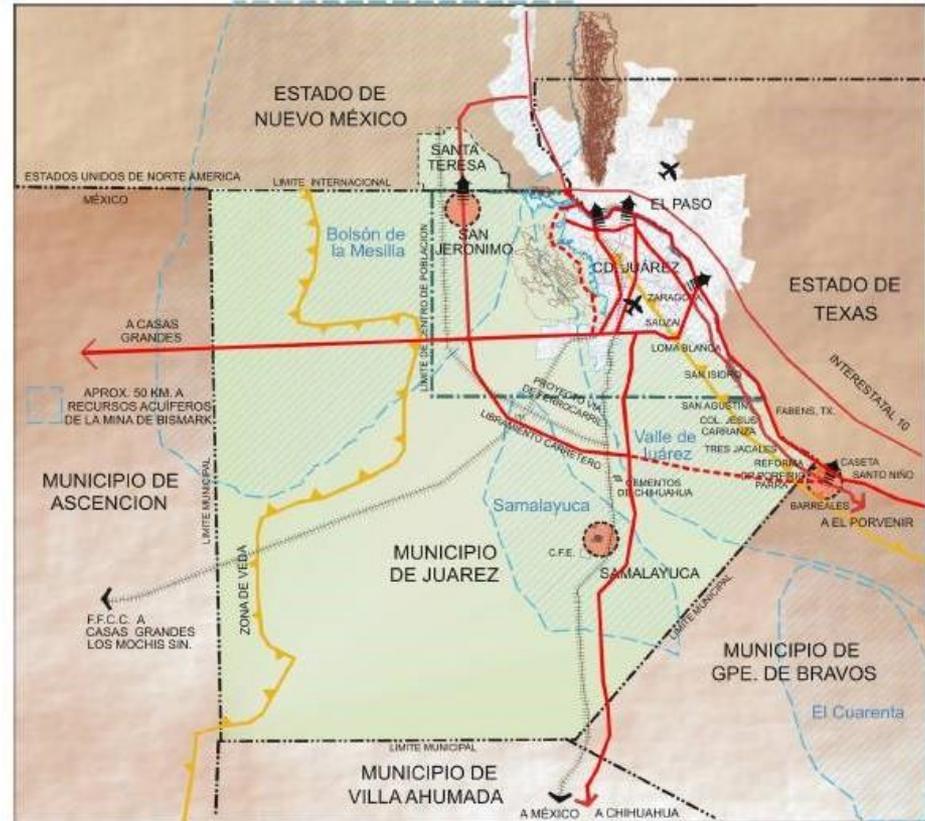
Consultores en Planeación y Diseño S.C.

INTRODUCCIÓN

Es evidente que el Estado de Chihuahua durante los últimos años ha fincado su desarrollo económico en la industria maquiladora de exportación, siendo ésta el principal motor en la generación de empleos del Estado.

En el marco del Tratado de Libre Comercio se puede suponer que los 3000 kms. de frontera entre México y Estados Unidos se convertirán en el cinturón industrial más importante del Continente Americano. Este hecho coloca en una situación muy especial a los municipios fronterizos del Estado de Chihuahua, entre ellos el de Juárez, que en conjunto con El Paso y el Condado de Doña Ana, forman la Comunidad Urbana Binacional más grande de la Frontera, actualmente catalogada por el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Vivienda, como Zona Metropolitana Transfronteriza.

Por otra parte, aunque Ciudad Juárez concentra los principales servicios financieros, comerciales, de capacitación para el trabajo y de educación superior de la región que encabeza, presenta déficit en servicios, infraestructura y equipamiento; situación que se agrava por los asentamientos en zonas no aptas o de riesgo por falta de opciones de suelo para el crecimiento. Todo ello ha provocado un deterioro en la calidad de vida de sus habitantes.



ESTRATEGIA

En estricto apego a las disposiciones señaladas por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado y el Plan Director de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez y teniendo como marco el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y el Programa Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenamiento del territorio y con el propósito de dar cumplimiento a los objetivos planteados, se propone la creación de un polo de desarrollo que al mismo tiempo que sea un complemento de los servicios prestados por Ciudad Juárez, cubra en parte los requerimientos de suelo que a corto plazo demandará.

San Jerónimo será uno de los tres polos que se proponen para el desarrollo de la Región, y su ubicación obedece al alto potencial de desarrollo que presenta la zona, debido éste, entre otros factores, a la ubicación estratégica con respecto al desarrollo industrial de Santa Teresa, al proyecto de reubicación de las vías de ferrocarril, al Intermodal, a las instalaciones aduanales, la existencia del agua en el subsuelo y la disponibilidad de suelo con vocación urbana, así como los proyectos de inversión para la zona y la conexión del poniente de Cd. Juárez a través del corredor Camino Real y la vialidad Fronteriza.

La propuesta es crear un polo de desarrollo sustentable y autosuficiente que cubra las necesidades de vivienda y servicios para la población que ahí se ubicará y que al mismo tiempo sea complemento en equipamiento y servicios que Ciudad Juárez debe prestar por ser cabecera de la Región.

El Plan Director de Desarrollo de Ciudad Juárez, por su parte, identifica zonas para reserva que de acuerdo a las proyecciones de ocupación, no son suficientes para cubrir

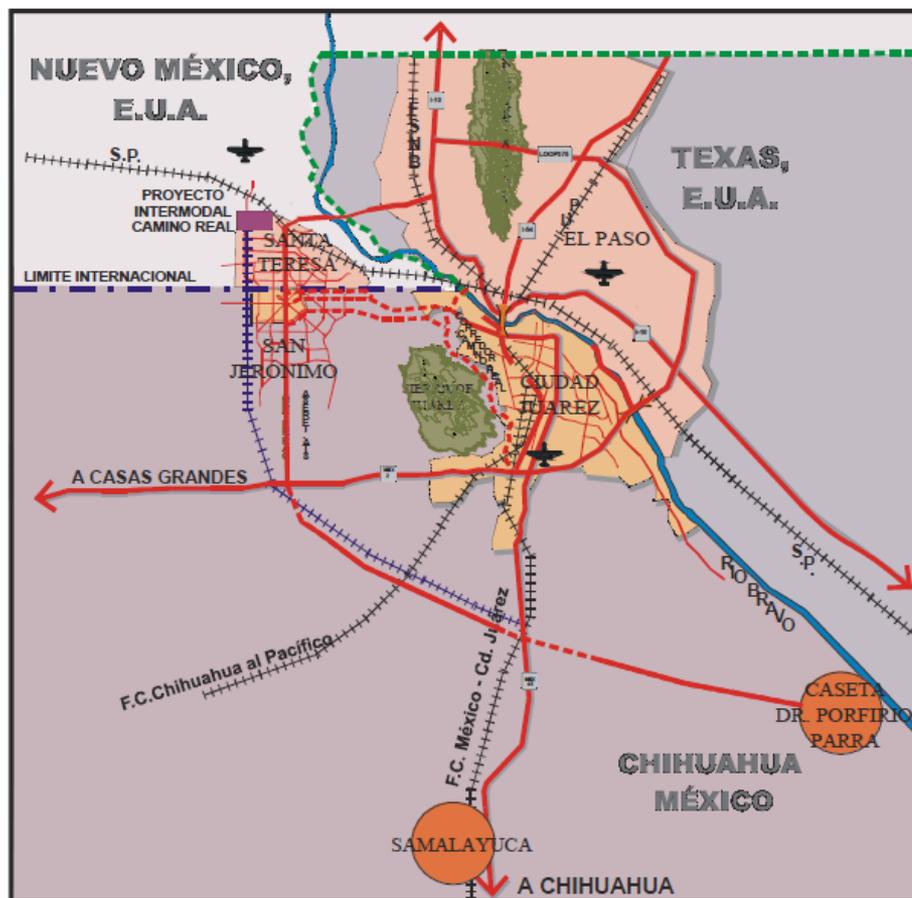
las necesidades futuras; la creación de una nueva reserva en San Jerónimo pretende cubrir en parte este requerimiento.

Por otra parte, esta propuesta da respuesta a las condicionantes del Plan Parcial de San Jerónimo 1992 que indica la necesidad de contar con estudios y proyectos para el total del desarrollo, el cual habrá de realizarse por etapas que puedan ser revisables al inicio de cada una de ellas. Contempla la estructura y la zonificación general del desarrollo de una primera etapa que cubre una superficie de 3 502.73 Ha. para 117 343 habitantes a 10 años, incluyendo reservas para el equipamiento especial que requiere Ciudad Juárez con una superficie de 550.86 Has. para cumplir con su función no sólo de cabecera regional, sino el papel tan importante que tiene al formar parte de una conurbación binacional.

Las dimensiones de este desarrollo permitirán por una parte visualizar el comportamiento a un corto plazo, prever un programa financiero por parte de los desarrolladores, e incluir financiamientos ó inversiones privadas extranjeras aparte de sus propios recursos.

Este planteamiento traerá consigo innumerables beneficios para Ciudad Juárez, como ya se dijo, la disponibilidad de reservas territoriales, el mejoramiento de la calidad de vida en función de los servicios brindados, la disponibilidad de agua al contar con sus propias fuentes de abastecimiento, la reserva territorial para la reubicación de las vías del ferrocarril y el derecho de paso de la infraestructura del Programa de Conejos Médanos para dotar de agua a Ciudad Juárez; entre otros.

De esta forma y tomando como base estas consideraciones, la Estrategia se plantea tomando como principal ele-



mento de funcionamiento, su estructura vial, la cual está enfocada a propiciar un traslado rápido y seguro de personas y mercancías, al uso racional del automóvil particular, a un eficiente sistema de transporte público y a la circulación peatonal y en bicicleta.

Su organización espacial está planteada a partir de concentración de actividades en Centro, Subcentros, Centros de Barrio, Centros Vecinales y Corredores Urbanos que definen, de acuerdo a su localización e intercomunicación, la traza urbana de la ciudad, la cual es de tipo reticular con una disposición equilibrada de los diferentes usos del suelo, respetando y mejorando el medio natural con la determinación de áreas de preservación ecológica, espacios abiertos y áreas verdes de acuerdo a la Vocación Natural del Suelo.

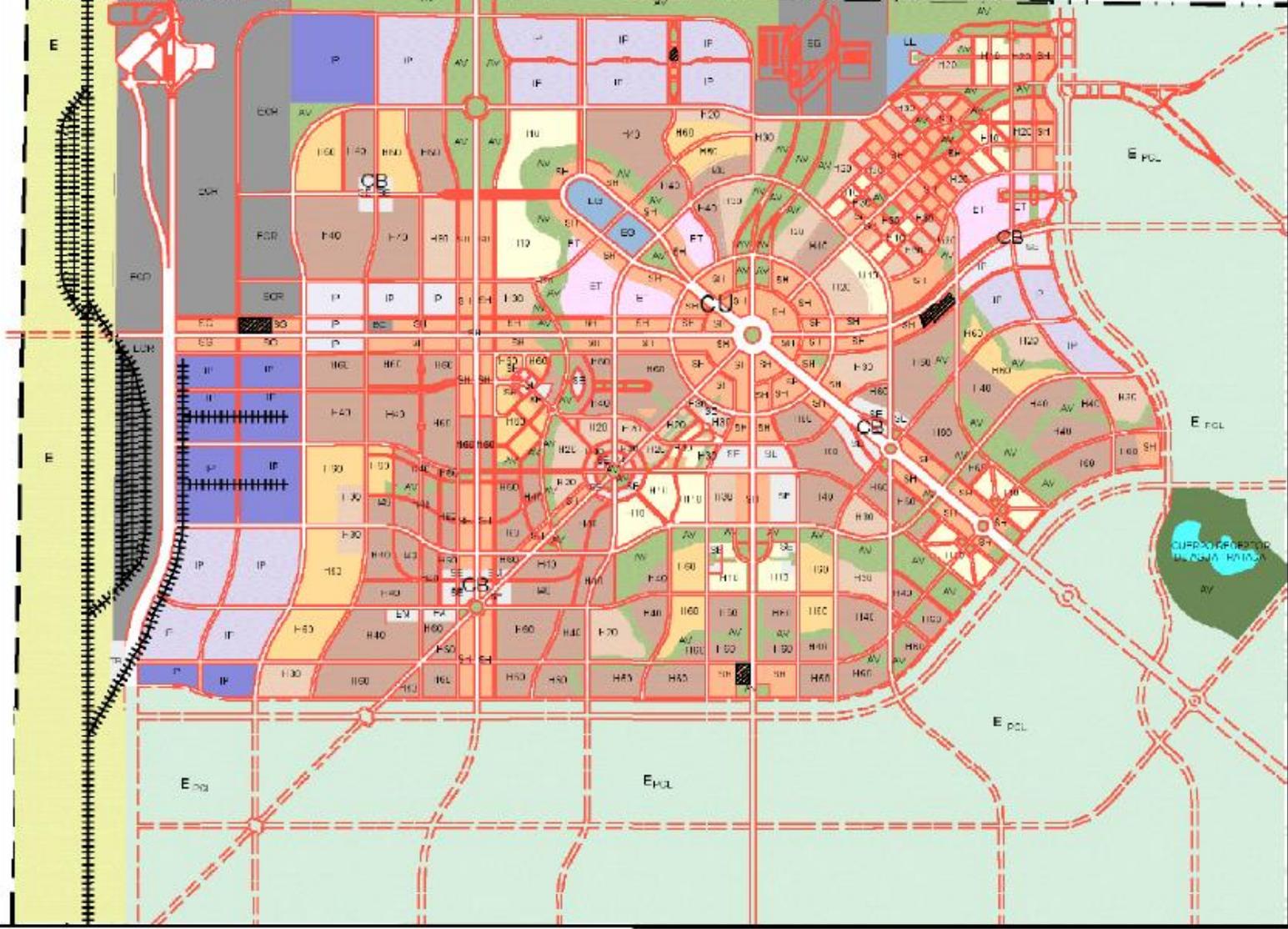
El equipamiento y los servicios públicos municipales serán incorporados como sistemas modulares con una gestión administrativa independiente y autosuficiente acordada con las diferentes instancias municipales responsables.

Por otra parte habrá de convenir y concertar con los diferentes sectores lo concerniente a las comunicaciones viales, de ferrocarril, la dotación de energía eléctrica, infraestructura hidráulica y sanitaria y la prevención de la contaminación.

Otro aspecto importante incorporado a los lineamientos estratégicos de este Plan se refiere a la sustentabilidad ambiental, para lo cual se propone el uso cuidadoso y racional del agua a través del tratamiento y reuso de aguas residuales, de la recarga al acuífero a través de un sistema de pozos de infiltración y el respeto a la zona de recarga y sobre todo el aprovechamiento del suelo de acuerdo a su vocación natural.

ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



SAN JERÓNIMO

plan parcial de desarrollo urbano



Estrategia

Estructura Urbana y Zonificación

- RESIDENCIAL**
- H10 RESIDENCIAL MIBIA
 - H15 RESIDENCIAL MIBIA
 - H20 RESIDENCIAL MIBIA
 - H30 RESIDENCIAL MIBIA
- INDUSTRIAL**
- I1 ZONAS INDUSTRIALES
 - I2 ZONAS INDUSTRIALES
 - I3 ZONAS INDUSTRIALES
- USO MIXTO**
- M1 ZONAS MIXTAS
 - M2 ZONAS MIXTAS
 - M3 ZONAS MIXTAS
 - M4 ZONAS MIXTAS
 - M5 ZONAS MIXTAS
 - M6 ZONAS MIXTAS
 - M7 ZONAS MIXTAS
 - M8 ZONAS MIXTAS
 - M9 ZONAS MIXTAS
 - M10 ZONAS MIXTAS
 - M11 ZONAS MIXTAS
 - M12 ZONAS MIXTAS
 - M13 ZONAS MIXTAS
 - M14 ZONAS MIXTAS
 - M15 ZONAS MIXTAS
 - M16 ZONAS MIXTAS
 - M17 ZONAS MIXTAS
 - M18 ZONAS MIXTAS
 - M19 ZONAS MIXTAS
 - M20 ZONAS MIXTAS
 - M21 ZONAS MIXTAS
 - M22 ZONAS MIXTAS
 - M23 ZONAS MIXTAS
 - M24 ZONAS MIXTAS
 - M25 ZONAS MIXTAS
 - M26 ZONAS MIXTAS
 - M27 ZONAS MIXTAS
 - M28 ZONAS MIXTAS
 - M29 ZONAS MIXTAS
 - M30 ZONAS MIXTAS
 - M31 ZONAS MIXTAS
 - M32 ZONAS MIXTAS
 - M33 ZONAS MIXTAS
 - M34 ZONAS MIXTAS
 - M35 ZONAS MIXTAS
 - M36 ZONAS MIXTAS
 - M37 ZONAS MIXTAS
 - M38 ZONAS MIXTAS
 - M39 ZONAS MIXTAS
 - M40 ZONAS MIXTAS
 - M41 ZONAS MIXTAS
 - M42 ZONAS MIXTAS
 - M43 ZONAS MIXTAS
 - M44 ZONAS MIXTAS
 - M45 ZONAS MIXTAS
 - M46 ZONAS MIXTAS
 - M47 ZONAS MIXTAS
 - M48 ZONAS MIXTAS
 - M49 ZONAS MIXTAS
 - M50 ZONAS MIXTAS
 - M51 ZONAS MIXTAS
 - M52 ZONAS MIXTAS
 - M53 ZONAS MIXTAS
 - M54 ZONAS MIXTAS
 - M55 ZONAS MIXTAS
 - M56 ZONAS MIXTAS
 - M57 ZONAS MIXTAS
 - M58 ZONAS MIXTAS
 - M59 ZONAS MIXTAS
 - M60 ZONAS MIXTAS
 - M61 ZONAS MIXTAS
 - M62 ZONAS MIXTAS
 - M63 ZONAS MIXTAS
 - M64 ZONAS MIXTAS
 - M65 ZONAS MIXTAS
 - M66 ZONAS MIXTAS
 - M67 ZONAS MIXTAS
 - M68 ZONAS MIXTAS
 - M69 ZONAS MIXTAS
 - M70 ZONAS MIXTAS
 - M71 ZONAS MIXTAS
 - M72 ZONAS MIXTAS
 - M73 ZONAS MIXTAS
 - M74 ZONAS MIXTAS
 - M75 ZONAS MIXTAS
 - M76 ZONAS MIXTAS
 - M77 ZONAS MIXTAS
 - M78 ZONAS MIXTAS
 - M79 ZONAS MIXTAS
 - M80 ZONAS MIXTAS
 - M81 ZONAS MIXTAS
 - M82 ZONAS MIXTAS
 - M83 ZONAS MIXTAS
 - M84 ZONAS MIXTAS
 - M85 ZONAS MIXTAS
 - M86 ZONAS MIXTAS
 - M87 ZONAS MIXTAS
 - M88 ZONAS MIXTAS
 - M89 ZONAS MIXTAS
 - M90 ZONAS MIXTAS
 - M91 ZONAS MIXTAS
 - M92 ZONAS MIXTAS
 - M93 ZONAS MIXTAS
 - M94 ZONAS MIXTAS
 - M95 ZONAS MIXTAS
 - M96 ZONAS MIXTAS
 - M97 ZONAS MIXTAS
 - M98 ZONAS MIXTAS
 - M99 ZONAS MIXTAS
 - M100 ZONAS MIXTAS
- BOQUILAMIENTO**
- BO1 BOQUILAMIENTO
 - BO2 BOQUILAMIENTO
 - BO3 BOQUILAMIENTO
 - BO4 BOQUILAMIENTO
 - BO5 BOQUILAMIENTO
 - BO6 BOQUILAMIENTO
 - BO7 BOQUILAMIENTO
 - BO8 BOQUILAMIENTO
 - BO9 BOQUILAMIENTO
 - BO10 BOQUILAMIENTO
 - BO11 BOQUILAMIENTO
 - BO12 BOQUILAMIENTO
 - BO13 BOQUILAMIENTO
 - BO14 BOQUILAMIENTO
 - BO15 BOQUILAMIENTO
 - BO16 BOQUILAMIENTO
 - BO17 BOQUILAMIENTO
 - BO18 BOQUILAMIENTO
 - BO19 BOQUILAMIENTO
 - BO20 BOQUILAMIENTO
 - BO21 BOQUILAMIENTO
 - BO22 BOQUILAMIENTO
 - BO23 BOQUILAMIENTO
 - BO24 BOQUILAMIENTO
 - BO25 BOQUILAMIENTO
 - BO26 BOQUILAMIENTO
 - BO27 BOQUILAMIENTO
 - BO28 BOQUILAMIENTO
 - BO29 BOQUILAMIENTO
 - BO30 BOQUILAMIENTO
 - BO31 BOQUILAMIENTO
 - BO32 BOQUILAMIENTO
 - BO33 BOQUILAMIENTO
 - BO34 BOQUILAMIENTO
 - BO35 BOQUILAMIENTO
 - BO36 BOQUILAMIENTO
 - BO37 BOQUILAMIENTO
 - BO38 BOQUILAMIENTO
 - BO39 BOQUILAMIENTO
 - BO40 BOQUILAMIENTO
 - BO41 BOQUILAMIENTO
 - BO42 BOQUILAMIENTO
 - BO43 BOQUILAMIENTO
 - BO44 BOQUILAMIENTO
 - BO45 BOQUILAMIENTO
 - BO46 BOQUILAMIENTO
 - BO47 BOQUILAMIENTO
 - BO48 BOQUILAMIENTO
 - BO49 BOQUILAMIENTO
 - BO50 BOQUILAMIENTO
 - BO51 BOQUILAMIENTO
 - BO52 BOQUILAMIENTO
 - BO53 BOQUILAMIENTO
 - BO54 BOQUILAMIENTO
 - BO55 BOQUILAMIENTO
 - BO56 BOQUILAMIENTO
 - BO57 BOQUILAMIENTO
 - BO58 BOQUILAMIENTO
 - BO59 BOQUILAMIENTO
 - BO60 BOQUILAMIENTO
 - BO61 BOQUILAMIENTO
 - BO62 BOQUILAMIENTO
 - BO63 BOQUILAMIENTO
 - BO64 BOQUILAMIENTO
 - BO65 BOQUILAMIENTO
 - BO66 BOQUILAMIENTO
 - BO67 BOQUILAMIENTO
 - BO68 BOQUILAMIENTO
 - BO69 BOQUILAMIENTO
 - BO70 BOQUILAMIENTO
 - BO71 BOQUILAMIENTO
 - BO72 BOQUILAMIENTO
 - BO73 BOQUILAMIENTO
 - BO74 BOQUILAMIENTO
 - BO75 BOQUILAMIENTO
 - BO76 BOQUILAMIENTO
 - BO77 BOQUILAMIENTO
 - BO78 BOQUILAMIENTO
 - BO79 BOQUILAMIENTO
 - BO80 BOQUILAMIENTO
 - BO81 BOQUILAMIENTO
 - BO82 BOQUILAMIENTO
 - BO83 BOQUILAMIENTO
 - BO84 BOQUILAMIENTO
 - BO85 BOQUILAMIENTO
 - BO86 BOQUILAMIENTO
 - BO87 BOQUILAMIENTO
 - BO88 BOQUILAMIENTO
 - BO89 BOQUILAMIENTO
 - BO90 BOQUILAMIENTO
 - BO91 BOQUILAMIENTO
 - BO92 BOQUILAMIENTO
 - BO93 BOQUILAMIENTO
 - BO94 BOQUILAMIENTO
 - BO95 BOQUILAMIENTO
 - BO96 BOQUILAMIENTO
 - BO97 BOQUILAMIENTO
 - BO98 BOQUILAMIENTO
 - BO99 BOQUILAMIENTO
 - BO100 BOQUILAMIENTO
- ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA**
- E1 RESERVA BIOLÓGICA
 - AV1 ÁREAS VERDES
 - AV2 ÁREAS VERDES
 - AV3 ÁREAS VERDES
 - AV4 ÁREAS VERDES
 - AV5 ÁREAS VERDES
 - AV6 ÁREAS VERDES
 - AV7 ÁREAS VERDES
 - AV8 ÁREAS VERDES
 - AV9 ÁREAS VERDES
 - AV10 ÁREAS VERDES
 - AV11 ÁREAS VERDES
 - AV12 ÁREAS VERDES
 - AV13 ÁREAS VERDES
 - AV14 ÁREAS VERDES
 - AV15 ÁREAS VERDES
 - AV16 ÁREAS VERDES
 - AV17 ÁREAS VERDES
 - AV18 ÁREAS VERDES
 - AV19 ÁREAS VERDES
 - AV20 ÁREAS VERDES
 - AV21 ÁREAS VERDES
 - AV22 ÁREAS VERDES
 - AV23 ÁREAS VERDES
 - AV24 ÁREAS VERDES
 - AV25 ÁREAS VERDES
 - AV26 ÁREAS VERDES
 - AV27 ÁREAS VERDES
 - AV28 ÁREAS VERDES
 - AV29 ÁREAS VERDES
 - AV30 ÁREAS VERDES
 - AV31 ÁREAS VERDES
 - AV32 ÁREAS VERDES
 - AV33 ÁREAS VERDES
 - AV34 ÁREAS VERDES
 - AV35 ÁREAS VERDES
 - AV36 ÁREAS VERDES
 - AV37 ÁREAS VERDES
 - AV38 ÁREAS VERDES
 - AV39 ÁREAS VERDES
 - AV40 ÁREAS VERDES
 - AV41 ÁREAS VERDES
 - AV42 ÁREAS VERDES
 - AV43 ÁREAS VERDES
 - AV44 ÁREAS VERDES
 - AV45 ÁREAS VERDES
 - AV46 ÁREAS VERDES
 - AV47 ÁREAS VERDES
 - AV48 ÁREAS VERDES
 - AV49 ÁREAS VERDES
 - AV50 ÁREAS VERDES
 - AV51 ÁREAS VERDES
 - AV52 ÁREAS VERDES
 - AV53 ÁREAS VERDES
 - AV54 ÁREAS VERDES
 - AV55 ÁREAS VERDES
 - AV56 ÁREAS VERDES
 - AV57 ÁREAS VERDES
 - AV58 ÁREAS VERDES
 - AV59 ÁREAS VERDES
 - AV60 ÁREAS VERDES
 - AV61 ÁREAS VERDES
 - AV62 ÁREAS VERDES
 - AV63 ÁREAS VERDES
 - AV64 ÁREAS VERDES
 - AV65 ÁREAS VERDES
 - AV66 ÁREAS VERDES
 - AV67 ÁREAS VERDES
 - AV68 ÁREAS VERDES
 - AV69 ÁREAS VERDES
 - AV70 ÁREAS VERDES
 - AV71 ÁREAS VERDES
 - AV72 ÁREAS VERDES
 - AV73 ÁREAS VERDES
 - AV74 ÁREAS VERDES
 - AV75 ÁREAS VERDES
 - AV76 ÁREAS VERDES
 - AV77 ÁREAS VERDES
 - AV78 ÁREAS VERDES
 - AV79 ÁREAS VERDES
 - AV80 ÁREAS VERDES
 - AV81 ÁREAS VERDES
 - AV82 ÁREAS VERDES
 - AV83 ÁREAS VERDES
 - AV84 ÁREAS VERDES
 - AV85 ÁREAS VERDES
 - AV86 ÁREAS VERDES
 - AV87 ÁREAS VERDES
 - AV88 ÁREAS VERDES
 - AV89 ÁREAS VERDES
 - AV90 ÁREAS VERDES
 - AV91 ÁREAS VERDES
 - AV92 ÁREAS VERDES
 - AV93 ÁREAS VERDES
 - AV94 ÁREAS VERDES
 - AV95 ÁREAS VERDES
 - AV96 ÁREAS VERDES
 - AV97 ÁREAS VERDES
 - AV98 ÁREAS VERDES
 - AV99 ÁREAS VERDES
 - AV100 ÁREAS VERDES

COMPANIA INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO S. DE RL. DE C.V.

NOTA: 1/31/2011

E-5 planta

