

*Gobierno del Estado
Libre y Soberano de Chihuahua*



Registrado como Artículo
de segunda Clase de
fecha 2 de Noviembre
de 1927

Todas las leyes y demás disposiciones supremas son obligatorias por el sólo hecho de publicarse
en este Periódico.

Responsable: La Secretaría General de Gobierno. Se publica los Miércoles y Sábados.

Chihuahua, Chih., sábado 08 de junio del 2013.

No. 46

Folleto Anexo

**Modificación Menor al Plan Parcial de Desarrollo
Urbano San Jerónimo en los Sectores S-2 y S-5.**

LIC. CÉSAR HORACIO DUARTE JÁQUEZ, Gobernador Constitucional del Estado Libre y Soberano de Chihuahua, en ejercicio de la facultad que me concede el Artículo 93, Fracción XLI de la Constitución Política del Estado, y con fundamento en los Artículos 1, Fracción VI y 25, Fracción VII de la Ley Orgánica del Poder Ejecutivo del Estado y Artículo 50 del Código Municipal para el Estado, he tenido a bien emitir el siguiente:

ACUERDO 349

ARTÍCULO PRIMERO.- Publíquese en el Periódico Oficial del Estado el Acuerdo tomado por el **Honorable Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Chih.**, en Sesión Ordinaria de fecha catorce de marzo de 2013, mediante el cual **se autoriza la Modificación Menor al Plan Parcial de Desarrollo Urbano San Jerónimo en los Sectores S-2 y S-5.**

ARTÍCULO SEGUNDO.- Este Acuerdo entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial del Estado.

D A D O en el Palacio del Poder Ejecutivo, en la Ciudad de Chihuahua, Chihuahua, a los 10 días del mes de mayo del año dos mil trece.

Sufragio Efectivo: No Reección

EL GOBERNADOR CONSTITUCIONAL DEL ESTADO

LIC. CÉSAR HORACIO DUARTE JÁQUEZ

EL SECRETARIO GENERAL DE GOBIERNO

RAYMUNDO ROMERO MALDONADO

**Presidencia Municipal
Juárez, Chih.**

**--- EL CIUDADANO LICENCIADO HÉCTOR ARCELÚS PÉREZ, SECRETARIO
DEL HONORABLE AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE JUÁREZ, ESTADO
DE CHIHUAHUA: -----**

C E R T I F I C A:

**--- Que en la Sesión del Ayuntamiento del Municipio de Juárez, Estado de
Chihuahua, número setenta y cuatro de fecha catorce de marzo del año dos
mil trece, entre otros, se trato el siguiente:-----**

ASUNTO NÚMERO DOCE.- Relativo a la autorización del Plan Maestro San Jeronimo Sectores S-2 y S-5. Derivado de lo anterior este Honorable Ayuntamiento mediante votación nominal y por mayoría de dieciséis votos a favor y un voto en contra del Regidor Luis Abelardo Valenzuela Holguín, aprobo el siguiente:

ACUERDO.- PRIMERO.- Se autoriza la Modificación Menor al Plan Parcial de Desarrollo Urbano San Jeronimo en los Sectores S-2 y S-5, en los términos del documento que se agrega al apéndice del presente acuerdo, para formar parte integrante del mismo.

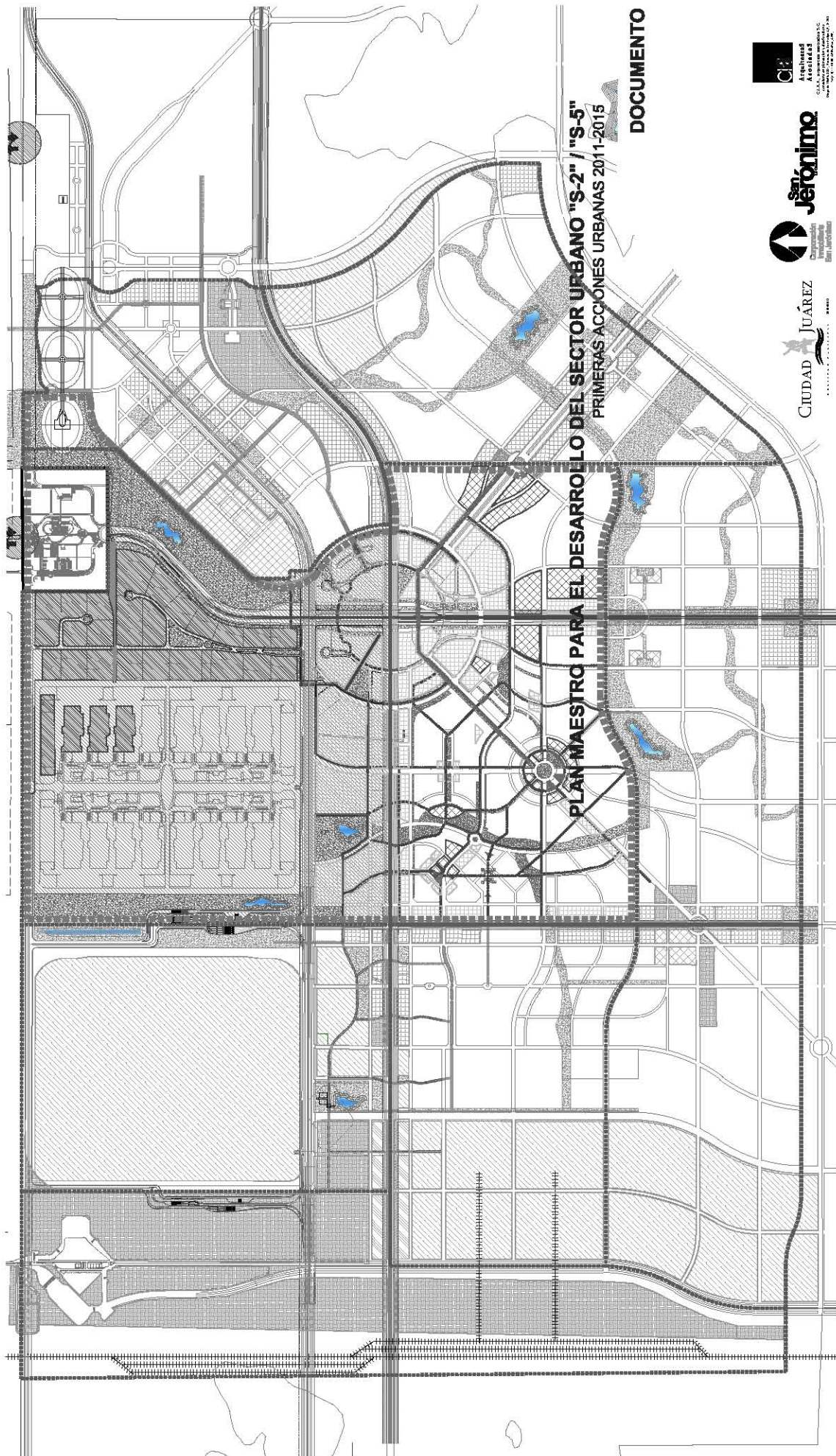
SEGUNDO.- En los términos de la fracción III del artículo 10 y del artículo 55 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del Estado de Chihuahua, envíese al Ejecutivo del Estado copia certificada del presente acuerdo, a fin de que se publique en el Periódico Oficial del Gobierno del Estado.

**--- SE EXPIDE LA PRESENTE PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES A
QUE HAYA LUGAR, EN CIUDAD JUÁREZ, ESTADO DE CHIHUAHUA, A LOS
CATORCE DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL TRECE.-----**

DOY FE.-----

EL SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO

LICENCIADO HÉCTOR ARCELÚS PÉREZ



DOCUMENTO

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2" / "S-5"
PRIMERAS ACCIONES URBANAS 2011-2015



SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH. FEBRERO 2013

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS S.A. DE C.V.

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2"
1as Acciones Urbanas / 2011 - 2015
SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH

CORPORACIÓN INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO S.A. DE C.V.
SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH. FEBRERO DE 2013

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2"

Plan de Acciones Urbanas / 2011 - 2015

SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH

CONTENIDO

PRESENTACIÓN

CAP.1.- MARCO NORMATIVO

CAP. 2.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO DEL PLAN MAESTRO

CAP. 3.- PROGRAMAS DE PLANEACIÓN Y DISEÑO PARA EL PLAN MAESTRO

CAP. 4.- NORMAS PARTICULARES. ADECUACIONES MENORES A LA PLANEACIÓN

ANEXO GRÁFICO



prestación de los servicios se dé mediante núcleos distribuidos en el espacio urbano; y que cada fase quede constituida como un polo de desarrollo con todos los servicios y que en las futuras fases la incorporación de las siguientes áreas de desarrollo urbano sean en base a los requerimientos de cada una de estas. Para tal efecto el Plan Parcial de San Jerónimo define hasta nueve Sectores Urbanos

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2"

1as Acciones Urbanas / 2011 - 2015

SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH

PRESENTACIÓN

En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad, la instrumentación del Plan Parcial de San Jerónimo se estructura a partir de mecanismos de planeación y control con el fin de contar con los instrumentos necesarios que permitan la ejecución de las acciones planteadas.

En este orden de ideas la estrategia propuesta para San Jerónimo cuya intención es crear un Polo de Desarrollo autosuficiente, se plantea un esquema de crecimiento por fases cubriendo un horizonte de planeación de 10 años.

Estas fases están conformadas de manera que su crecimiento se haga de forma radial, partiendo de un nodo constituido por el punto de mayor importancia tanto geométrica como funcionalmente, ubicado en la Rotonda Mayor generada en la intersección de dos vialidades de primer orden, la carretera Samalayuca-San Jerónimo y la Av. 16 de Septiembre y su complemento, el Blvd. Internacional.

Al mismo tiempo, se propone que este crecimiento por etapas sea en base al desarrollo de sectores urbanos autosuficientes y relativamente independientes entre sí, de tal forma que la



Así este Plan Maestro representa el programa de trabajo e inversión del Promotor (Corporación Inmobiliaria San Jerónimo-CISJ- Y CILASA) para el primer proyecto industrial en proceso, de apoyo a, y por la presencia de, la aduana y el cruce fronterizo de exportación de San Jerónimo, Chih. / Santa Teresa, NM. y por la presencia desde hace unos años de la empresa Foxconn. De ahí el nombre del Plan Maestro.

Es además el proceso sugerido por el propio Plan Parcial de San Jerónimo y el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad en cuanto al seguimiento del proceso de planeación que debe darse en la ciudad.

Tanto el Plan de Desarrollo Urbano como el Plan Parcial establecen la necesidad de elaborar los respectivos Planes Maestros de Subzona en forma previa al inicio de las primeras acciones urbanas y al proceso de urbanización de la zona.

Este Plan Maestro retoma del Plan Parcial (2006) y del Plan Maestro para el Campus Industrial Foxconn (2009) muchas de las propuestas que se hacen en esos documentos por ejemplo en los temas de dotación de infraestructura, manejo y control del pluvial y estructura vial por mencionar algunos, dado que se consideran que siguen vigentes.

Por último cabe mencionar que uno de los objetivos de este Plan Maestro es ser el instrumento técnico de apoyo ante la autoridad municipal para dar sustento al proceso de aprobación de las acciones urbanas dentro del Sector Urbano "S-2", particularmente las relativas al Parque Industrial y a la nave industrial existente.

Se tienen ya antecedentes en ese sentido, i) la consulta pública ya realizada a finales del año pasado, ii) la entrega de un par de documentos previos para su revisión, y iii) la aprobación del anteproyecto de fraccionamiento para el Parque Industrial. De estos tres pasos se han recibido observaciones de parte de la Dirección General de Desarrollo Urbano (DGPU), en este último documento se están atendiendo todas estas.

Entre las observaciones de la D.G.D.U. cabe mencionar **a)** dar trámite a las modificaciones del fraccionamiento industrial aprobado en el 2007 en Cabildo (Fraccto. Parque Industrial Recinto Fiscalizado Estratégico) de hecho con base en este Fraccto. se obtuvo la revisión y aprobación del nuevo anteproyecto, **b)** resolver las interpretaciones, en ocasiones poco claras que hizo el propio PDU-2010 para la zona en que se ubica el Parque Industrial San Jerónimo, y **c)** incluir la totalidad del Campus Industrial Foxconn ya que en la aprobación de Cabildo de 2009 solamente se autorizó el cambio de uso de suelo para las 240 Ha. propiedad de la empresa.

El guión de contenido de este Plan Maestro está planteado en los términos que la D.G.D.U. en su oficio del 5 de enero de 2012 establece que debe complementarse y ser el guión a observar ya que de acuerdo al Art. Cuarto Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible del estado, que dice que ante la falta de reglamentos y disposiciones administrativas derivados de la Ley, aplican todavía de forma supletoria en lo que no se oponga a ésta las disposiciones de los planes y programas vigentes.

Al mismo tiempo se ha buscado incorporar algunos de los temas y apartados que la nueva Ley establece en los artículos respectivos (Arts. 40 y 52). Esta Ley vigente a partir del mes de junio de 2012

establece una nueva forma de entender el desarrollo urbano sostenible en el estado.

El guión que define la Dirección General de Desarrollo Urbano basado en lo que establece el PDU-2010 es el siguiente:

- a. Marco Normativo.
- b. Delimitación de la zona de estudio.
- c. Análisis zonal y del sitio.
- d. Programas y lineamientos de diseño.
- e. Distribución de propiedades.
- f. Propuesta de diseño urbano (donaciones, vasos de captación, vialidades, etc.)
- g. Propuestas de ingeniería urbana.
- h. Reagrupamiento parcelario.
- i. Normas particulares y en su caso ajustes o adecuaciones menores a la planeación.
- j. Programación e inversión.
- k. Instrumentación (integración de asociación, procedimientos notariales, etc.).

El guión que sigue este Plan Maestro, ajustado en algunas partes es:

Cap. 1.- Marco Normativo.

Cap. 2.- Delimitación de la zona de estudio del Plan Maestro.

Incluye el análisis zonal y del sitio

Cap. 3.- Programas de planeación y diseño para el plan maestro.

Incluye criterios de movilidad y de las infraestructuras

Cap. 4.- Normas particulares y ajustes menores a la planeación.

Este Plan Maestro se apoya en los planes de desarrollo urbano existentes, entre los que cabe mencionar el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Jerónimo de marzo de 2006, y el Plan de Desarrollo Urbano de Cd. Juárez de junio de 2010.

Y desde luego con fundamento en programas de mayor alcance como el Plan Estatal de Desarrollo 2010-2016 y el Plan Municipal de Desarrollo 2010-2013.

Uno de los planes de desarrollo urbano que es retomado, casi en su totalidad en esta propuesta es el Plan Maestro para el Campus Industrial Foxconn que fue aprobado parcialmente en Sesión de Cabildo del 9 de julio de 2009 y que contiene propuestas, análisis e información que al día de hoy y dadas las condiciones de urbanización y desarrollo de la zona de San Jerónimo se consideran vigentes.

La aprobación del uso del suelo hecha por el H. Ayuntamiento de Juárez fue expresamente solo para las 240 ha. propiedad de la empresa Foxconn, quedaron pendientes de aprobación en ese momento prácticamente todas las disposiciones normativas y de diseño que se planteaban complementarias a esta adecuación al uso del suelo por ejemplo, las cuestiones de movilidad, accesos y salidas al Recinto Fiscalizado, y los usos del suelo colindantes y complementarios a esta gran inversión productiva.

El procedimiento de revisión y aprobación es el que define el Art. 55 de la Ley estatal, ya que cumple con las condiciones que establece el 1er párrafo del mismo artículo dado que no modifica,

a) el límite de centro de población, b) la delimitación entre las áreas urbanizables y no urbanizables, y c) no se afectan características de la estructura urbana prevista en el PDU.

Dicho procedimiento es:

Se notifica a través del tablero de avisos del municipio.

Se publica en el periódico local, se escuchan las observaciones de los vecinos del área durante 60 días naturales.

Se entrega de manera personal la propuesta a los Comités de Vecinos que puedan resultar afectados, para que en un plazo de 30 días naturales emitan su opinión.

Se solicita a la SDUE otorgue la factibilidad de la adecuación al Plan Maestro y la congruencia con las políticas estatales de desarrollo urbano sostenible (Art. 164) para las acciones de desarrollo urbano de impacto significativo.

Se aprueba en Cabildo se remite para su publicación en P.O.E. y se inscribe en el R.P.P. y C.

A la fecha, en la zona de San Jerónimo, no se han realizado acciones de desarrollo urbano, salvo la 1a fase del Campus Industrial de la empresa Foxconn y las instalaciones de la aduana federal y desde luego las carreteras que lo comunican con el resto del área urbana, la carretera Samalayuca-San Jerónimo y la prol. del Blvd. Luis Donald Colosio (antes Blvd. Fronterizo). Sin embargo, la presente propuesta de **Plan Maestro para el Desarrollo de los Sectores Urbanos "S-2"/"S-5"** es la segunda de una serie próxima que detonará el crecimiento urbano del área. Lo anterior debido, por una parte, a las inversiones y generación de empleo que la filial mexicana de FOXCONN ha iniciado en el área de

aplicación del plan parcial, y por la otra y en el mismo sentido, el interés de Corporación Inmobiliaria San Jerónimo y Constructora Inmobiliaria Las Américas por iniciar inversiones en industria y servicios complementarios.

El nuevo desarrollo de San Jerónimo se plantea como una ciudad que formando parte de Juárez al mismo tiempo sea lo más independiente posible de esta, y que contribuya a su descongestionamiento, aprovechando y potenciando sus ventajas de localización estratégica, como una Ciudad Modelo cuyo motor será la Sustentabilidad y la Industria Maquiladora y Manufacturera, que además combine otros usos y servicios de primer nivel, con alto desarrollo tecnológico, grandes centros comerciales, centros de exposiciones y espacios abiertos y recreativos, entre otros.

Para cumplir con una ciudad de ésta categoría, sus requerimientos urbanos estarán estrechamente vinculados a las teorías de economía de escala y de aglomeración, y de la competitividad urbana, así como a la sostenibilidad, por lo que se requiere de un plan específico que incorpore de forma integral, estrategias que promuevan y apoyen el comercio exterior, el desarrollo del sector industrial y el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes.

En este sentido, la Carretera Panamericana y el Libramiento Samalayuca-San Jerónimo son enlaces de alcance internacional por donde circulan innumerables productos con origen desde México y destino al sur de los Estados Unidos, y después a innumerables estados del mismo y otros países, y también diversidad de productos con origen en Estados Unidos e innumerables países y destino al norte y centro de México y a otros muchos países.

Obviamente en el caso del sector industrial, el radio de influencia de Juárez es mayor considerando la función intermedia que desempeñan muchas empresas maquiladoras, dentro de la cadena de producción internacional.

Así, Cd. Juárez, por lo tanto, no se circunscribe al ámbito regional; de hecho pertenece a redes urbanas que en términos económicos trascienden, incluso, la cobertura continental americana. Gracias a ello Juárez ha mantenido un crecimiento económico y poblacional creciente, basado en las economías de la aglomeración, en el desarrollo eficiente y competitivo del modelo maquilador de producción y en la prestación de servicios administrativos, de personal, de abastecimiento de insumos y a la generación de vivienda, transportación, servicios urbanos y equipamiento para la industria. Modelo basado en la importación y exportación de productos que inciden en los flujos transfronterizos y binacionales.

En la actualidad, el potencial de aprovechamiento y desarrollo del territorio municipal se ha incrementado substancialmente, porque su ubicación geográfica lo hace casi por inercia un espacio competitivo. Simultáneamente, las empresas internacionales lo consideran estratégico para inversiones productivas de grandes dimensiones, es decir, la demanda de espacios de producción que han sido el factor de crecimiento, se mantiene.

En el esquema aparecen los cruces internacionales sobre los límites fronterizos, como determinantes estructurales de la movilidad y los intercambios de producción. Desde San Jerónimo-Santa Teresa en el poniente, los viejos puentes del centro histórico Santa Fe, Lerdo y el “Puente Negro” de los FFCC. ; El “Puente Libre” en la zona del PRONAF; El puente Zaragoza en esa zona

conurbada y el de Guadalupe-Tornillo en un programa de modernización de las instalaciones existentes en el oriente, en pleno valle agrícola de Juárez.

Así como los proyectos de nuevos cruces fronterizos, el de las vías del ferrocarril mediante la reubicación de estas a un paso más cercano al cruce de San Jerónimo-Santa Teresa, el de Anapra-Sunland Park en el estado de Nuevo Mexico, y el otro planteado en el estado de Texas para un punto intermedio entre los cruces de Zaragoza-Ysleta y Guadalupe-Tornillo, muy cerca del poblado de Socorro en el estado de Texas.

Esta estructura que se inicia en los cruces fronterizos, se extiende por la zona urbana en forma de abanico y se va concentrando en dos salidas hacia el sur, sobre la carretera panamericana que va a la capital Chihuahua y el resto del País y hacia el poniente, la carretera rumbo a Janos-Casas Grandes y al Estado Sonora. Estas dos carreteras mas la “Juárez-Porvenir” que corre paralela al río Bravo en el valle de Juárez, son los ejes que cruzan el hinterland regional natural de Juárez, que abarca por lo menos diez municipios sin desarrollar y dos más si se continua la carretera de Porvenir a Ojinaga anunciada en el Plan Nacional de Infraestructura 2007-2012.

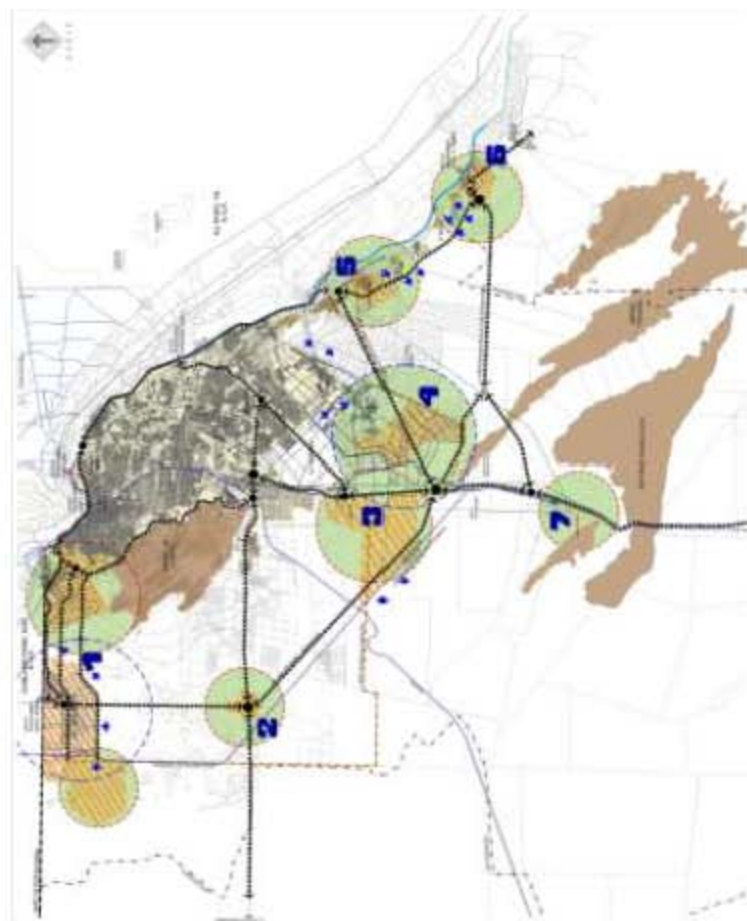
potencial competitivo y de desarrollo que genera los beneficios económicos y sociales, que disminuyan las asimetrías existentes.

OBJETIVOS

En general se plantea la creación de una ciudad que permita la convivencia de un sinnúmero de actividades dentro de un mismo espacio, como la industria maquiladora y manufacturera, las actividades comerciales y el turismo, entre otras, que reconozcan en conjunto el valor potencial del suelo y su localización estratégica.

Con base en esto se plantean los siguientes objetivos complementarios:

- Crear un polo de desarrollo que considere la consolidación de esta franja fronteriza, con las capacidades y metas en el corto, mediano y largo plazos, de un impulso al sector industrial-maquilador que represente un proyecto opcional a favor de un “Programa Estratégico” que ofrezca un futuro sólido para la inversión privada.
- Asegurar un emplazamiento con calidad de excelencia nacional, orientada a la producción maquiladora, tecnológicamente eficiente, respetuosa de la naturaleza, de los patrones culturales y sociales del ser humano.
- El desarrollo de una ciudad que permita un crecimiento paulatino por etapas de manera autosuficiente y sostenible.
- Promover el crecimiento económico de su población, con base a altos estándares de calidad de vida.
- El empleo de la tecnología que conjugue la tradición con la modernidad.



Es importante señalar que para las economías de la aglomeración generadas en Juárez, Las Cruces, El Paso, Sunland Park, Santa Teresa, y parcialmente en los municipios vecinos de Ascensión y Guadalupe, en un esquema regional, se debe diseñar un proceso de planeación “Fronterizo-Binacional” compatible con los modelos de planeación nacional-regional y urbano, de manera que se genere un “plan maestro regional-binacional”, capaz de asimilar diferencias e integrar los planes individuales de cada área coincidente en la frontera, para incrementar substancialmente el

- Proponer una imagen urbana que refleje la identidad cultural contemporánea de México.

La idea de desarrollar el Plan Maestro, surge del éxito conjunto del desarrollo de Santa Teresa y Sunland Park en la frontera sur del estado de Nuevo México y del aprovechamiento del cruce internacional de San Jerónimo, y de los nuevos cruces internacionales plantados para la zona.

La importancia de llevar a cabo este desarrollo está fundamentada en las siguientes oportunidades económicas:

- La inserción de México dentro del Tratado de Libre Comercio, con el cual se liberalizó la economía nacional y se fortaleció el comercio a nivel mundial.
- La dinámica exportadora del sector industrial-maquilador en la zona fronteriza.
- La derrama económica generada por el intercambio comercial con Estados Unidos y Canadá.
- La creación del Comité Binacional del Metroplex.
- La recién formada Borderplex Binational Economic Alliance para la región de El Paso, Juárez y el sur del estado de Nuevo México y con la participación de los sectores privado y social.
- La elaboración y conclusión del Plan Maestro Fronterizo El Paso/Santa Teresa-Chihuahua por parte de los dos gobiernos federales.

- El inicio por parte del Condado de Doña Ana en el estado de Nuevo México del Plan Regional de Desarrollo Sustentable Camino Real ("*Dona Ana Camino Real Plan for Sustainable Development*")
- El nuevo Plan Nacional de Infraestructura y Transporte 2013-2018, en proceso de elaboración por el nuevo gobierno federal con cubrimiento en los rubros de infraestructura carretera, ferroviaria y portuaria.
- La infraestructura de cruce terrestre fronteriza, que soporta el intercambio comercial.
- La concentración de inversión extranjera dentro de los sectores maquilador, transporte y comunicaciones.
- Localización estratégica para el tránsito de mercancías.
- Infraestructura de punta para el intercambio de mercancías.

PORQUE ESTE DOCUMENTO

En el Cap. 3. Programas de Planeación y Diseño se hace una descripción cronológica a base de sencillos croquis del proceso que se ha seguido desde el inicio de las acciones de planeación, el Plan Parcial de San Jerónimo 2006, la propuesta del Plan Maestro de Foxconn 2009, y lo que finalmente fue aprobado, la revisión del PDU en el 2010, y ahora este Plan Maestro para los Sectores "S-2"/"S-5". Este Plan Maestro establece el compromiso del Grupo Promotor de desarrollar sectores urbanos completos, siempre buscando un crecimiento lo más compacto posible, autosustentable e independiente posible, unos de otros

De esta forma se deja claro que se está dando continuidad al proceso de planeación iniciado hace años, que ya cuenta con el aval de la autoridad, que no hay modificaciones sustanciales a la estrategia de desarrollo avalada para San Jerónimo desde su inicio y que se solamente se están precisando los proyectos de inversión y desarrollo por parte del Grupo Promotor de la zona, es decir simplemente se ha seguido el proceso normal para la toma de decisiones fundamentales en materia de desarrollo urbano-regional.

Este Plan Maestro es el complemento de las acciones urbanas iniciadas en el Sector "S-2", fundamentalmente por Foxconn. En fechas posteriores se presentará un siguiente documento complemento de este que detalla a mayor profundidad entre otros los aspectos de vivienda y como implementarla, el desarrollo del resto de las zonas industriales y la creación del gran Recinto Fiscalizado, y su liga con el proyecto de las vías del FFCC y el otro cruce fronterizo, las infraestructuras de cabeza, el reglamento interno y la creación del Comité de Desarrollo Urbano.

Se describen los usos de suelo propuestos para el Sector "S-2". Los industriales, la gran mayoría, los primeros desarrollos de comercio y servicios (de hecho estos dos rubros, industria y comercio suman más del 80% del total de este sector), el polígono para la subestación de C.F.E. y los polígonos para las donaciones municipales. Y también destacan los derechos de vía de las avenidas que cruzan este Sector, derechos de vía que son significativos (en casi todos los casos de 100.0m.)

Se deja claro que solo se está buscando la autorización para otra fase de uso industrial en proceso de urbanización ya iniciado con Foxconn, y sus correspondientes complementos de comercio, servicios y equipamiento para ir armando un crecimiento integral y con los satisfactores urbanos necesarios para que en las siguientes etapas de crecimiento se pueda desarrollar la vivienda en San Jerónimo en las condiciones más correctas. Todavía en esta fase no se pretende solicitar autorizaciones para proyectos de vivienda.

Como parte de los compromisos de Corporación Inmobiliaria San Jerónimo para la zona, se definen las áreas de donación municipal que en seguimiento a lo que disponen la ley y los reglamentos deben dotarse desde la primera fase de desarrollo. Se han considerado los porcentajes correspondientes a las partes industrial y de comercio y servicios, independientemente del régimen de propiedad en que se desarrollen.

Las áreas de donación nos dan un total de más de 16 ha., y se hace una propuesta de ubicación y de contenido de elementos de equipamiento urbano que es acorde a los conceptos de estrategia de desarrollo antes planteados

Estos elementos de equipamiento urbano agrupados para formar un centro de servicios públicos puede ser el utilizado como caso de

estudio para aplicar las normas y criterios de operación del Comité de Desarrollo Urbano para San Jerónimo.

Igualmente en el Cap. 3 se hace una descripción general del anteproyecto del *Conjunto Urbano Parque Industrial San Jerónimo*. Este Conjunto Urbano permite la aprobación en un solo acto de distintos aprovechamientos de uso del suelo con las ventajas jurídico-administrativas para la ciudad y para el Promotor que esto trae consigo.

Con la inclusión de este anteproyecto en el Plan Maestro se busca que la DGPU lo revise con respecto a la aprobación anterior del anteproyecto que era únicamente para la parte industrial, y una vez aprobado por ésta se pueda proceder a la elaboración de los proyectos ejecutivos de ingenierías, lotificación y diseño urbano para su posterior aprobación del Conjunto Urbano del Parque Industrial por el Cabildo, situación que se prevé pueda suceder en los siguientes tres meses después de la aprobación de este Plan Maestro para el Desarrollo del Sector "S-2"

El Cap. 4. Normas Particulares. Adecuaciones Menores a la Planeación, es uno de los importantes del Plan Maestro pues describe las adecuaciones y ajustes menores que se plantean a los instrumentos de planeación vigentes. Consta de cuatro apartados, Adecuaciones menores a la planeación, el caso del Fraccionamiento existente, El caso del Campus Industrial Foxconn y las Licencias a solicitar

Que adecuaciones se plantean: i) Se retoma la propuesta que hacía el Plan Maestro para el Campus Industrial Foxconn en el sentido de eliminar, del Corredor de Servicios el uso industrial que se establecía en Plan Parcial inicial para agrupar la actividad industrial en la gran zona del recinto fiscalizado que incluye a Foxconn y al Parque Industrial San Jerónimo; de esta forma el Corredor si puede

ser destinado efectivamente a Usos Mixtos buscando la mayor densidad de construcción posible para ir en el sentido de los criterios de desarrollo del crecimiento inteligente.

ii) Se conservan y amplían los espacios abiertos (AV) permitiendo usos complementarios, se reducen en la zona del Parque Industrial pero se amplían en la zona del Centro Urbano y a lo largo de uno de los frentes de la carretera Samalayuca-San Jerónimo, en el frente que colinda con el Sector Urbano "S-3", tal como lo establece el Plan Parcial.

iii) Se comenta sobre la interpretación que se hizo en el Plan de Desarrollo Urbano Versión 2010 (PDU-2010) sobre las condiciones de operación vial de los accesos y salidas al Campus de Foxconn cuya aclaración es parte básica de la estrategia del Plan Maestro.

iv) Se explican las características poco comunes sobre las cuales se aprobó el cambio de uso del suelo para los predios propiedad de Foxconn, dado que exclusivamente fue para las 240 ha., prevaleciendo en el entorno inmediato la estructura urbana del Plan Parcial.



v) Con la aprobación del Plan Maestro se modifican las condiciones de ubicación, superficie, lotificación y áreas de donación del fraccionamiento aprobado en el interin entre el Campus Industrial para Foxconn y la revisión del PDU-2010. El Fraccionamiento aprobado se identificó como "Parque Industrial Recinto Fiscalizado Estratégico" y ahora se convierte en "Conjunto Urbano Parque Industrial San Jerónimo".

El Plan Maestro menciona las licencias que se obtendrán en distintas fases derivadas de la aprobación de este documento. Por ejemplo se menciona, las licencias de uso de suelo, la licencia de construcción para la primera nave del Parque Industrial, y las licencias para fraccionamiento de terrenos para el Parque Industrial y la Plaza Comercial y de Servicios (en estos casos a la presentación de los proyectos ejecutivos correspondientes).

El apartado 4.3, El Caso del Campus Industrial para Foxconn fue incluido por instrucciones de la D.G.D.U. y retoma las condiciones en que fue aprobado el cambio de uso del suelo para Foxconn y cuáles de estas no se han cumplido.

Este Plan Maestro a iniciativa del Grupo Promotor propone que con el visto bueno de la Dirección General de Desarrollo Urbano del Municipio, del IMIP, de la Comisión de Desarrollo Urbano y del propio Cabildo se pueda sustituir la aportación de la superficie de suelo que le correspondía a Foxconn, por la aportación económica equivalente para aplicarse exclusivamente en la construcción del primer elemento de equipamiento urbano para San Jerónimo.

Se propone que éste sea la Estación Múltiple de Servicios y el Paradero-Terminal de la ruta alimentadora que comunique el núcleo urbano de Juárez con el núcleo urbano de San Jerónimo.

Por último, el anexo gráfico es congruente con el contenido del Plan Maestro tiene cuatro apartados. a) Los planes de desarrollo urbano vigentes. b) Los planos que muestran las Condicionantes de Planeación más significativas derivadas del Plan Parcial de Desarrollo Urbano San Jerónimo, del Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad-Versión 2010 y del Plan Maestro para el Campus Industrial de Foxconn. c) Los planos que muestran las adecuaciones a la planeación que se proponía en el Plan Maestro de Foxconn que se considera siguen siendo válidas y dan pauta para los planteamientos de este Plan Maestro. Y d) finalmente, los planos que expresan lo fundamental de este Plan Maestro incluyendo la parte industrial, la de comercio y servicios y la de los polígonos para la donación municipal.

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2"

Acciones Urbanas / 2011 - 2015

SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH

CAP. I.- MARCO NORMATIVO

FUNDAMENTACIÓN Y CONGRUENCIA CON LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

I.1.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

I.2.- CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN



Estos planes maestros evalúan con detalle aspectos relacionados con los usos de suelo, la vialidad, la infraestructura troncal (agua potable, drenaje sanitario, saneamiento, energía eléctrica), el equipamiento público, las áreas verdes y aplican los métodos señalados para distribuir equitativamente los costos y beneficios de la urbanización.

Para el desarrollo de los predios ubicados dentro de los límites de un plan parcial, en los que sea necesario para su desarrollo de un plan maestro, se deberán cubrir como mínimo los siguientes aspectos para este instrumento normativo:

- Fundamentación y congruencia con los programas de desarrollo urbano sostenible.
- Sistema de información geográfica
- Diagnóstico. Situación actual
- Planteamiento de objetivos de desarrollo urbano sostenible
- Estrategia. Programas de planeación y diseño del plan maestro
- Propuesta de seguimiento, evaluación y actualización del plan maestro
- Programa operativo anual

Los planes maestros, deberán ser congruentes con la normatividad de este Plan y de los planes parciales correspondientes, seguir un proceso de revisión y consulta con las autoridades de planeación y administración urbana y ser aprobados por el H. Ayuntamiento.”

I.2.- CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN

El presente Plan Maestro tiene dos instrumentos de planeación que le preceden: por una parte, el Plan de Centro de Población Juárez-2010 y por la otra, el propio Plan Parcial “San Jerónimo”.

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2"
1as Acciones Urbanas / 2011 - 2015
SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH

CAP. I.- MARCO NORMATIVO

FUNDAMENTACIÓN Y CONGRUENCIA CON LOS PROGRAMAS DE DESARROLLO URBANO SOSTENIBLE.

I.1.- FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

De acuerdo con el Plan de Centro de Población Juárez 2010 y a propósito del “Plan Parcial San Jerónimo” los **Planes Maestros** (pp 253):

“Así mismo, se requiere que además de contar con este Plan Parcial, se genere un **Plan Maestro** general que permita tener los elementos necesarios para determinar los proyectos ejecutivos que se requieran para una primera etapa.

Los planes parciales que por sus dimensiones y complejidad, no contengan el detalle necesario para distribuir equitativamente los costos de urbanización y los usos del suelo entre las propiedades, tendrán necesidad de contar con planes maestros de zona o sub-zona.

mismo tiempo que cubra en parte los requerimientos de reservas territoriales para Ciudad Juárez, satisfaga las necesidades de vivienda y servicios, en donde a través de sus propias fuentes de abastecimiento de agua, incrementa el caudal para cubrir las necesidades de la futura población de la zona metropolitana.

El Plan Parcial en comento, está vigente a partir de su publicación y se ha considerado en el presente Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Ciudad Juárez, Chih., indicándose dentro del acta de aprobación del mismo, una serie de consideraciones acerca de los procedimientos para la autorización de inversiones privadas para un desarrollo urbano-industrial en la zona de "San Jerónimo", dentro de las cuales destacan las siguientes:

- El promotor deberá contar con **un proyecto integral y "Plan Maestro"** para la totalidad del desarrollo que pretendan llevar a cabo, aún cuando éste se vaya a realizar en etapas, en cuyo caso deberán ser revisadas antes del inicio de cada una de ellas.
- El promotor deberá contar con **estudios y proyectos relacionados con la dotación de infraestructura, vialidad de acceso, urbanización, equipamiento, vivienda y construcciones específicas**, que permitan evaluar la viabilidad del proyecto.
- El promotor privado deberá llevar a cabo los **estudios de factibilidad técnica y económica-financiera** para las comunicaciones viales, de ferrocarril o espacios para la dotación de energía, para la infraestructura hidráulica y sanitaria y para la prevención de la contaminación ambiental. Dichos estudios permitirán acordar, convenir o contratar con las distintas

Plan de Centro de Población Juárez-2010 (pp200-201) señala:

"El once de marzo de 2006 se publicó en el periódico oficial del Gobierno del Estado de Chihuahua, el "PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN JERÓNIMO, PARA EL MUNICIPIO DE JUÁREZ, CHIH.", obrando en el resolutivo quinto del respectivo Acuerdo de Ayuntamiento, la disposición de que a partir de la publicación el referido Plan, este sería de utilidad pública y por lo mismo, obligatorio para los particulares y autoridades en todo lo referente a la aplicación y observancia de los ordenamientos en materia de planeación, construcción, reconstrucción, ampliación, actos de fusión, subdivisión, rezonificación, fraccionamiento o cualesquiera otros relacionados con el desarrollo urbano de la zona de "San Jerónimo".

El Plan Parcial se realizó en el marco del Plan de Desarrollo Urbano de Ciudad Juárez, Chihuahua del 2003, en el establece que las autoridades municipales vigilaran su cumplimiento en toda solicitud formal de desarrollo urbano integral para "San Jerónimo", siendo obligatorio respetar la cantidad y calidad por los particulares, su condición de promotores, proyectistas y constructores, teniendo entre los propósitos "lograr una ciudad con calidad de vida, con un desarrollo sustentable a través del uso racional de sus recursos y con la participación de sus habitantes".

La elaboración del "PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE SAN JERÓNIMO", se enfocó en considerar este territorio como una zona con potencial de desarrollo, en el que se podrá crear un polo de desarrollo ordenado, sustentable y autosuficiente, que al

dependencias u organismos públicos la realización de proyectos, obras, conservación y mantenimiento.

- El promotor privado deberá **demostrar contar con los recursos económicos y fuentes de financiamiento requeridos** para poder llevar a cabo las acciones de comunicación y accesibilidad terrestre al predio, de construcción e instalación de la infraestructura energética e hidráulica-sanitaria, de urbanización, equipamiento y de vivienda para trabajadores que se encuentren incluidos en su proyecto integral.

- Aún cuando el promotor no tenga a su cargo o bajo su responsabilidad la realización de todas las instalaciones o construcciones de servicio o industriales privadas propuestas en su proyecto integral, deberá **garantizar legalmente a través de fianzas, que todos los elementos o soportes para el desarrollo urbano** y para dichas instalaciones o construcciones se encuentren ejecutados conforme a los convenios o contratos indicados.

- El promotor deberá **convenir con las Autoridades Municipales** y a través de ellas con las distintas dependencias públicas y organismos municipales, estatales y/o federales, la entrega para su operación y mantenimiento, de los espacios públicos, instalaciones públicas y equipamiento que urbanice, habilite o construya.

- Por último indica que se deberá **formar un Comité de Desarrollo Urbano** encabezado por las Autoridades Municipales y donde participen las Autoridades Estatales, que deberán ser responsables de promover y agilizar las aprobaciones y convenios resultantes que deban otorgar las distintas dependencias públicas y organismos municipales, estatales y federales involucrados.

Así también, dentro del predio de “San Jerónimo” se determina una Zonificación Primaria que se divide en tres grandes áreas, de acuerdo a las políticas de desarrollo urbano:

- 1.- Área Urbanizable (R). Constituida por 3,502.73 has., aproximadamente que se requieren para el asentamiento de la población generada en la primera etapa del desarrollo; y que se encuentra ubicada en el centro norte del predio de San Jerónimo.
- 2.- Área de Conservación y Protección Ecológica (E). Constituida por 2,267.62 has., superficie correspondiente al área de dunas del perímetro y la Sierra de Juárez al oriente.
- 3.- Área con Potencial de Crecimiento a Largo Plazo.- (EPZL). Ubicada en torno al área urbanizable de la primera etapa.

Por otra parte, aún cuando la estructura urbana es planteada para el total del desarrollo, la Zonificación Secundaria solo se ha definido para el área urbanizable (R) que es la que se desarrollará en una primera etapa, considerando los siguientes usos y destinos: Habitacional, Mixto, Industria, Equipamiento y Áreas Verdes.

En el aspecto de programación de acciones, este plan únicamente prevé las medidas relacionadas con la administración urbana, en lo concerniente a la planeación, al establecimiento y cumplimiento de la normatividad y a la eventual concertación de proyectos y obras.”

Plan Parcial “San Jerónimo”

El propio Plan Parcial “San Jerónimo” indica los siguientes elementos respecto del plan maestro:

(Pp8-9) “Así también, no sólo se requiere contar con este instrumento que normaría el desarrollo haciendo obligatorio su cumplimiento, sino que además, es necesario contar con un Plan Maestro general que permita tener los elementos necesarios para determinar los proyectos ejecutivos que se requieren para una primera etapa.”

(Pp115) “6.1.1 Planeación.

En el aspecto de Planeación será necesario elaborar una serie de instrumentos, como planes, programas, reglamentos y proyectos que tengan un nivel de detalle mayor que permitan pasar a la etapa de operación del proceso de desarrollo urbano de la zona.

Para lo cual el promotor privado se compromete a elaborar los siguientes programas integrados en un Plan Maestro, como cumplimiento a lo establecido por el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Jerónimo de 1992.”

Programa de Vialidad y Transporte

Programa de Vivienda

Programa de Medio Ambiente

Programa Integral de Infraestructura

Programa de Espacios abiertos, áreas verdes y vegetación

Programa de Imagen urbana, señalamiento, mobiliario urbano y nomenclatura



PLAN PARCIAL SAN JERÓNIMO. 2006

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2"

Acciones Urbanas / 2011-2015

SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH

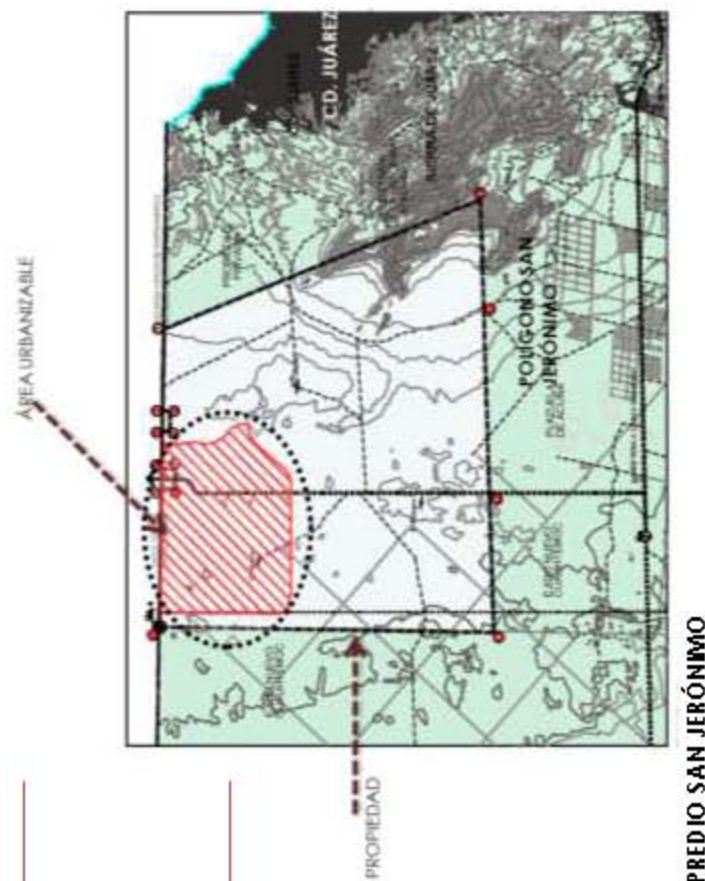
CAP.2.- DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO DEL PLAN MAESTRO

El predio se localiza al sur de Santa Teresa en el estado de Nuevo México, EE.UU. y al oeste de Ciudad Juárez, Chihuahua.

La superficie total del predio es de 19,068 hectáreas.

Al norte se colinda con el límite internacional con los EE.UU. Y al poniente prácticamente colinda con el límite de los municipios de Juárez y Ascensión y con el ejido Cuauhtémoc.

Las principales vías de comunicación son, en sentido norte-sur, el Libramiento Samalayuca-San Jerónimo, y en sentido oriente-poniente, el Blvd. Luis Donaldo Colosio (antes Blvd. Fronterizo) que viene de la zona de Anapra y que al llegar a la zona de San Jerónimo se bifurca en dos, este mismo bulevar que va directo a las instalaciones de la aduana fronteriza y la derivación al sur-poniente, llamada Blvd. Internacional, que en el mediano plazo será el acceso directo al Campus Industrial Foxconn, al Parque Industrial San Jerónimo y al Recinto Fiscalizado Estratégico.





PLAN DE DESARROLLO URBANO DE C.D. JUÁREZ - 2010

El área de estudio que comprende este Plan Maestro está representada por el Sector Urbano "S-2" con un área total de 597.8866 Ha.

Este Sector Incluye las instalaciones de la aduana federal, la circulación confinada en el extremo norte para iniciar la creación del Recinto Fiscalizado Estratégico, el Campus Industrial de Foxconn, y el Parque Industrial San Jerónimo; una parte significativa del Centro Urbano de San Jerónimo sobre la Rotonda Mayor; y una parte también del Corredor de Servicios que se da entre las Avenidas 16 de Septiembre, al sur y Blvd. Internacional, al norte.



Una de las previsiones a futuro más importantes es la definición de los esquemas de crecimiento, desarrollo y conectividad para la totalidad de la franja del Recinto Fiscalizado Estratégico, el cual se dará entre los dos cruces internacionales, el existente de San Jerónimo-Santa Teresa, al oriente, y el propuesto al poniente, para las vías del FF.CC. y la aduana de carga.

En el documento del Campus Industrial de Foxconn ya se hacían planteamientos en este sentido, se retomaron para su análisis y actualización que a su vez fueron tomados del plan parcial de San Jerónimo.

ANÁLISIS DEL SITIO

Los análisis del medio natural se han retomado de lo planteado en el Plan Parcial San Jerónimo (2006) dado que se considera que las condiciones siguen siendo las mismas. Los datos y fechas prevalecen del documento original.

Medio Natural.

Los problemas de tipo ambiental en las últimas décadas han dado un giro impresionante dadas las crisis de energía, contaminación atmosférica, pérdida de especies animales y vegetales, y de paisajes naturales y productivos; por lo anterior, el hombre tiende a trasladar algunos espacios naturales hacia el interior de sus ciudades, a través de una combinación de intereses y valores éticos y ecológicos de preservación y conservación.

Las acciones de planeación y diseño que se aplican actualmente en las ciudades tienden a minimizar los efectos producidos por los asentamientos urbanos sobre el entorno natural inmediato, por lo que dentro de estas nuevas tendencias están las de aprovechar al máximo las características naturales del sitio como son la humedad, el asoleamiento, la topografía, las precipitaciones y el tipo de vegetación originaria, entre otras.

Gracias a esto, el ritmo de deterioro de la naturaleza ha disminuido con respecto a décadas anteriores, razón por la que este Plan Maestro al igual que el Plan Parcial de San Jerónimo contemplan la implantación de estrategias que reflejan una clara preocupación por las posibles afectaciones que pudiera tener el entorno, aprovechando al máximo los recursos y características naturales del lugar.

El análisis del medio físico del predio San Jerónimo permite ver la potencialidad del lugar en lo que se refiere al uso y aprovechamiento de los recursos naturales, estableciendo las áreas con vocación urbana, áreas recreativas y áreas de preservación ecológica para la nueva ciudad, generando una serie de estrategias para aprovechar con eficiencia la aptitud del territorio logrando un desarrollo más adecuado y equilibrado.

Para establecer una estabilidad es necesario el estudio del medio físico natural y lograr un desarrollo equilibrado dentro de la zona de San Jerónimo, tomando en cuenta las diferentes variables que conforman el territorio, que son: Topografía, Geología, Edafología, Vegetación, Hidrología y Climatología.

Topografía.

El área de San Jerónimo presenta los siguientes rangos de pendientes:

T1 pendientes de 0– 2%

Ocupa la mayor parte de la superficie (60%) y corresponde en gran parte a la zona de dunas y suelos de origen eólico. Generalmente presenta pequeñas elevaciones que no rebasan los 2.00m de altura, las cuales se encuentran sujetadas por la vegetación propia del lugar, son aptas para el desarrollo urbano, pero no óptimas ya que pueden constituir zonas de inundación.

Se recomienda su uso para fines agropecuarios o áreas verdes. El uso urbano resulta económico, ya que no provoca grandes movimientos de tierra para la urbanización y la construcción.

T2 pendientes de 2–15%

Ocupa aproximadamente el 10% del territorio y en la parte poniente de la Sierra de Juárez; se considera óptimo para el

desarrollo urbano permitiendo una buena definición en el trazo de la vialidad y la dotación de servicios (agua potable, alcantarillado, drenaje etc.).

Este rango requiere mayor movimiento de tierra, sin embargo la consistencia de los materiales permite el movimiento de manera económica.

T3 pendientes de 15-30%

Ocupa aproximadamente el 5% del territorio y se localiza cerca de la Sierra de Juárez al noreste y suroeste del cerro "El Picacho", sierra "Sin Nombre" y cerro "El Mesudo"; donde presenta dificultad para el uso urbano sobre todo en el trazo de la vialidad y servicios en general ya que se incrementan los costos.

Se recomienda como zona de recreación y en la Sierra Juárez como área de reforestación por estar vinculada con la zona de recarga de mantos acuíferos.

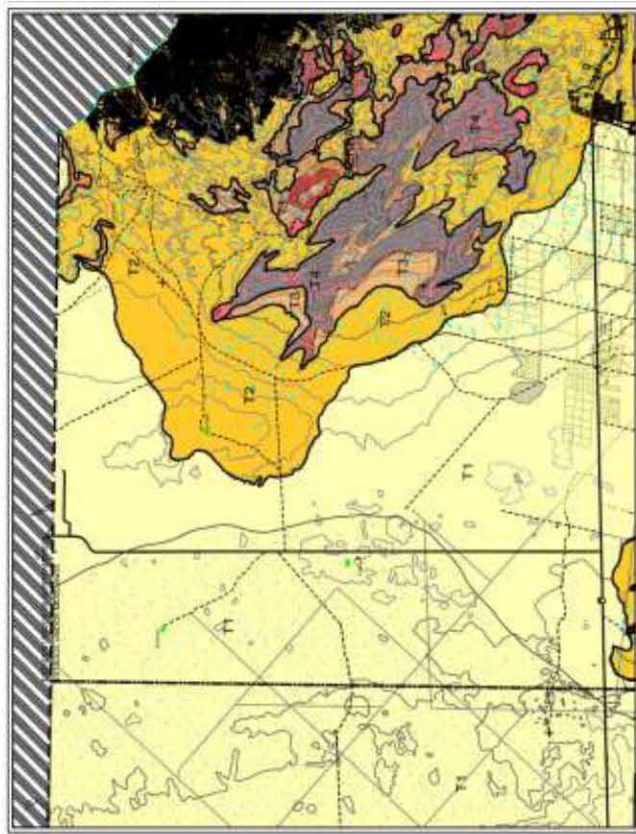
T4 pendientes de >30%

Esta corresponde aproximadamente al 25% del área de estudio, siendo la parte más difícil, por lo cual no es apta para el desarrollo urbano, pero se recomienda que sea utilizada para actividades al aire libre y para preservación ecológica.

Durante los últimos meses del año 2011 se realizó el levantamiento topográfico de un área aproximada de 300 ha. que cubre toda la zona que rodea las instalaciones de la aduana federal y los terrenos de Foxconn, la zona destinada al Parque Industrial, las trayectorias de los vialidades existentes, y los polígonos previstos para las obras de infraestructura urbana y los proyectos de vivienda y de comercio y servicios y los polígonos para equipamiento urbano en

su primera fase (2012-2015). Este levantamiento confirma las características generales antes descritas de los terrenos (T1 y T2) de la zona de San Jerónimo.

Con este levantamiento se podrán realizar los proyectos ejecutivos para las primeras acciones urbanas en el área del Parque Industrial y los proyectos de infraestructura.



TOPOGRAFÍA, ZONAS DE PENDIENTES. PLAN PARCIAL 2006

convexos hacia arriba) y sinclinales (pliegues convexos hacia abajo) que son originadas por fuerzas de compresión sobre las capas de rocas de la corteza terrestre; teniendo una orientación Noroeste-Sureste.

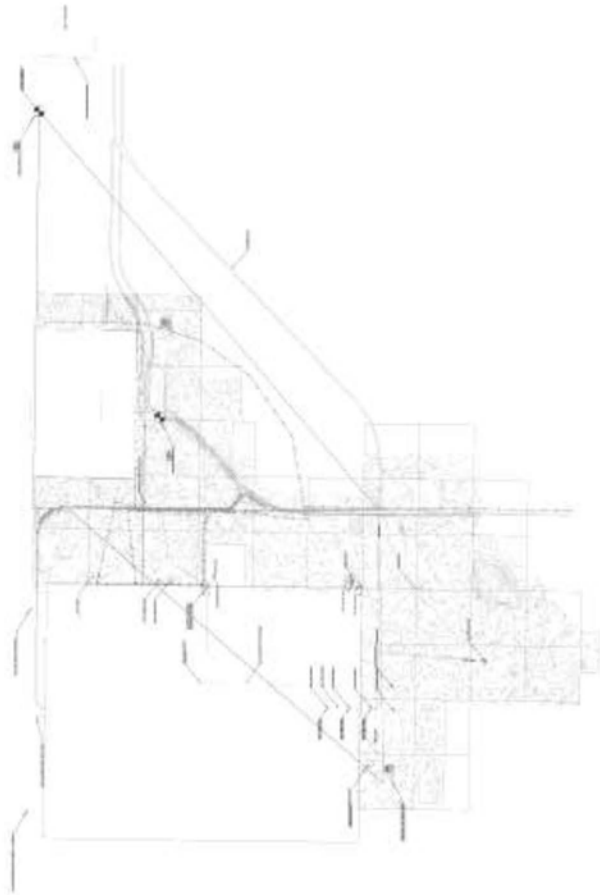
Al oriente y sur de la Sierra de Juárez la topografía es menos difícil y ha dado origen a un compuesto en la edad Terciaria Inferior de la era Cenozoica; es una roca de origen sedimentario constituida por gravas, arenas, limos y arcillas, junto con la existencia de rocas ígneas, al norte de la zona de estudio constituyendo un hito natural de la región.

Edafología.

Es la clasificación de las características físicas y químicas del suelo donde se puede conocer su comportamiento bajo los cambios de clima y la capacidad para un uso urbano, así como la resistencia de los materiales.

S1	Expansivos
S2	Colapsables
S3	Granulares sueltos
S4	Dispersivos
S5	Corrosivos
S6	Altamente orgánicos

En el predio de San Jerónimo y sus alrededores se encontró que la mayor parte de los suelos son de tipo S3 granulares sueltos; recomendando para el uso urbano siempre y cuando se implementen métodos de cimentación adecuados.



LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO, DIC. 2011

Geología.

La mayor parte de la extensión territorial del suelo es de origen eólico que está constituido por arenas finas (un suelo integrado por la acumulación de material derivado de rocas pre-existentes que ha sido transportado por el viento) donde el territorio generalmente es plano con algunas elevaciones y depresiones que no rebasan los 2.00m de altura.

La Sierra de Juárez es el rasgo geológico más importante de la región, y está constituida por rocas sedimentarias carbonatadas y clásticas de la edad del Cretácico Inferior y Superior de la era Mesozoica, están plegadas formando anticlinales (pliegues

Vegetación.

Los elementos de este medio conforman el hábitat de un ecosistema, donde se desarrollan funciones biológicas específicas estableciendo el patrimonio natural de la región, donde se pretende preservar las especies que en ella se encuentran.

- **Matorral Inerme:** Comunidad formada por más del 70% de plantas como matorrales de gobernadora, hojas en, nagua blanca o trompillo y hierba del burro, entre otras.
- **Matorral Subinermes:** Son plantas espinosas e inermes como barreta, cenizos, uña de gato, acibuche, casahuate, etc.
- **Izotal:** Forma parte de los llamados izotes en el sur de México y palmas en el norte; constituyen asociaciones importantes como la palma china y palma samadoca, entre otras.
- **Vegetación de Desiertos Arenosos:** Son áreas de vegetación que invaden las dunas de las zonas áridas y semiáridas y las va fijando progresivamente, por lo general proceden de las áreas circunvecinas y están formadas frecuentemente por mezquites, gobernadora, nopales, saladillo, etc.
- **Matorral Cracirosulfolio:** Son aquellas plantas que se caracterizan por sus hojas dispuestas en rosetas carnosas y espinosas como las agaves, guapillas, lechuguilla, espadín, sotoles, etc.
- **Vegetación de Galería:** Son aquellas comunidades vegetativas que se localizan en los márgenes de los arroyos en condiciones favorables de humedad local, fisonómicamente es diferente del resto de la vegetación que la rodea.

Los matorrales en términos generales se les consideran aptos para el desarrollo urbano, a excepción de aquellas que pudieran ser parte de la economía de la región.

Hidrología.

Este análisis está compuesto de dos elementos fundamentales:

- Hidrografía
- Geohidrología

En lo que se refiere a la hidrografía, que es el comportamiento del agua en la superficie terrestre, dentro del área de estudio se encuentran escurrimientos y cauces de arroyos discontinuos que provienen de la Sierra de Juárez, formando dos vertientes, una al este de la Sierra y que forma parte de la Cuenca del Río Bravo; y la otra al poniente y sur de la Sierra Juárez; la vertiente del río Bravo; elementos propicios que favorecen la recarga de los mantos acuíferos a través de los escurrimientos y la contención del crecimiento urbano.

Las precipitaciones pluviales se concentran en los meses de julio, agosto y septiembre en que han llegado a caer tormentas muy importantes; donde en los últimos 10 años se han experimentado varias lluvias de hasta 100mm en ese mismo periodo.

Con base a lo anterior, se ubican tres zonas de posible inundación localizadas al surponiente de la Sierra de Juárez en la zona de Médanos, una de ellas se ubica en el área de San Jerónimo debido a su extensión y por su cercanía con la Sierra.

Por otro lado, la Geohidrología, que es el comportamiento del agua en el subsuelo, dentro del área de plan parcial detecta tres unidades:

La primera es considerada con aptitudes altas para funcionar como acuífero, ubicada en el centro de la zona de estudio al poniente de la Sierra de Juárez, teniendo como materiales aluviones y depósitos de piramonte con alta permeabilidad y drenaje interno, con pendientes que son del 2% al 30%, constituyendo una zona de recarga apta de mantos acuíferos.

La segunda se encuentra formada por material no consolidado con medios regulares para funcionar como acuífero, se localiza en la zona de médanos, al poniente, sur y norte del predio; los materiales que la forman son arenas de grano fino, presenta permeabilidad media y drenaje interno deficiente.

Finalmente la tercera zona se localiza en la Sierra Juárez formada por materiales con bajas posibilidades de funcionar como acuífero, lo constituye en su mayoría rocas sedimentarias carbonatadas y dentrificas plegadas, afalladas y con bajo fracturamiento.

Climatología.

La valoración del ambiente permite analizar los factores climáticos dentro del área, y que condicionan los lineamientos de diseño y planeación del Plan Maestro para el Sector "S-2".

Temperatura: Conforme a la información proporcionada por la Universidad de Ciudad Juárez (1985-1990); el mes más frío es enero con una temperatura máxima de 13.8°C y mínima de -1.0°C, y una temperatura media mensual de 6.0°C; el mes más caluroso es julio con una temperatura máxima de 35.1°C y una mínima de 20.4°C, la temperatura media mensual es de 27.7°C.

La temperatura máxima promedio anual es de 25.3°C y mínima de 9.5°C y la media de 17.0°C.

Régimen pluviométrico: El mes más lluvioso es agosto con un régimen de 54.9mm, y el más seco es abril con precipitaciones de 7.1mm; el total anual es de 285.3mm.

Humedad relativa: La humedad relativa anual es de 48.3% con una máxima en diciembre de 60.3% y una mínima en abril de 35.4%.

Vientos dominantes.

Los vientos dominantes provienen del NW, con velocidades máximas promedio de 3.0m/seg., y una mínima de 1.5m/seg. para los meses de febrero y julio respectivamente, presentando velocidades máximas en marzo de 40m/seg. y una mínima de 11m/seg.



ÁREA DE ESTUDIO

3.3.- APOYO A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

A) PARQUE INDUSTRIAL

B) POLÍGONOS PARA COMERCIO Y SERVICIOS

C) POLÍGONOS PARA DONACIÓN MUNICIPAL

3.4.- SECTOR URBANO "S-2"

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE DESARROLLO

3.5.- ETAPAS DE DESARROLLO

3.6.- ESTRUCTURA VIAL

3.7.- INFRAESTRUCTURA

3.8.- AMBIENTAL

3.9.- IMAGEN Y PAISAJE URBANO

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2"

tas Acciones Urbanas / 2011 - 2015

SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH

CAP.3.- PROGRAMAS DE PLANEACIÓN Y DISEÑO PARA EL PLAN MAESTRO

3.1.- PLANEACIÓN Y USOS DEL SUELO

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRATEGIA A PARTIR DE CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN

A) EL PLAN DE DESARROLLO URBANO-2010

B) EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE SAN JERÓNIMO

3.2.- SECTOR URBANO "S-2"

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRATEGIA TERRITORIAL DE DESARROLLO

SUBSECTOR I.- CIRCULACIÓN CONFINADA.

SUBSECTOR II.- EL ESPACIO ABIERTO INTERMEDIO CON USOS COMPLEMENTARIOS.

SUBSECTOR III.- EL CAMPUS INDUSTRIAL FOXCONN.

SUBSECTOR IV.- CONJUNTO URBANO PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO.

SUBSECTOR V.- EL GRAN ESPACIO ABIERTO CON USOS COMPLEMENTARIOS / PARQUE METROPOLITANO.

SUBSECTOR VI.- EL CORREDOR DE SERVICIOS.

SUBSECTOR VII.- EL CENTRO URBANO DE SAN JERÓNIMO.

SUBSECTOR VIII.- DERECHOS DE VÍA.



3.1.- PLANEACIÓN Y USOS DEL SUELO

En congruencia con el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad y el Plan Parcial de San Jerónimo la instrumentación de este Plan Maestro para el Desarrollo del Sector Urbano "S-2" se estructura a partir de mecanismos de planeación y control con el fin de contar con los instrumentos necesarios que permitan la ejecución de las acciones planteadas.

Este Plan Maestro considera como una primera instancia que los criterios del Crecimiento Inteligente (Smarth Growth) son una base técnica relevante para amarrar las estrategias de desarrollo del Plan Maestro, por ejemplo:

Combinar los usos de terreno; Incentivar diseños de edificación compacta; En su momento, ampliar la gama de oportunidades y alternativas de vivienda; Crear comunidades peatonales; Desarrollar comunidades atractivas y distintivas que provoquen un fuerte sentido de pertenencia al lugar, Preservar espacios abiertos, terrenos agrícolas, de belleza natural y áreas ambientalmente críticas, Proveer una variedad de opciones de transporte; Hacer que las decisiones sobre el desarrollo de los terrenos sean de beneficio-costo positivo; Y propiciar la colaboración de la comunidad y otros grupos interesados en la toma de decisiones sobre el desarrollo de los terrenos

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRATEGIA A PARTIR DE CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN

Este documento está planteado en el supuesto del Art. Cuarto Transitorio de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible que dice que ante la falta de reglamentos y disposiciones administrativas derivados de esta Ley, aplican de forma supletoria en lo que no se

oponga a ésta, las disposiciones de los planes y programas de desarrollo urbano vigentes. Al mismo tiempo el documento plantea la incorporación de algunos de temas y apartados que la Ley establece con respecto al contenido que deben observar de ahora en adelante los programas de desarrollo urbano sostenible (Arts. 40 y 52).

En este caso las disposiciones que aplican supletoriamente son:

- 1.- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CD. JUÁREZ, CHIH., 2010
- 2.- PLAN MAESTRO PARA EL CAMPUS INDUSTRIAL FOXCONN, 2009
- 3.- PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE SAN JERÓNIMO, 2006

El Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Jerónimo fue publicado en el P.O.E. #20 del 11 de marzo de 2006, y fue aprobado en sesión de Cabildo en el mes de diciembre de 2005.

Por su parte el Plan Maestro para el Campus Industrial FOXCONN fue aprobado en sesión de Cabildo en el mes de junio de 2009.

Y por último, el Plan de Desarrollo Urbano de Cd. Juárez-2010 fue aprobado en Cabildo en el mes de diciembre de 2009 y publicado en el P.O.E. #51 del 26 de junio de 2010.

La Ley estatal define al **Sector** como el área en la que se subdivide un centro de población con el fin de implementar políticas y acciones públicas en zonas urbanas con características homogéneas para gestionar el potencial urbano. Un Sector se definirá por barreras o fronteras y siempre por colonias completas, para facilitar el manejo de datos censales.

A partir de esta interpretación se asimila el Sector al Plan Parcial. (Ver definición LXXXI, del Art. 5)

A) Con respecto al PDU-2010 de la ciudad el Sector de San Jerónimo quedó incluido como uno de los cinco Planes Parciales que fueron elaborados en el interin de la revisión del plan de desarrollo de la ciudad entre los años 2003 y 2009

Dice el PDU, un plan de desarrollo urbano permite armonizar la urbanización del suelo con la infraestructura requerida y establecer las condiciones técnicas y legales para que los nuevos desarrollos o fraccionamientos se conecten mejor a las zonas centrales o avenidas principales, facilitando el desplazamiento de los residentes de cada localidad e inclusive, disminuir el flujo vehicular en vialidades de la ciudad.

Por otra parte, el crecimiento de la ciudad hizo necesaria la elaboración de cinco Planes Parciales que se consideraran como parte integrante de este Plan (el PDU-2010) , los cuales están vigentes de conformidad con la siguiente información:

- Plan Parcial Oriente XXI, publicado en POE No. 14 (18/Feb./2006);
- **Plan Parcial San Jerónimo, publicado en POE No. 20 (11/Mar./2006);**
- Plan Parcial Oriente XXI 2ª Etapa, publicado en POE No. 59 (25/Jul./2007);
- Plan Parcial San Isidro - Zaragoza, publicado en POE No. 61 (1/Ago./2007);
- Plan Parcial Periférico Camino Real, publicado en POE No. 81 (10/Oct./ 2007).

En la definición de la Políticas de Desarrollo Urbano, el PDU-2010 menciona

Políticas de desarrollo urbano

Crecimiento supeditado a la densificación; El abrir nuevas zonas para el crecimiento urbano quedará condicionado el abastecimiento de los bajos niveles de ocupación que se tiene actualmente en muchos sectores de la ciudad, donde las densidades de población son muy bajas, lo cual es provocado principalmente por la existencia de grandes extensiones de baldíos, así como de fraccionamientos habitacionales con baja ocupación, esto estimula la subutilización de las redes de infraestructura y de los equipamientos, además de hacer costosa e ineficiente la atención de la autoridad en la prestación de servicios públicos debido a las distancias que se deben de recorrer. Una *apertura dosificada de nuevas áreas* para el desarrollo urbanos deberá instrumentarse vinculando programas y acciones de gobierno con la aplicación de la normatividad, buscando la coherencia en el uso de recursos con atención efectiva de las demandas ciudadanas para alcanzar el bienestar social. Así la prestación de los servicios públicos y la generación de equipamientos en los nuevos desarrollos en las áreas de reserva para el crecimiento, deberán quedar solucionados desde la presentación de proyectos de construcción por parte de los promotores.

Políticas de Desarrollo económico

Transformar la cultura de la sociedad. Para retener y atraer talento hacia el territorio, es importante que las personas con talento e iniciativa se encuentren cómodas en el entorno en que deben vivir. Por esto hace falta transformar la cultura de la sociedad a favor de la innovación, de la iniciativa, de la investigación, de la tecnología.

Ordenamiento territorial

Estructura urbana. Para determinar la actualización de la distribución de los usos de suelo en la ciudad se revisó la zonificación secundaria vigente, así como la inclusión de los planes parciales autorizados por la administración municipal anterior y la actual. Es necesario establecer una estructura urbana sólida que integre y homologue la visión parcializada de las reservas incluidas.

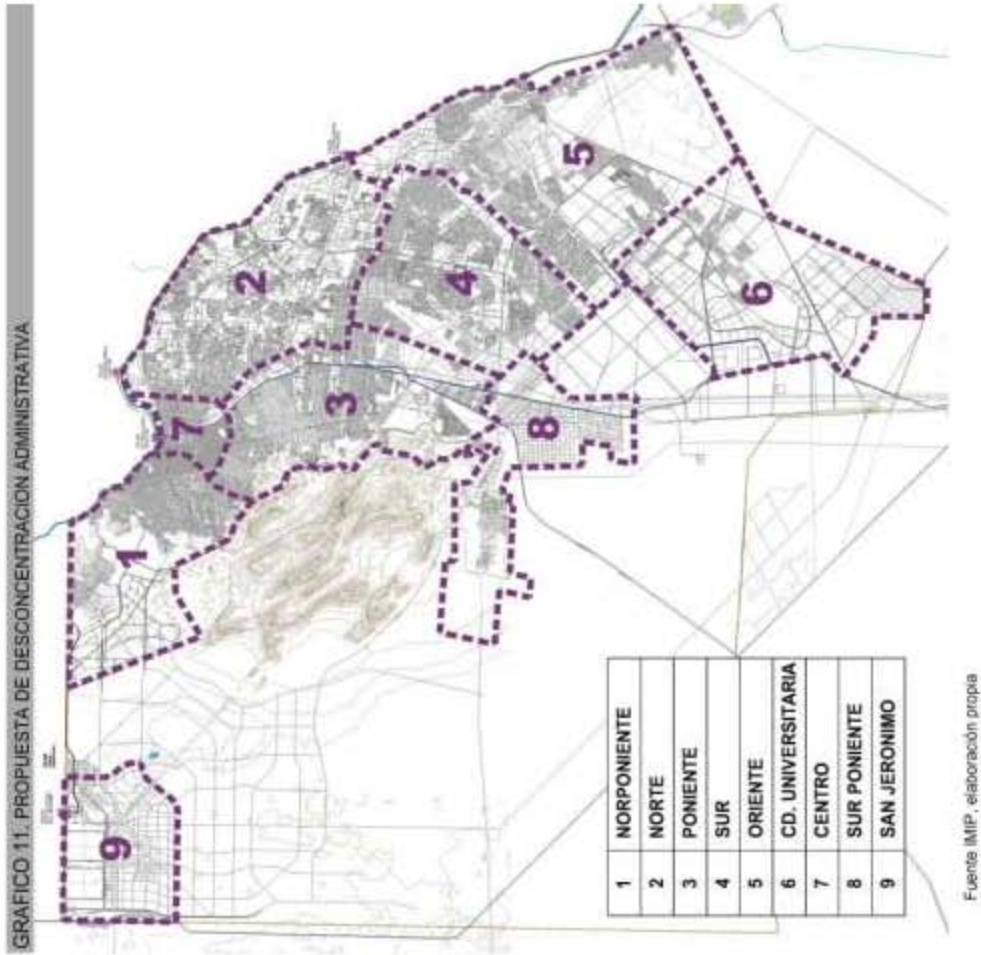
Los elementos estructurales son:

- A.- Centro Urbano: Corresponde al primer cuadro de la ciudad que integra tanto la zona comercial como la zona habitacional aledaña.
- B.- Sub-centro urbano: Es el espacio donde se concentran servicios, comercios y equipamientos especializados, en estos se ubicarán las instalaciones administrativas de las delegaciones propuestas para la desconcentración de la función pública. En ellos, se ubican también equipamientos y servicios especializados de cobertura urbana que ayuden a crear la centralidad en cada uno de los 9 distritos establecidos.

Para que estos Subcentros se puedan consolidar, es fundamental fomentar la inversión en equipamientos y servicios para atraer mayor inversión. Así mismo, es necesario un control sistémico del crecimiento de otras áreas de desarrollo.

San Jerónimo, por considerarse un polo de desarrollo aparte tendrá en el largo plazo, una vez que se consolide el uso habitacional, su propia estructura de acuerdo a lo autorizado en el plan parcial que en este caso es mediante nueve Sectores Urbanos.

Delegación	Subcentro	Nivel de consolidación
I Nor-Poniente	Prolongación 16 de septiembre y Arroyo de las Víboras	Bajo
II Norte	Circuito PRONAF	Alto
III Poniente	Av. de la Victoria y Ejército Nacional	Mediano
IV Sur	Boulevard Zaragoza y Carretera Casas Grandes	Alto
V- Oriente	Ramón Rayón y Av. De las Torres	Bajo
VI Ciudad Universitaria	Puerto de Alburquerque y Fundadores	En proyecto
VII Centro	Núcleo Proyecto Universidad	En proyecto
VIII Sur poniente	Centro Urbano	Alto
IX San Jerónimo		Medio
		En proyecto



Delegación	Centros de Distritos	Nivel de consolidación
1. Nor-Poniente	División del Norte (zapata)	Medio
	Sanders y Sevilla	Alto
	Calle Rancho Anapra, Congrio y Pulpo	Bajo
2. Norte	P.E. Calles, Av. de los Insurgentes	Alto
3. Poniente	Aztecas y Zaragoza	Alto
	Aztecas y Perimetral Carlos Amaya	Alto
	Feldespató y Camino Real	Bajo
4. Sur	Henequén y Av. De las Torres	Alto
	Albuquerque y Juárez Porvenir	Medio
	Puerto Dunquerque y Puerto Tarento	Medio
5. Oriente	Boulevard Fundadores y Fundadores de	Bajo
	Fundadores y Leonardo Solís Barraza	Bajo
6. Ciudad Universitaria	Av. San Isidro y del Barreal	En proyecto
7. Zona centro	Actual Presidencia	Alto
8. Sur poniente	Sierra de Palomas	Medio
9. San Jerónimo		En proyecto

Horizontes de planeación

Esta revisión y actualización del Plan de Desarrollo Urbano visualiza un horizonte de planeación al 2025, teniendo como elementos de referencia los instrumentos que le anteceden como el Plan de Desarrollo Urbano de 2003, los planes parciales vigentes y estudios como la Zonificación de Ordenamiento Territorial en proceso de aprobación y el Plan Sectorial de Manejo de Agua Pluvial 2005.

ESCENARIOS DE POBLACIÓN				1
Zona	Población 2005	Población 2015	Población 2025	
San Jerónimo		1,752	117,343	
Total	1,301,452	1,776,568	2,074,424	

Fuente: IMIP, PDU-2010

ESCENARIO DE VIVIENDAS HABITADAS POR ZONA					2
Zona	Viviendas 2005	Viviendas 2015	Viviendas 2025		
San Jerónimo		459	31,825		
Total	336,031	465,154	548,254		

Fuente: IMIP, PDU-2010

ESCENARIO DE PROMEDIO DE HABITANTES POR VIVIENDAS, 2005, 2015 Y 2025					3
Zona	Promedio de Habitv 2005	Promedio de Habitv 2015	Promedio de Habitv 2025		
San Jerónimo		3.82	3.69		
Promedio Ciudad Juárez	3.87	3.82	3.78		

Fuente: IMIP, PDU-2010



ZONIFICACIÓN SECUNDARIA / PDU-2010

B) Por su parte el Plan Parcial de Desarrollo Urbano San Jerónimo se divide en nueve Sectores Urbanos con base fundamentalmente en la planeación y dotación de las redes de infraestructura. Estos Sectores están divididos en la mayoría de las veces a través de las vialidades de primer orden.

Las superficies de los Sectores Urbanos son:

Sector Urbano "S-1", Sup. total: 401.91 has. Uso predominante: Industria /

Recinto Fiscalizado

Sector Urbano "S-2", Sup. total: 597.88 has. Uso predominante: Industria /

Parque Metropolitano

Sector Urbano "S-3", Sup. total: 291.11 has. Uso predominante: Vivienda /

Centro Urbano

Sector Urbano "S-4", Sup. total: 318.80 has. Uso predominante: Industria / Vivienda

Sector Urbano "S-5", Sup. total: 448.07 has. Uso predominante: Vivienda /

Centro Urbano

Sector Urbano "S-6", Sup. total: 356.30 has. Uso predominante: Vivienda / Largo plazo

Sector Urbano "S-7", Sup. total: 290.70 has. Uso predominante: Vivienda / Largo plazo

Sector Urbano "S-8", Sup. total: 351.60 has. Uso predominante: Vivienda / Largo plazo

Sector Urbano "S-9", Sup. total: 463.84 has. Uso predominante: Ferropuerto/Logística

Internacional de Recinto Fiscalizado / Cruce carga

carga

Total, Sup. total: 3,502.73 has.

(Ver Esquema #2)

El plan parcial para San Jerónimo menciona que la estrategia de desarrollo urbano se basa en un esquema de crecimiento por etapas, contemplando un aprovechamiento del suelo en estricto apego a su aptitud y respetando aquellas áreas que por sus condiciones cumplen una función de preservación de las características ecológicas del lugar.

De esta forma la estructura urbana general se basa en la disponibilidad del suelo con aptitud urbana y en un funcionamiento interno eficiente en términos de accesibilidad funcional a través de una estructura vial jerarquizada que funge como detonador inicial del desarrollo y comunica de manera eficiente las áreas de habitación con los centros de trabajo, el equipamiento y los servicios.

Al mismo tiempo, se propone que este crecimiento por etapas sea en base al desarrollo de Sectores Urbanos Autosuficientes y relativamente Independientes entre sí, de tal forma que la prestación de los servicios se dé mediante núcleos distribuidos uniformemente en el espacio urbano, y que la primera etapa que corresponde a un horizonte de planeación de 10 años quede constituida como un polo de desarrollo con todos los servicios y que en un futuro la incorporación de áreas susceptibles de

desarrollo urbano sea en base a los requerimientos de cada una de las etapas.

El mismo plan define una primera etapa de desarrollo para un periodo de 10 años que corresponde a una superficie de 1,431 has. e incluye a los Sectores Urbanos "S-2" y "S-5"; y parcialmente a los sectores "S-1", "S-3" y "S-4".

(Ver Esquema #1)

Esta primera etapa de desarrollo se muestra en el Esquema siguiente.



ESQUEMA # 1.- 1ª ETAPA DE DESARROLLO / PLAN PARCIAL, 2006

Los nueve Sectores Urbanos que corresponden a la zona urbanizable del Plan Parcial son



ESQUEMA #2.- SECTORES URBANOS, 2009

Por su parte el Plan Maestro para el Campus Industrial Foxconn, cubrió los Sectores Urbanos "S-1" y "S-2" completamente y la parte correspondiente al Centro Urbano de los Sectores "S-3" y "S-5". El Plan Maestro que fue presentado a la autoridad tenía una superficie cercana a las 1,200 has. (Ver Esquema #3), sin embargo en la autorización en junio de 2009 expresamente sólo se aprobó, por decisión del Cabildo, el cambio de uso del suelo para una superficie de 240 has, la que corresponde exclusivamente al polígono destinado al Campus Industrial Foxconn (Ver Esquema #4).



ESQUEMA #3.- PLAN MAESTRO PARA EL CAMPUS INDUSTRIAL FOXCONN, 2009



ESQUEMA #4.- APROBACIÓN DE USO DE SUELO PARA FOXCONN, 2010

De esta forma Corporación Inmobiliaria San Jerónimo seguirá un proceso similar al del presente **Plan Maestro para el Desarrollo del Sector "S-2"** con cada uno de los Sectores Urbanos restantes al elaborar y poner a consideración de la autoridad local en materia de desarrollo urbano los Planes Maestros de Sector, de forma previa al inicio de su desarrollo (Ver Esquema #5).

Estos planes maestros evalúan con detalle aspectos relacionados con los usos del suelo, la vialidad, la infraestructura troncal, el equipamiento público y las áreas verdes, y buscan aplicar los mejores métodos para distribuir equitativamente los costos y beneficios de la urbanización. En este sentido los programas integrados de cada uno de los Planes Maestros serán: a) de planificación, b) de equipamiento, c) de movilidad sostenible, d) de vivienda, e) de infraestructura y f) de imagen urbana y espacios abiertos.

Así, con este primer documento se busca dejar sentadas las bases para el programa de trabajo de Corporación Inmobiliaria San Jerónimo y CILASA para el corto y mediano plazos (2012-2015).



Los Arts. 51 y 52 de la L.D.U.S. definen respectivamente el objetivo de los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible (a manera de símil de los planes parciales) el primero; y el segundo, cuál debe ser el contenido de estos. En este caso se está trabajando en un *Estudio de Impacto Urbano de tipo Sectorial* cuya área normativa está definida en el croquis siguiente (Esquema #6).

El mismo Art. 52 menciona que los Programas Sectoriales de Desarrollo Urbano Sostenible deberán ser Revisados, Actualizados o, en su caso, *Ratificados* por lo menos cada dos años. Así con este Estudio Urbano Sectorial (EUS) y el propio Plan Maestro se están Ratificando en lo fundamental los planes de desarrollo urbano existentes para la zona, es decir:

Plan Maestro para el Campus Industrial FOXCONN que data del año 2009

Plan Parcial de Desarrollo Urbano de San Jerónimo que data del año 2006

A manera de conclusiones.

El guión de contenido propuesto busca cubrir los aspectos más relevantes de cada uno de los estudios y análisis que deben llevarse a cabo, que propone tanto el Plan de Desarrollo Urbano aplicable todavía en cuanto a revisión y aprobación de trámites como a las propuestas que hace la Ley Estatal de Desarrollo Urbano.

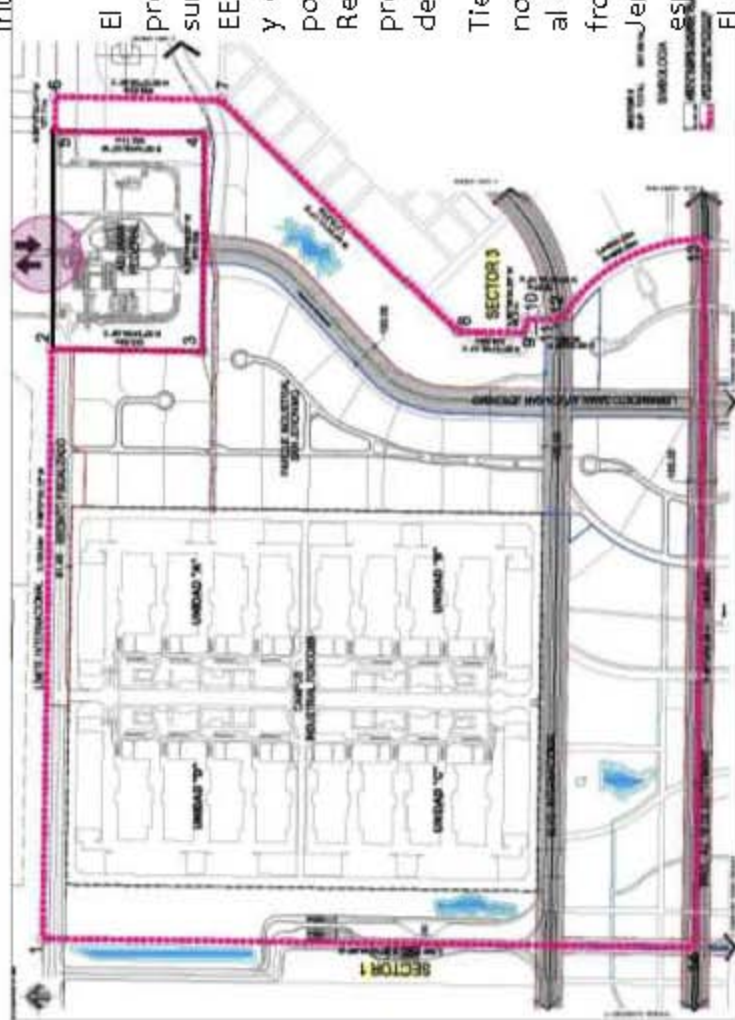
Igualmente en el documento se propone una adecuación en la zonificación secundaria del PDU-2010, al ajustar los usos del suelo y la estructura vial a los planteamientos técnicos producto de las diversas fases que se han venido realizando desde la planeación, diseño y construcción de las primeras obras, hasta las recientes (año 2011) de evaluación de lo realizado, diseño y gestión de recursos adicionales para llevar a cabo nuevas inversiones en la zona.



Los temas significativos de estos Estudios de Impacto Urbano Sectorial (EUS) son básicamente sin menoscabo de otros componentes urbanos: *II, b*, Infraestructura urbana; *II, d*, Movilidad urbana; y *II, j*, apoyo a las actividades económicas, esto último por el carácter de Parque Industrial como la primera acción urbana que está empezando su desarrollo en este año y los siguientes.

3.2. SECTOR URBANO "S-2"

San Jerónimo por parte de los diversos agentes urbanos que ahí intervengan.



El Sector Urbano "S-2" es un sector de forma regular de proporción cuadrada de 2,367m. a 2,660m. por lado (norte-sur/oriente-poniente). Colinda al norte con la frontera con los EE.UU.; al oriente, cruzando la carretera Samalayuca-San Jerónimo y el gran espacio abierto (AV), con el Sector Urbano "S-3". Al poniente, con el Sector Urbano "S-1" y la ampliación a futuro del Recinto Fiscalizado; y al sur, con el Sector Urbano "S-5" y la prolongación de la Av. 16 de Septiembre. Con una superficie total de 597.8866 ha.

Tiene dos cuadrantes básicos (Subsectores I, II, III, IV y V), uno al norte que abarca la mayor parte de la superficie (73.08%) destinado al Recinto Fiscalizado por su colindancia con la aduana y la propia frontera, y a las zonas industriales del Parque Industrial "San Jerónimo" y del Campus de Foxconn, así como a los grandes espacios abiertos.

El otro cuadrante, de menor tamaño (Subsectores VI y VII) con el 17.69%, se ubica entre dos vialidades principales, al norte, el Blvd. Internacional y la prol. de la Av. 16 de Septiembre, al sur, entre ambas se forma un corredor de usos mixtos y servicios (10.69%) en cuyo extremo oriente se desarrolla parte del Centro Urbano de San Jerónimo (7.00%)

El restante, 9.23% corresponde a los derechos de vía de las vialidades urbano-regionales (Carret. Samalayuca-San Jerónimo, Blvd. Internacional, y Prol. Av. 16 de Septiembre).

DESCRIPCIÓN DE LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO

Este documento es la segunda versión del entregado en el mes de agosto de 2012, el documento aporta elementos necesarios y concretos para establecer de la manera más clara posible los proyectos, obras y acciones que deberán llevarse a cabo en distintos horizontes de planeación durante el periodo de 2012 al 2015. En este Sector se concentrarán con mucha seguridad la mayor parte de las acciones urbanas que se realicen en la zona de

Este mismo Sector "S-2", se subdivide a su vez en una serie de Subsectores que son:

- Subsector I.- Circulación Confinada.
 - Subsector II.- El Espacio Abierto Intermedio con Usos Complementarios.
 - Subsector III.- El Campus Industrial Foxconn.
 - Subsector IV.- Conjunto Urbano Parque Industrial San Jerónimo.
 - Subsector V.- El gran Espacio Abierto con Usos Complementarios / Parque Metropolitano.
 - Subsector VI.- El Corredor de Servicios.
 - Subsector VII.- El Centro Urbano de San Jerónimo.
 - Subsector VIII.- Derechos de vía.
- (Ver plano PM-05)

Por Subsector la zonificación de usos de suelo y la estrategia de desarrollo es:

Subsector I.- Circulación Confinada.

Se refiere a la Circulación Confinada entre el límite internacional de México con los E.E.U.U. al norte, y las instalaciones industriales con características de Recinto Fiscalizado, al sur.

Tiene una superficie total de 19,4546 ha. y representa solo el 3.25% del total del Sector "S-2".

Su función es comunicar directamente el actual cruce internacional con las instalaciones industriales y, a mediano y largo plazo, con el nuevo cruce internacional ferroviario y la aduana de carga, y eventualmente esta Circulación Confinada puede prolongarse

hasta el cruce internacional existente de exportación de ganado al oriente de la aduana federal actual.

Este escenario de mediano y largo plazo, permite plantear una visión regional, fronteriza y binacional en la cual San Jerónimo es, y debe ser, uno de principales polos regionales de desarrollo de Juárez y que es además totalmente coincidente con los esquemas del Plan Maestro Fronterizo que recién han terminado los dos gobiernos federales y con la visión regional que plantea la Dirección General de Desarrollo Urbano del municipio.



Subsector II- El Espacio Abierto Intermedio con Usos Complementarios.

Se refiere al espacio que queda entre los dos grandes polígonos que formarán en el largo plazo el Recinto Fiscalizado y las grandes zonas industriales, los dos polígonos son de forma y superficie similares, el de la derecha (oriente) se ubica dentro de este Sector y corresponde al Campus de Foxconn, y el de la izquierda (poniente), a mediano y largo plazo, se ubica en el Sector Urbano "S-1" y corresponde a las futuras zonas industriales, de abasto y almacenamiento por su cercanía al cruce intermunicipal propuesto para el libramiento ferroviario.

Al norte colinda con el Subsector I, la Circulación Confinada y al sur, con el derecho de vía del Blvd. Intermunicipal.

Tiene una superficie total de 34.3420 ha. y representa el 5,74% del total del Sector "S-2". Es de forma alargada (1,720.0m.) en sentido norte-sur con un ancho promedio de escasos 200.0m.

Se concibe como un gran territorio en el que deben predominar los espacios abiertos y áreas verdes pero que además permite la presencia de otros usos y actividades, por ejemplo básicamente, a) el reservorio de agua, b) las instalaciones para el Truck-Stop y los servicios complementarios al Recinto Fiscalizado, y c) la vialidad de acceso a este último y a los dos grandes polígonos que formarán el recinto industrial a lo largo del trazo del Blvd. Intermunicipal.

Esta opciones de accesos/salidas a mediano y largo plazo, permite replantear desde este momento el acceso al Recinto Fiscalizado a través de un patio único de maniobras tal como se propuso al momento de la presentación a la autoridad local del Plan Maestro para el Campus Industrial Foxconn. En consecuencia se redefine el uso y vocación del territorio que queda entre Foxconn y la carretera Samalayuca-San Jerónimo. Este nuevo uso ahora es parte

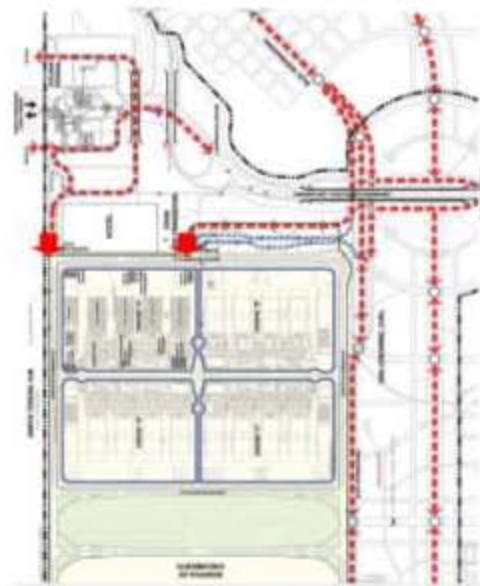
importante de los usos industriales que forman el gran espacio del Recinto Fiscalizado, en este caso mediante la figura de Conjunto Urbano para el Parque Industrial San Jerónimo.

Esta es una de las adecuaciones a los usos de suelo que plantea el Plan Maestro pues modifica y adecua el uso de suelo que era de patio de maniobras y accesos y salidas al futuro Recinto Fiscalizado y zonas industriales.

ESPACIO ABIERTO INTERMEDIO	34.3420	100.00 %
RESERVORIO DE AGUA	1.7546	5.10 %
VALIDAD DE ACCESO	4.1460	12.08 %
TRUCK-STOP	5.5000	16.02 %
COMPLEMENTO DE ESPACIOS ABIERTOS	22.9414	66.80 %



SISTEMA DE ACCESOS / SALIDAS AL RECINTO FISCALIZADO



Subsector III.- El Campus Industrial Foxconn

Este Subsector así como el Subsector IV forman la zona del Recinto Fiscalizado e Industrial que se desarrollará por fases desde el corto, mediano y largo plazo, y es el motor del desarrollo más importante no solo de San Jerónimo sino de toda la franja fronteriza del norponiente, incluyendo tanto al lado mexicano como su espejo en el lado americano (la zona de Santa Teresa y la ciudad de Sunland Park en el estado de Nuevo México).

De hecho puede ser el territorio en que se aterricen en las primeras fases las ideas y conceptos para el Campus Industrial Binacional que han propuestos los dos gobiernos estatales de Chihuahua y Nuevo México.



Con respecto al Subsector III, este corresponde a las instalaciones de la empresa Foxconn (PCE Technology de Juárez SA de CV). Desde junio de 2009 se cuenta con la autorización de uso del suelo para las 240.00 ha. propiedad de la empresa. Se compone de cuatro unidades cada una equivale a una etapa de inversión y desarrollo de 60 ha. (Unidad "A", al nororiente; Unidad "B", al suroriente; Unidad "C", al surponiente; y Unidad "D", al norponiente)

En cada unidad de 60 ha. se considera la construcción de cuatro naves industriales además de las actividades de dormitorios, cocina, centro comunitario y centro comercial, y desde luego el área para el control del pluvial.

En este momento está en proceso de desarrollo la Unidad "A" de las cuatro que contempla el proyecto. Esto representa el 25% del total del Sector "S-2".

Al norte colinda con el Subsector I, la Circulación Confinada; al sur, con el derecho de vía del Blvd. Internacional; y al oriente con el Subsector IV también destinado a usos industriales.

Para este Subsector, en este Plan Maestro no se presenta ninguna modificación con respecto a lo establecido en los documentos técnicos que apoyaron en su momento, la aprobación del uso del suelo.

Solamente se redefine tal como se menciona en la descripción del Subsector II, el replanteamiento de los accesos y salidas al Recinto Fiscalizado.

Subsector IV.- Conjunto Urbano Parque Industrial San Jerónimo.

Corresponde al territorio ubicado al frente del Campus Foxconn hasta la carretera Samalayuca-San Jerónimo, que este Plan Maestro diseña y define como "Conjunto Urbano Parque Industrial San Jerónimo", la ley estatal de desarrollo urbano sostenible define al conjunto urbano como la "modalidad de una acción urbana en un polígono determinado en la que se autorizan simultáneamente diversos aprovechamientos de suelo".

Este Subsector comprende dos áreas principales, la de mayor superficie destinada al desarrollo de un Parque Industrial (69.2510 ha) y otra de menor superficie también de uso industrial pero con tratamiento de Recinto Fiscalizado Estratégico (28.2019 ha) ubicada al norte colindando con la Circulación Confinada que corresponde al Subsector I y es parte del Recinto Fiscalizado Estratégico.

Al oriente colinda con el derecho de vía de la carretera Samalayuca-San Jerónimo, y al poniente con el Subsector III (Campus Industrial Foxconn); al sur con el derecho de vía del Blvd. Internacional. Su

superficie total es de 97.4529 ha. y representa el 16.30 % del total del Sector "S-2".

Para este Subsector se ha desarrollado el anteproyecto de fraccionamiento para el Conjunto Urbano, anteproyecto que fue revisado y aprobado por la Dirección General de Desarrollo Urbano (DGPU) con fecha 22 de julio de 2011 para una superficie inicial de 97.51 ha. que incluía básicamente la zona de lotes industriales.



Arg. Octavio Lago Aguirre
Director de Desarrollo Habitacional CLASA
Corporación Inmobiliaria San Jerónimo S.A. de C.V.
Presenta.

Señor el presente para presentar un total salud y al mismo del respuesta a la solicitud de revisión y en caso de aprobación de Anteproyecto para el Fraccionamiento Industrial denominado "Parque Industrial San Jerónimo", primero a basarse en un predio urbano con respecto total de 97.4529 ha y a darlo en subdivisión por el Planteo Inicial de San Jerónimo y a la Carretera Juárez-San Jerónimo del Plan Estatal de Tercera de este ciudad.

De acuerdo al análisis realizado al proyecto presentado a esta Dirección General de Desarrollo Habitacional se le presenta integrado los requisitos técnicos para la autorización del Fraccionamiento industrial en la Sección I de la Ley de Desarrollo Urbano, y a la Corporación Inmobiliaria San Jerónimo de acuerdo al Artículo 102, por lo que este Octavio en esta sujeta a la obligación de presentar la siguiente información:

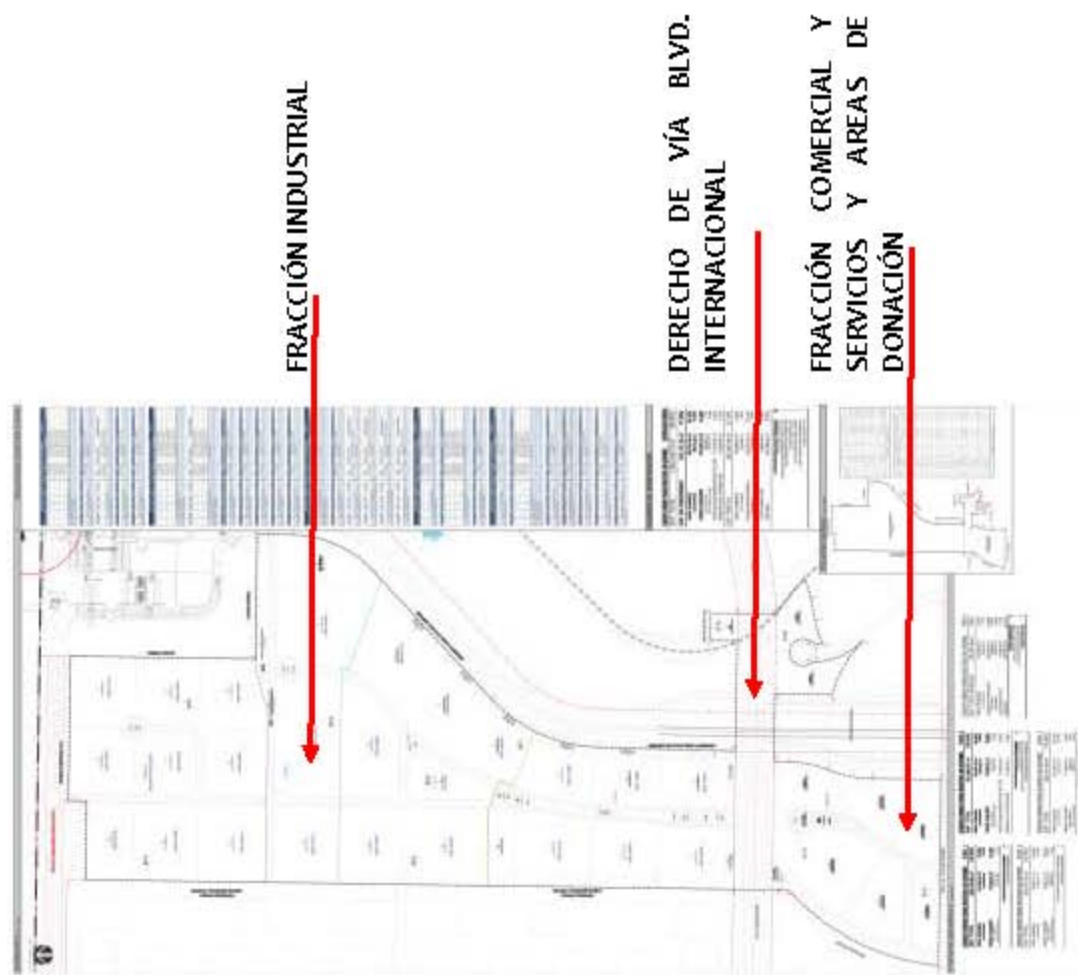
1. Sujeto a la obligación de autorización de Cambio de Uso de Suelo en el predio por el Ayuntamiento para un Uso de Suelo Industrial.
2. Respetar los lineamientos técnicos establecidos en la Licencia de Uso de Suelo resultante de la autorización otorgada en el numeral anterior.
3. Cumplir con el área de zonación correspondiente de acuerdo con los lineamientos establecidos en la autorización del uso de Suelo al cual se hace mención en los numéros 1, 2 y 3 del presente oficio, así mismo se le refiere que la superficie de desarrollo deberá de cumplir las disposiciones técnicas, administrativas y urbanas en la Ley de Desarrollo Habitacional en los Art. 104 y 105.
4. Deberá integrar estudio para la integración del proyecto con las veredades existentes y propiedades de su proyecto conforme al Artículo 107, de acuerdo a la Sección II. De la ley de desarrollo urbano.
5. Deberá de contar con las siguientes Clases de urbanización conforme al Artículo 82 de la Ley de Desarrollo Urbano, de la Sección I. De la Ley de Desarrollo Urbano.
6. Integrar en el expediente el estudio del cual como todos los requisitos establecidos en el Artículo 107 de acuerdo a la Ley de Desarrollo Urbano, de la Sección I. De la Ley de Desarrollo Urbano, los cuales se adjuntan al presente oficio.

Señor el presente para presentar un total salud y al mismo del respuesta a la solicitud de revisión y en caso de aprobación de Anteproyecto para el Fraccionamiento Industrial denominado "Parque Industrial San Jerónimo", primero a basarse en un predio urbano con respecto total de 97.4529 ha y a darlo en subdivisión por el Planteo Inicial de San Jerónimo y a la Carretera Juárez-San Jerónimo del Plan Estatal de Tercera de este ciudad.

Posteriormente en agosto del año pasado se volvió a poner a la consideración de la DCDU la segunda versión más completa, que incluye hasta 140 ha.

El anteproyecto integral del *Conjunto Urbano Parque Industrial San Jerónimo* tiene una superficie total de 140.8392 Ha., es de forma alargada y consta de dos fracciones separadas por el derecho de vía del Blvd. Internacional (100.0m.). La fracción al norte del derecho de vía es la de mayor superficie, con 108.8812 Ha. (el 77.30% del total del conjunto urbano) y está destinada exclusivamente al uso industrial en la modalidad de régimen de propiedad en condominio. La otra fracción, de menor superficie (20.9689 Ha., con el 14.90% del total del conjunto urbano) al sur del derecho de vía de carácter público está conformado por dos zonas, una de estas al oriente del derecho de vía de la carretera Samalayuca-San Jerónimo (100.0m.) para los polígonos destinados al uso comercial y de servicios (dos polígonos) y para el polígono destinado a la subestación eléctrica, y la otra zona al poniente del derecho de vía de la carretera, para los polígonos de donación municipal (ocho polígonos) y un polígono adicional para uso comercial y de servicios.

El derecho de vía del Blvd. Internacional representa una superficie de 10.9891 Ha. (el 7.80% del total)



CONJUNTO URBANO PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO

La fracción industrial se desarrolla a través de un solo acceso por el Blvd. Internacional, la misma calle por la que será el acceso

definitivo al Campus Industrial Foxconn. Esta calle de acceso comunica al norte hasta el Recinto Fiscalizado Estratégico en colindancia con el límite internacional, y forma un circuito local interno hasta regresar al mismo punto de acceso. La sección vial de este circuito es de 20.00 m. que en su parte de acceso, más ancha por efectos de imagen e identidad urbana, llega los 36.00 m. con un camellón central.

La zona industrial tiene 25 lotes, nueve de ellos dentro del Recinto Fiscalizado; el lote tipo es de 2.5 a 3.0 Ha. (con frente tipo de 180.0m. a 220.0m. con fondo tipo de 180.0m. a 200.0m.). Se plantea desarrollarla en tres etapas, siendo la primera (de siete a ocho lotes) la que va desde el Blvd. Internacional hasta al acceso actual, de carácter temporal, al Campus de Foxconn e incluye también a los polígonos de donación municipal. La segunda (también de siete a ocho lotes) corresponde al resto de la zona hasta llegar al límite con la tercera y última, que corresponde precisamente a la que tendrá tratamiento de recinto fiscalizado con hasta nueve lotes.

PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO	97.4529	100.00 %
FRACCIÓN PARQUE INDUSTRIAL	69.2570	71.06 %
FRACCIÓN RECINTO FISCALIZADO	28.2079	28.94 %

Subsector V.- El gran Espacio Abierto con Usos Complementarios/Parque Metropolitano.

Corresponde al extremo oriente del Plan Maestro, y es el otro gran espacio abierto que queda entre la zona industrial y la carretera Samalayuca-San Jerónimo de acceso al cruce internacional y el Sector Urbano "S-3". Su concepto se retoma del propio Plan



Parcial para San Jerónimo, puesto al día a partir de dos consideraciones posteriores al plan parcial, la primera, el trazo definitivo de la carretera de acceso al cruce internacional y por lo tanto de su derecho de vía, y la otra la redefinición del uso de los terrenos ubicados entre la carretera y el Campus Industrial Foxconn. El resultado es este importante territorio, una de cuyas vocaciones es sin duda, la creación de espacios abiertos.

Tiene una superficie total de 45.7317 ha. que representa el 7.65% del total del Sector "S-2". Cumple diversas funciones: i) forma el límite con Sector Urbano "S-3"; ii) al igual que el caso del Subsector I, una de sus funciones básicas es la creación de espacios abiertos y áreas verdes; iii) rodea, protege y define las instalaciones de la aduana federal existente; iv) aloja los derechos de vía para la infraestructura, por ejemplo el punto de conexión (city-gate) y el trazo de la red de gas natural, la ubicación de la subestación de CFE y el trazo de la línea de interconexión con la línea existente que surge de energía eléctrica a Foxconn desde el sector de Anapra, y uno de los reservorios de agua que son parte del sistema hidráulico de San Jerónimo; y v) instalación en el mediano y largo plazo de diversos elementos de equipamiento urbano dentro de ese gran "espacio abierto-verde", por ejemplo instalaciones para feria y exposiciones, museo, planetario, etc.

En ese sentido el plan parcial planteaba una serie de equipamientos especiales que pudieran, en un momento dado, y si las circunstancias lo permiten tener cabida en este gran espacio abierto, por ejemplo se menciona al Centro Típico Binacional, el Centro Internacional de Turismo Especial, el Centro Internacional de Negocios y Exposiciones y al Centro Educativo Internacional.

Por otro lado, con la definición de este espacio abierto se pretende tener elementos de diseño y de uso para proteger el derecho de vía de la carretera de acceso al cruce internacional, particularmente en este tramo que es la zona de almacenamiento de los vehículos que van rumbo a Santa Teresa en territorio americano. En principio se plantea que el Grupo Promotor del Proyecto sea quien se encargue de la conservación y mantenimiento de este gran espacio abierto.

Además este espacio cumple funciones de imagen urbana pues se convierte en el punto de entrada no solo a la ciudad, sino al estado de Chihuahua y al propio país.

Este espacio abierto, junto con el del Subsector I, forman parte de los grandes espacios abiertos que plantea el Plan Parcial de San Jerónimo cuyas funciones son entre otras, sobre todo en el mediano y largo plazo, la creación de los espacios para los reservorios de agua pluvial y agua tratada. El esquema que se plantea para San Jerónimo en este sentido es muy atractivo.

Estos dos espacios abiertos representan el 2.3% del total planteado para San Jerónimo.



ESPACIO ABIERTO / PARQUE METROPOLITANO	45.7313	100.00%
RESERVORIO DE AGUA	2.4450	5.35%
DERECHO VÍA BLVD. LUIS DONALDO COLOSIO	3.4596	7.57%
COMPLEMENTO DE ESPACIOS ABIERTOS / EQUIPAMIENTO / SERVICIOS	39.8271	87.08%

Subsector VI.- El Corredor de Servicios.

Corresponde al territorio ubicado entre el Subsector III y el Sector Urbano "S-5". Se puede definir igualmente por los derechos de vía del Blvd. Internacional al norte y la prol. de la Av. 16 de Septiembre al sur. Tiene una superficie de 63.9022 ha. que representa el 10.69% del total del Sector "S-2".

Se refiere al Corredor de Servicios, que desde el estudio técnico para el Campus Industrial de Foxconn se planteaba para alojar usos mixtos con la mayor variedad posible de actividades incluyendo desde luego vivienda vertical de alta densidad.

En este Corredor se planteó la sustitución de usos del suelo con la gran zona industrial del Recinto Fiscalizado para mantener un equilibrio entre todos los usos del suelo.

Esta sustitución de usos del suelo se dio a partir del principio de que es preferible buscar la "sustitución" de usos de suelo que un simple "cambio" de un uso de suelo por otro con la consecuente pérdida de uno o varios usos del suelo como por ejemplo el equipamiento público indispensable para la calidad de vida de sus habitantes. En cambio con la sustitución de usos se pueden realizar los necesarios ajustes y compensaciones a la zonificación original sin demerito en cuanto a su dosificación por tipo de zonificación y sin demerito en cuanto a la estructura urbana.

(Ver los planos PP-08 y PP-08A, PP-09 y PP-09A, PP-10 y PP-10A, y PP-11 y PP-11A)

De esta manera en el Corredor de Servicios predominan los uso y zonificaciones de:

Las destinadas a equipamientos y áreas verdes, con un total de 14.2215 ha. entre las que destacan las áreas destinadas a alojar la

planta tratadora de aguas y los espacios abiertos para formar el control y manejo del agua pluvial,

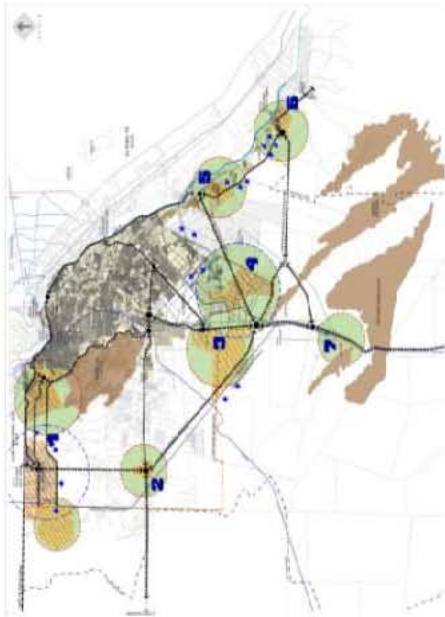
Las actividades de comercio y servicios con 13.81382 ha., buscando la mayor mezcla posible de usos y actividades,

Los polígonos destinados a vivienda con tipologías y agrupamientos que tienden a lo vertical y con densidades altas (H-100), con 17.5404 ha. y una capacidad estimada de 1,500 a 1,700 viviendas,

Y por último las áreas para el equipamiento turístico con un total de 8.8350 ha.

CORREDOR DE SERVICIOS	63.9022	100.00 %
SERVICIOS-HABITACIÓN	5.2415	8.20 %
EQUIPAMIENTO	3.0526	4.78 %
EQUIPAMIENTO TURÍSTICO	8.8350	13.83 %
HABITACIÓN (H-100)	17.5404	27.45 %
COMERCIO Y SERVICIOS	8.5723	13.41 %
ÁREA VERDE	11.1689	17.48 %
VIALIDAD LOCAL	9.4912	14.85 %

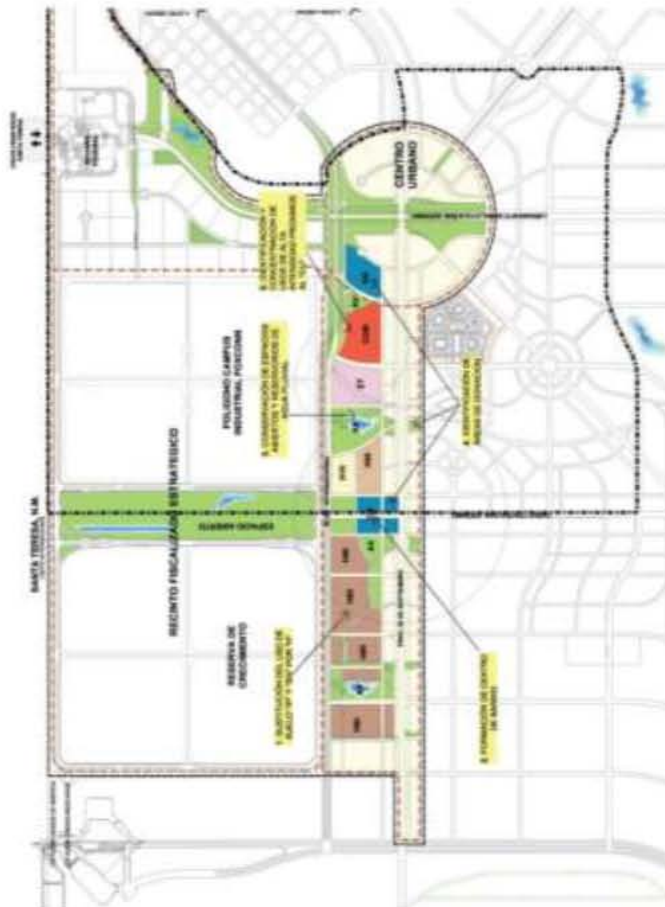
Aquí aplican de manera natural las normas y criterios del crecimiento inteligente (smarth growth)



Tiene una superficie de 41.8101 ha. y representa el 7.0 del total del Sector "S-2". Es de forma circular con un radio promedio de 600.0m.

El Centro Urbano completo se forma de cuatro cuadrantes, dos de estos (Cuadrante/Gajo 1 y Cuadrante/Gajo 2) en el Sector Urbano "S-2" y otros dos (Cuadrante/Gajo 3 y Cuadrante/Gajo 4) en el Sector Urbano "S-5".

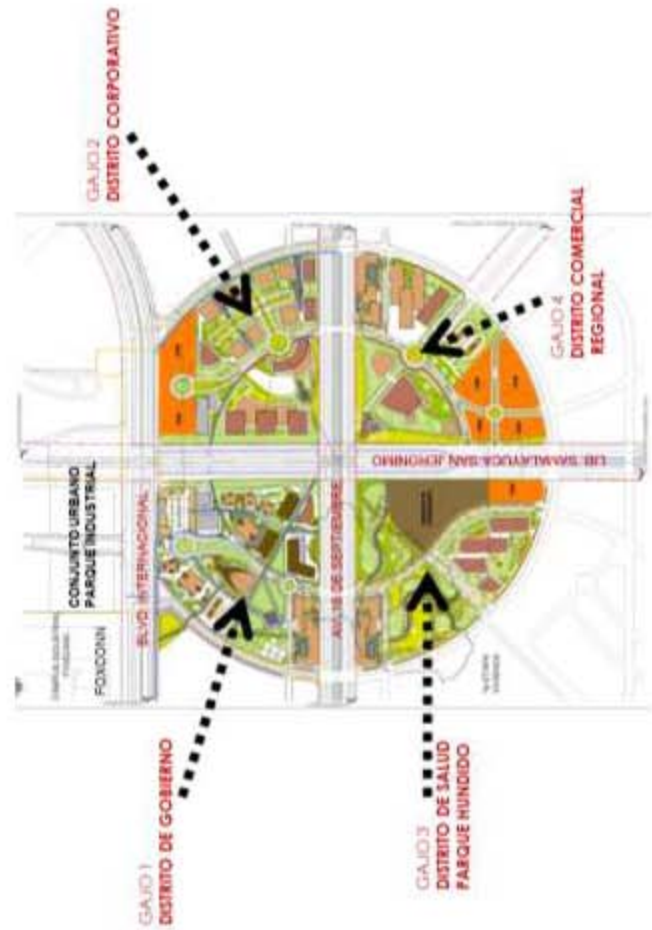
Cada cuadrante tiene distintas vocaciones de uso de suelo por ejemplo, el Cuadrante/Gajo 1 está destinado al Distrito Administrativo. El Cuadrante/Gajo 2, está destinado al Distrito para el Centro de Negocios y Exposiciones. El tercer Cuadrante/Gajo 3 se plantea para el Distrito Hospitalario y el Parque hundido. Y el último, Cuadrante/Gajo 4, al Distrito para el Centro Comercial Regional. En estos Cuadrantes pueden tener cabida además algunos de los proyectos de Equipamientos Especiales a que hace referencia el Plan Parcial San Jerónimo.



Subsector VII.- El Centro Urbano de San Jerónimo.

Corresponde a la zona destinada a formar el Centro Urbano del proyecto de San Jerónimo. Debe irse desarrollando desde las primeras etapas, de otra forma no llegará a convertirse realmente en el "centro de la ciudad", y además en uno de los Subcentros Urbanos a nivel de la región fronteriza y en el detonador de uno de los polos de desarrollo.

Juntos forman una superficie de casi 85 ha, que representan el 2.5% del total del área urbana de San Jerónimo.



EL CENTRO URBANO

CUADRANTE GAJO 1	21.1167	
EQUIPAMIENTO/DONACIÓN	12.9118	61.15 %
COMERCIO	1.4814	7.01 %
ÁREA VERDE	3.3286	15.77 %
VALIDAD LOCAL	3.3947	16.07 %
CUADRANTE GAJO 2	20.6934	
SERVICIOS-HABITACIÓN	12.2482	59.19 %
COMERCIO	3.6647	17.71 %
ÁREA VERDE	1.1044	5.33 %
VALIDAD LOCAL	3.6759	17.77 %

El diseño urbano de la Rotonda Mayor se basa en los "DOTS" (Desarrollos Orientados al Transporte Sustentable), a partir entre otras cosas, de la definición de las movilizaciones no motorizadas, de los espacios abiertos y andadores, de las ciclorutas fuera del área de rodamiento, y del mobiliario y la imagen urbana entre los principales elementos de diseño.

El objetivo es lograr un ambiente pro-peatonal en todo "El Gajo", y desde las primeras etapas de urbanización y edificación

Este primer "Gajo" se destaca por concentrar una parte importante de instalaciones, edificios y servicios de carácter público, es decir aquí se concentran los predios productos de donaciones municipales. En este Gajo se propone:

- i) Unidad Administrativa para oficinas y delegaciones de los tres órdenes de gobierno municipal, estatal y federal, a base de edificios independientes, construcción en altura cuyo desplante se

propone lo mas pegado posible al derecho de vía de la carretera Samalayuca-San Jerónimo.

Incluye plaza cívica, estacionamiento público y de funcionarios, estacionamiento para bicicletas, sitio de taxis, etc.,

ii) Estación múltiple de servicios (policía, bomberos, protección civil y cruz roja). Debe ser el primer elemento de equipamiento a construir,

iii) Paradero-Terminal de transporte público para alojar la primera ruta alimentadora desde el núcleo urbano de Juárez. Ligado a la movilidad no motorizada (paseos, ciclorutas) al estacionamiento público (unidad administrativa) - park and ride, al estacionamiento de bicicletas, sitio de taxis, etc.,

iv) Los estacionamientos públicos se resuelven en edificios (hacia arriba o hacia abajo pero siempre fuera de vía pública. Quedan prohibidas "las soluciones" a nivel sobre el terreno natural, este es un tema sumamente importante, que así debe ser desarrollado desde la primera etapa de urbanización y edificación, sin hacer caso al argumento de:es un uso temporal,total lo que sobra ahora es terreno..... etc.,

Estos edificios de estacionamiento pueden tener en su planta baja a nivel de calle, pequeños locales comerciales, para provocar el uso intenso y durante la mayor parte del tiempo de la vía pública,

v) Jardín central, para "estar", tipo inglés, profusamente arbolado. En el largo plazo se debe constituir en la zona "de estar y de descanso" de las gentes que laboren en el centro urbano, por lo tanto su entorno debe estar "cerrado" por los edificios que ven hacia este,

vi) Espacios abiertos, pequeños jardines, camellones, etc.,

vii) A lo largo de las vialidades locales y zonas peatonales. se propone diseñar e ir colocando en estos ejes una serie de esculturas a escala humana que representen las diversas actividades que tienen lugar en las zonas centrales de las ciudades: estar, caminar, sentarse, platicar, conocer gente, comunicarse, correr, pasear al perro, etc.,

viii) Edificio multifuncional destinado a educación tecnológica y a la investigación y desarrollo (r&d). En las primeras etapas sus espacios libres se destinarán a las canchas deportivas y patios de la escuela primaria y jardín de niños, en este caso si considerando que es una ocupación temporal,

ix) Teatro-auditorio de usos múltiples en apoyo a las oficinas públicas y privadas, a los centros educativos, a la actividad industrial, etc.,

x) Espacios para la recolección y separación de la basura y,

xi) Y el predio destinado a la edificación de áreas comerciales y de servicios en la parte norte.



CUADRANTE/GAJO 1 - DISTRITO ADMINISTRATIVO

Cuál es la vocación de los otros "Gajos"

El Tercer Gajo tendrá un gran parque hundido (por cuestiones de manejo y control de agua pluvial) el cual es parte de una de las cuencas hidráulicas de las primeras fases de vivienda.



Un Segundo Gajo, para completar los cuatro de la rotonda mayor, su vocación en este caso es para actividades de uso mixtos complementarios a todos los anteriores, oficinas públicas y privadas, comercio al menudeo en pequeños centros comerciales, hoteles, vivienda departamental en altura, etc. Y el templo ecuménico, el principal de todo el desarrollo.



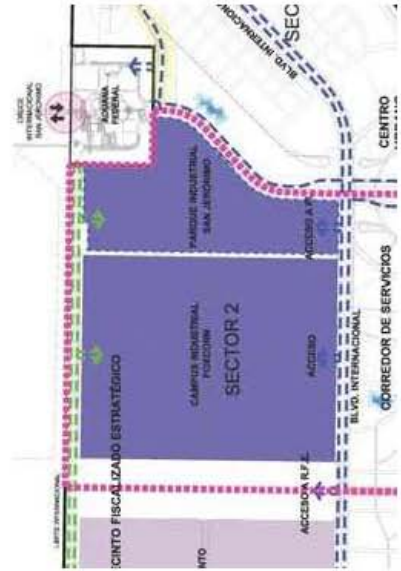
En el largo plazo un importante Centro Hospitalario, orientado al mercado estadounidense, y la réplica en cuanto a imagen volumen y uso mixto de las edificios de borde del primer Gajo.

CUADRANTE/GAJO 2 - DISTRITO CORPORATIVO-NEGOCIOS Y EXPOSICIONES

CUADRANTE/GAJO 3 - DISTRITO DE SALUD - PARQUE HUNDIDO

RESUMEN. CUADROS DE USOS DE SUELO / SECTOR URBANO "S-2"

SUBSECTOR / CUADRANTE	SUP. TOTAL (HA.)	%
RECINTO FISCALIZADO /ZONA INDUSTRIAL		
I) CIRCULACIÓN CONFINADA	19.4546	---
AL ORIENTE DE ADUANA	1.0261	5.27 %
AL PONIENTE DE ADUANA	18.4284	94.73 %
II) CAMPUS INDUSTRIAL FOXCONN	240.0000	71.13 %
IV) PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO	97.4529	28.87 %
FRACCIÓN PARQUE INDUSTRIAL	69.2510	20.52 %
FRACCIÓN RECINTO FISCALIZADO	28.2019	8.35 %
SUBTOTAL ÁREA USO INDUSTRIAL	337.4529	
SUBSECTOR / CUADRANTE	SUP. TOTAL (HA.)	%
ESPACIOS ABIERTOS / USOS COMPLEMENTARIOS		
I1) ESPACIO ABIERTO INTERMEDIO	34.3420	---
RESERVORIO DE AGUA	1.7546	5.10 %
VIALIDAD DE ACCESO	4.1460	12.08 %
TRUCK-STOP	5.5000	16.02 %
COMPLEMENTO DE ESPACIOS ABIERTOS	22.9414	66.80 %
V) ESPACIO ABIERTO / PARQUE METROPOLITANO	45.7313	---
RESERVORIO DE AGUA	2.4450	5.35 %
DERECHO VÍA BLVD. LUIS DONALDO COLOSIO	3.4596	7.57 %
COMPLEMENTO DE ESPACIOS ABIERTOS / EQUIPAMIENTO / SERVICIOS	39.8271	87.08 %
SUBTOTAL ESPACIOS ABIERTOS	80.0737	



55

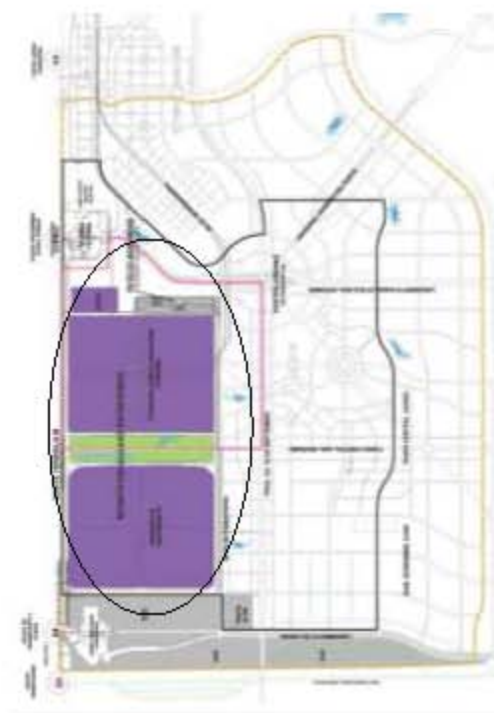
CUADRO RESUMEN

SUBSECTOR / CUADRANTE	SUP. TOTAL (HA.)	%
CIRCULACIÓN CONFINADA	19.4546	3.25 %
ÁREA USO INDUSTRIAL	337.4529	56.44 %
SUBTOTAL	356.9075	59.69 %
ESPACIO ABIERTO / PARQUE METROPOLITANO	45.7317	7.65 %
ESPACIO ABIERTO INTERMEDIO	34.3420	5.74 %
SUBTOTAL	80.0737	13.39 %
EL CENTRO URBANO	41.8101	7.00 %
CORREDOR DE SERVICIOS	63.9022	10.69 %
SUBTOTAL	105.7123	17.69 %
DERECHOS DE VÍA	55.1931	9.23 %
TOTAL SECTOR URBANO "S-2"	597.8866	100.00 %



3.3.-APOYO A LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

A) Parque Industrial, ver los apartados Subsector I y sobre todo Subsector IV de la descripción de la estrategia de desarrollo, donde se describen las características del anteproyecto existente para el Parque Industrial San Jerónimo.



UBICACIÓN DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL

B) Los polígonos destinados a comercio y servicios se ubican a ambos lados del derecho de vía de la carretera Samalayuca-San Jerónimo (100.0m.) en las esquinas que se forman con el Blvd. Internacional (igualmente tiene un derecho de vía de 100.0m.), los dos polígonos al oriente que corresponden a la primera fase de desarrollo comercial tienen una superficie de 12,292.98m². y de 15,276.41m². que se pueden juntar para formar un solo gran polígono de casi tres hectáreas. La segunda fase, al poniente de la carretera, con un solo polígono para uso comercial tiene una

superficie de 14,874.41m². que en este caso colinda con los polígonos de donación municipal.

En total los polígonos comerciales suman 42,383.80 m²

Además se ubica un polígono de 4,899.46m² destinado a la subestación de energía eléctrica de C.F.E. con acceso por el Blvd. Internacional.



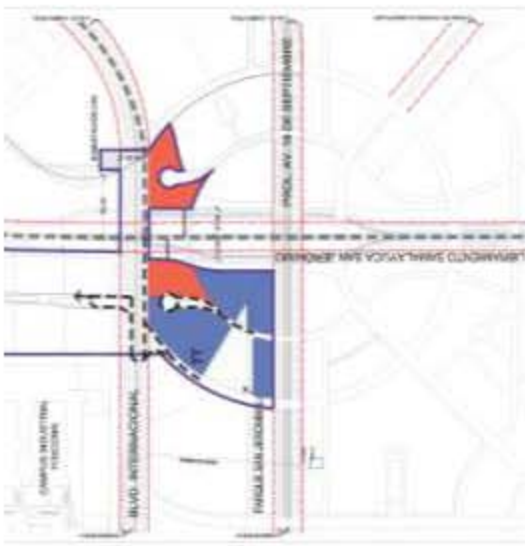
UBICACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS

tres órdenes de gobierno y será la semilla para la formación del Comité de Desarrollo Urbano y en el futuro, de la primera Delegación Administrativa de Juárez, y **d)** un Parque Urbano buscando formar parte de los espacios abiertos lo más densamente arbolados del Centro Urbano.



AZUL: POLÍGONOS DE DONACIÓN MUNICIPAL

Una descripción más detallada de los polígonos de donación municipal permite iniciar la formación de un centro de servicios al puente del derecho de vía de la carretera Samalayuca-San Jerónimo, este centro de servicios públicos es de tamaño significativo dentro del entorno de la Rotonda Mayor (Centro Urbano de San Jerónimo).



ROJO: POLÍGONOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

C) En cuanto a los polígonos destinados a albergar las donaciones municipales del "*Conjunto Urbano Parque Industrial San Jerónimo*" y de la primera fase de la *Zona de Comercio y Servicios* para ir formando el Centro Urbano de San Jerónimo. Esta ubicación central permite atender tanto a la población que se relaciona con la zona productiva y de empleo (el Parque Industrial, Foxconn y la aduana) como a los primeros residentes de la zona de vivienda.

Entre los elementos de equipamiento que se considerarán están, **a)** una Terminal-Paradero de transporte urbano de las rutas expresas que vienen de diversas partes de Juárez y de las rutas troncales y alimentadoras del propio San Jerónimo; **b)** la Estación Múltiple de policía, bomberos, cruz roja y protección civil, aspecto fundamental para contar con elementos de protección para la población que ya acude a trabajar a esa zona, **c)** una primera fase de la Unidad Administrativa que contendrá oficinas públicas de los

3-4- SECTOR URBANO "S-5"



88

Es un Sector ubicado en la parte central del plan parcial de desarrollo de San Jerónimo, de forma rectangular con 2,600m. en su sentido más largo y 1,530m. en el otro sentido. Colinda al norte con el derecho de vía de la prol. de la Av. 16 de Septiembre y el Sector Urbano "S-2", al oriente con el Sector Urbano "S-6" y el inicio de la Diagonal División del Norte, al poniente con el Sector Urbano "S-4" y vialidad primaria, y al sur Sector Urbano "S-8". Cuenta con una superficie total de 421.00 ha., su vocación fundamental es el asentamiento de vivienda estimándose una capacidad total de 8,500 a 9,000 viviendas en su mayoría de tipo unifamiliar.

La estructura vial del plan parcial lo divide en sentido vertical en tres grandes Cuadrantes de forma y tamaño semejantes. Cuadrante I, al poniente de la carretera Samalayuca-San Jerónimo,

en este cuadrante se dan las primeras acciones urbanas, el Cuadrante II, se ubica al poniente de este primero y es la siguiente fase de desarrollo y colinda con el Sector "S-4", y el tercer Cuadrante, el III, se ubica al oriente de la carretera Samalayuca-San Jerónimo y colinda con el Sector "S-6".

El Sector por su localización central en el proyecto de San Jerónimo da origen al Centro Urbano de San Jerónimo (la Rotonda Mayor) que se ubica en el cruce de dos vialidades de primer orden, la carretera Samalayuca-San Jerónimo en sentido norte-sur que comunica con el cruce fronterizo de San Jerónimo, Chih. - Santa Teresa, NM, y la prolongación de la Av. 16 de Septiembre en sentido oriente-poniente que comunica en este caso con el núcleo urbano de Juárez.

Alrededor de este cruce se forma la Rotonda Mayor con un diámetro de casi los 1,100 m. y de esta se desprenden dos corredores de Usos Mixtos, comercio servicios y vivienda a lo largo de ambas vialidades.

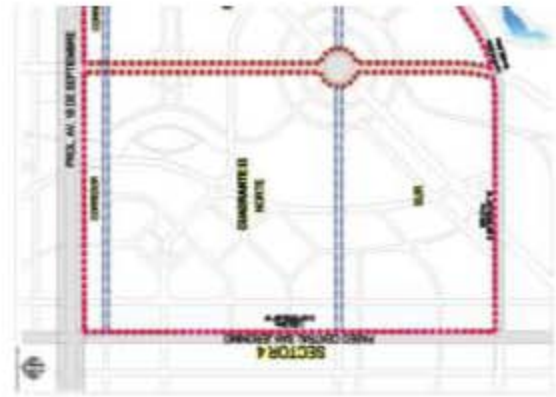
El Cuadrante I tiene forma rectangular con 800m. de ancho y 1,500m. de largo. En este cuadrante la zona destinada para el Centro Urbano y los dos corredores ocupan una cuarta parte del territorio, el resto está destinado a zonas de vivienda. Las densidades previstas para este cuadrante son: H-10, H-20, H-30 y H-60.

El Cuadrante II también de forma rectangular tiene distancias muy similares a las del anterior. En este caso únicamente se presenta el corredor sobre la Av. 16 de Septiembre que representa si acaso, el 5% del total del territorio, el resto es zona de vivienda. Las densidades previstas en este caso son, H-20, H-40 y H-60.

CUADRANTE I, SECTOR 5		
UBICACIÓN	SUPERFICIE	
CORREDOR SOBRE AV. 16 DE SEPTIEMBRE	2.5554 HA.	(1.80%)
CORREDOR SOBRE CARRETERA	17.9291 HA.	(12.38%)
CENTRO URBANO	17.7069 HA.	(12.53%)
SUBTOTAL	38.1914 HA.	(26.71%)
VIVIENDA	71.1806 HA.	(49.78%)
VIALIDAD SECUNDARIA	33.6083 HA.	(23.50%)
TOTAL CUADRANTE	142.9803 HA.	(100.00%)



CUADRANTE II, SECTOR 5		
UBICACIÓN	SUPERFICIE	
CORREDOR SOBRE AV. 16 DE SEPTIEMBRE	6.5100 HA.	(4.50%)
VIVIENDA	104.1560 HA.	(72.05%)
VIALIDAD SECUNDARIA	33.9049 HA.	(23.54%)
TOTAL CUADRANTE	144.5709 HA.	(100.00%)



El tercer Cuadrante, el III, es también de forma y superficie similar y al igual que el Cuadrante I tiene la zona destinada para el Centro Urbano y para los corredores, ocupan una parte importante del territorio, el 24%, el resto de la superficie esta destinado para vivienda. Las densidades previstas son, H-30, H-40 y H-60.

CUADRANTE III. SECTOR 5		
UBICACIÓN	SUPERFICIE	
CORREDOR SOBRE AV. 16 DE SEPTIEMBRE	2.7581 HA.	(2.06%)
CORREDOR SOBRE CARRETERA	12.8196 HA.	(9.60%)
CENTRO URBANO	16.3375 HA.	(12.24%)
SUBTOTAL	31.9152 HA.	(23.90%)
VIVIENDA	70.3067 HA.	(52.65%)
VIALIDAD SECUNDARIA	31.3349 HA.	(23.45%)
TOTAL CUADRANTE	133.5568 HA.	(100.00%)



En cuanto a los corredores de servicios y al Centro Urbano, el Sector 5 presenta lo siguiente:

CENTRO URBANO	34.0444 HA.	(44.43%)
CUADRANTE I	17.7069 HA.	
CUADRANTE III	16.3375 HA.	
CORREDOR SOBRE AV. 16 DE SEPTIEMBRE	11.8235 HA.	(15.43%)
CUADRANTE I	2.5554 HA.	
CUADRANTE II	6.5100 HA.	
CUADRANTE III	2.7581 HA.	
CORREDOR SOBRE CARRETERA	30.7487 HA.	(40.14%)
CUADRANTE I	17.9291 HA.	
CUADRANTE III	12.8196 HA.	
TOTAL	76.6166 HA.	(100.00%)

Los usos y destinos se refieren a toda la gama de usos mixtos, comercio y servicios, y de forma complementaria vivienda en tipologías y agrupamientos verticales con densidades altas.

Al interior de los tres cuadrantes las concentraciones de comercio y servicios son:

"SE"	28.4636 HA.
CUADRANTE I	6.7965 HA.
CUADRANTE II	3.8902 HA.
CUADRANTE III	17.7769 HA.
"SH"	17.3127 HA.
CUADRANTE I	2.554 HA.
CUADRANTE II	9.2184 HA.
CUADRANTE III	5.5395 HA.

La clave "SE" se refiere a zonas de Servicios y Equipamiento en corredor urbano, incluye también usos mixtos y habitacionales de alta densidad. La clave "SH", Servicios y Habitación, se localiza en corredores urbanos y corresponde a usos mixtos, habitacionales y de servicios. Con la particularidad de que la dosificación de usos mixtos es distinta a la permitida en las zonas "SE"

En cuanto a la vivienda en el Sector 5 contempla las siguientes densidades

- "H-10", Nivel de vivienda: baja. Con densidad bruta de 1 - 10 viv./ha. Lote mínimo: 600.00 m2
- "H-20", Nivel de vivienda: media. Con densidad bruta de 11-20 viv./ha. Lote mínimo: 550.00 m2
- "H-30", Nivel de vivienda: media-alta y de interés social. Con densidad bruta de 21 - 30 viv./ha. Lote mínimo: 180.00m2.

- "H-40", Nivel de vivienda: interés social. Con densidad bruta de 31 - 40 viv./ha. Lote mínimo: 120.00 m2
- "H-60", Nivel de vivienda: popular. Con densidad bruta de 41 - 60 viv./ha. Lote mínimo: 120.00 m2

Para las capacidades de vivienda se estima por tipo de densidad:

	HAB./ HA.	VIV./ HA.
"H-10"	Sup. total: 23.5820 ha.	236
"H-20"	Sup. total: 19.4982 ha.	390
"H-30"	Sup. total: 35.3418 ha.	1,060
"H-40"	Sup. total: 49.1373 ha.	1,966
"H-60"	Sup. total: 81.7240 ha.	4,903

Por Cuadrante la situación es:

CUADRANTE I	75.2549 HA.
"H-10"	Sup.: 23.5820 Ha.
"H-20"	Sup.: 14.1951 Ha.
"H-30"	Sup.: 15.7178 Ha.
"H-60"	Sup.: 21.7600 Ha.
CUADRANTE II	76.9358 HA.
"H-20"	Sup.: 5.3031 Ha.
"H-40"	Sup.: 37.7839 Ha.
"H-60"	Sup.: 33.8488 Ha.

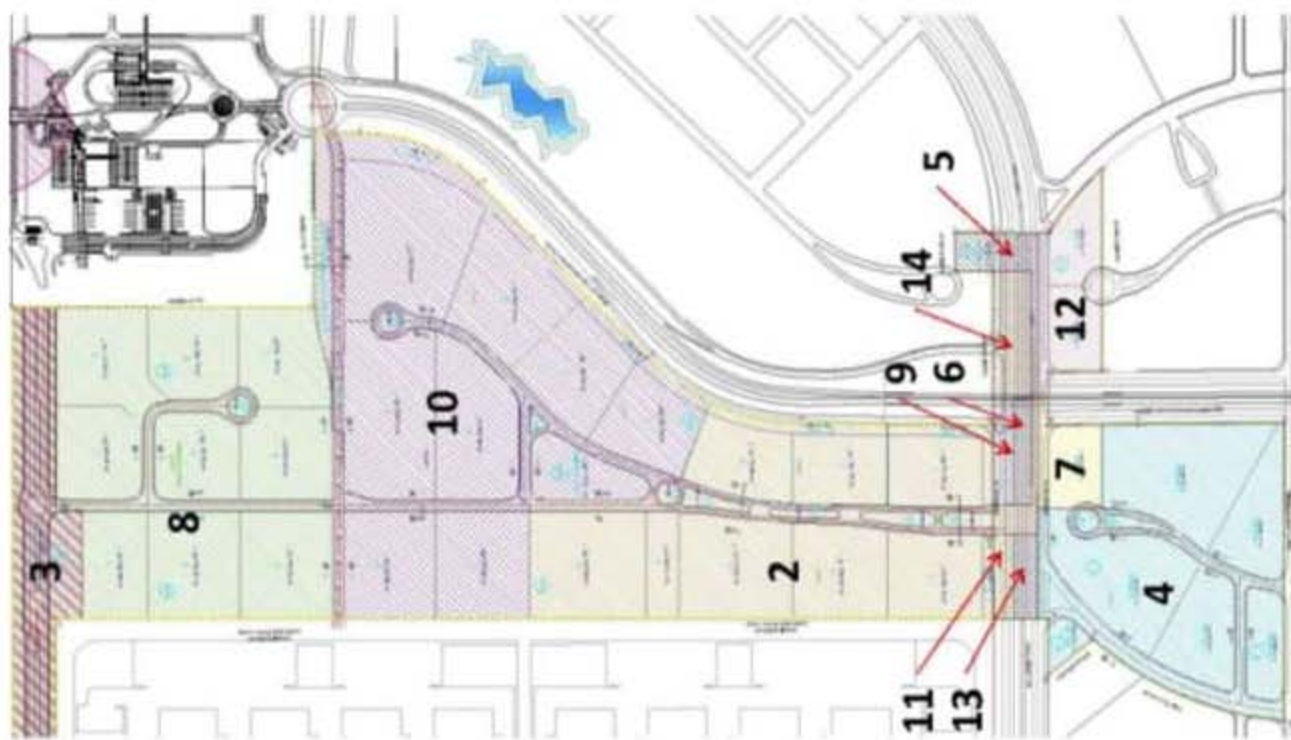
CUADRANTE III	57.0926 HA.
"H-30"	Sup.: 19.6240 Ha.
"H-40"	Sup.: 11.3534 Ha.
"H-60"	Sup.: 26.1152 Ha.
TOTAL	209.2833 HA.

CUADRO RESUMEN. SECTOR 5

SUP.	ACTIVIDAD BÁSICA		
CUADRANTE I	109.3720 HA.	(33.94%)	VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS / CU
CUADRANTE II	110.6660 HA.	(34.34%)	VIVIENDA
CUADRANTE III	102.2219 HA.	(31.72%)	VIVIENDA, COMERCIO Y SERVICIOS / CU
SUBTOTAL	322.2599 HA.		
VIALIDAD	98.8481 HA.		
TOTAL SECTOR 5	421.1080 HA.	(100.00%)	



3.5. ETAPAS DE DESARROLLO SECTORES "S-2" Y "S-5"			
Para el Conjunto Urbano Parque Industrial San Jerónimo se ha establecido la siguiente cronología de acciones urbanas:			
CONCEPTO	FECHA		
1.- Construcción de Infraestructura, agua potable y tratada, drenaje, electrificación, gas natural, fibra óptica, etc.	2013-2015		
2.- Urbanización de la primera etapa del Parque Industrial	2013-2014		
3.- Confinamiento y urbanización del Recinto Fiscalizado	2013		
4.- Urbanización de los accesos a las áreas de equipamiento y donación municipal	2013-2014		
5.- Urbanización de acceso a la subestación eléctrica de CFE-San Jerónimo	2014		
6.- Urbanización de la primera etapa de la vialidad de acceso al Parque Industrial (Blvd. Internacional)	2013		
7.- Urbanización de la primera etapa de la zona Comercial y de Servicios	2014		
8.- Urbanización de la segunda etapa de la vialidad del Parque Industrial	2014		
9.- Urbanización de la segunda etapa de la vialidad de acceso al Parque Industrial (Blvd. Internacional)	2014		
10.- Urbanización de la tercera etapa de la vialidad del Parque Industrial			2015
11.- Urbanización de la tercera etapa de la vialidad de acceso al Parque Industrial (Blvd. Internacional)			2015
12.- Urbanización de la segunda etapa de la zona Comercial y de Servicios			2015
13.- Urbanización de la cuarta etapa de la vialidad de acceso al Parque Industrial (Blvd. Internacional)			2015
14.- Urbanización de las demás etapas de la vialidad (Blvd. Internacional)			2015
Y para las acciones urbanas adicionales al Conjunto Urbano Parque Industrial San Jerónimo, tanto para los sectores "S-2" y "S-5" se plantea la siguiente cronología:			
-Construcción de Infraestructura en general para Etapa 1			2013
-Habilitación de Macrolote de Uso Habitacional de la Etapa 1			2013
-Habilitación de Macrolote de Uso Comercial de la Etapa 1			2013
-Habilitación de Macrolote en Corredor de Usos Mixtos de la Etapa 1			2013
-Habilitación de Macrolote de Áreas verdes y equipamiento urbano de la Etapa 1			2013
-Construcción de Infraestructura en general para Etapa 2			2014
-Habilitación de Macrolote de Uso Habitacional de la Etapa 2			2014



- Habitación de Macrolote de Uso Comercial de la Etapa 2 2014
- Habitación de Macrolote en Corredor de Usos Mixtos de la Etapa 2 2014
- Habitación de Macrolote de Áreas verdes y equipamiento urbano de la Etapa 2 2014
- Construcción de Infraestructura en general para Etapa 3 2015
- Habitación de Macrolote de Uso Habitacional de la Etapa 3 2015
- Habitación de Macrolote de Uso Comercial de la Etapa 3 2015
- Habitación de Macrolote en Corredor de Usos Mixtos de la Etapa 3 2015
- Habitación de Macrolote de Áreas verdes y equipamiento urbano de la Etapa 3 2015

3.6. ESTRUCTURA VIAL

El plan parcial San Jerónimo presenta una estructura vial variada la cual incluye vialidades de cuatro tipos, tipo Regional que permitirán tener una conexión principalmente con el núcleo urbano de Juárez, así como con los cruces internacionales, el cruce existente de San Jerónimo-Santa Teresa y otro más proyectado al poniente de este. Vialidades de tipo Primaria Troncal que permitirán el flujo rápido entre la zona por lo cual deberán de contar con secciones adecuadas para dicho fin, así como de un ordenamiento en las rutas de transporte urbano y rutas de transporte de carga. Y vialidades de tipo Primario Convencional que funcionarán de igual manera permitiendo un flujo rápido entre sectores internos y por último vialidades de tipo Secundario que tendrán función de dar acceso a predios.

Con la incorporación del polígono para el Campus Industrial Foxconn y recientemente con el Parque Industrial San Jerónimo, y a mediano y largo plazo con la conformación del Recinto Fiscalizado Estratégico se han hecho ajustes menores en la estructura vial que respetan lo fundamental de lo establecido en el Plan Parcial de San Jerónimo y a su vez, dan un correcto ordenamiento en los flujos vehiculares considerando rutas de transporte público y las rutas de transporte de carga.

Con motivo del Plan Maestro para el Campus Industrial de Foxconn se hizo el Estudio de Impacto Vial para determinar con mayor certeza las jerarquía y sección vial que deben tener las principales rutas de movilidad, sobre todo a la luz de las adecuaciones a la estructura vial a las que obligaba el asentamiento de este enorme conjunto industrial. Las siguientes consideraciones se retoman de

este análisis de capacidad vial y niveles de servicio por considerarse que siguen siendo vigentes.

Otro dato que vale la pena comentar es que en ese mismo Estudio se hizo el análisis de colas vehiculares (vehículos ligeros, autobuses y camiones de carga) en el único acceso al recinto fiscalizado que se planteaba en ese momento. Este único acceso se ubicaba al oriente del terreno de Foxconn en la zona que quedó identificada como patio de almacenamiento, control-seguridad y acceso y salida a Foxconn (la que por un error de interpretación en el PDU-2010 apareció como "AV"). En los esquemas que se mencionan en el Cap. 3 de la Descripción de la Estrategia de Desarrollo, se analiza para este Plan Maestro la nueva opción de crear, en lugar de UN SOLO acceso/salida al recinto fiscalizado, UNA SERIE de accesos/salidas a desarrollar por etapas conforme vaya creciendo esta zona y ubicados a lo largo del Blvd. Internacional, sobre esta misma vialidad se plantea también el acceso al Parque Industrial San Jerónimo.



La estructura vial actual en San Jerónimo se limita a la sección existente de dos carriles de la carretera Samalayuca-San Jerónimo, el camino a la aduana de la Unión Ganadera, el Blvd. Luis Donaldo Colosio (antes Blvd. Fronterizo) el cual en su primera etapa solo cuenta con los cuerpos laterales de circulación de 8.0m cada uno, que inicia en la colonia Anapra y termina en la conexión con la carretera a San Jerónimo y por último la derivación del Blvd. Internacional iniciando en el Blvd. Luis Donaldo Colosio en un punto cercano al camino de acceso a la Unión Ganadera y terminando en el entronque con la carretera Samalayuca-San Jerónimo.

Las Vialidades "A y C", (Blvd. Internacional y Prol. Av. 16 de Septiembre, respectivamente) permitirán los movimientos direccionales Este-Oeste, concentrándose la vialidad A en zonas industriales y servicios con varios accesos a nivel por lo cual en su diseño deberá incluirse transporte de carga.

La Vialidad "A" funcionará como una derivación del Blvd. Luis Donaldo Colosio por lo cual, la sección vial propuesta en esta vialidad es acorde a la planteada para el Blvd. Fronterizo con la intención de funcionar como una Ruta Regional del núcleo urbano San Jerónimo al núcleo urbano Juárez.

La Vialidad "C", la cual sigue el mismo emplazamiento marcado en el Plan Parcial San Jerónimo, deberá considerar concentraciones vehiculares fuertes dado que funcionará como la continuación de una Ruta Regional, proveniente de Juárez, Av. 16 de Septiembre.

La Vialidad "B" (Carretera Samalayuca-San Jerónimo) responderá a los movimientos direccionales Norte-Sur, requeridos por la zona de desarrollo ubicada al Oeste de la Zona en Estudio, los cuales no tendrían la posibilidad de hacerse por el cruce fronterizo ferroviario marcado al extremo Oeste. Cabe mencionar que la

Vialidad "B", deberá de contar con secciones que permitan el flujo adecuado de transporte de carga, permitiendo los radios de giro óptimos en vueltas izquierdas y retornos.

La adecuación a la estructura vial marcada en el Plan Parcial San Jerónimo, haciéndose notar que dado el emplazamiento de la zona industrial en desarrollo (Parque Industrial San Jerónimo y Campus Industrial Foxconn) y al encontrarse esta zona confinada entre cruces fronterizos y la frontera misma, los "deseos" de viaje a las Zonas Anexas, quedarían cubiertos en su totalidad por las estructuras viales resaltando los movimientos direccionales de vehículos ligeros.

En cuanto a las rutas de carga y de transporte colectivo tanto de tipo troncal como alimentadoras, estas permanecen prácticamente con las mismas condiciones de planeación y diseño respetando en su mayoría los originalmente planteados en el Plan Parcial de San Jerónimo y que retomó en su momento, el Plan Maestro para el Campus Industrial Foxconn.

Esta estructura vial en su momento, se revisará con las nuevas condiciones que determina el Plan de Movilidad Urbana de Juárez.



VIALIDADES REGIONALES / CONEXIÓN CON NÚCLEO URBANO DE JUÁREZ



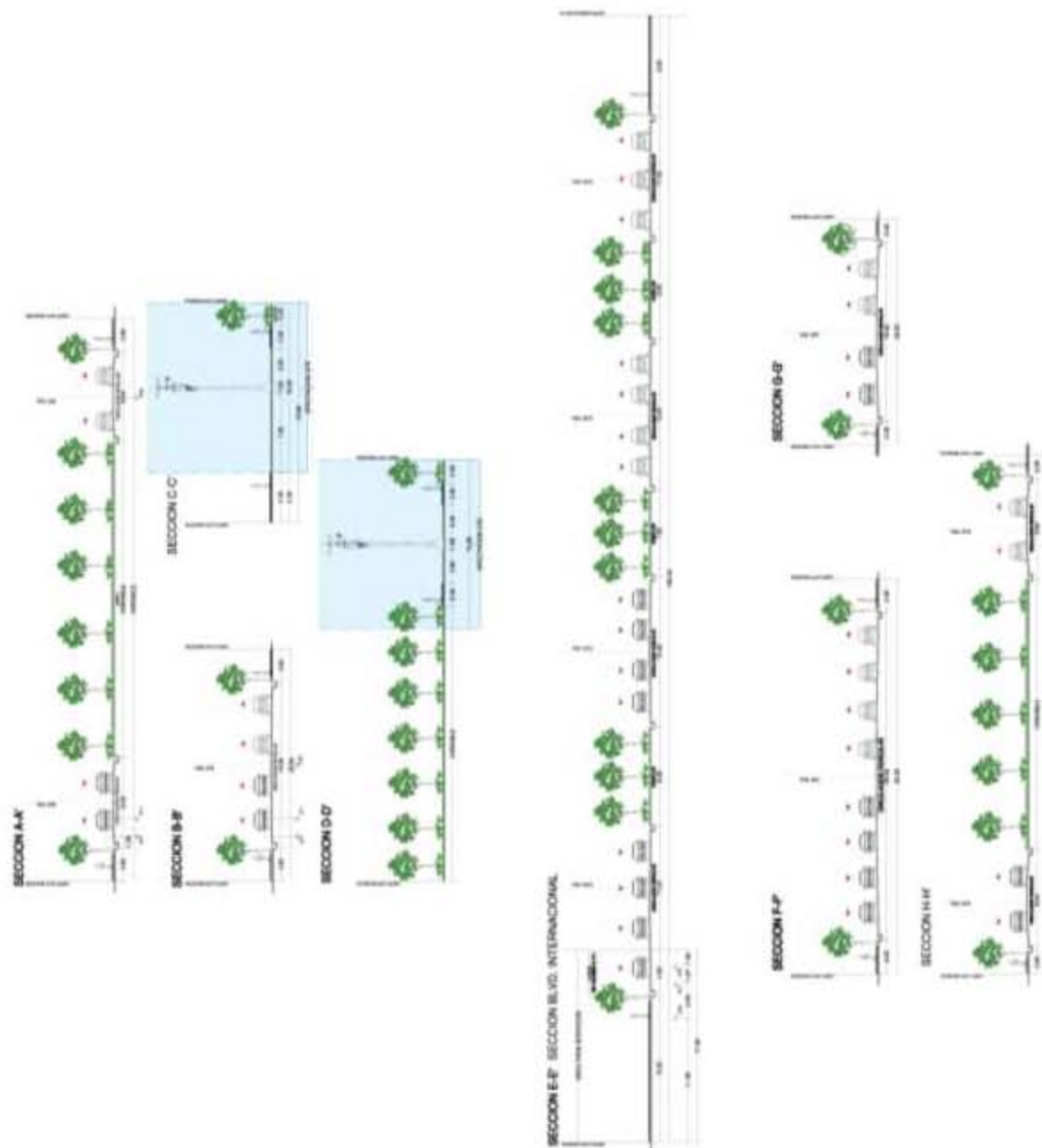
VIALIDAD URBANO REGIONAL / TRANSPORTE DE CARGA



VIALIDAD LOCAL



VIALIDAD PRIMARIA



SECCIONES VIALES EN PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO

3-7. INFRAESTRUCTURA

AGUA POTABLE

Fuentes de Abastecimiento

De acuerdo con el estudio geo-hidrológico reciente efectuado de la región, así como con lo que al respecto señala el Plan Director de Desarrollo Urbano de Juárez, se ha previsto que la forma de cubrir la demanda que generará el proyecto de San Jerónimo, sin afectar la demanda insatisfecha que a la fecha existe en Ciudad Juárez, será a través de la explotación racional del acuífero existente al poniente de la Sierra de Juárez, que corresponde con el denominado Bolsón de la Mesilla, que se encuentra por debajo de lo que es el Condado de Doña Anna en Nuevo México y lo que se conoce como el Valle de Conejos en Chihuahua y es precisamente de donde actualmente también se alimenta el acueducto Conejos – Médanos que suministra de agua a Juárez.

Dicha explotación será a través de la construcción de pozos profundos, que de acuerdo con la información revisada tendrían una profundidad del orden de 250-300 m y una capacidad individual de 45-50 LPS.

La ubicación propuesta para los pozos, en forma general, es al oeste y sur de la primera etapa de 3,500 hectáreas, correspondiente a la zona con mejor calidad de agua; sin embargo para establecer con mayor precisión, tanto la cantidad como calidad del agua, el organismo operador EcoAqua ha realizado los estudios de exploración más detallados. Dado que el sistema de conducción y distribución se ha planteado en 9 sectores que casi

coinciden con los sectores urbanos, se sugiere habilitar los primeros pozos en los primeros sectores a desarrollar.

El esquema de solución, se enfocaría a implementar sistemas individuales acordes con el esquema de “sectores entre 350 y 400 has” que operarán en forma independiente. La definición de esta propuesta dependerá de dos conceptos fundamentales; el primero, la cantidad que proporcionen los pozos que determinará el área de abastecimiento por pozo; y el segundo, la cantidad de agua servida a tratar.



Para el almacenamiento y regulación, así como el bombeo y la red de distribución requeridas, en función de la distribución espacial de los usos del suelo y la estructura vial propuesta, se estima habilitar estructuras de almacenamiento y regulación, conjuntamente con estaciones de bombeo y tanques superficiales que permitan suministrar este servicio a presión constante, en cualquier punto de las redes de distribución.

Redes de Conducción y Distribución

Para la conducción se han previsto establecer redes primarias a base de circuitos cerrados, contruidos con tubería de PVC, Acero, Fierro, etc. y cualquier otro material aceptado por la normatividad aplicable, con los seccionamientos de control mínimos requeridos para la operación eficiente del sistema en forma remota hasta donde sea posible y controlando la macro-medición y el llenado de los Tanques de Almacenamiento y Regulación. Asimismo se proveerán los hidrantes contra incendio, también cumpliendo con las características mínimas requeridas por las normas. Las redes primarias, se complementarán con redes secundarias de distribución, con diámetros acordes según la demanda estimada.

Finalmente el suministro del servicio a los usuarios, será mediante micro-medición en tomas domiciliarias, con medidor integrado con materiales que eviten la contaminación del agua y que puedan ser monitoreados en forma remota.

ALCANTARILLADO SANITARIO

El programa de alcantarillado sanitario, sus instalaciones, estructuras de colectores y descarga final a las plantas tratadoras de agua recuperada, previstas para San Jerónimo; serán por normatividad independientes del sistema de control del drenaje pluvial en todo el desarrollo, que deberá resolverse desde el interior de los diferentes lotes y de las áreas exteriores y vialidades.

Los diferentes sistemas de alcantarillado, tuberías de drenaje, pozos de visita tendrán una cobertura similar al sistema de agua potable, basados en los mismos "sectores entre 350 y 400 has". Lo

cual definirá el número y la ubicación más conveniente de las plantas de tratamiento en función del volumen de agua servida y cuya calidad indicará el tipo de tratamiento, dependiendo en gran medida de su procedencia a partir de usos domésticos, comerciales o industriales, definiendo así la capacidad de cada una de las plantas recuperadoras de aguas residuales y consecuentemente contribuyendo a la facilidad de manejar preferentemente pequeños sistemas independientes.

En el caso de las descargas industriales y cuando el giro así lo requiera, éstas deberán ser previamente tratadas para cumplir con la calidad mínima que al respecto señala la normatividad y conforme a lo que disponga el organismo operador en función de las instalaciones existentes para el tratamiento general; así mismo se deberán dejar los registros previos a las descargas para que en todo momento sea posible monitorear y verificar las características del agua que se está descargando al sistema.

Sistema de Colectores

El sistema está conformado por las atarjeas y colectores, que se propone diseñar y calcular en forma independiente, realizando los menores recorridos posibles, para descargar lo más directo posible al colector general, así como evitar profundizar las tuberías dada la topografía casi plan a del lugar. Para este proyecto se ha previsto utilizar por su menor coeficiente de rugosidad, tubería de PVC o similar en especificaciones que cumplan o se encuentren por encima de las normas aplicables.

Plantas Tratadoras de Agua Recuperada.

La reutilización del agua y por ende la optimización del empleo de este recurso, corresponde a su tratamiento y a las plantas al respecto previstas, en donde se deberán aplicar los procesos necesarios de acuerdo a la calidad del agua recibida y la calidad que se requiera posterior al tratamiento que permita su reutilización para riego de áreas verdes, campos de golf, áreas de esparcimiento y áreas de lavado. En su caso, si la calidad es adecuada podrán también re-utilizarse en algunos los procesos industriales que se generarán en este desarrollo así como eventualmente para el consumo humano, cuando la normatividad así lo permita.



Finalmente, los excedentes se descargarán, dependiendo del propio volumen y de las condiciones orográficas, en los cuerpos de agua superficiales o se infiltrarán en el subsuelo para la recarga del acuífero.

La valoración de este concepto se desarrolló fundamentalmente para el caso del desarrollo por etapas, proponiendo su ubicación por disponibilidad de terreno y por imagen en las mismas ubicaciones donde las plantas tratadoras se encuentren o bien en aquellos espacios abiertos que se tienen considerados en todo el

desarrollo, lo cual podrá aportar un elemento paisajístico positivo de gran valor para los habitantes del lugar.

DRENAJE PLUVIAL

En las zonas áridas como San Jerónimo, el problema principal es el abastecimiento de agua potable, en este caso el líquido se suministrará del acuífero “Bolsón de La Mesilla” ubicado justo debajo de la propiedad y que se desarrolla hacia la zona poniente del Desarrollo, al norte y al sur, por lo tanto es vital operar bajo mecanismos que permitan preservar la fuente de abastecimiento lo más posible tanto en calidad como en volumen.

Para garantizar la recarga de este acuífero además de la recuperación de las aguas servidas, el concepto de proyecto de drenaje pluvial se realizó considerando que se capte la mayoría de las precipitaciones, a pesar de ser pocas, y que estas se filtren rápidamente al acuífero, recargándolo.

El Programa de Drenaje Pluvial, sus instalaciones y estructuras de recolección, conducción en su caso e inyección al subsuelo previstas para San Jerónimo, serán independientes del alcantarillado sanitario y de las descargas industriales. Donde la extensión de las redes y ubicación de las estructuras de captación e infiltración será en función de un análisis de precipitación pluvial que define el número, ubicación y capacidades de los depósitos de filtración, pozos de absorción forzada, alcantarillas, canales y demás dispositivos que aseguren el adecuado cuidado del acuífero, contemplando en todo momento la normatividad aplicable.

3.8. AMBIENTAL

El área de estudio se caracteriza por una escasez de precipitación pluvial y su irregularidad anual e interanual; que se ven agravados por la intensidad de la evaporación que determina un déficit de humedad.

Esta condición se deriva de su situación geográfica, ya que en este sitio las variables meteorológicas están condicionadas por la lejanía a las zonas de humedad, (efecto de continentalidad) su altitud y latitud; factores que influyen en forma determinante para que el clima sea de tipo extremoso: BW, muy seco.

En lo que respecta a la temperatura, se observa un patrón típico de zonas extra-tropicales, donde las temperaturas son elevadas entre los meses de junio a agosto, y temperaturas bajas en los meses de noviembre a febrero; siendo julio el mes más caliente y enero el más frío.

El comportamiento de la temperatura y la situación geográfica determinan que en la zona se presenten entre 60 y 90 días al año con heladas; principalmente en el lapso de diciembre a febrero.

La precipitación pluvial media anual oscila entre 172 mm y 285 mm y la temperatura promedio anual entre 17° C a 18.1°C.

El área está sujeta a procesos hidroclimáticos de tipo convectivo y los vientos dominantes son del noroeste con intensidades de baja magnitud.

La mayor parte del área está ocupada por suelos recientes de origen eólico, constituido principalmente por arenas finas, que se localizan al poniente y sur de la zona de estudio.

También se tienen suelos aluviales recientes, los cuales están conformados por gravas y arenas de diversas granulometrías y que son acarreados por corrientes de agua que se presentan en la porción centro oriente del predio.

La sierra de Juárez representa el rasgo geológico más importante en la región con afloramientos de rocas sedimentarias de origen cretácico, compuestas por areniscas, calizas y lutitas.

Al área de estudio le pertenece el acuífero del Bolsón de La Mesilla y las unidades de roca sólida que contiene a la cuenca están dominadas por rocas ígneas intrusivas del Terciario y volcánicas; los sedimentos marinos del cretácico existentes en la sierra Juárez, se ubican inmediatamente adyacentes al área de proyecto.

La vegetación en el predio presenta un adecuado estado de conservación y sólo existen pequeños sitios perturbados en los sitios en donde se presentan bancos de préstamo y las terracerías.

De los matorrales presentes en el predio, el matorral subierme ocupa por su extensión el primer lugar de importancia en la zona y se distribuye en la planicie de acumulación eólica; en segundo lugar se encuentra el matorral micrófilo que se distribuye en la planicie aluvial - deluvial y, por último, el matorral de ocotillo que se distribuye en la sierra y prefiere un sustrato más sólido.

3.9. IMAGEN Y PAISAJE URBANO

Este tema es importante para el Plan Maestro pues el Sector "S-2" por su ubicación colindante con la carretera Samalayuca- San Jerónimo y con la aduana federal forma parte de la "Fachada

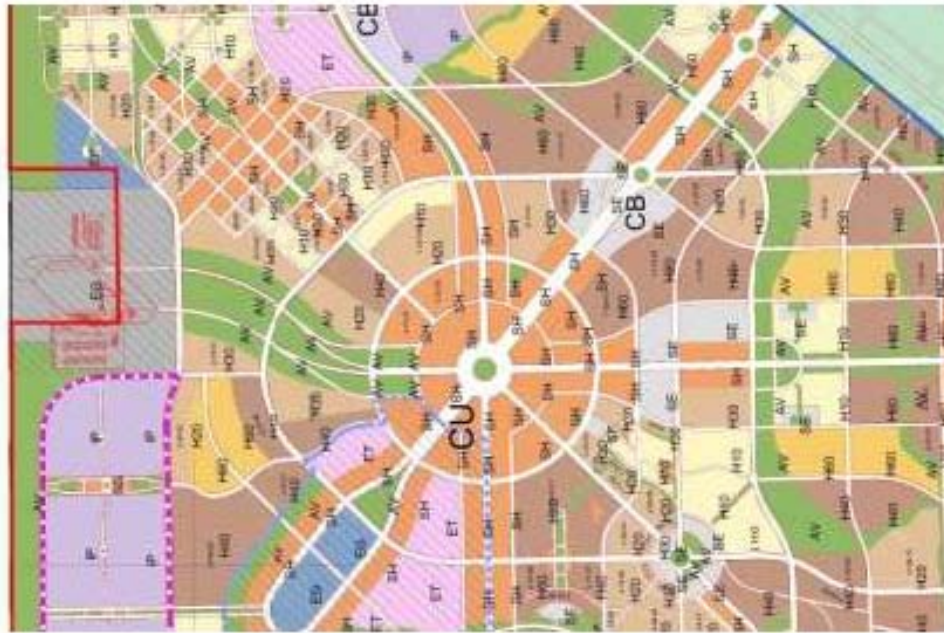
Urbana" de acceso y de imagen no solo a la zona de San Jerónimo y a Juárez sino a todo el estado.

En ese sentido el Plan Maestro rescata del Plan Parcial San Jerónimo el concepto del gran espacio abierto que recibe a los visitantes que entran a través de la aduana federal a nuestro país.

Este espacio "se arma" a ambos lados del derecho de vía de la carretera, por el costado poniente en la colindancia con el Parque Industrial San Jerónimo mediante una franja verde con restricción a todo tipo de construcción de 20.0m. de ancho a lo largo de todos los lotes que dan a esa carretera así como los que dan al Blvd. Internacional. Esta franja verde en el punto de inicio con la aduana federal se amplía hasta formar una superficie de casi los 30 mil m² (28,550 m²), que sin duda se convierte en un extraordinario elemento urbano de entrada a nuestro país.

Por el otro costado, el oriente de la carretera, la colindancia con el Sector "S-3", se rescata un gran espacio abierto que permitirá, en etapas sucesivas, formar un Parque Urbano significativo que puede replicarse del otro lado de la frontera en los terrenos de Santa Teresa, NM., tal como se ha comentado en reuniones previas con la agencia estatal que administra el desarrollo de la franja fronteriza (New Mexico Border Authority).

Este Parque Urbano de acceso a todo tipo de público puede llegar a tener un poco mas de 30 Ha., en su etapa final, con anchos que superan los 180 m.



ESPACIO ABIERTO EN ACCESO / PLAN PARCIAL 2006



FRANJA VERDE EN ACCESO / PARQUE INDUSTRIAL, 2013

En este orden de ideas se considera que queda satisfecha la inquietud de la autoridad en el sentido de que con las adecuaciones y precisiones a los uso del suelo en la parte del Parque Industrial San Jerónimo se estaba eliminando algunos espacios abiertos (AV en la clave del PDU), para mas referencia ver apartado 4.1. Adecuaciones Menores a la Planeación de este documento.



PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2"

Plan de Acciones Urbanas / 2011 - 2015

SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH

CAP.4.- NORMAS PARTICULARES. ADECUACIONES MENORES A LA PLANEACIÓN

1.- ADECUACIONES MENORES A LA PLANEACIÓN

2.- FRACCIONAMIENTO EXISTENTE

3.- EL CASO DEL CAMPUS INDUSTRIAL FOXCONN

4.- LICENCIAS A SOLICITAR



Cumple con las condiciones que establece el 1er párrafo del Art. 55, ya que no modifica ni el límite de centro de población ni la delimitación entre las áreas urbanizables y no urbanizables ni tampoco se afectan las características de la estructura urbana prevista en el PDU-2010 o en el plan parcial San Jerónimo.

Las adecuaciones al uso del suelo planteadas en la zonificación son únicamente en las zonas "SH" y "ET", que se adecuan a "IP" a efectos de ampliar la zona existente de "IP" hasta formar una área de mayor tamaño que permita desarrollar en las mejores condiciones el *Parque Industrial San Jerónimo*.

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2"
1as Acciones Urbanas / 2011 - 2015
SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH

CAP.4.- NORMAS PARTICULARES. ADECUACIONES MENORES A LA PLANEACIÓN

Este capítulo describe las adecuaciones menores a las normas de planeación urbana y los tipos y características de las licencias y permisos que se derivan de la aprobación del Plan Maestro para el Sector "S-2".

Se considera bajo varios aspectos, por un lado las adecuaciones menores a la zonificación de los planes de desarrollo urbano sostenible, un segundo aspecto el relativo a la planta Foxconn y los compromisos que están pendientes a la fecha de cumplirse; un tercer aspecto se refiere a la corrección del fraccionamiento industrial aprobado previamente, el siguiente tiene que ver con la definición previa de los polígonos para la donación anticipada al municipio, y el último, al listado de licencias que se derivan de la aprobación del Plan Maestro

4.1.- ADECUACIONES MENORES A LA PLANEACIÓN

Este Plan Maestro es un buen ejemplo de un caso de adecuación de un uso de Suelo a otro compatible. *Industria en parque (IP)*, Área verde (AV), *Servicios-habitación (SH)* y *Equipamiento*, para adecuarlo a *Industria en parque (IP)*.

El PDU-2010 determina para el área normativa del Plan Maestro las siguientes claves de usos del suelo:

AV,	con una superficie de 21.7953 has., (21.0%)
SH,	con una superficie de 33.1377 has., (33.0%)
IP,	con una superficie de 20.3274 has., (20.0%)
ET,	con una superficie de 20.4474 has., (20.0%)
Derecho de vía de CFE,	con una superficie de 1.2683 has., (1.0%)
Derechos de vía,	con una superficie de 4.7842 has., (5.0%)

SH: Servicios y Habitación. Se localiza en corredores urbanos y corresponde a usos mixtos, habitacionales y de servicios. Con la particularidad de que la dosificación de usos mixtos es distinta a la permitida en las zonas SE

ET: No aparece definido en el PDU-2010. El Plan Parcial de Desarrollo de San Jerónimo define en la zonificación secundaria varias zonas de equipamiento, entre estas "ET", como el

equipamiento turístico destinado a hotelería, comercio y servicios turísticos.

Por otro lado el plan parcial también define a la zona "EG", como equipamiento de administración pública destinado a oficinas gubernamentales y a las instalaciones aduanales. En otra parte del documento, donde menciona los equipamientos especiales a largo plazo se define a la instalación actual de la aduana federal como Aduana Turística, de aquí pudiera derivarse la interpretación en el PDU-2010 para asignar la clave "ET" sin embargo sería más correcta la clave "EG".

IP: Industria en Parque. Zona para uso industrial en parque exclusivamente, es decir terrenos agrupados que cumplan con el manual de proyecto, construcción y operación de un parque industrial.

AV: Área Verde. Las zonas con esta denominación están destinadas a convertirse en áreas verdes. Esta zona tendrá como mínimo el 90% de espacios abiertos por lo tanto las construcciones autorizadas no deberán sobrepasar el 10% del terreno restante

A este respecto cabe mencionar que en el Plan Maestro para el Campus Industrial Foxconn se definió a esta zona para los Patios de Accesos y Salidas al Recinto Fiscalizado Estratégico y no como Área Verde. Desde luego por cuestiones de imagen y paisaje urbano en el largo plazo, se planteaba que debería tener "la imagen final" de un gran espacio abierto dado que las dimensiones previstas para estas avenidas son de tamaño significativo.

La propuesta del Plan Maestro es ajustar las siguientes claves de usos del suelo:

AV, con una superficie de 8.1402 has., el 8.0%

IP, con una superficie de 84.0258 has., el 83.0%

Derecho de vía de CFE, con una superficie de 2.2694 has., el 2.0%

Vialidades y Derechos de vía, con una superficie de 7.3210 has., el 7.0%

Se modifican los usos "SH" y "ET" por el de "IP", considerando que el contexto urbano existente de un cruce fronterizo, dos carreteras de acceso al cruce fronterizo, la presencia de la aduana federal y del Campus Industrial de Foxconn, hacen más viable reorientar y destinar esta zona a usos industriales agrupados bajo la figura de Parque Industrial que a las actividades de servicios, comercio, habitación y aun de servicios turísticos.

Estos giros y usos, "SH" y "ET", se pueden dar de mejor manera en el entorno del Centro Urbano que plantea el propio plan parcial de San Jerónimo y que retoma completamente el PDU-2010. Así como en el Corredor de Servicios que es más acorde a los criterios de usos mixtos, de crecimiento compacto y con mayores densidades.

La zona "EG" por ejemplo, se relocaliza hacia la Rotonda Mayor, el Centro Urbano, aprovechando que en esa zona se propone la dotación municipal del Parque Industrial donde debe iniciarse la construcción del primer elemento de equipamiento urbano.

La zona "AV" se conserva para jugar un papel importante en cuestiones de imagen urbana y paisajismo, permanece en parte al interior del Parque Industrial y en parte se relocaliza al Centro Urbano y al Corredor de Servicios, siendo también parte importante del primer elemento de equipamiento urbano.

Además el Plan Maestro revisa y ratifica las propuestas de movilidad y transporte, sobre todo el de carga, que desde el Plan

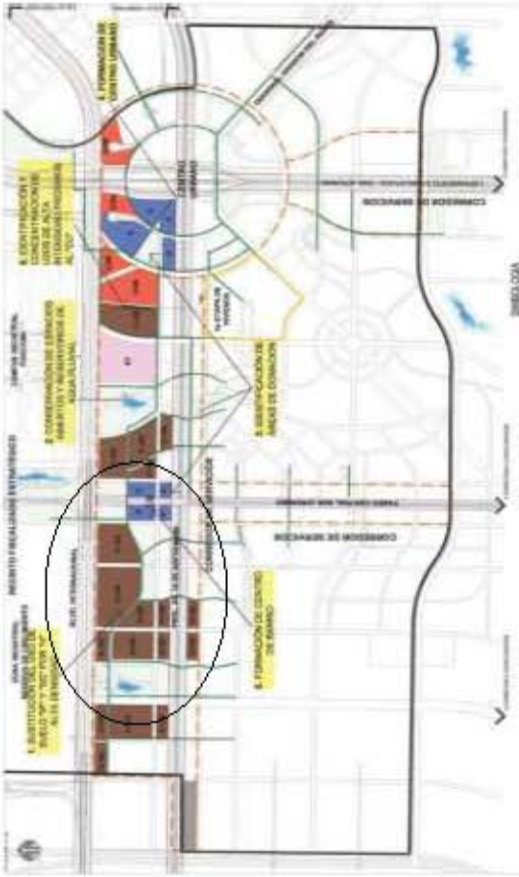
Maestro para el Campus Industrial de Foxconn se han llevado a cabo para asegurar las mejores condiciones para esta gran zona logística, industrial y de comercio internacional que se está creando en el entorno del cruce fronterizo de San Jerónimo, Mx. - Santa Teresa, EE.UU.

Cabe mencionar en apoyo a estas propuestas que el Plan del Campus Industrial de Foxconn había definido a esta zona como una “Zona de Transición” de carácter temporal hasta en tanto se fueran alcanzando las condiciones más adecuadas para su desarrollo, situación que se considera se ha dado en este momento a partir de los proyectos de inversión que se han ido consolidando.

El otro ajuste en la zonificación y uso del suelo se da sobre el Corredor de Servicios con respecto a lo que retoma el PDU-2010 que define todavía una zona para uso “IP”, el ajuste de este Plan Maestro es eliminar del Corredor este uso concentrándolo en el Rento Fiscalizado Estratégico, de esta manera se refuerza mas la condición de Corredor de Usos Mixtos acorde con los criterios del crecimiento inteligente.



CORREDOR DE SERVICIOS / CON USO INDUSTRIAL - PDU, 2010



CORREDOR DE SERVICIOS / SIN USO INDUSTRIAL - PLAN MAESTRO, 2009 Y 2013

4.2.-EL FRACCIONAMIENTO EXISTENTE

En el año 2007 se aprobó en Cabildo el Fraccionamiento "Parque Industrial Recinto Fiscalizado Estratégico" con una superficie total aproximada de 30 ha. con 11 lotes de pequeño tamaño localizado prácticamente colindante a las instalaciones de la aduana federal para aprovechar esa estratégica ubicación en la frontera. Este Plan Maestro propone llevar a cabo modificaciones a esa aprobación dados los proyectos de inversión y desarrollo que se han planteado para la zona de San Jerónimo, por ejemplo la presencia de Foxconn, la construcción del Blvd. Fronterizo, el proyecto de retiro de las vías del ferrocarril de la zona centro de Juárez a la zona de San Jerónimo y sobre todo la propuesta para crear una zona fiscalizada de gran tamaño que se ubique en medio de estos cruces fronterizos, el existente y el futuro de las vías del ferrocarril

Estas modificaciones van en el sentido de adaptar a estas nuevas condiciones el proyecto autorizado, por ejemplo en cuanto a la ubicación definitiva para evitar una sobre posición con respecto de los terrenos propiedad de Foxconn, eso conlleva modificar también la forma y superficie y en consecuencia el número y tamaño promedio de los lotes industriales; se modifica para buscar mejores beneficios para la zona de San Jerónimo, la ubicación y destino de las áreas de donación municipal que ahora se plantean hacia el sector del Centro Urbano de San Jerónimo a efectos de empezar a delimitar y crear desde las primeras etapas de urbanización este importante elemento de la estructura urbana.

Finalmente, también se está proponiendo una modificación en el nombre del desarrollo, de ser el Fraccionamiento **"Parque Industrial Recinto Fiscalizado Estratégico"**, se identifica ahora como **"Conjunto Urbano y Parque Industrial San Jerónimo"**, que

SECTOR URBANO "S-2"
CUADRO USOS SUELO

	SUP.	ACTIVIDAD BÁSICA
CIRCULACIÓN CONFINADA	19.4546 HA.	PRODUCTIVO Y EMPLEO
ÁREA USO INDUSTRIAL	337.4529 HA.	PRODUCTIVO Y EMPLEO
SUBTOTAL	356.9075 HA.	
ESP. A./ PARQUE METROPOLITANO	45.7317 HA.	ESPACIOS ABIERTOS
ESPACIO ABIERTO INTERMEDIO	34.3420 HA.	ESPACIOS ABIERTOS
SUBTOTAL	80.0737 HA.	
EL CENTRO URBANO	41.8101 HA.	CENTRO URBANO, SERVICIOS
CORREDOR DE SERVICIOS	63.9022 HA.	CORREDOR, USOS MIXTOS Y SERVICIOS
SUBTOTAL	105.7123 HA.	
DERECHOS DE VÍA	55.1931 HA.	
SE REFIERE A VIALIDADES DE CARÁCTER LOCAL AL INTERIOR DEL C.U. Y DEL CORREDOR		
TOTAL SECTOR 2	597.8866 HA.	

incluye de manera más integral y completa no solo las acciones de índole industrial, sino lo comercial y de servicios, parte de las infraestructuras de cabeza, y los polígonos destinados a la donación municipal.



FRACCIONAMIENTO PARQUE INDUSTRIAL RECINTO FISCALIZADO ESTRATÉGICO

4.3.- EL CASO DEL CAMPUS INDUSTRIAL FOXCONN

Este apartado es uno de los importantes de este capítulo y del Plan Maestro pues por instrucciones de la Dirección General de Desarrollo Urbano se incluye aquí un resumen de los compromisos que la empresa tiene pendientes de resolver con respecto a la autorización de las licencias y permisos para la construcción de las naves industriales.

En ese sentido el proceso de aprobación de su Plan Maestro en el año 2009, establecía los siguientes compromisos:

En la Sesión de Cabildo del 9 de julio de ese año se aprobó la adecuación del uso del suelo, por recomendaciones de la Comisión de Desarrollo Urbano y en seguimiento a las condiciones que menciona el oficio DGOPYDU/1253/09, solamente para el polígono con superficie de 240.00Ha. (el Plan Maestro presentaba para su estudio y aprobación una superficie total para uso industrial de 610.65 Ha.), es decir únicamente el destinado a la construcción de las plantas industriales de la empresa PCE Technology de Juárez SA de CV (Campus Industrial Foxconn) condicionado a utilizarse para el giro específico de Industria.



Esto quiere decir que el resto de las propuestas y consideraciones en los temas de i) *Movilidad y Transporte* particularmente el de carga de importación y exportación; ii) *la Sustitución de Usos del Suelo en el Corredor de Servicios y iii) la definición de una Zona de Transición de carácter temporal* hasta en tanto se fueran alcanzando las condiciones más adecuadas para su desarrollo (situación que se considera se ha dado en este momento-2012- a partir de los proyectos de inversión que se han ido consolidando para esa zona) no se tomaron en cuenta por la Comisión de Desarrollo Urbano y por lo tanto no fueron aprobadas por el Ayuntamiento en ese momento.

Hasta que fue aprobada la modificación del Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad en el año 2010 el esquema de zonificación y usos del suelo prevaleciente para la zona de San Jerónimo fue el siguiente:



A la zonificación propuesta en el Plan Parcial de San Jerónimo "se sobrepuso" la aprobación de uso del suelo industrial para únicamente las 240 ha. propiedad de Foxconn.

APROBACIÓN DE USO DEL SUELO SOLAMENTE PARA LAS 240 HA. DE FOXCONN

Otra consideración importante de la autorización del uso del suelo de ese año es que "una vez aprobado el Acuerdo de Cabildo se hace

obligatorio la entrega de 12.00 Ha., que hace mención el punto 6 de la carta de compromisos por parte de PCE Technology de Juárez SA de CV (Campus Industrial Foxconn) a favor del municipio de Juárez en un plazo no mayor de ocho meses a partir de su aprobación por el Cabildo".

Con la aprobación por el Cabildo de este Plan Maestro para el Desarrollo del Sector "S-2" prevalece el compromiso por parte de PCE Technology de Juárez SA de CV (Campus Industrial Foxconn) para la donación de las 12.00 ha.

Este Plan Maestro propone para resolver este asunto pendiente, que con el visto bueno de la Dirección General de Desarrollo Urbano, del IMIP, de la Comisión de Desarrollo Urbano y del propio Cabildo se pueda sustituir la aportación de la superficie de suelo que le corresponde a Foxconn, por la aportación económica equivalente para aplicarse exclusivamente en la construcción del primer elemento de equipamiento urbano para San Jerónimo.

Este primer elemento de equipamiento urbano se propone consista en: a) la estación múltiple de policía, bomberos, cruz roja y protección civil y b) el paradero-terminal de transporte urbano de la ruta express que comunica con el área urbana de Juárez.

Con este Plan Maestro además se cumple con los aspectos de movilidad que se mencionan en la Condicionante 3 del Acuerdo de Cabildo que autorizó el uso del suelo para Foxconn y que se refieren a i) la construcción de banquetas exteriores y bardas de colindancia, ii) cajones de estacionamiento de acuerdo a lo estipulado en el Reglamento de Construcción del Municipio de Juárez, iii) respetar los derechos de vía de las vialidades colindantes al predio, iv) no realizar maniobras de estacionamiento, y/o carga y descarga sobre la vía pública, y v)

respetar la estructura vial propuesta para la zona de acuerdo al plan parcial San Jerónimo y lo no establecido en dicho plan deberá estar aprobado por el H. Ayuntamiento como modificación menor al Plan de Desarrollo Urbano.

Sobre todo en este último punto (v) cabe mencionar que ya en la revisión del Plan de Desarrollo Urbano-2010 se incorporaron todas las modificaciones a la estructura vial que recomendaba el Plan Maestro para el Campus Industrial Foxconn. De todas formas este Plan Maestro retoma nuevamente estas adecuaciones a la estructura vial de la zona de San Jerónimo.

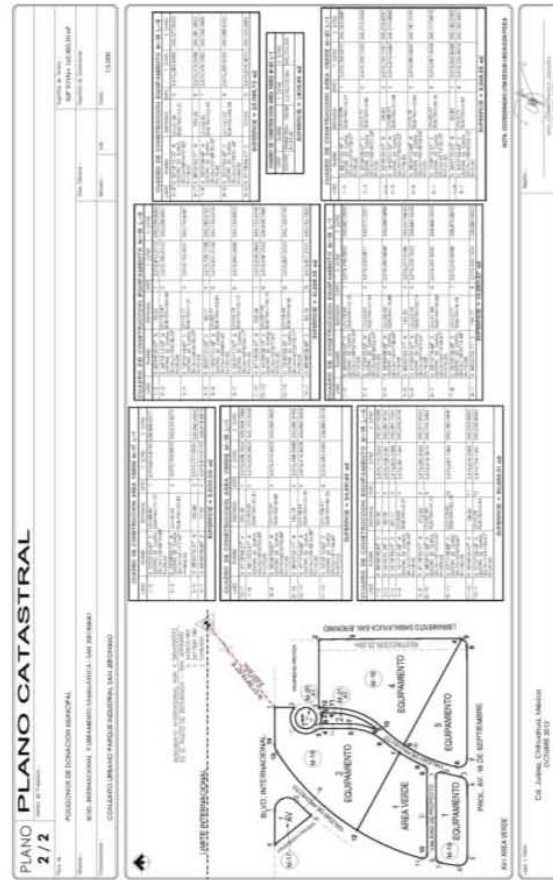
4.4.- POLÍGONOS PARA LA DONACIÓN MUNICIPAL

Uno de los aspectos más importantes de los acuerdos establecidos entre la autoridad municipal y el Grupo Promotor es la entrega de ocho polígonos que corresponden a la superficie que por ley debe aportar Corporación Inmobiliaria San Jerónimo como parte de los compromisos establecidos en la ley y reglamentos vigentes.

La donación municipal equivale al 10% del área total que forma el Conjunto Urbano Parque Industrial San Jerónimo, es decir 14.0846 ha. de las 140.8462 ha. totales. A este total se están agregando 2.1126 ha.(un 15% adicional de lo correspondiente a la donación) para formar un total de 16.2475 ha.

Esta donación municipal se forma de ocho polígonos de diferentes tamaños y proporciones. En una primera clasificación se distingue entre los destinados a espacios abiertos y áreas verdes y los destinados a equipamiento urbano.

POLÍGONO	SUP. TOTAL (M2)	USO PROPUESTO
L-1 de M-16	5,000.00	Espacios abierto y área verde
L-1 de M-17	24,251.93	Espacios abierto y área verde
L-2 de M-17	41,228.35	Equipamiento urbano
L-4 de M-17	50,556.03	Equipamiento urbano
L-5 de M-17	23,153.80	Equipamiento urbano
L-1 de M-18	14,250.27	Equipamiento urbano
L-1 de M-19	1,809.56	Espacios abierto y área verde
L-1 de M-20	2,225.25	Espacios abierto y área verde
Total	162,475.19	



Estos ocho polígonos se agrupan o desagrupan en función de los criterios de diseño urbano que el Plan Maestro establece para el Centro Urbano de San Jerónimo; por ejemplo, el polígono L-2 de la M-17, uno de los mayor superficie (24,251.93 m²) se plantea destinarlo a la *Estación Múltiple de Servicios* que consta de instalaciones de policía, bomberos, cruz roja y protección civil, y al *Paradero-Terminal* de la ruta alimentadora de transporte urbano. Este es el primer proyecto de equipamiento urbano que se propone llevar a cabo para atender las necesidades de la población que acude y hace uso de los parques industriales del sector el Campus Industrial de Foxconn y el Parque Industrial San Jerónimo que está iniciando su desarrollo.

El polígono L-4 de la M-17, con una superficie similar (50,556.03 m²), se destina a alojar los diversos edificios que forman la *Unidad Administrativa* que contiene oficinas de atención al público del municipio, el estado y de las delegaciones del gobierno federal. Su desarrollo será por fases. El polígono L-1 de la M-18, de 14,250.27 m² está planteado para desarrollar instalaciones de educación bajo el concepto de edificios modulares y reciclables de bajo mantenimiento y con tecnologías verdes que pueda iniciar dando servicio a los primeros habitantes de la zona (preescolar y primaria) y vaya transformándose en el tiempo, para educación secundaria, media y media-terminal. Para en su última etapa, convertirse en un centro de diseño e ingeniería para el apoyo de las empresas ubicadas en parques industriales del Recinto Fiscalizado Estratégico.

Y los polígonos L-1 de la M-16 y L-1 de la M-17, y una pequeña parte del L-5 de la M-17 están planeados para jardines y espacios abiertos, particularmente el L-1 de la M-17 con 24,251.93 m² para crear el "Jardín Central" del Centro Urbano de San Jerónimo.



JARDÍN CENTRAL ZONA DE ESTAR

4.5.-LICENCIAS A SOLICITAR

El propio Plan Maestro para el Desarrollo de los Sectores Urbanos "S-2" y "S-5" es el instrumento técnico de planeación que una vez aprobado, sustenta el otorgamiento de las Licencias de Uso del Suelo que se vayan requiriendo hasta en tanto se cuente con el Reglamento municipal derivado de la Ley de Desarrollo Urbano Sostenible que definirá los procedimientos para la tramitación y aprobación de este tipo de licencias.

En este orden de ideas, las licencias que se derivan de este Plan Maestro y que serán solicitadas en diversos momentos están:

I.- Licencia de Uso de Suelo para zonas que forman parte del Conjunto Urbano Parque Industrial San Jerónimo:

1. El Parque Industrial San Jerónimo
2. El Recinto Fiscalizado
3. El Recinto Fiscalizado Estratégico
4. Las Plazas Comerciales y de Servicios
5. Las Áreas de Equipamiento Municipal
6. La Subestación de C.F.E.
7. Caseta Medición Gas Natural

II.- Licencia de Construcción para la primera nave del Parque Industrial

III.- Autorización para subdivisión o segregación de los diferentes Macrolotes y elementos dentro y fuera del conjunto Urbano

El Art. 151 establece que la vigencia de las licencias o autorizaciones se determinará en los programas de desarrollo urbano sostenible y los reglamentos correspondientes. Y podrán ser prorrogadas cuando así lo determine la autoridad que las expida.

Este Plan Maestro define la temporalidad de estas licencias hasta el fin del horizonte de planeación, es decir hasta el 2015

El Plan Maestro cubre los aspectos más relevantes de los estudios y análisis para obtener la autorización de las licencias que deben tramitarse y que proponen tanto el PDU 2010 como la nueva ley estatal de desarrollo urbano sostenible.

Parque Industrial San Jerónimo y dentro de los Sectores Urbanos "S-2" y "S-5".

IV.- Autorización para fraccionamiento y urbanización de terrenos para:

1. El Parque Industrial San Jerónimo
2. El Recinto Fiscalizado
3. El Recinto Fiscalizado Estratégico
4. Las Plazas Comerciales y de Servicios

V.- Los casos en que es necesario contar con Licencia de Uso del Suelo y de Construcción por la ejecución de obras de cabeza o de redes de infraestructura primaria, que son:

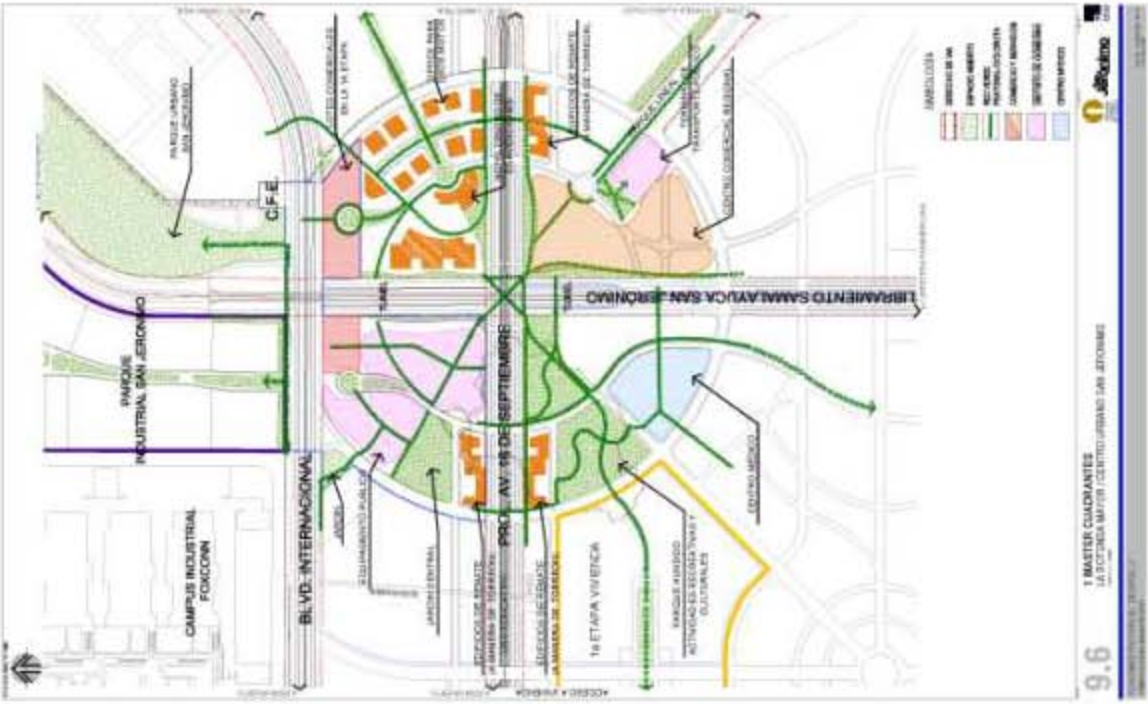
1. Líneas de Distribución de Agua Potable
2. Pozo de Agua y su caseta, Tanque de Regulación y Almacenamiento y Líneas de Conducción entre ambos
3. Sistema de Drenaje y Alcantarillado
4. Planta Tratadora de Agua Recuperada
5. Líneas de Distribución de Agua Recuperada
6. Subestación y Líneas Aéreas de Alta Tensión (115,000 Volts)
7. Líneas Subterráneas de Media Tensión (34,200 Volts)
8. Vialidades de Acceso y Alumbrado Público
9. Tendido de Fibra Óptica, y de Líneas y Antenas para Telecomunicaciones
10. Líneas de Gas Natural y Caseta de Medición

VI.- Y las posteriores licencias de construcción en general para las edificaciones que se encuentren dentro del Conjunto Urbano y los Macrolotes.









PLAN MAESTRO PARA EL CAMPUS INDUSTRIAL FOXCONN

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2"
1as Acciones Urbanas / 2011 - 2015
SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH

- PP-06 ESTRUCTURA VIAL
- PP-07 SECCIONES VIALES

ADECUACIONES A LA ESTRUCTURA URBANA (PLAN PARCIAL SAN JERÓNIMO Y PLAN MAESTRO CAMPUS INDUSTRIAL FOXCONN)

- PP-08 ESTRUCTURA VIAL. PROPUESTA INICIAL (PLAN PARCIAL)
- PP-08A ESTRUCTURA VIAL. PROPUESTA DE SUSTITUCIÓN (PLAN MAESTRO FOXCONN)
- PP-09 USO INDUSTRIAL. PROPUESTA INICIAL (PLAN PARCIAL)
- PP-09A USO INDUSTRIAL. PROPUESTA DE SUSTITUCIÓN (PLAN MAESTRO FOXCONN)
- PP-10 COMERCIO, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS. PROPUESTA INICIAL (PLAN PARCIAL)
- PP-10A COMERCIO, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS. PROPUESTA DE SUSTITUCIÓN (PLAN MAESTRO FOXCONN)
- PP-11 VIVIENDA. PROPUESTA INICIAL (PLAN PARCIAL)
- PP-11A VIVIENDA. PROPUESTA DE SUSTITUCIÓN (PLAN MAESTRO FOXCONN)

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR "S-2"

- PM-01 VIALIDAD URBANO-REGIONAL / TRANSPORTE DE CARGA
- PM-02 VIALIDAD PRIMARIA
- PM-03 VIALIDAD LOCAL.
- PM-04 POLÍGONO SECTOR URBANO "S-2"
- PM-05 CUADRANTES Y SUBSECTORES
- PM-06 FRACCIONAMIENTO "RECINTO FISCALIZADO ESTRATÉGICO"

ANEXO GRÁFICO

- 1 UBICACIÓN EN LA CIUDAD

PLANES DE DESARROLLO URBANO EXISTENTES

- 2 PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN JERÓNIMO, 2006
- 3 PLAN MAESTRO PARA EL CAMPUS INDUSTRIAL FOXCONN, 2009
- 4 PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CD. JUÁREZ, 2010
- 5 ÁREA DE ESTUDIO PARA EL PLAN MAESTRO "S-2", 2012

CONDICIONANTES DE PLANEACIÓN

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SAN JERÓNIMO

- PP-01 ESTRUCTURA VIAL DE INTEGRACIÓN A NÚCLEO URBANO JUÁREZ
- PP-02 ESTRUCTURA VIAL DE PRIMER ORDEN
- PP-03 FASES DE DESARROLLO URBANO
- PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CD. JUÁREZ

- PP-04 ESTRUCTURA VIAL
- PP-05 SECCIONES VIALES

- PM-07a CONJUNTO URBANO "PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO". LOTIFICACIÓN
- PM-07b CONJUNTO URBANO "PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO". ETAPAS DE DESARROLLO
- PM-07c CONJUNTO URBANO "PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO". SECCIONES VIALES
- PM-07d CONJUNTO URBANO "PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO". CONTROL PLUVIAL
- PM-08a CONJUNTO URBANO "PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO". DERECHOS DE VÍA
- ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS. POLÍGONOS PARA DONACIÓN
- PM-08b CONJUNTO URBANO "PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO". SECCIONES VIALES
- ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS. POLÍGONOS PARA DONACIÓN
- PM-08c CONJUNTO URBANO "PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO". RED VERDE Y ESPACIOS ABIERTOS. ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS. POLÍGONOS PARA DONACIÓN
- PM-08d CONJUNTO URBANO "PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO". EQUIPAMIENTO URBANO
- ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS. POLÍGONOS PARA DONACIÓN
- PM-08e CONJUNTO URBANO "PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO". COMERCIO Y SERVICIOS
- ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS. POLÍGONOS PARA DONACIÓN
- PM-09 PROPUESTA PARA EL PLAN MAESTRO DE DESARROLLO DEL SECTOR "S-2"
- ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO
- PM-10 POLÍGONO SECTOR URBANO "S-5"
- PM-11 PROPUESTA PARA EL PLAN MAESTRO DE DESARROLLO DEL SECTOR "S-5"
- ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

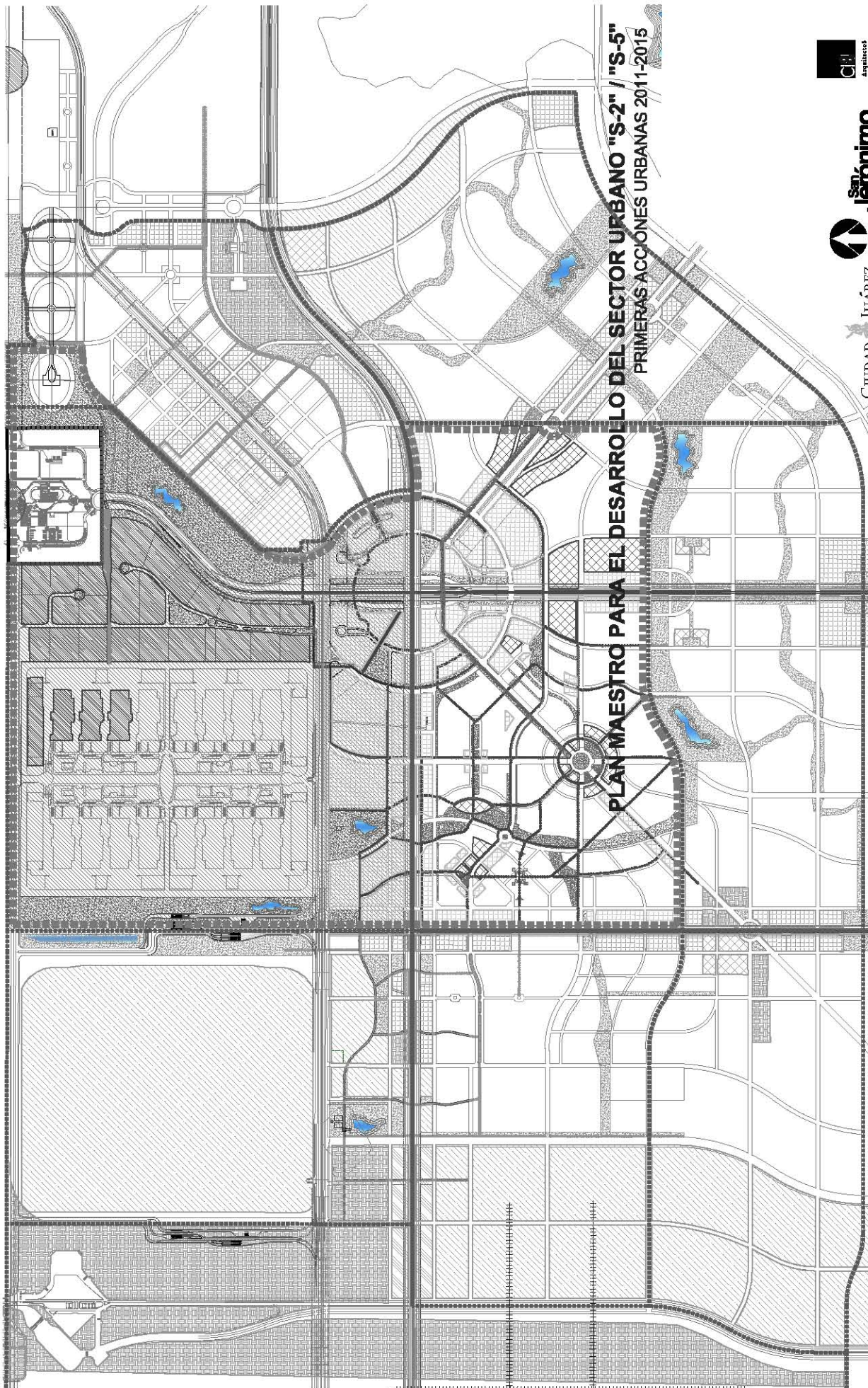
PROMOTOR	
PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2" 1as Acciones Urbanas / 2011 - 2015 SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH	CORPORACIÓN INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO S.A. de C.V. Arq. Octavio Lugo Aguirre, Director Operativo Ing. Héctor Arriaga Folgueras, Director del Proyecto San Jerónimo Arq. Francisco J. Prieto Muñoz, Asesor en Planeación Urbana
CRÉDITOS	
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO URBANO Ing. Vicente López Urueta. Director General Arq. Fabiola E. Lara Gómez. Directora del Control de Desarrollo Urbano Ing. Pilar Gutierrez López. Directora de Administración de Desarrollo Urbano	CONSULTOR CIAA ARQUITECTOS ASOCIADOS S.C. Arq. Manuel López Póo Arq. Susana Franco Jabalera Almazán Galache y Asociados S.C. Ing. Horacio Almazán Galache, Proyecto Ejecutivo de Hidráulica Urbana Integral
INSTITUTO MUNICIPAL DE INVESTIGACIÓN Y PLANEACIÓN Arq. Abigail García Espinosa. Coordinadora de Planes y Programas	
COMISIÓN DE REGIDORES DE DESARROLLO URBANO Reg. Xochitl Contreras Reg. Paola Berenice Reg. Luis Manuel Aguirre	Este documento se dedica especialmente al Ingeniero Horacio Almazán por su entrega y dedicación a la invaluable labor del cuidado del agua en este lugar desértico y quien tuviera la sabiduría para compartimos, educarnos y transmitirnos con firmeza y al mismo tiempo buen humor, todo su conocimiento en el tema, pero más que nada toda su experiencia como un ser humano extraordinario. Lamentamos su partida el pasado 19 de enero de 2013 al mismo tiempo que nos regocija su legado permanente.

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2"

Plan de Acciones Urbanas / 2011 - 2015

SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH





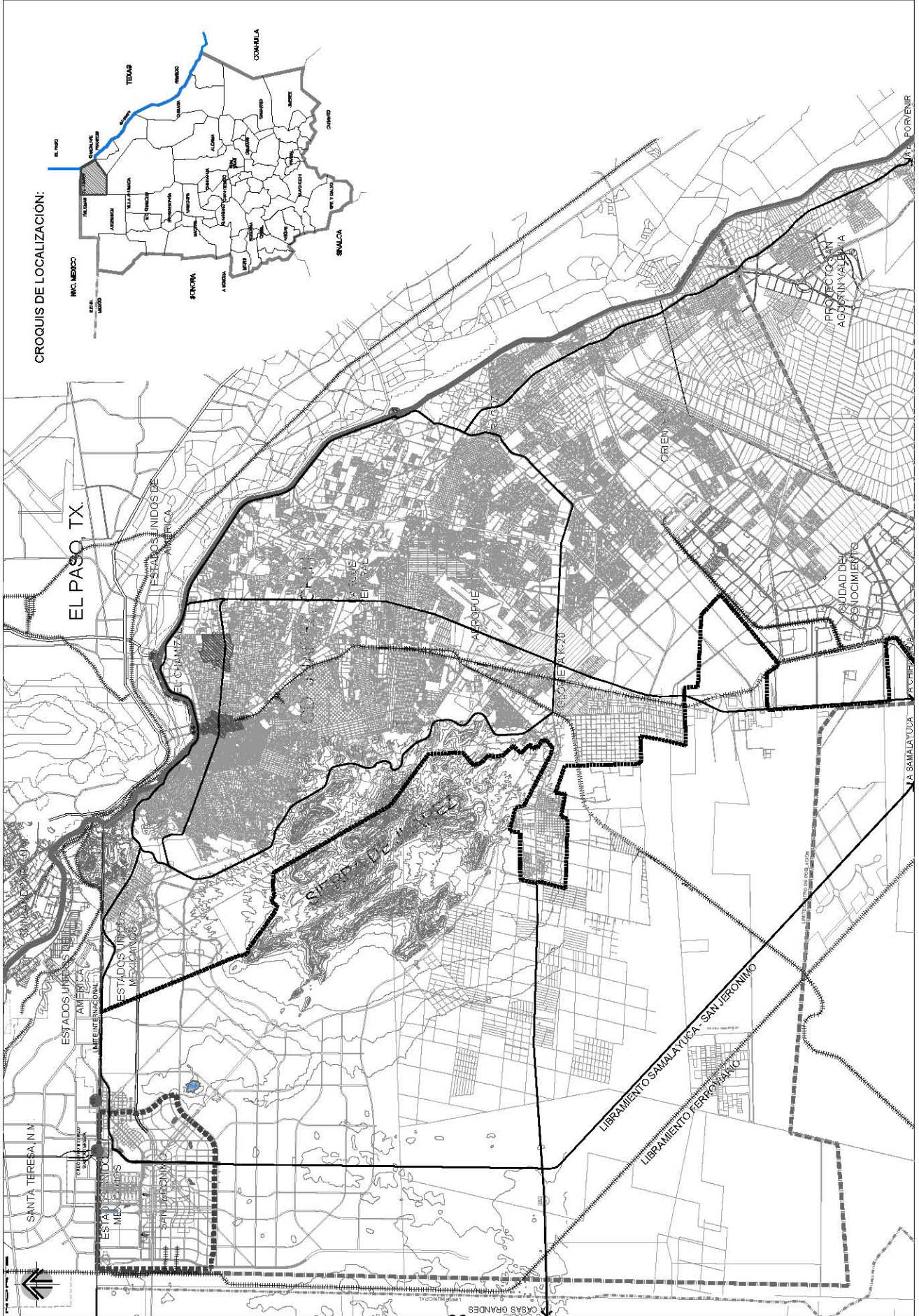
SAN JERÓNIMO, JUÁREZ, CHIH. FEBRERO 2013

CONSTRUCTORA INMOBILIARIA LAS AMÉRICAS S.A. DE C.V.

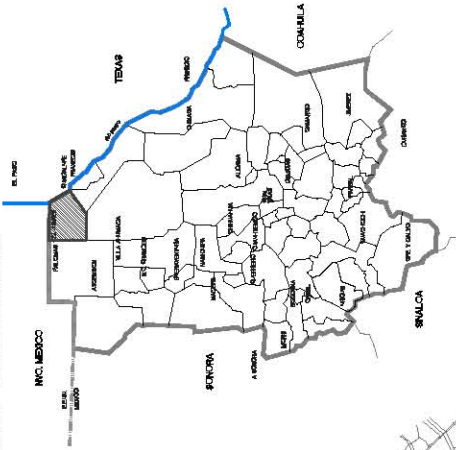


UBICACIÓN EN LA CIUDAD

Estructura Urbana y Zonificación



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN:



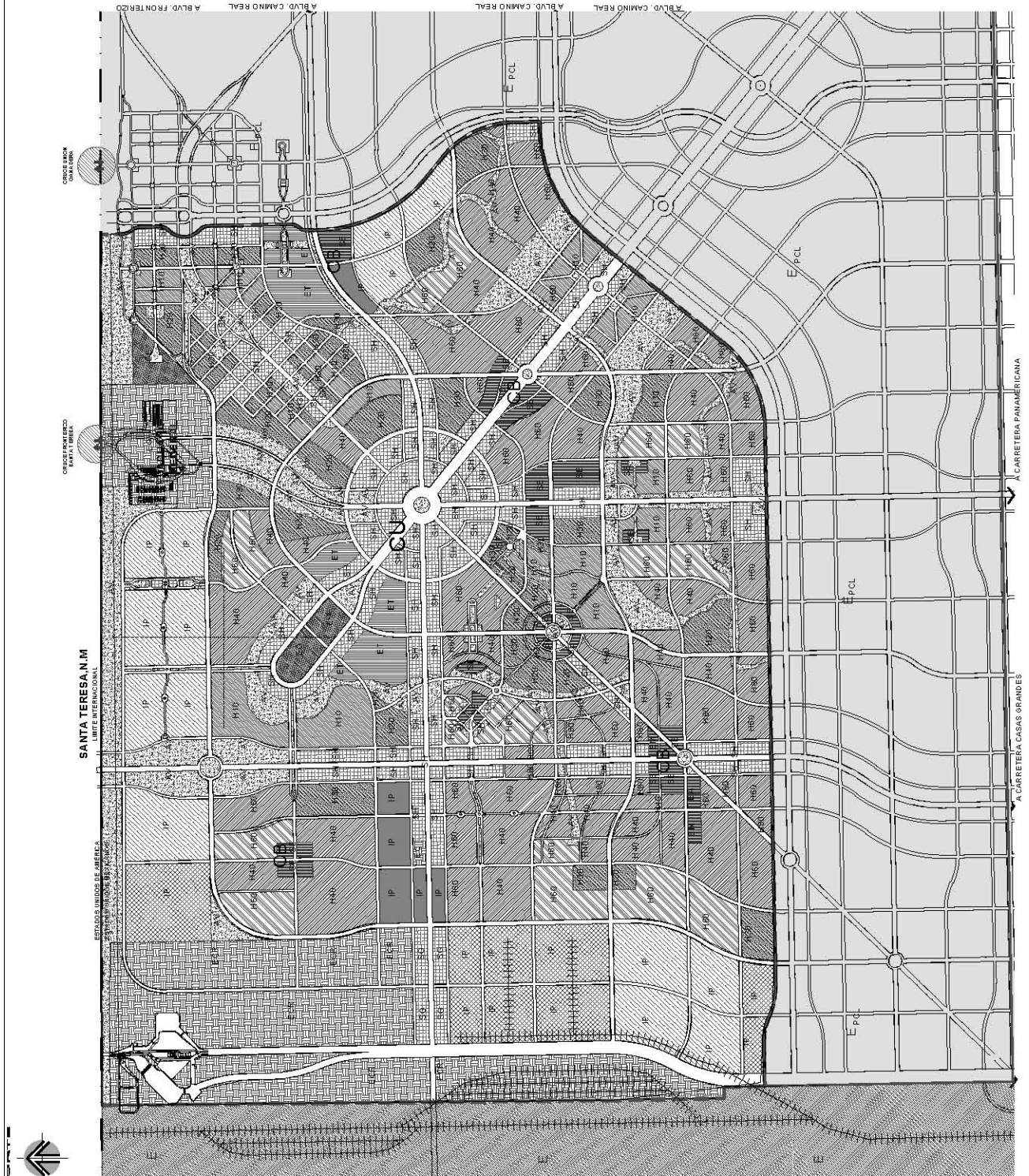


2 PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO SAN JERONIMO (2006)

Estructura Urbana y Zonificación

SIMBOLOGIA

HABITACIONAL	INDUSTRIA	USO MIXTO	EQUIPAMIENTO	RESERVA PARA COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA
H10 RESIDENCIAL	IP CENTROS DE ALTA TECNOLOGÍA INDUSTRIAL	SH HABITACIÓN SERVICIOS	RESEA RESERVA PARA COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	EA ABASTOS	EA ÁREAS VERDES
H20 MEDIA	IS INDUSTRIA LIGERA INDUSTRIA EN PARQUE	SG SERVICIOS GENERALES	AD ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	EM MORTUORIO	EPCL ÁREA CON POTENCIAL DE CRECIMIENTO A LARGO PLAZO
H40 INTERÉS SOCIAL	IS INDUSTRIA LIGERA INDUSTRIA EN PARQUE	SE SERVICIOS EQUIPAMIENTO	ED EDUCACIÓN Y CULTURA		
POPULAR	IS INDUSTRIA LIGERA INDUSTRIA EN PARQUE	CU CENTRO URBANO	ET EQUIPAMIENTO TURÍSTICO		
		SU SUBCENTRO URBANO	EC COMUNICACIONES Y TRANSPORTES		
		CB CENTRO DE BARRIO	EA ABASTOS		
			EM MORTUORIO		

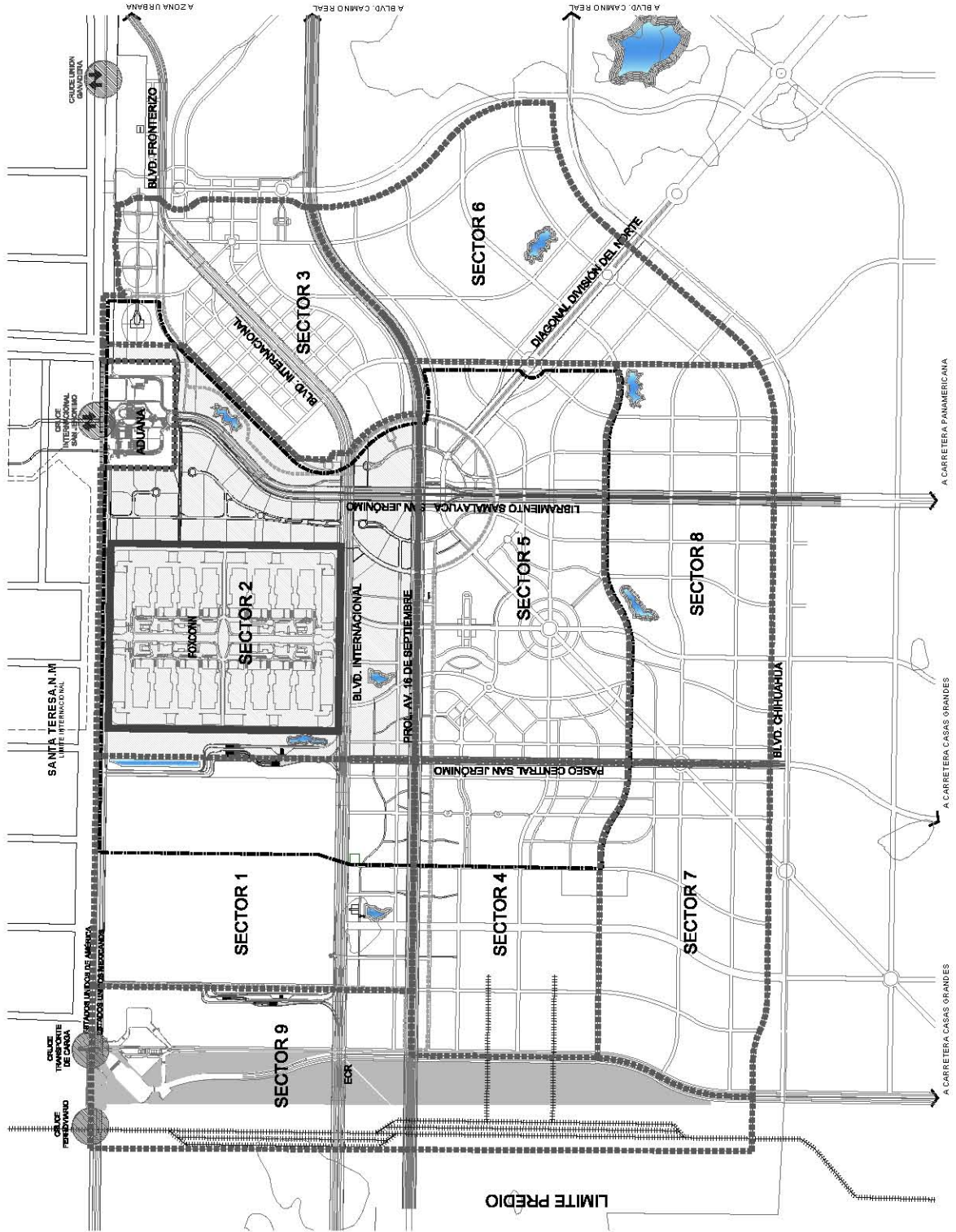






SIMBOLOGÍA

- | | |
|---|--|
|  | LIMITES DE SECTOR URBANO DE PLAN PARCIAL DE SAN JERONIMO |
|  | LIMITES DE AREA DE ESTUDIO DEL PLAN MAESTRO SECTOR "S-2" |





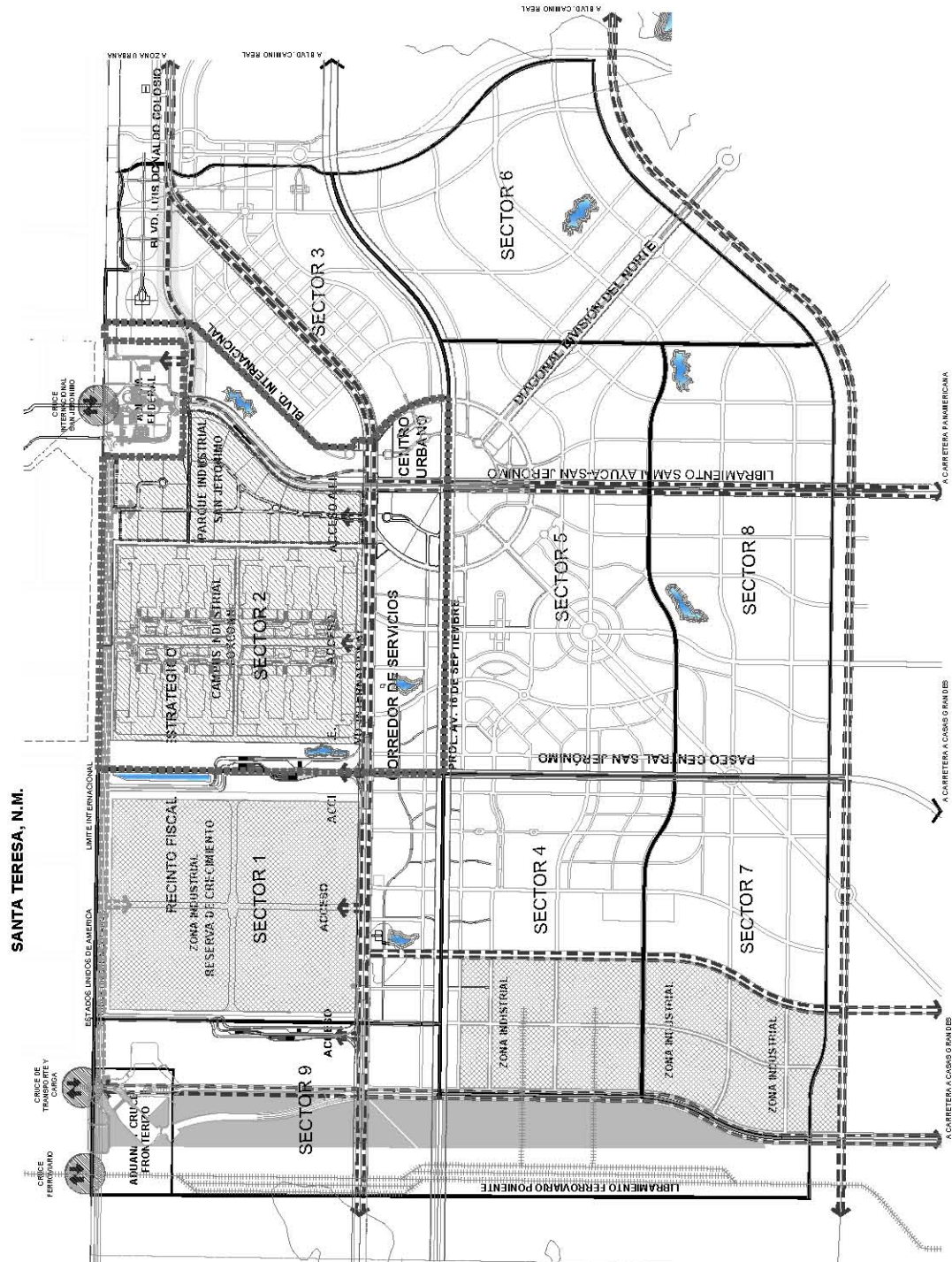
PM-01 VIALIDAD URBANO-REGIONAL / TRANSPORTE DE CARGA

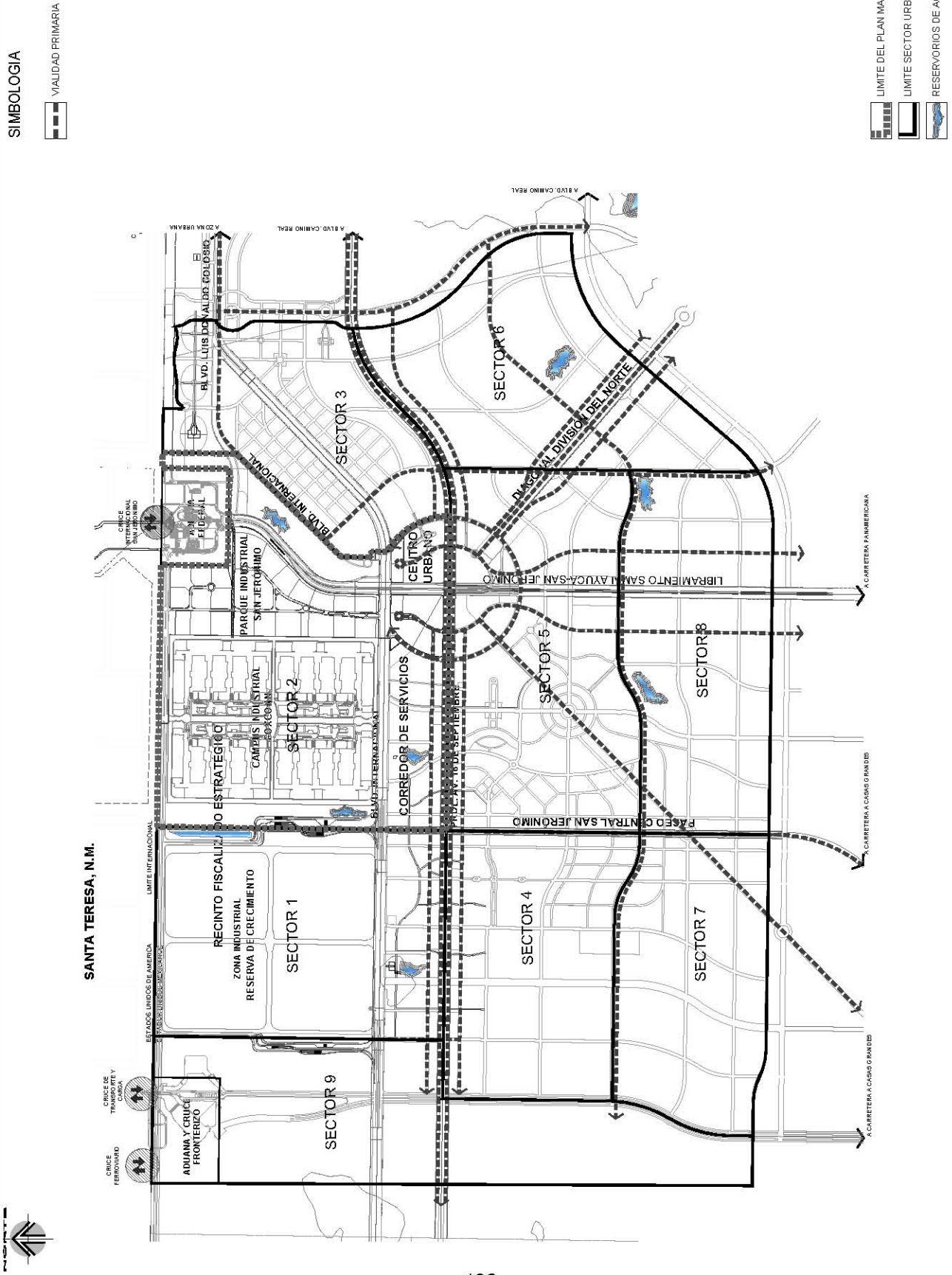
ESCALA: 1:50,000

SIMBOLOGIA

	VIALIDAD DE CARGA
	VIALIDAD DE CARGA SOLO ACCESO A ADUANA
	CIRCULACION CONFINADA EN R.F.E.
	VIA DE FFCC
	POLIGONO CAMPUS INDUSTRIAL FOXCONN
	POLIGONO ZONA INDUSTRIAL

	LIMITE DEL PLAN MAESTRO SECTOR "S-2"
	LIMITE SECTOR URBANO
	RESERVORIOS DE AGUA





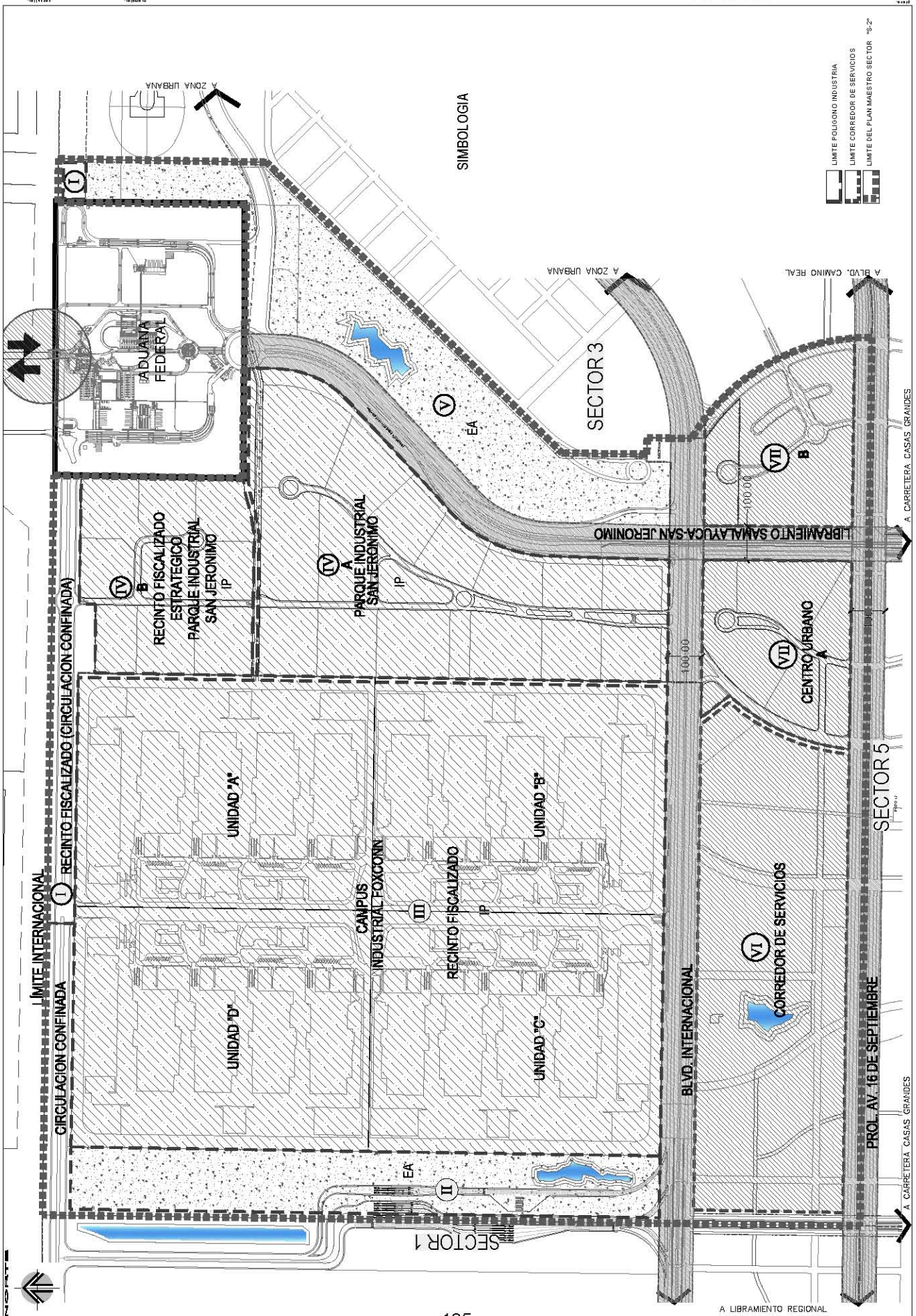






SECTOR S-2
Cuadrantes y Subsectores

PM-05







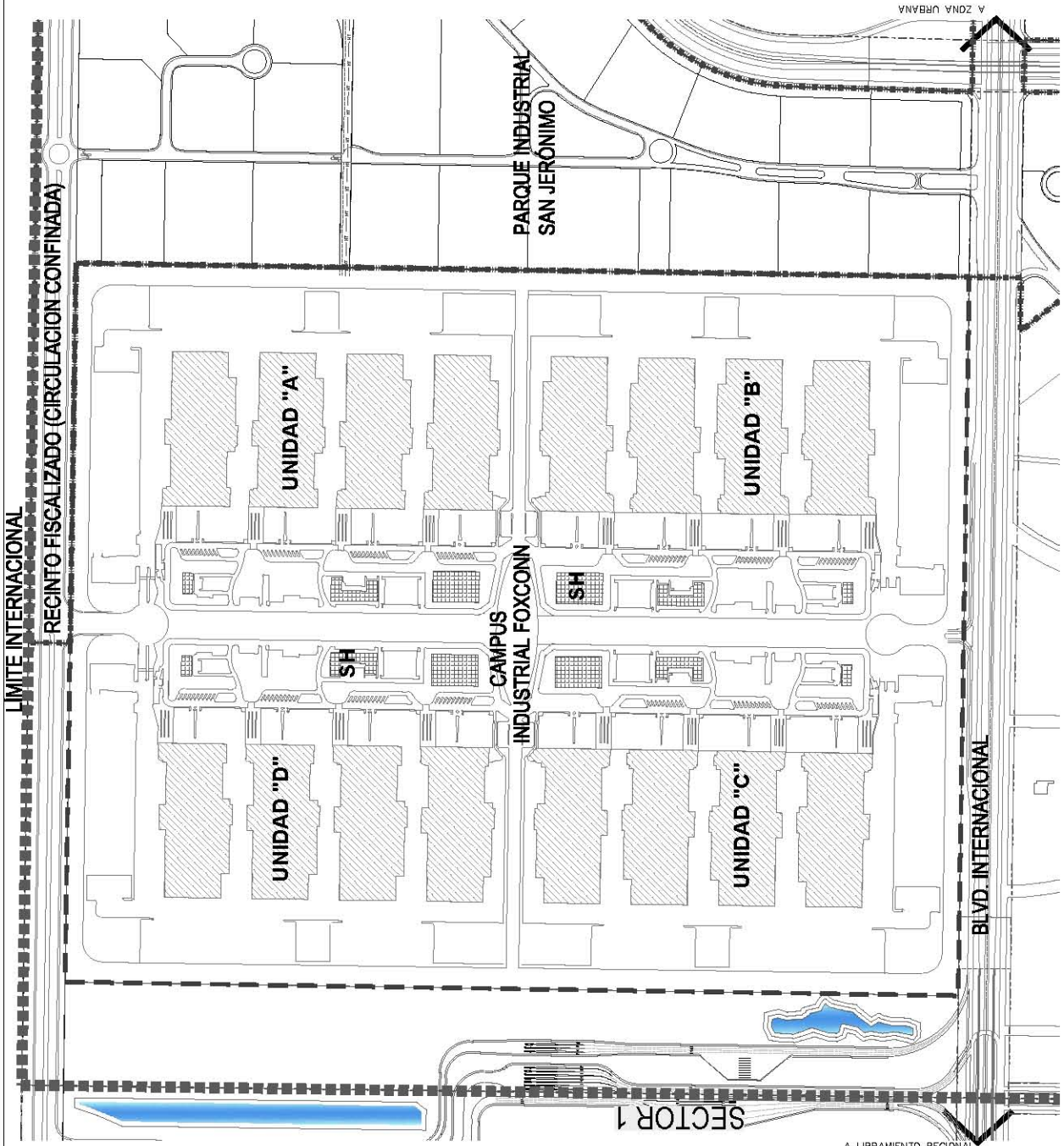
SECTOR S-2
Campus Industrial para Foxconn

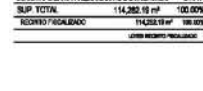
PM-07

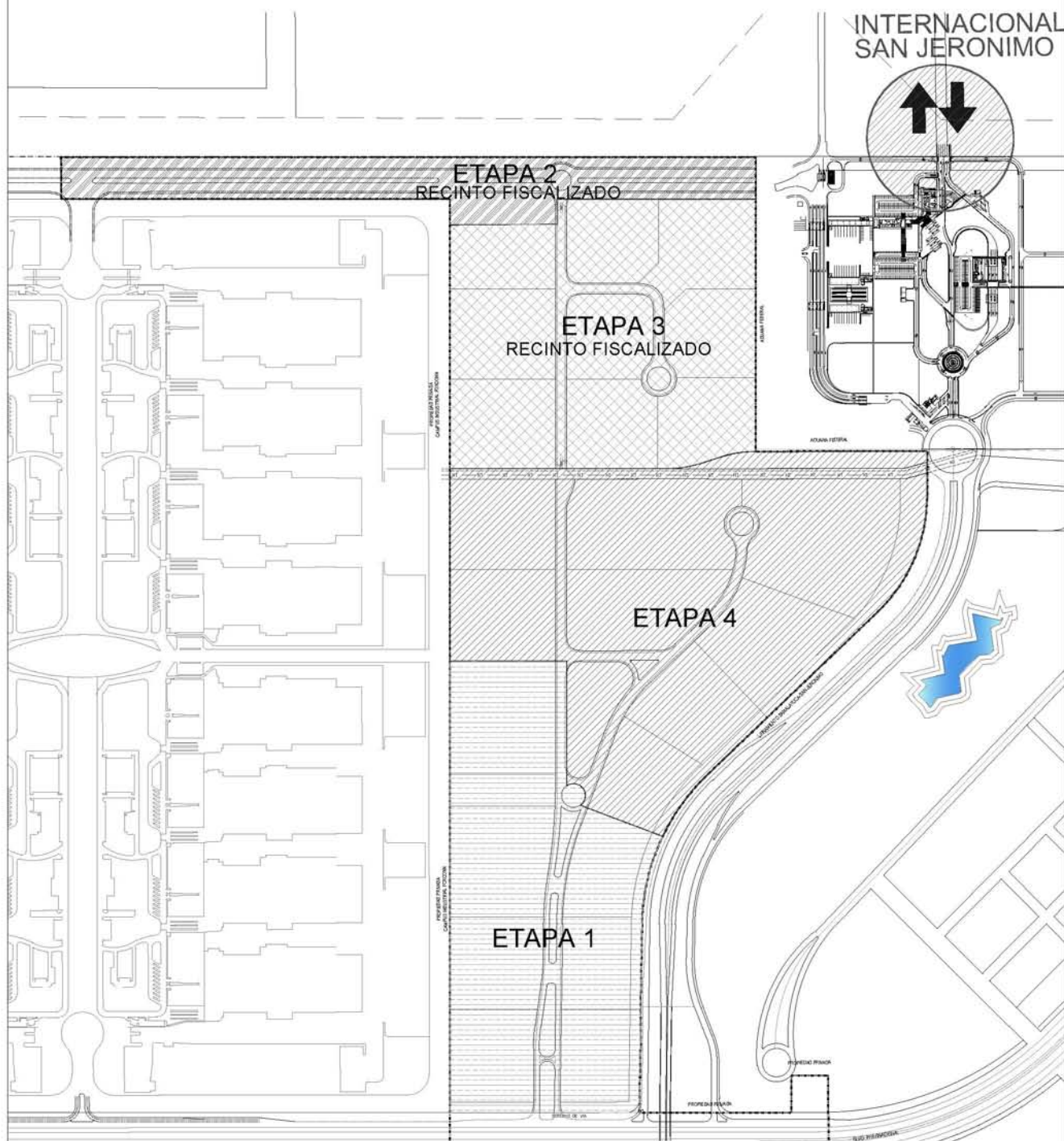
SIMBOLOGIA

INDUSTRIA
INDUSTRIA LIGERA
EN PARQUE
USO MIXTO
SERVICIOS HABITACIONAL

SOLUCION PARQUE INDUSTRIAL
POUSONO CAMPUS INDUSTRIAL FOXCONN
LIMITE DEL PLAN MAESTRO SECTOR "S-2"







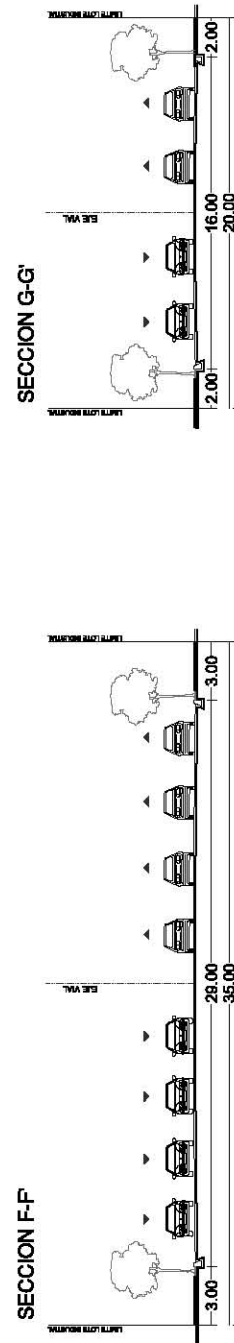
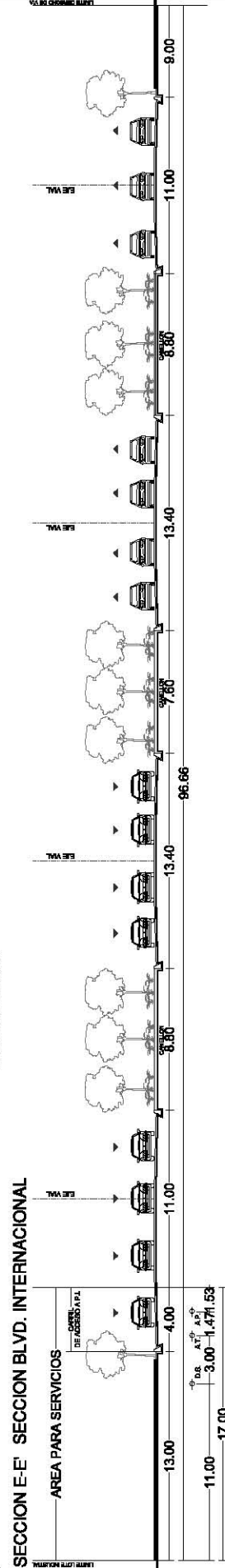
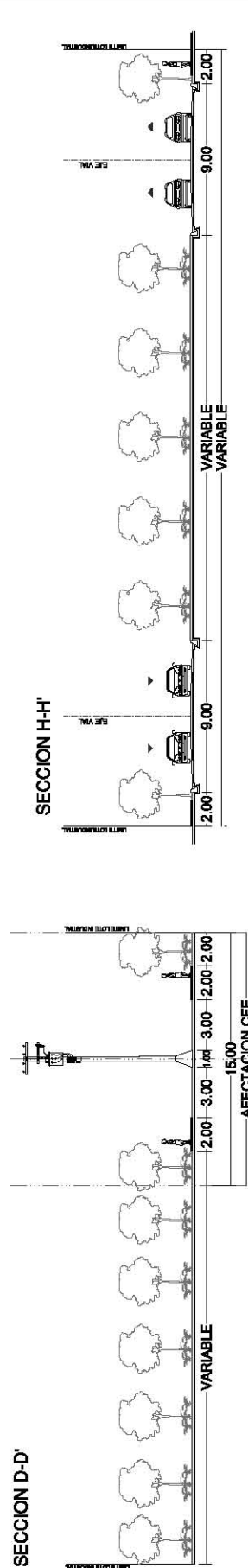
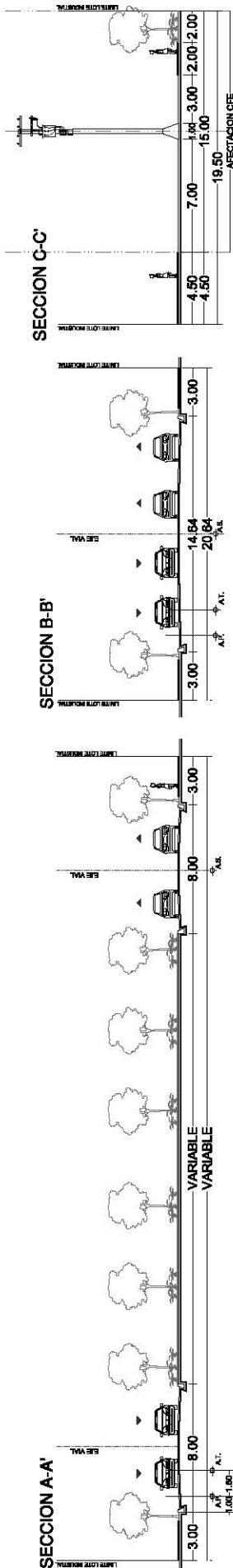
PM-08b

CONJUNTO URBANO PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO
Sector S-2
Escala: 1:12,000

PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2"
PRIMERAS ACCIONES URBANAS



FECHA: FEBRERO 2013
ABAREZ, CMB



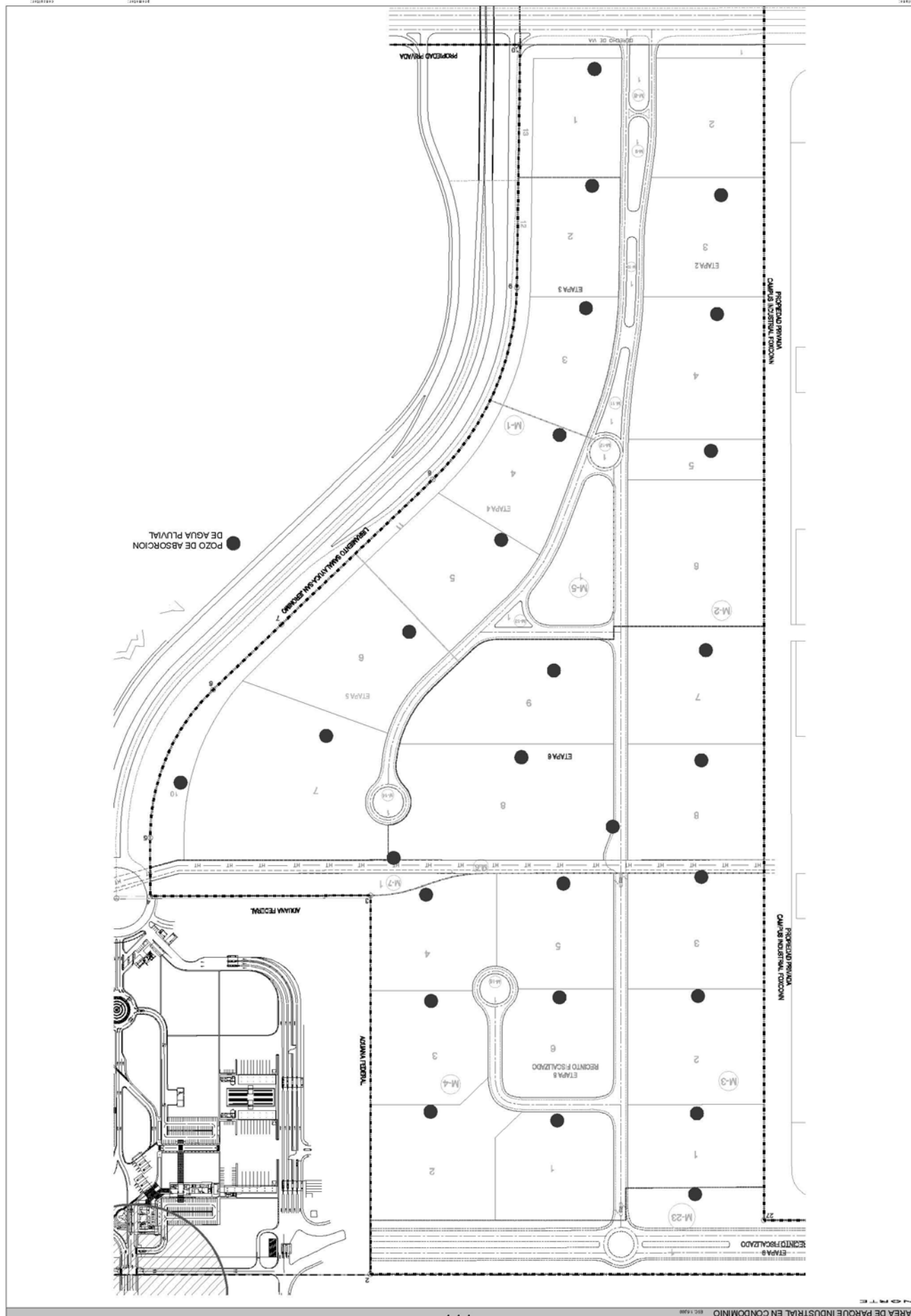


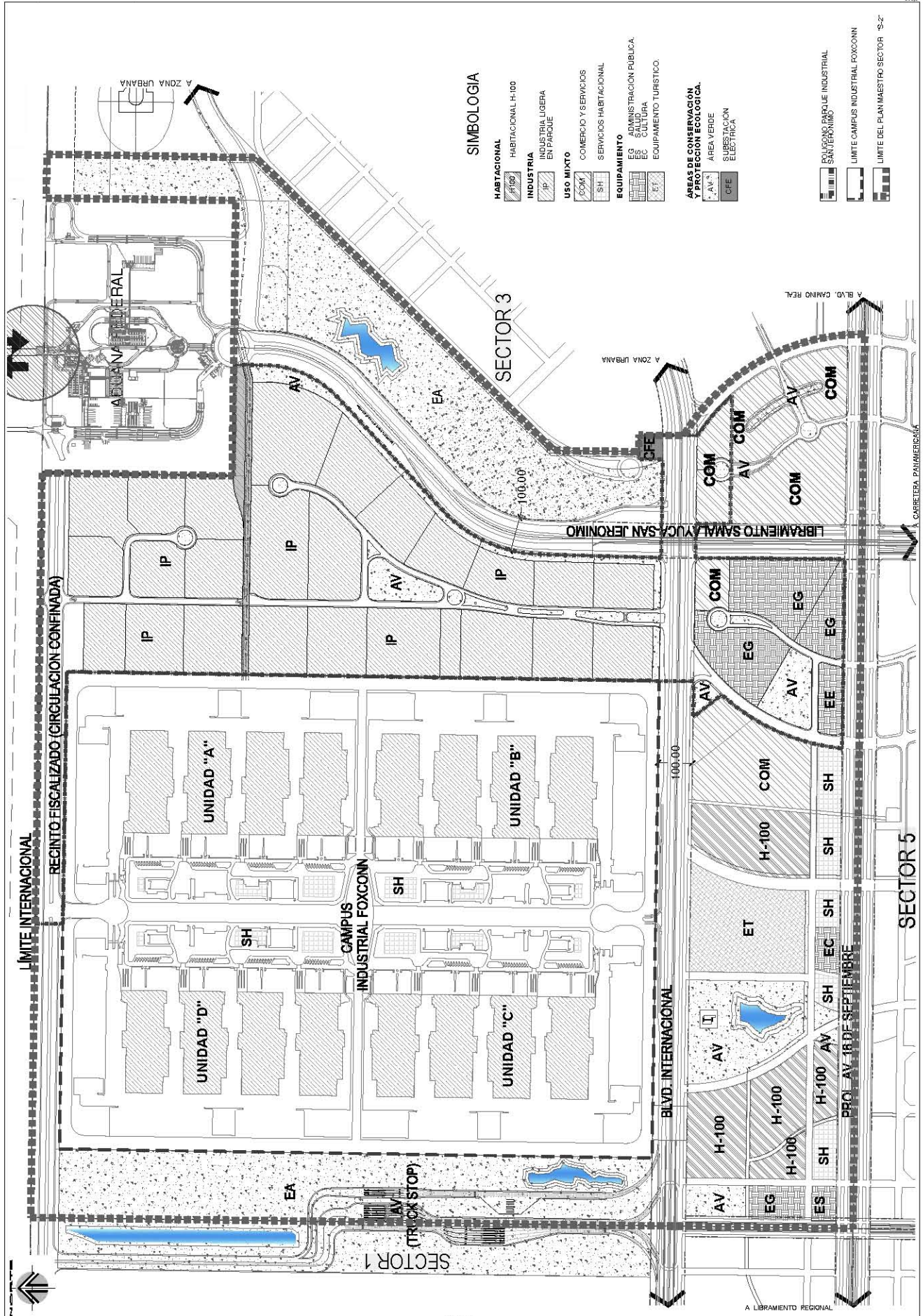
San Jerónimo



CONJUNTO URBANO PARQUE INDUSTRIAL SAN JERÓNIMO

PM-08d



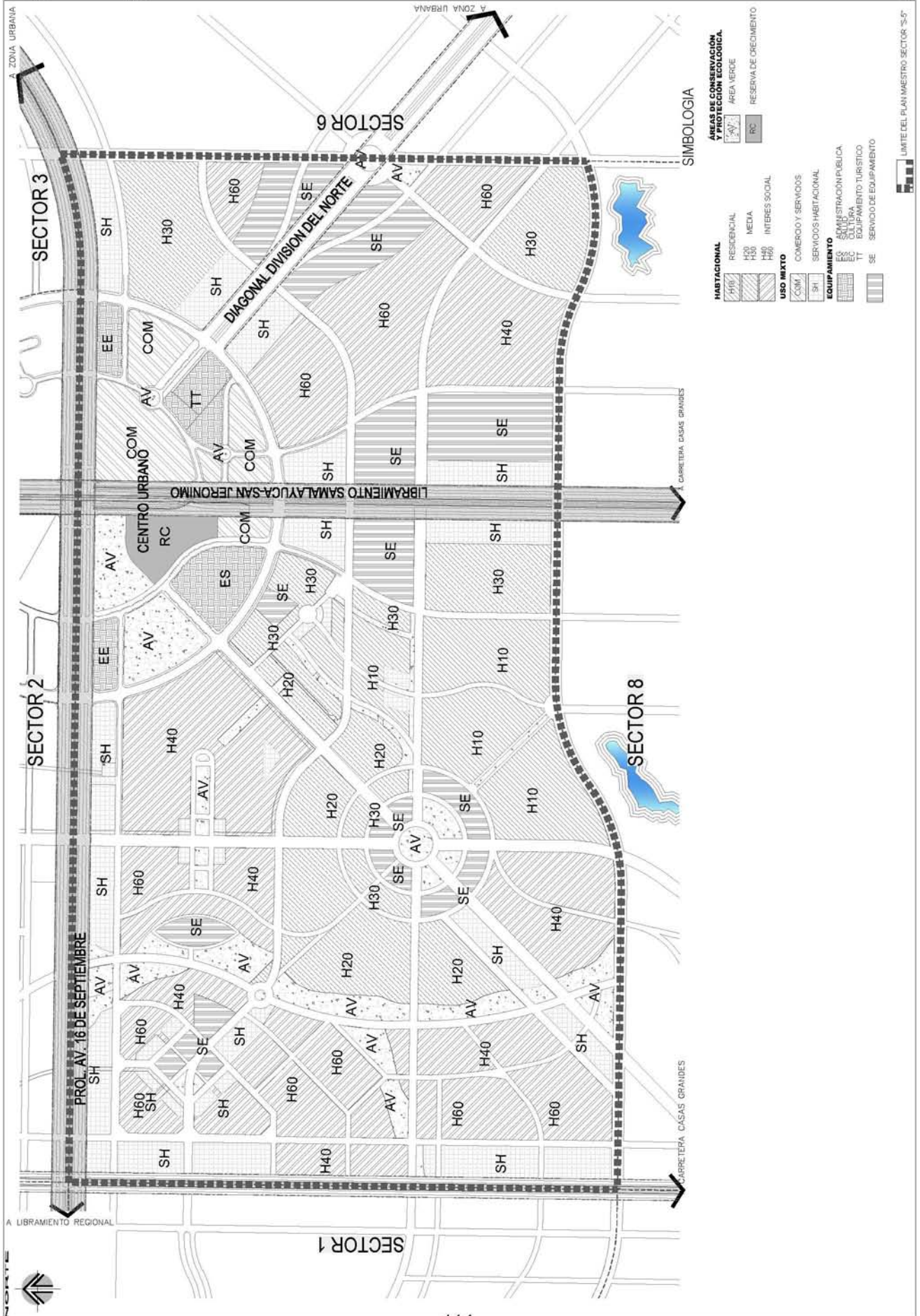






Usos de Suelo Propuesta del Plan Maestro para el Desarrollo del Sector "S-5"

PM-11



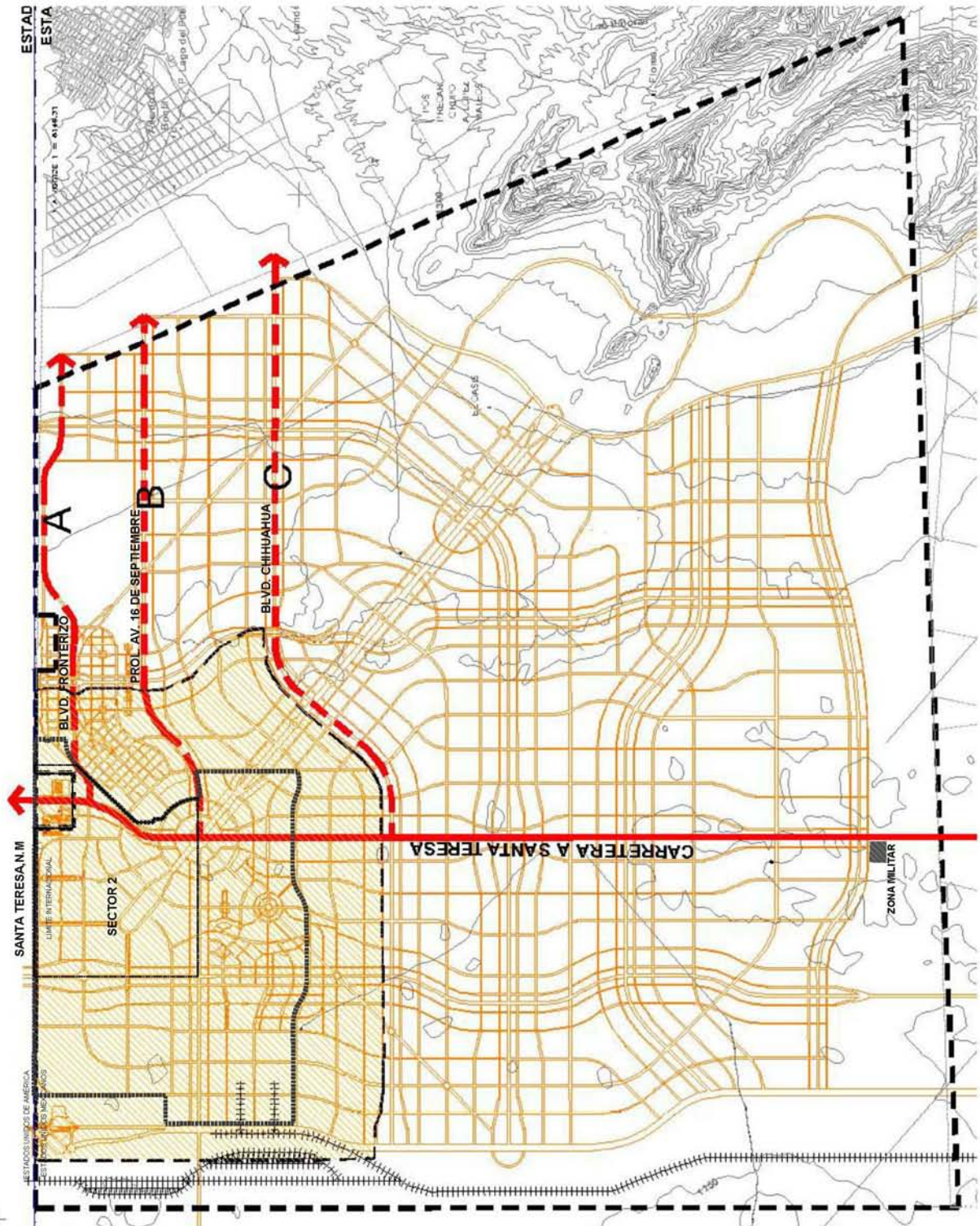


ESTRUCTURA VIAL DE INTEGRACIÓN A NÚCLEO URBANO JUAZAR
Plan Parcial de Desarrollo Urbano San Jerónimo
Escala: 1:50,000

PP-01

SIMBOLOGIA

- PRIMERA ETAPA
(3,357 HAS)
- UNITE DE LA FASE I DEL PLAN PARCIAL
SAN JERÓNIMO
- UNITE DEL PLAN MAESTRO SECTOR "S-2"



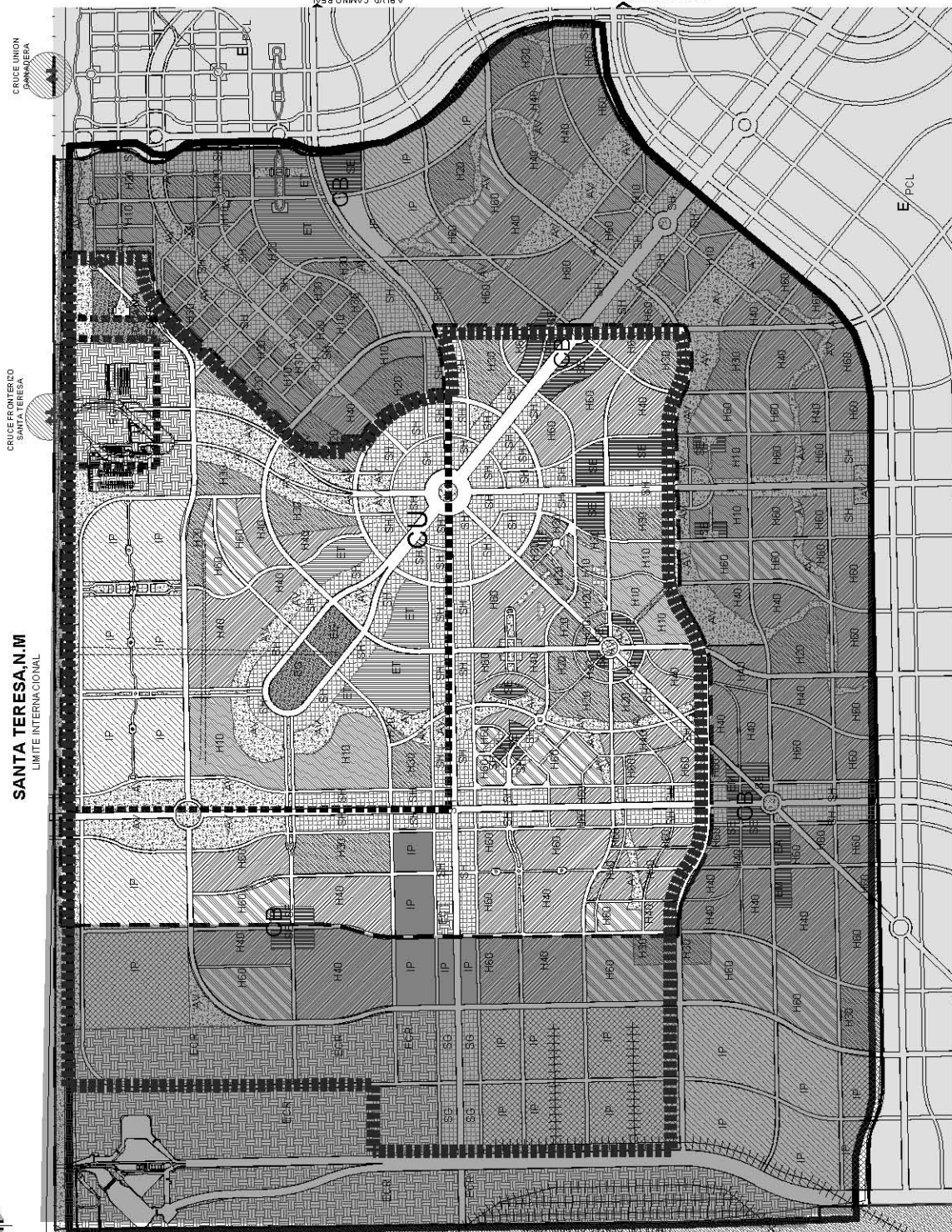




PP-03 FASES DE DESARROLLO URBANO Plan Parcial de Desarrollo Urbano San Jerónimo

SIMBOLOGIA

FASES	FASE 1	FASE 2
HABITACIONAL	H10 RESIDENCIAL	H20 MEDIA
	H30 INTERES SOCIAL	H40 POPULAR
INDUSTRIA	IP CENTROS DE ALTA TECNOLOGIA INDUSTRIAL	IP INDUSTRIA LIGERA INDUSTRIA EN PARQUE
	IP MAQUILADORAS INDUSTRIA EN PARQUE	
USO MIXTO	SH HABITACIÓN SERVICIOS	SG SERVICIOS GENERALES
	SE SERVICIOS EQUIPAMIENTO	CU CENTRO URBANO
	SU SUBCENTRO URBANO	CB CENTRO DE BARRIO
EQUIPAMIENTO	EC RESERVA PARA COMUNICACIONES Y TRANSPORTE	EA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA
	EM EDUCACIÓN Y CULTURA	ET EQUIPAMIENTO TURÍSTICO
	EC COMUNICACIONES Y TRANSPORTES	EA ABASTOS
	EM MORTUORIO	
ÁREAS DE CONSERVACIÓN	PC PRESERVACIÓN ECOLÓGICA DEL ÁREA DE DUNAS	AV ÁREAS VERDES
	ECV ÁREA CON POTENCIAL DE CRECIMIENTO A LARGO PLAZO	



LÍMITE DEL PLAN MAESTRO SECTOR "S-2"
LÍMITE DE LA FASE 1 DEL PLAN PARCIAL
SAN JERÓNIMO
LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SAN JERÓNIMO



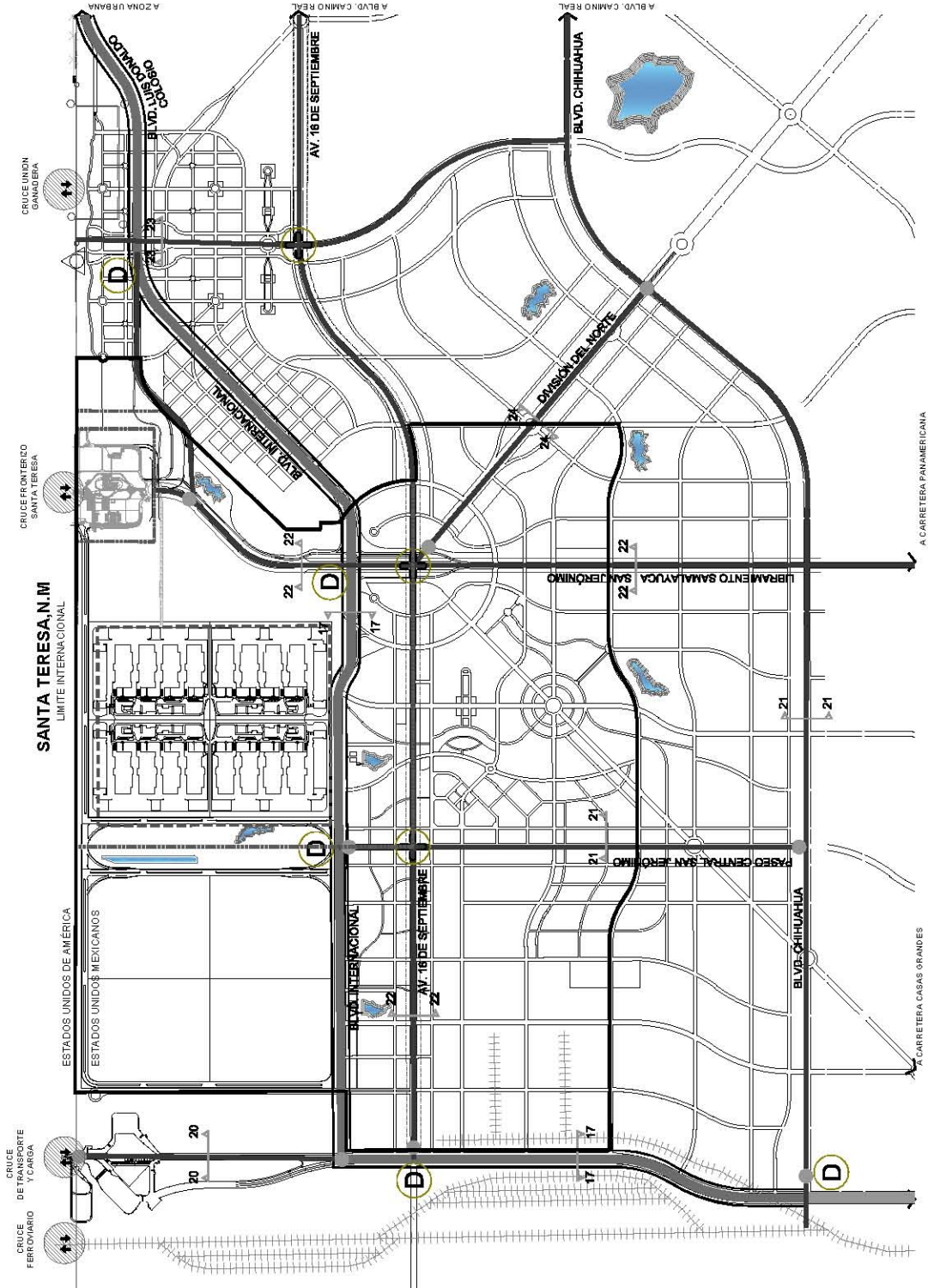
PP-04

ESTRUCTURA VIAL DEL 1er ORDEN

Plan de Desarrollo Urbano de Cd. Juárez

ESCALA: 1:50,000

SIMBOLOGIA

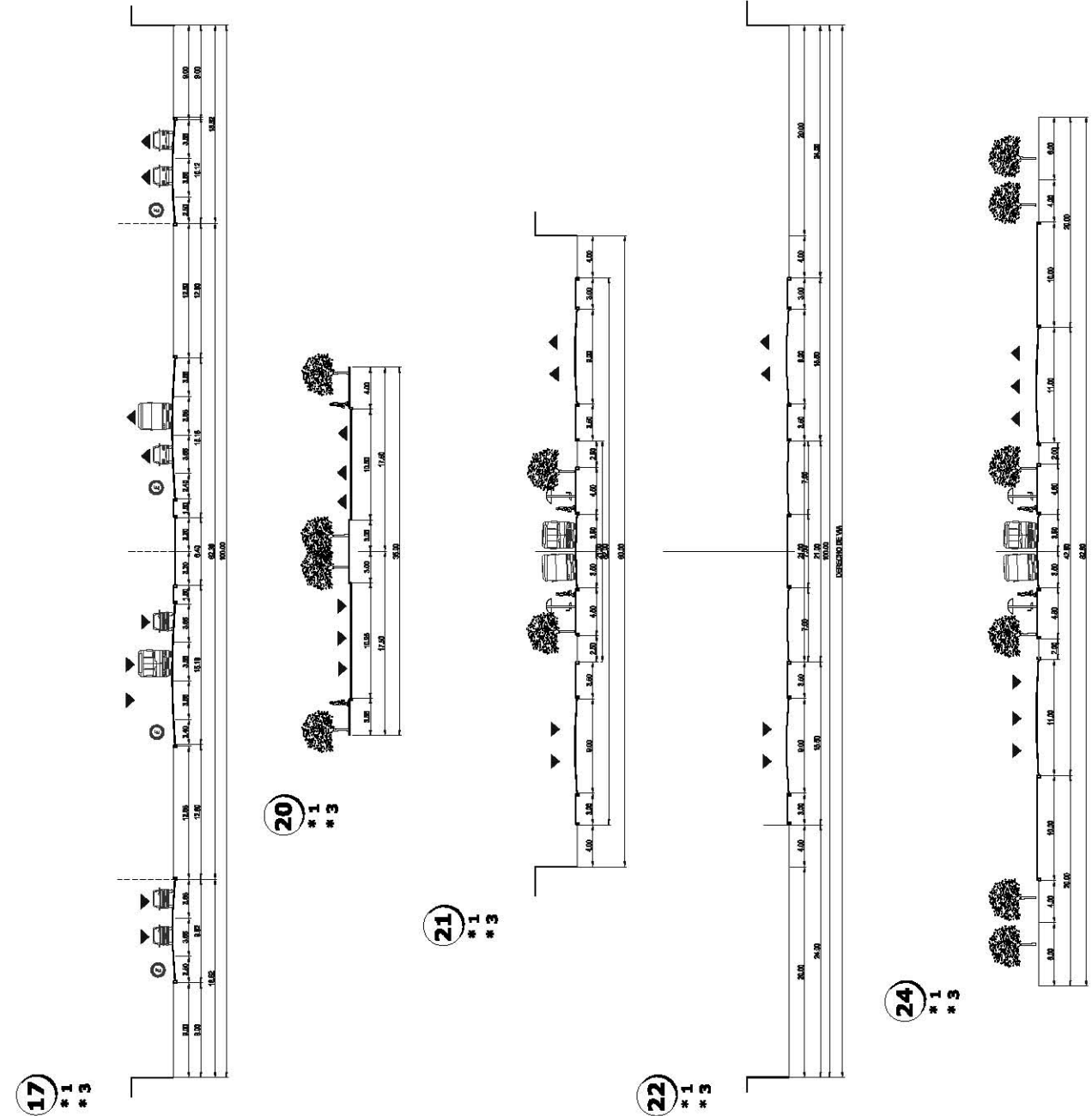




Plan de Desarrollo Urbano de Cd. Juárez
SECCIONES VIALES
PP-05
ESCALA: 1:500

SIMBOLOGIA

	CARRIL DE CIRCULACIÓN VEHICULAR
	CARRIL DE SERVICIO EMERGENCIA
	ACOTAMIENTO DE SEGURIDAD
	TRANSPORTE PÚBLICO
	CARRIL CICLISTA
	ESTACIONAMIENTO



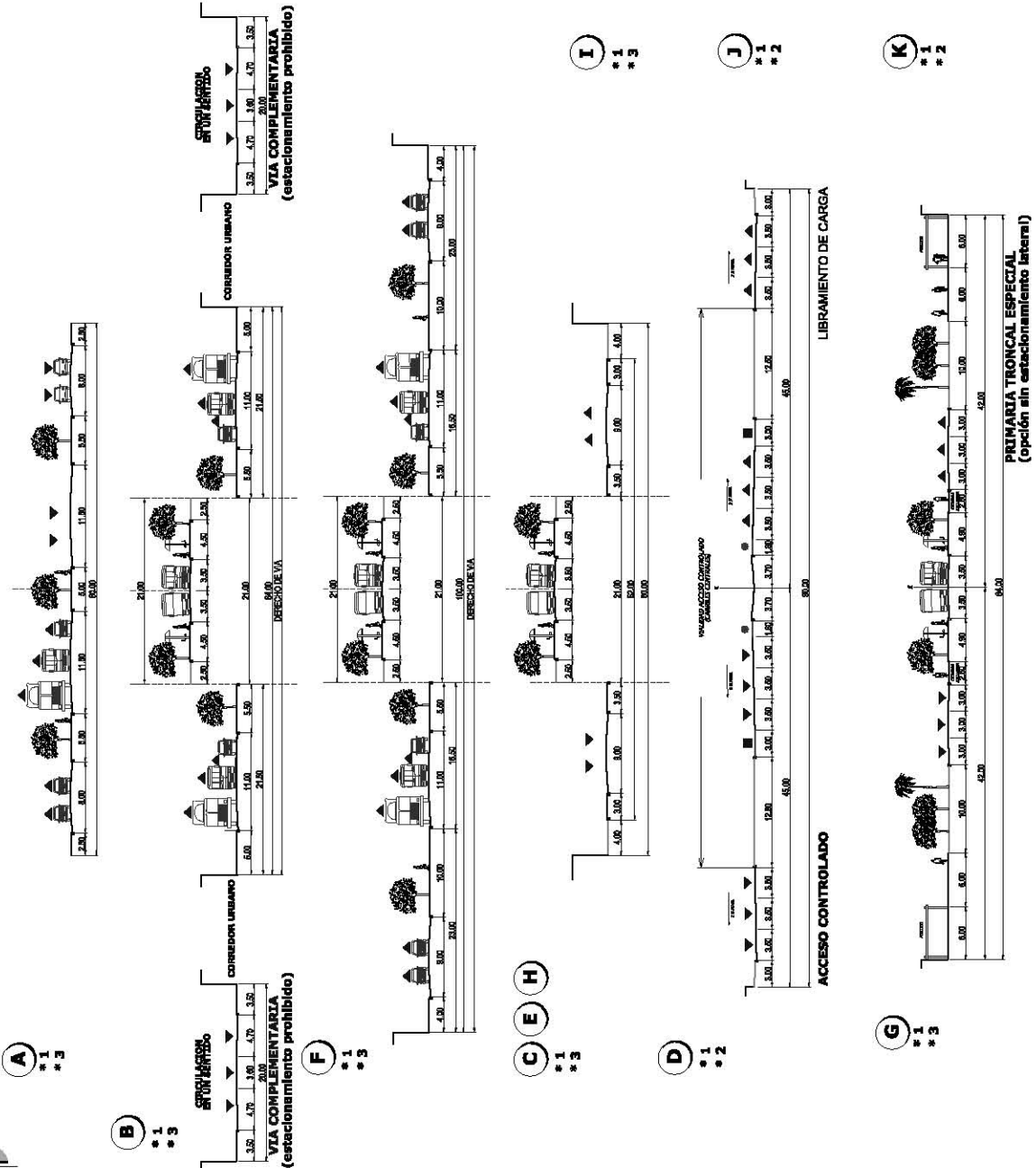
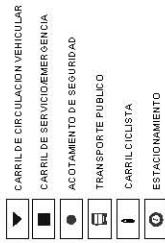




SECCIONES VIALES

20-07

SIMBOLOGIA





ESTRUCTURA VIAL
Propuesta Inicial (Plan Parcial de Desarrollo Urbano San Jerónimo)
ESCALA: 1:50,000

PP-08

SIMBOLOGIA

VALIDADES

- VALIDAD PRIMARIA
- VALIDAD DE CARRO
- VALIDAD PRIMARIA COMPLEMENTARIA

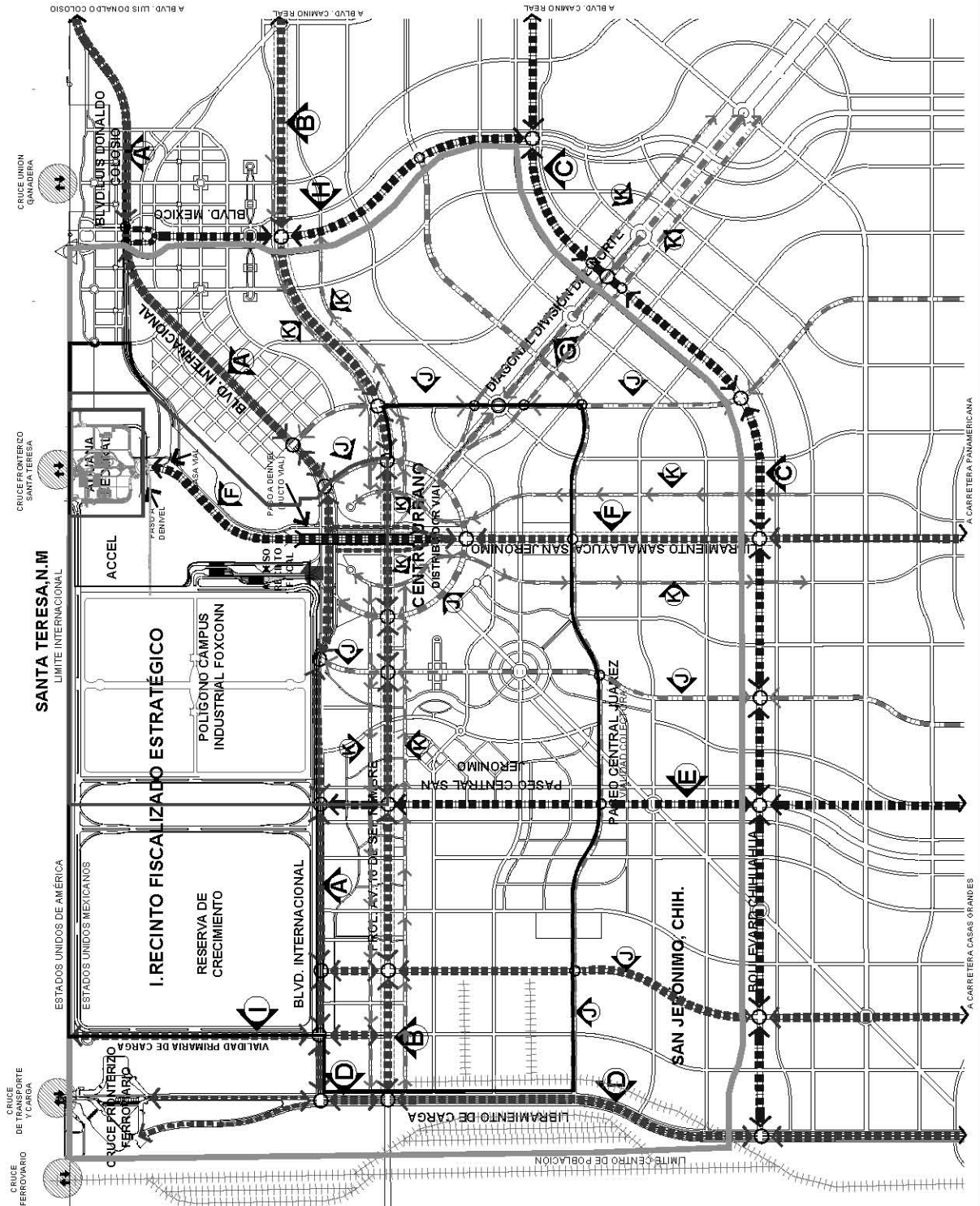
- LIMITE DEL PLAN MAESTRO SECTOR "S-2"
- LIMITE DE LA FASE 1 DEL PLAN PARCIAL SAN JERONIMO
- LIMITE DEL PLAN PARCIAL SAN JERONIMO



SIMBOLOGIA

VALIDADES	
	VALIDAD PRIMARIA
	VALIDAD LIBRAMIENTO DE CARGA
	VALIDAD DIAGONAL
	VALIDAD PRIMARIA COMPLEMENTARIA
	CRUCES VALES

	LIMITE DEL PLAN MAESTRO SECTOR "S-2"
	LIMITE DE LA FASE I DEL PLAN PARCIAL SAN JERÓNIMO
	LIMITE DEL PLAN PARCIAL SAN JERÓNIMO





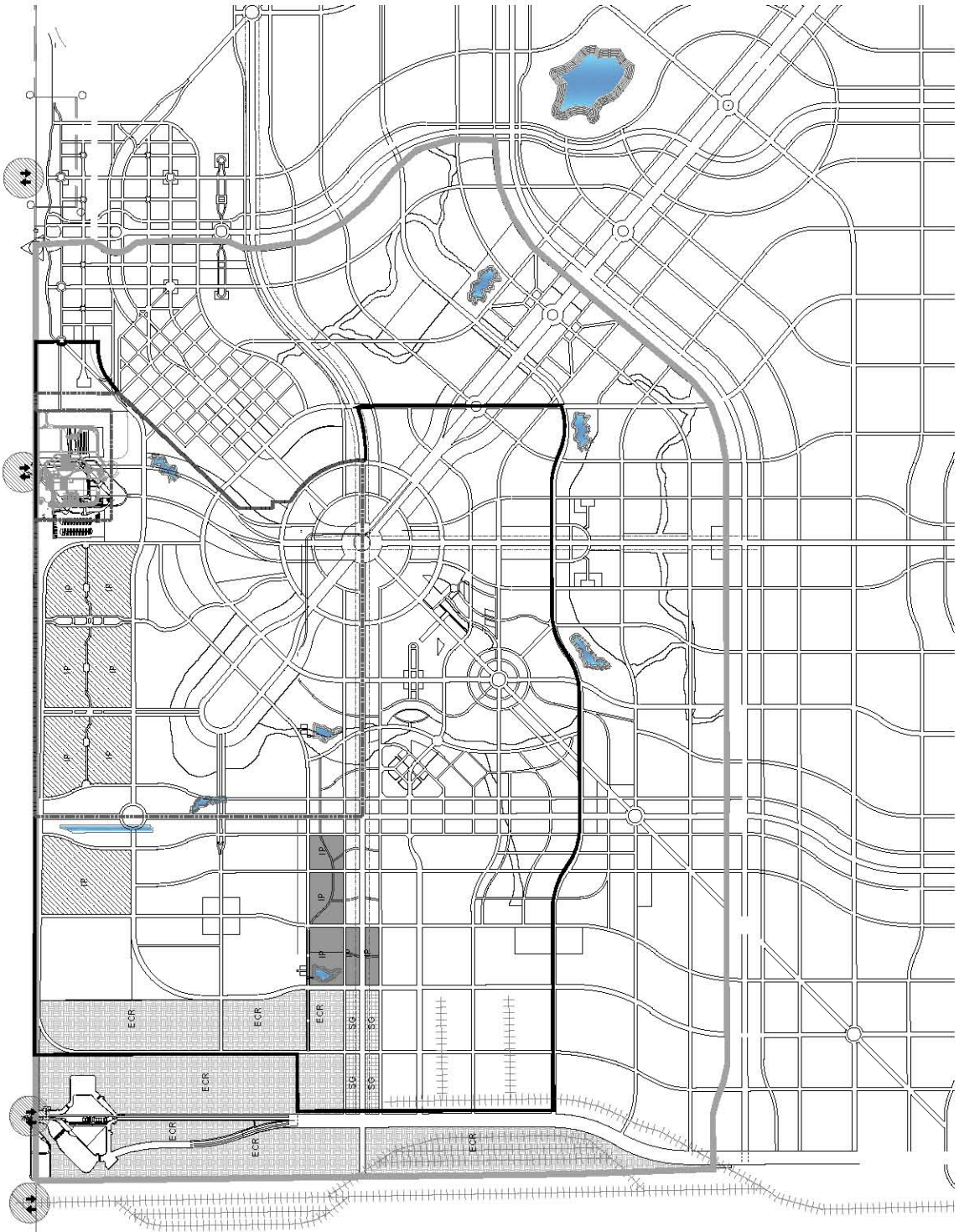
Propuesta Inicial (Plan Parcial de Desarrollo Urbano San Jerónimo)

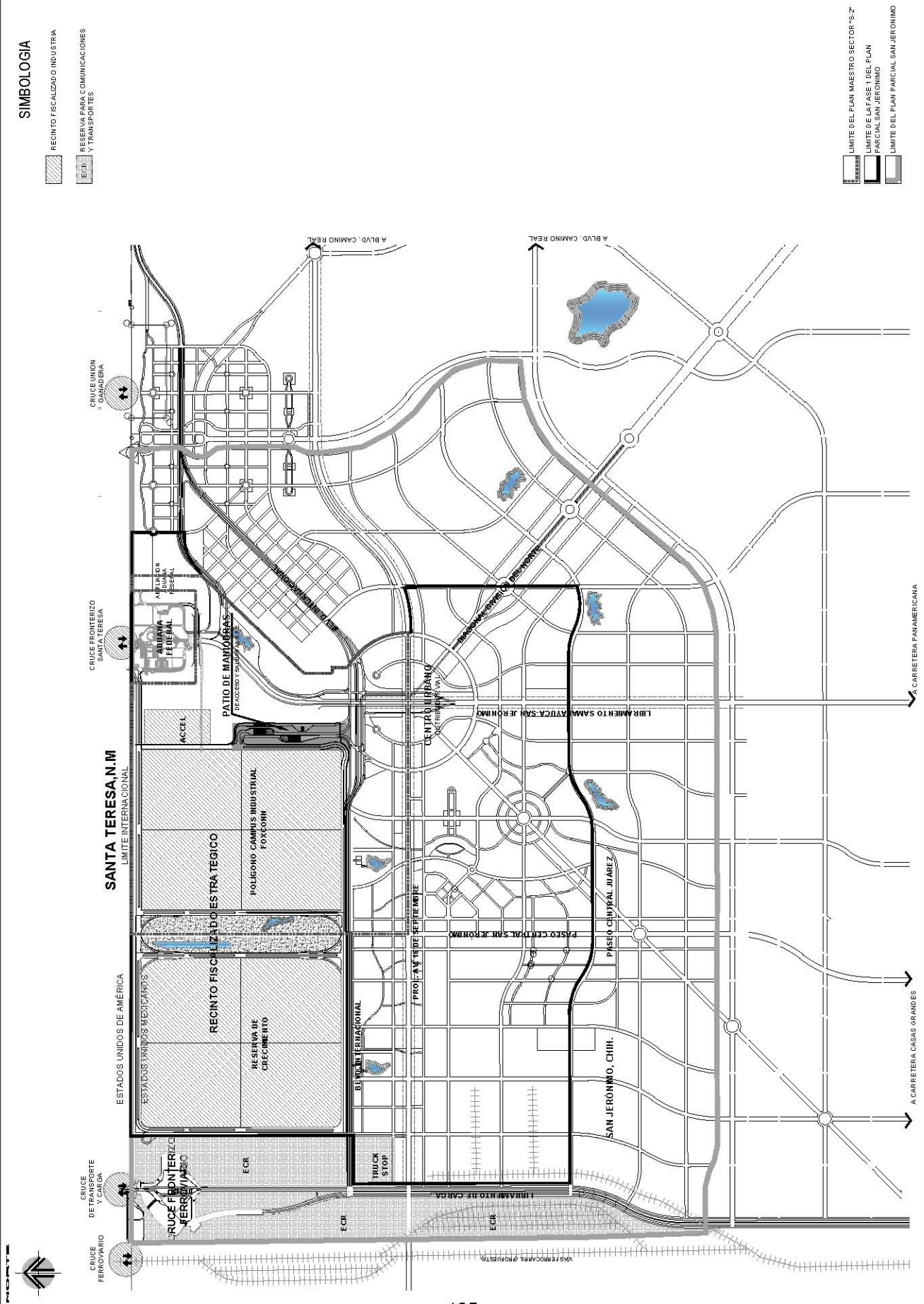
PP-09

SIMBOLOGIA

- INDUSTRIA**
 - MAQUILADORAS
 - INDUSTRIAS PARQUE
 - CENTROS DE SERVICIOS INDUSTRIALES
- USO MIXTO**
- SERVICIOS INDUSTRIA**
- EQUIPAMIENTO**
 - RESERVA PARA COMUNICACIONES Y TRANSPORTE

- LÍMITE DEL PLAN MAESTRO SECTOR "S-2"
- LÍMITE DE LA FASE 1 DEL PLAN PARCIAL SAN JERÓNIMO
- LÍMITE DEL PLAN PARCIAL SAN JERÓNIMO







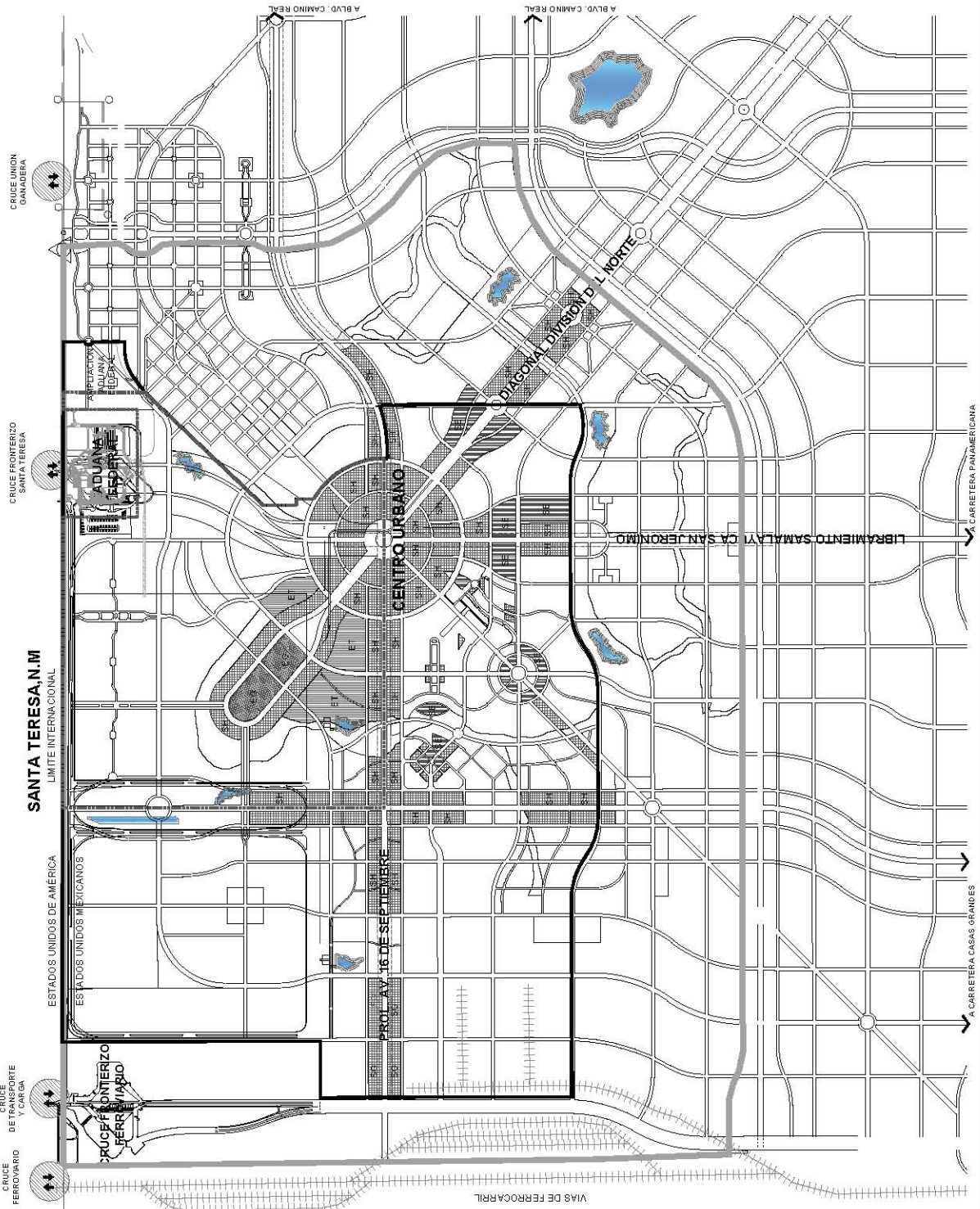
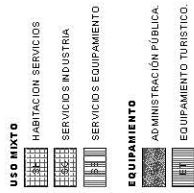
COMERCIO, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS

Propuesta Inicial (Plan Parcial de Desarrollo Urbano San Jerónimo)

PP-10

ESCALA: 1:50,000

SIMBOLOGIA







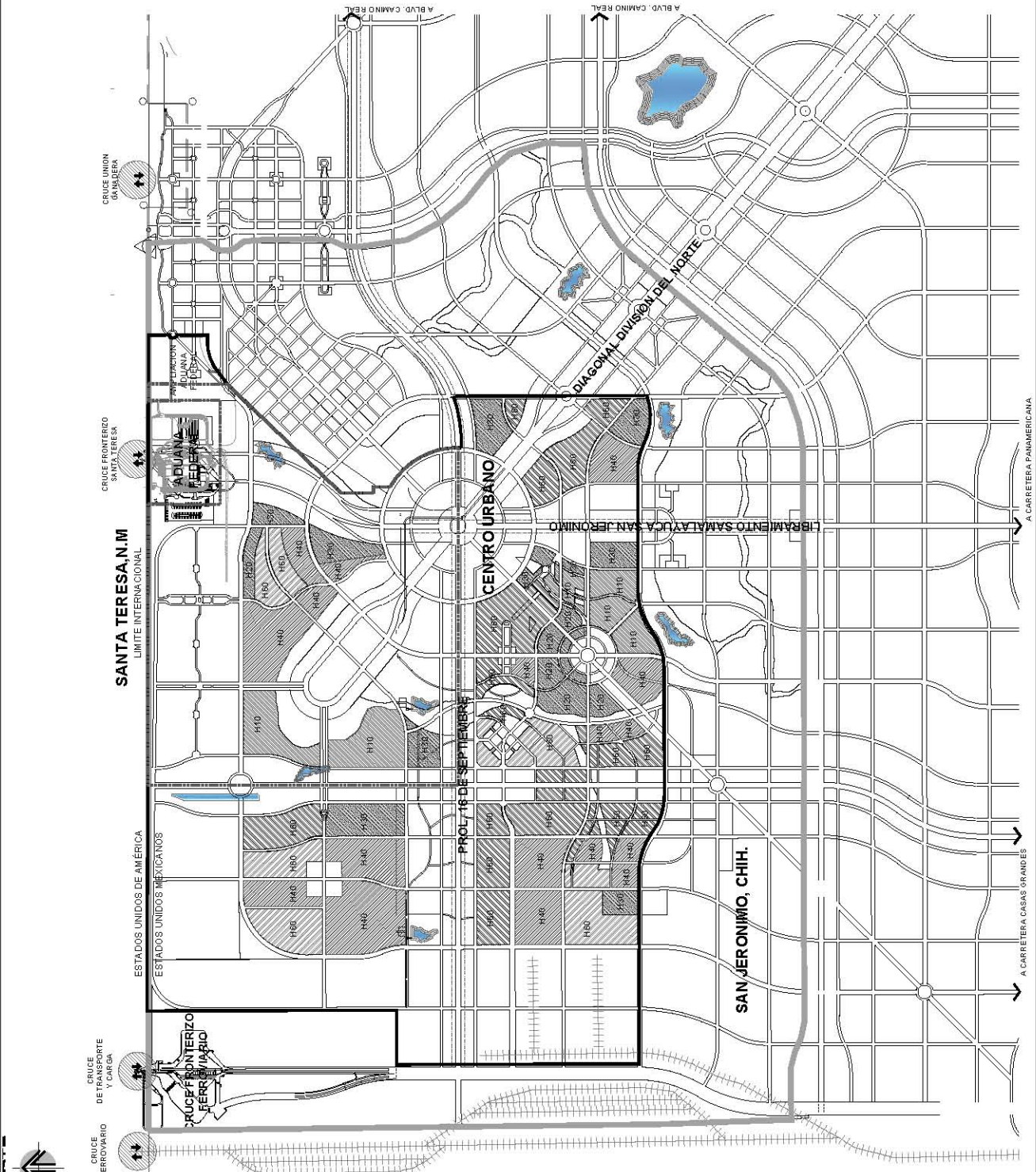
Propuesta Inicial (Plan Parcial de Desarrollo Urbano San Jerónimo)
ESCALA: 1:50,000

PP-11
VIVIENDA

SIMBOLOGIA

HABITACIONAL	
	RESIDENCIAL
	H20 MEDIA
	H30 MEDIA
	H40 INTERES SOCIAL
	H50 INTERES SOCIAL
	H60 POPULAR

	LIMITE DEL PLAN MAESTRO SECTOR "S-2"
	LIMITE DE LA FASE I DEL PLAN PARCIAL SAN JERÓNIMO
	LIMITE DEL PLAN PARCIAL SAN JERÓNIMO





VIVIENDA
Propuesta de Sustitución (Plan Maestro Campus Industrial Foxconn)

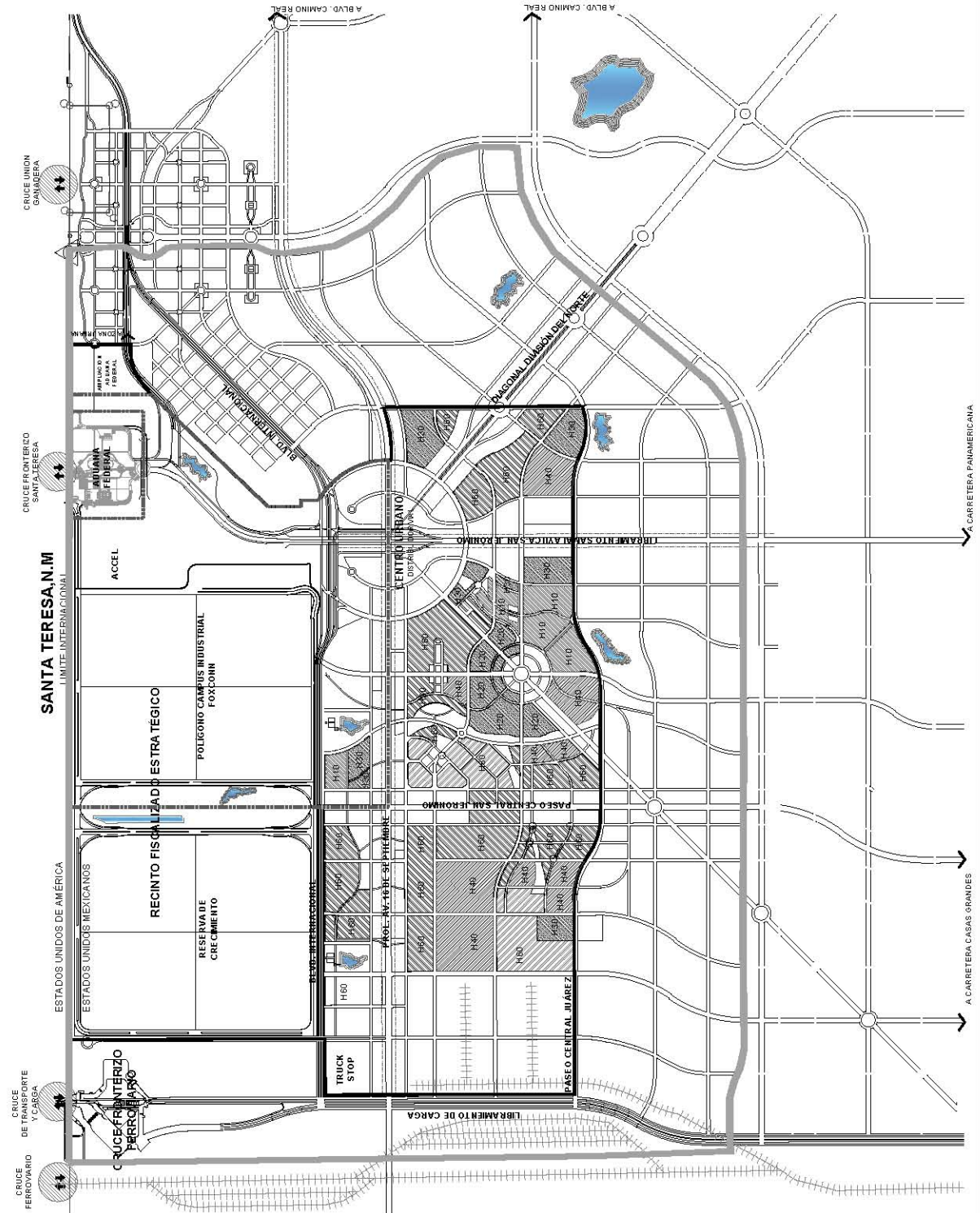
PP-11a
ESCALA: 1:50,000

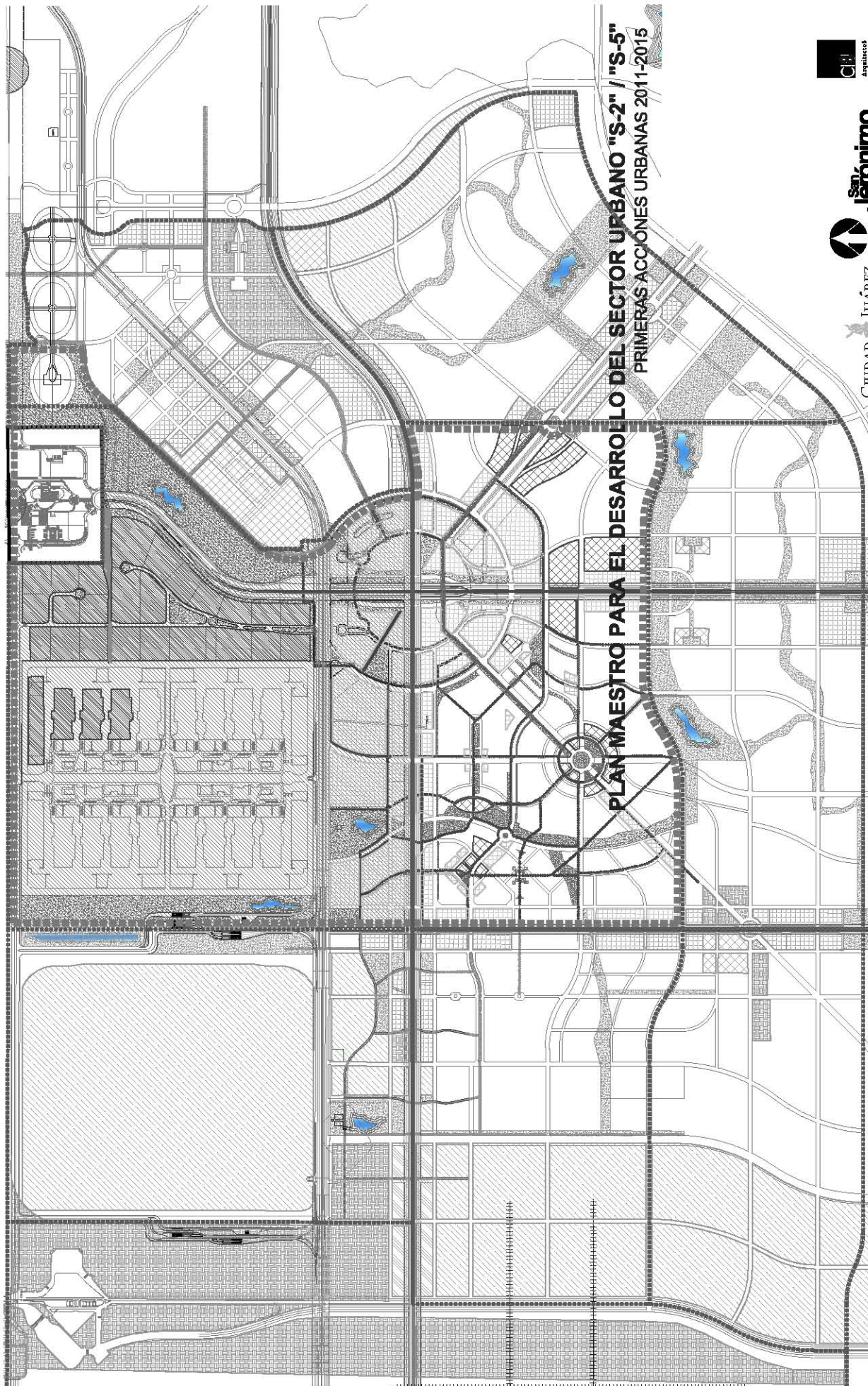
SIMBOLOGIA

HABITACIONAL

	RESIDENCIAL
	MEDIA
	INTERÉS SOCIAL
	INTERÉS SOCIAL
	POPULAR

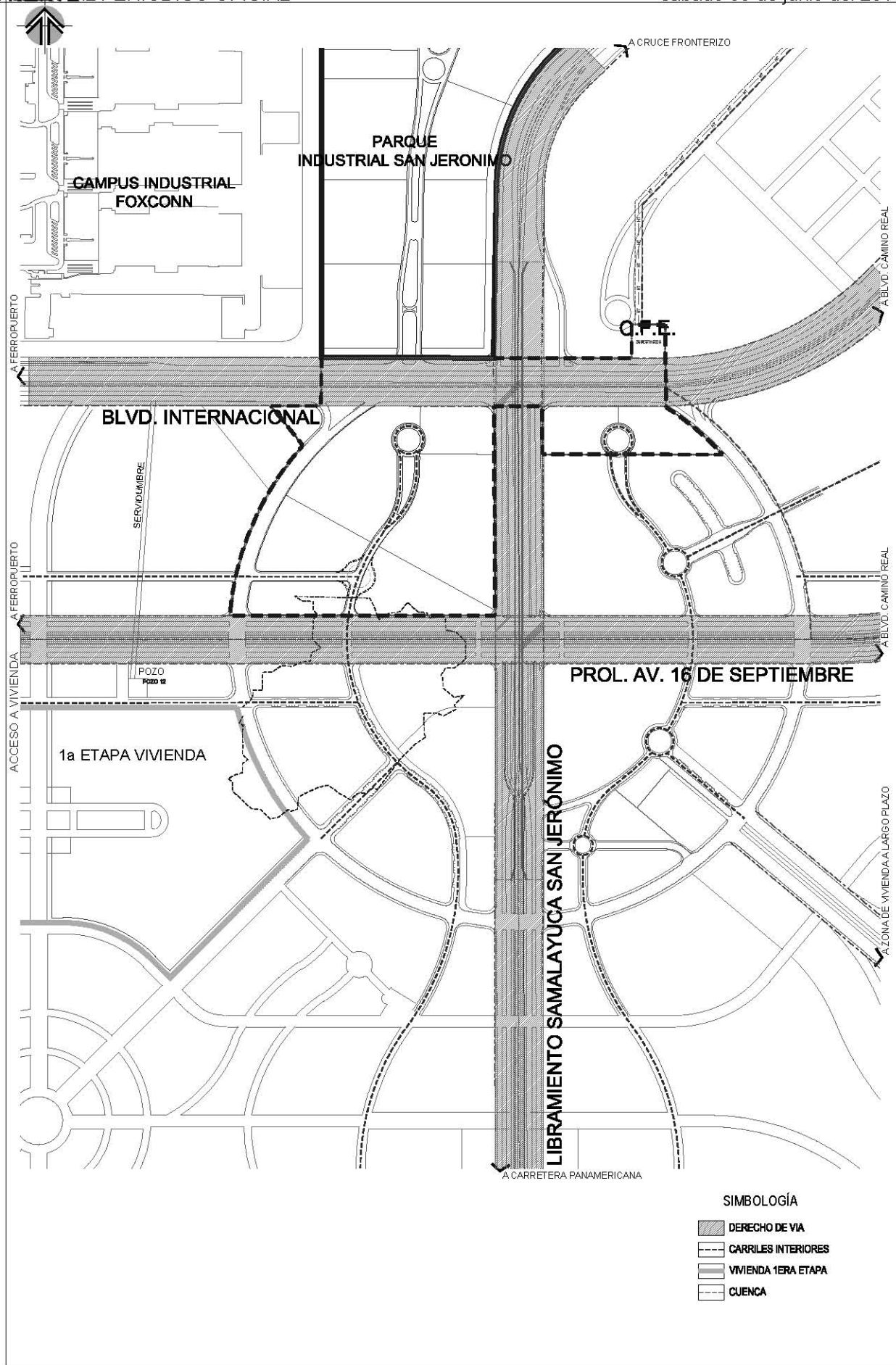
LÍMITE DEL PLAN MAESTRO SECTOR "S-2"
LÍMITE DE LA FASE 1 DEL PLAN PARCIAL
SAN JERÓNIMO





PLAN MAESTRO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANO "S-2" / "S-5"
PRIMERAS ACCIONES URBANAS 2011-2015





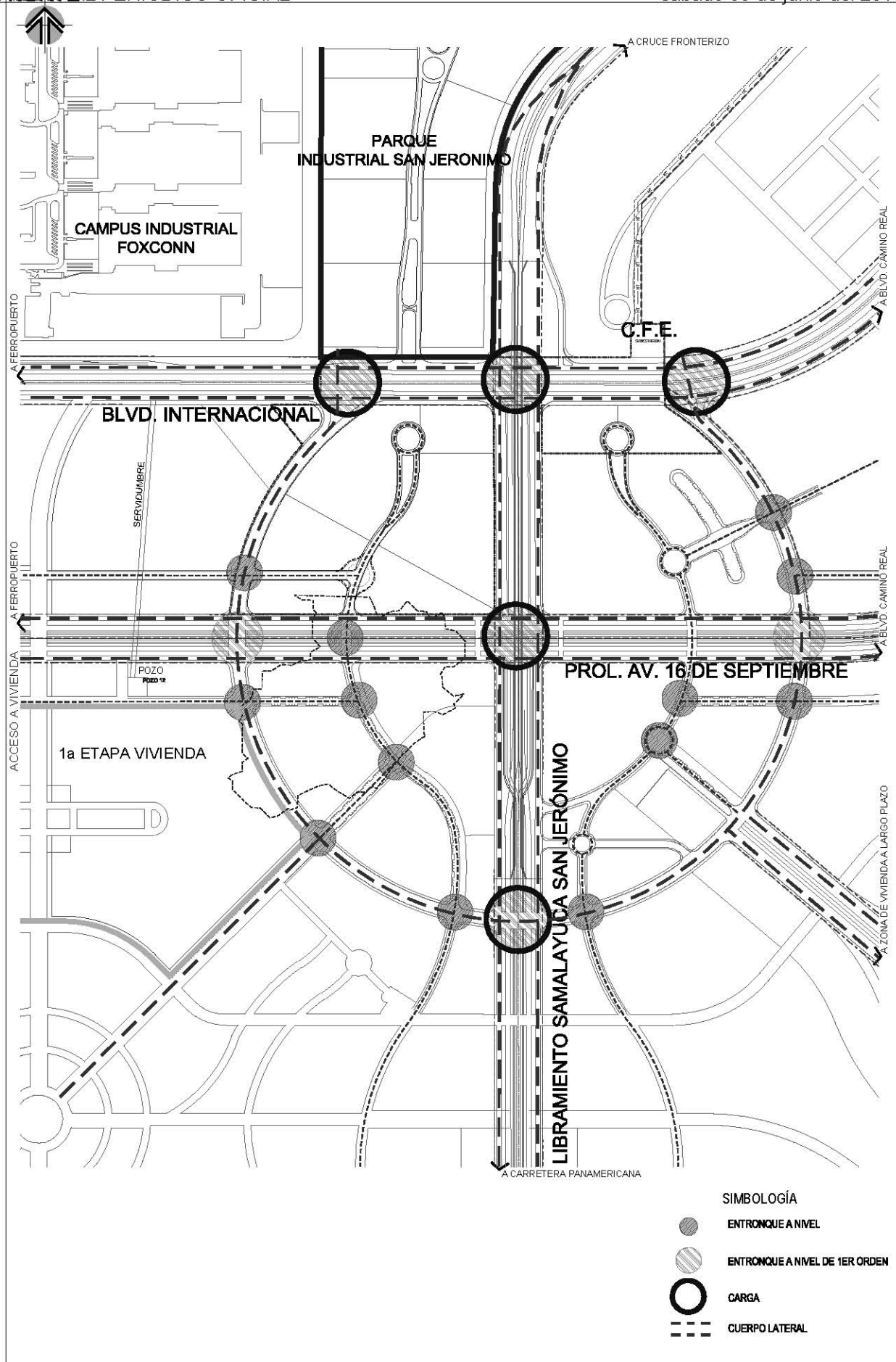
9.1

DERECHOS DE VIA
LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERONIMO
ES CALA : 1:5000



San Jerónimo
MUNICIPIO

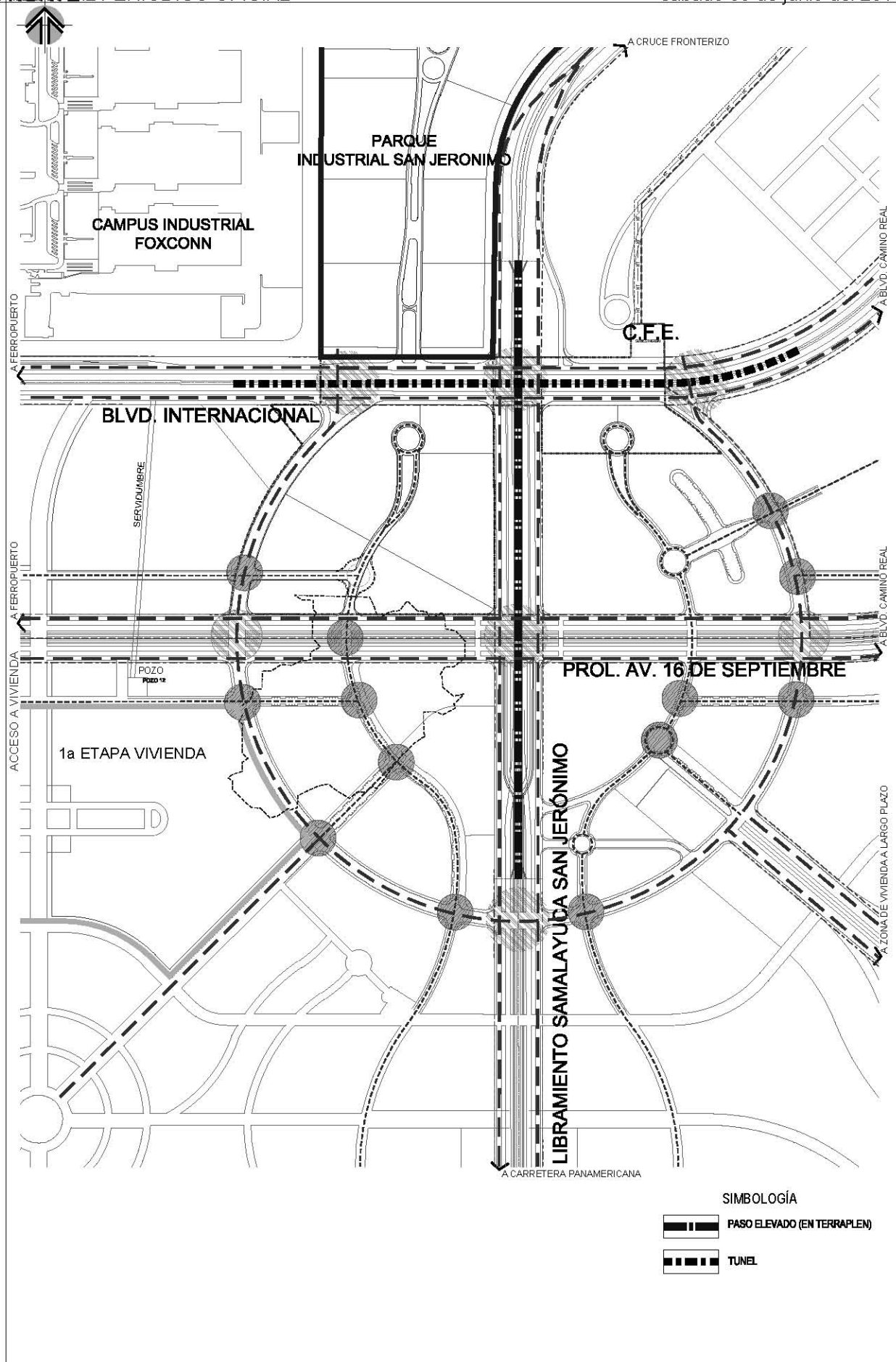




9.2

ENTRONQUES
LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERONIMO
EST. CALA - 150M

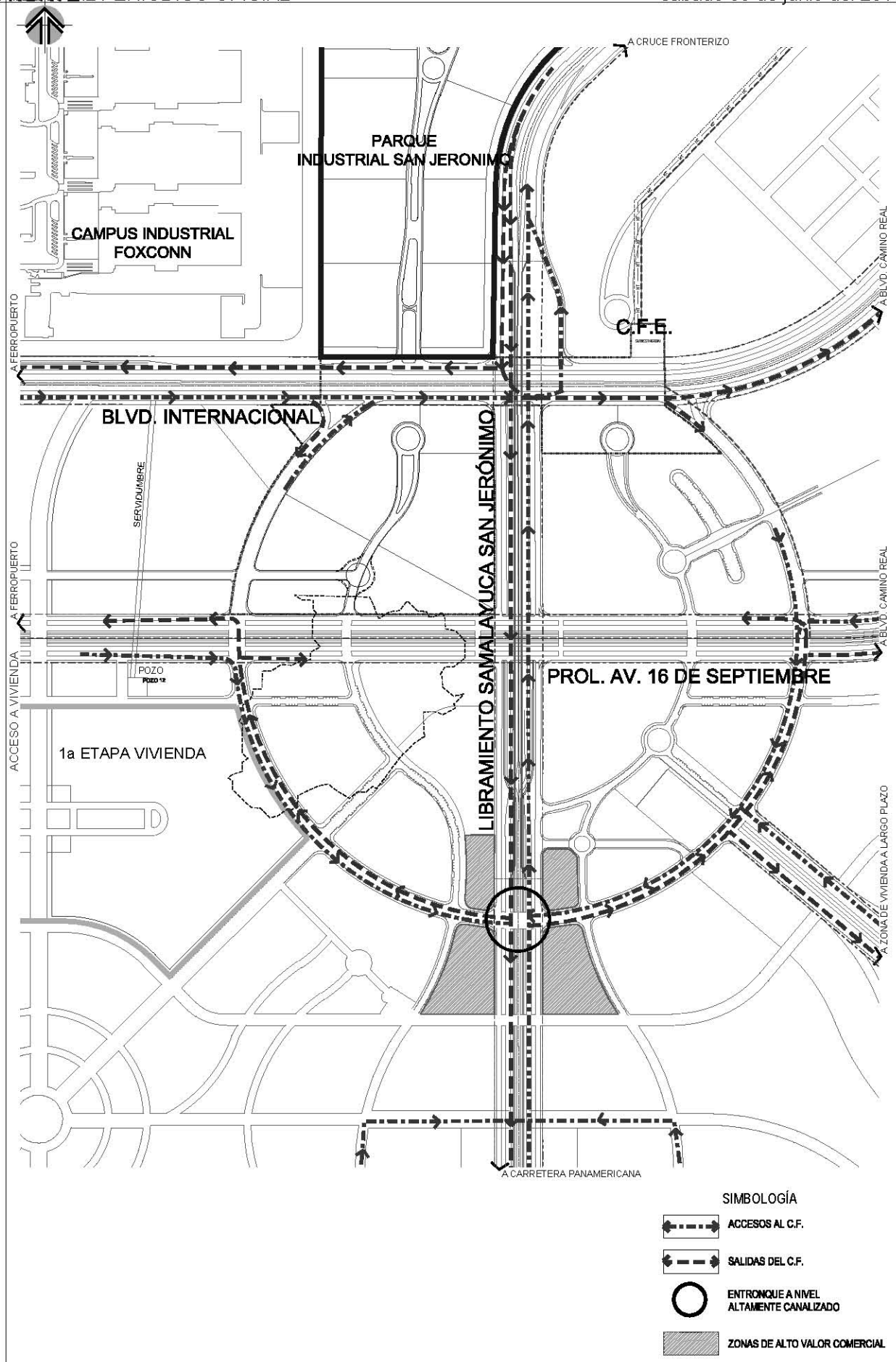




9.2a

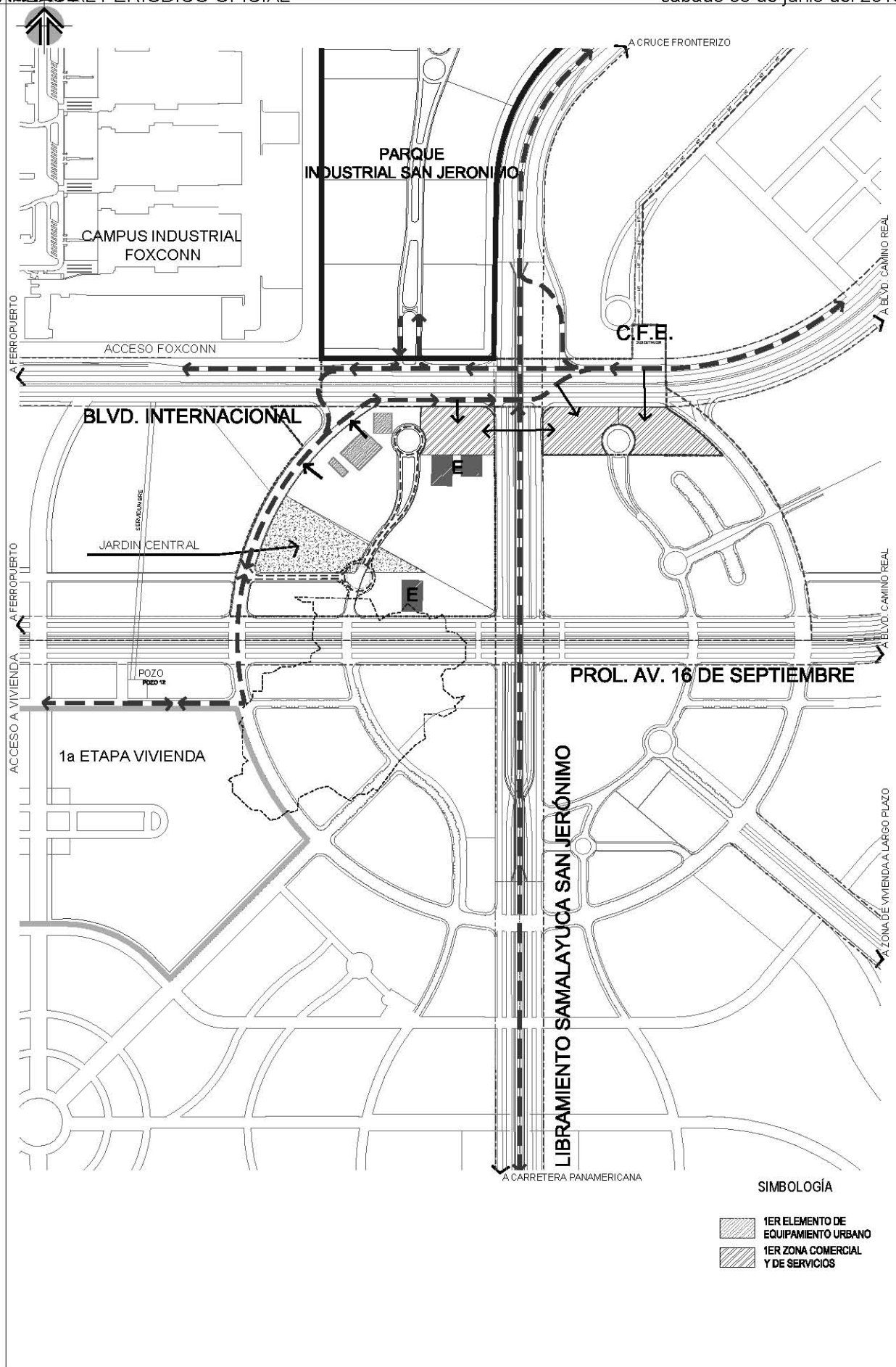
ULTIMA ETAPA
LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERONIMO
 EST. C.A.L.A. - 150M





9.2b

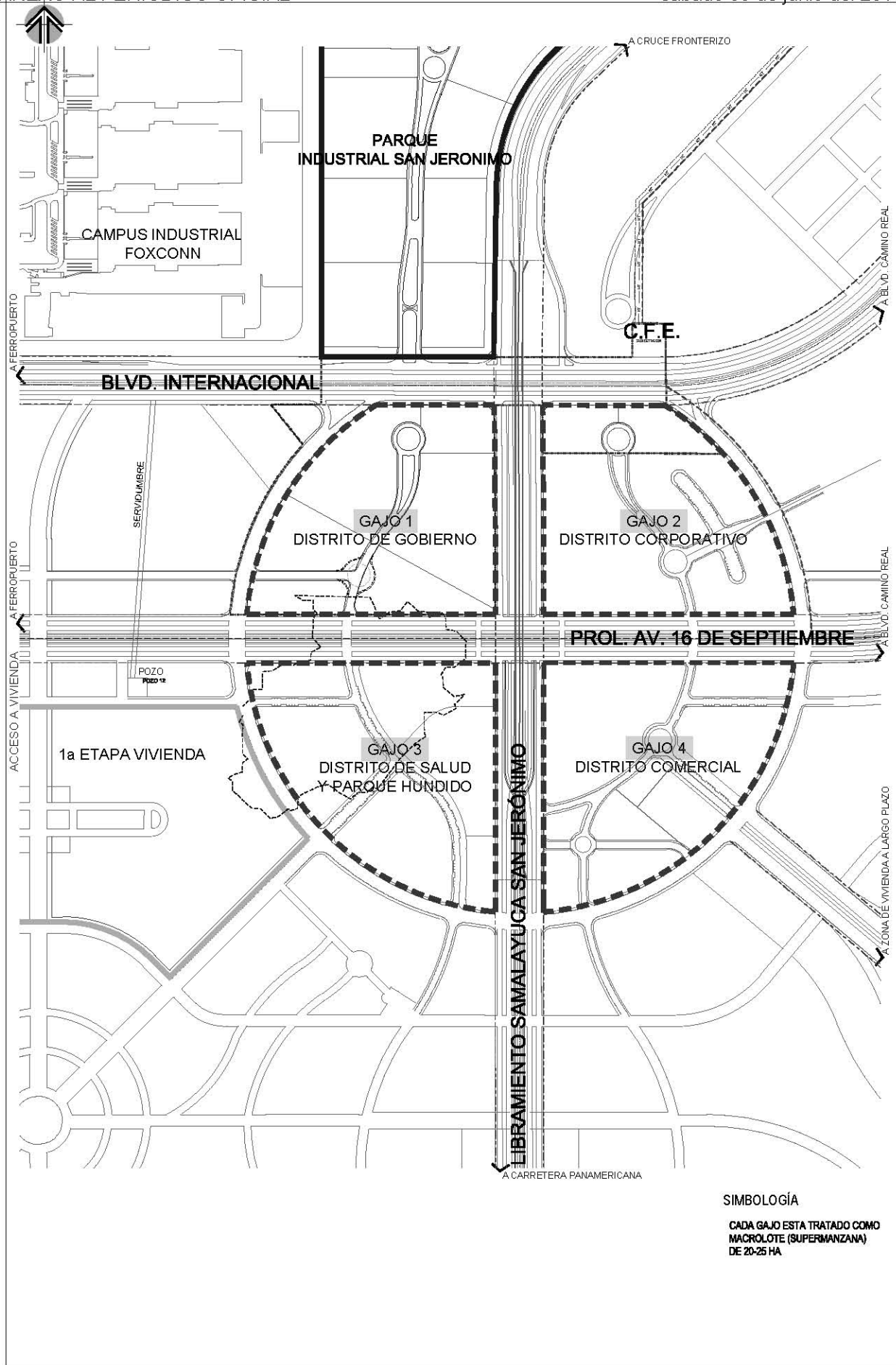
ACCESOS Y SALIDAS AL CRUCE FRONTERIZO
 LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERÓNIMO



9.2c

VIALIDAD DE ACCESO EN 1a ETAPA
LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERÓNIMO
 ES CALA: 1:5000

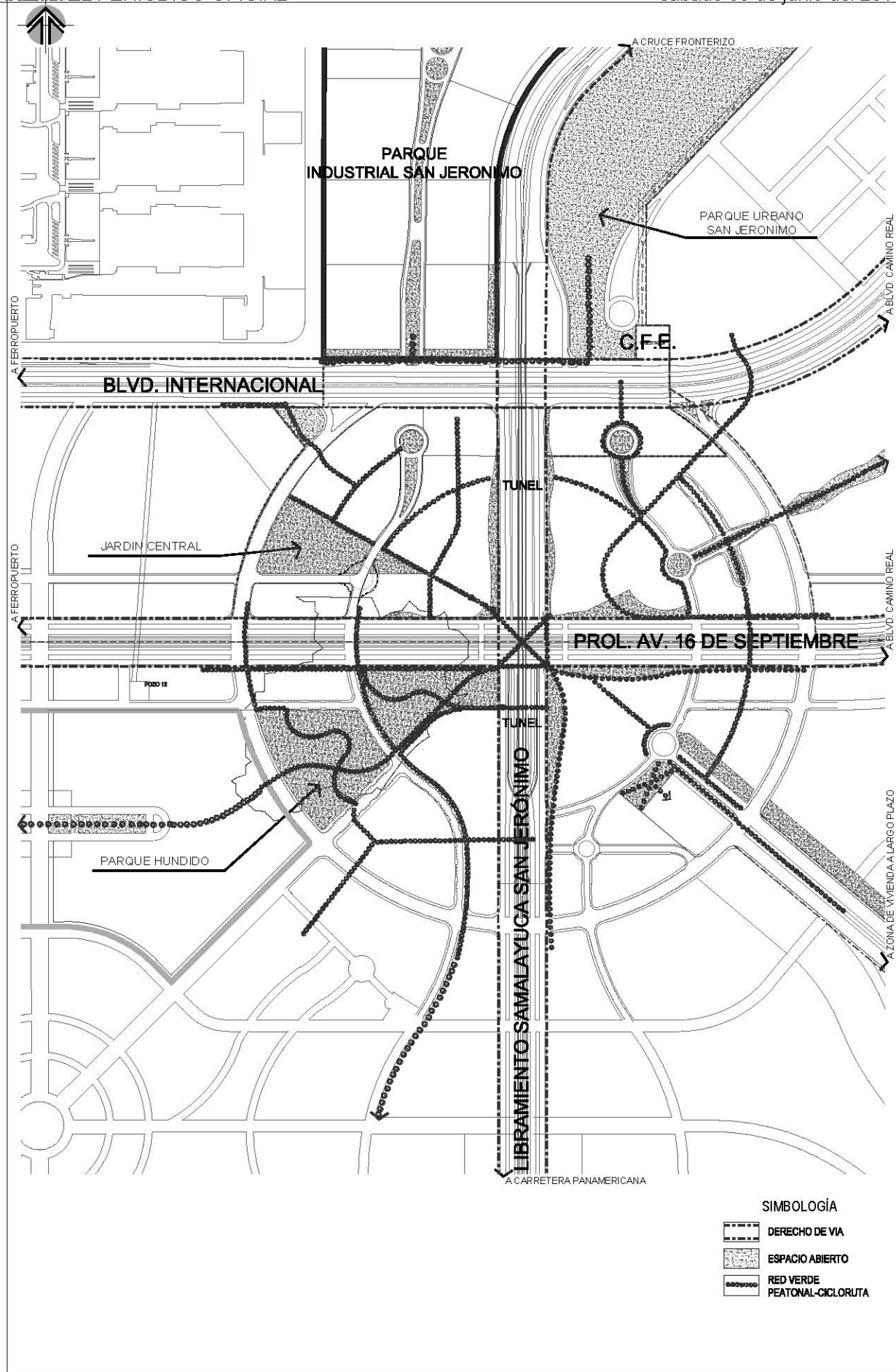




9.3

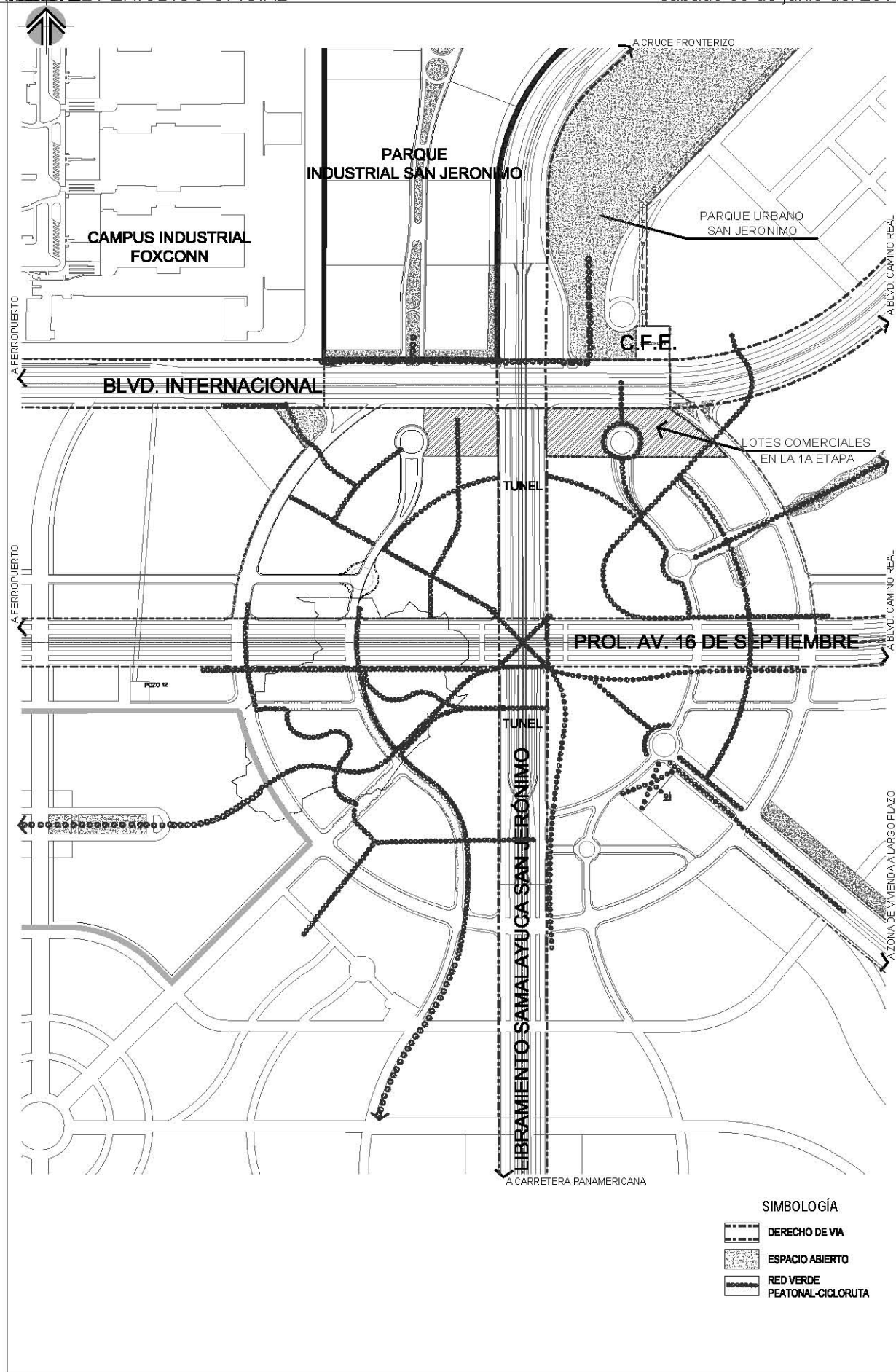
ROTONDA MAYOR, GAJOS
LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERÓNIMO
ES CALA : 1:5000





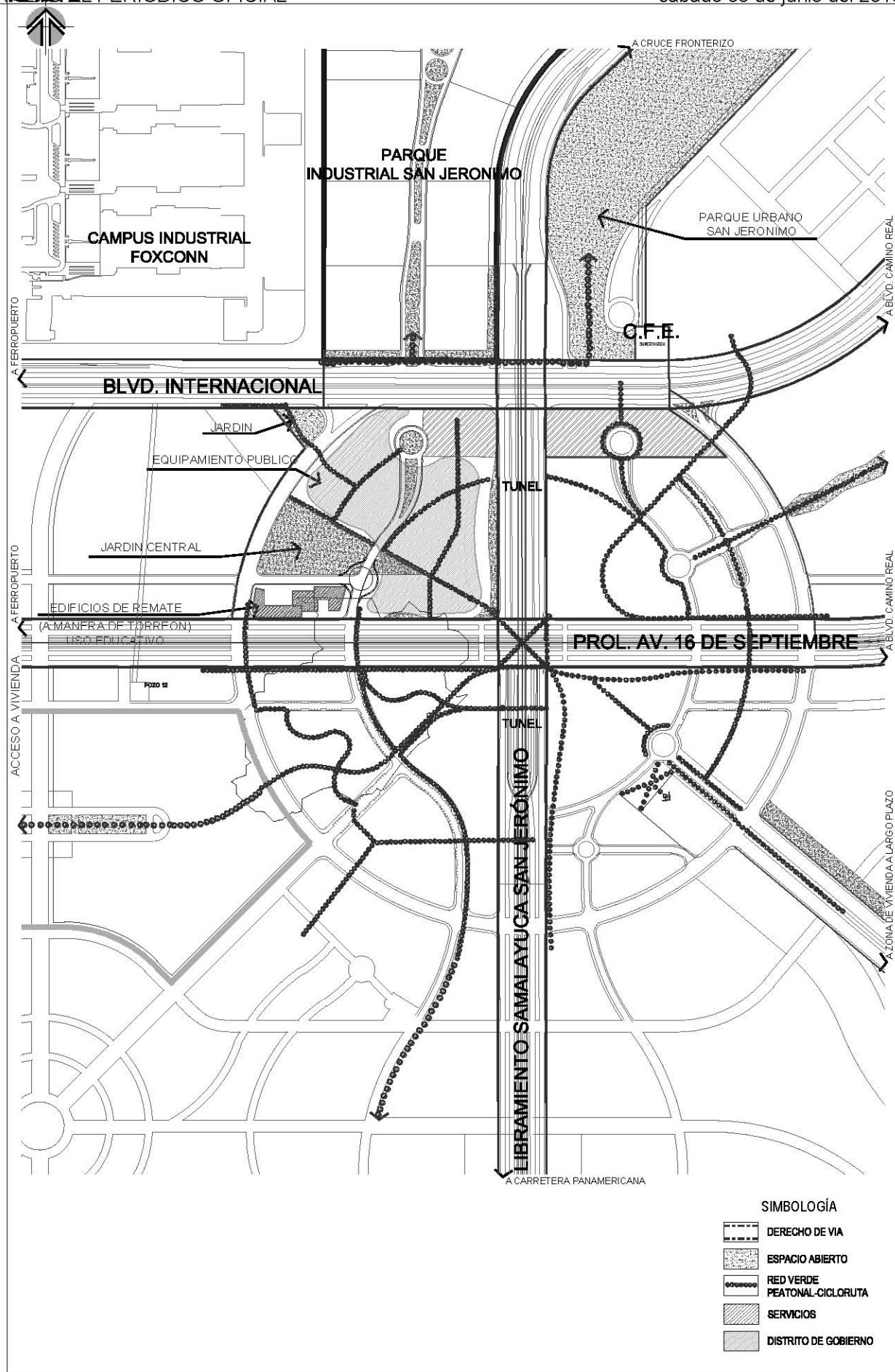
9.4

LA RED VERDE
LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERÓNIMO
 ESCALA 1:10,000



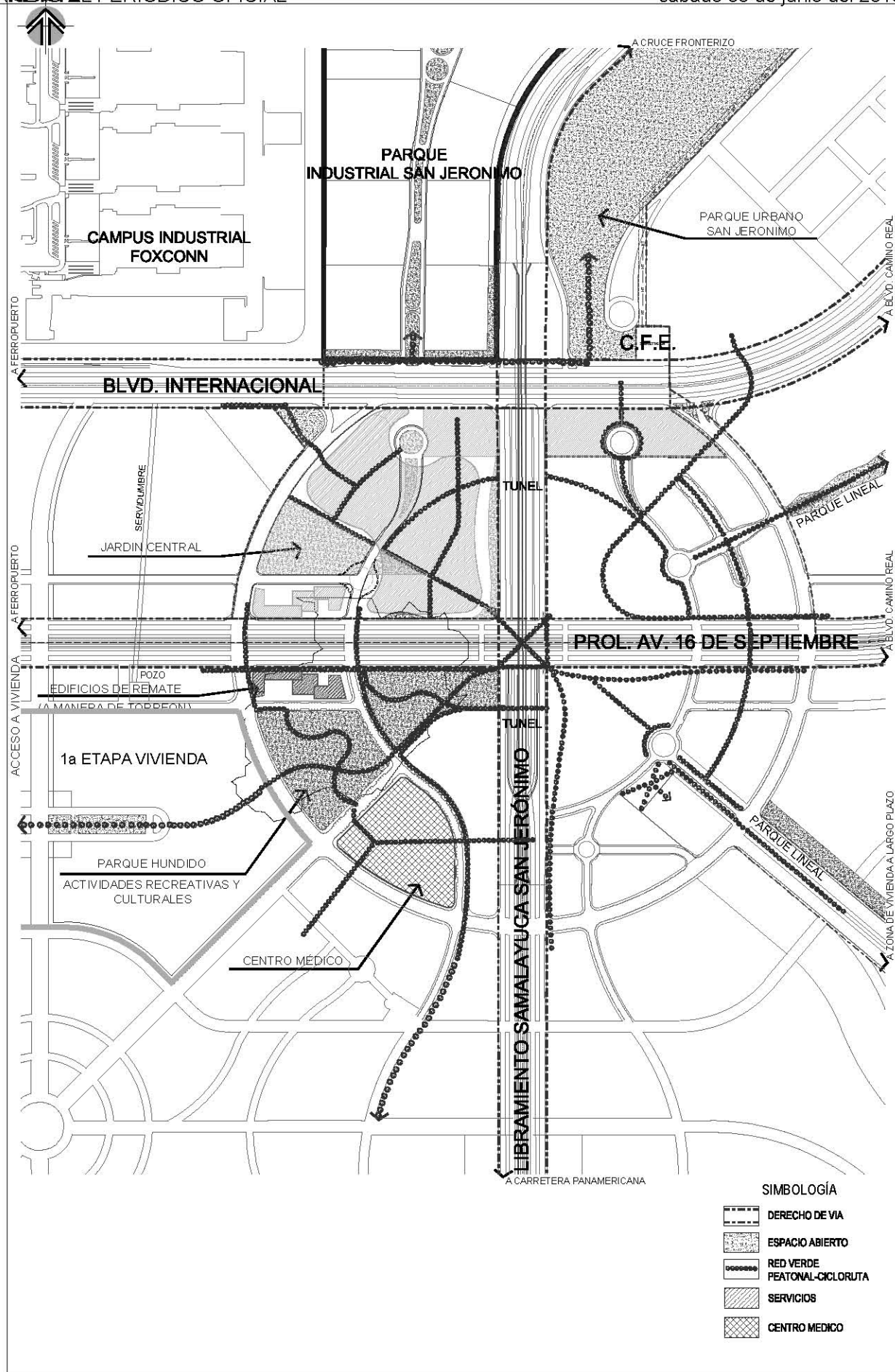
9.5.1

LA FRANJA COMERCIAL EN 1ª ETAPA (2013-2015)
 LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERÓNIMO



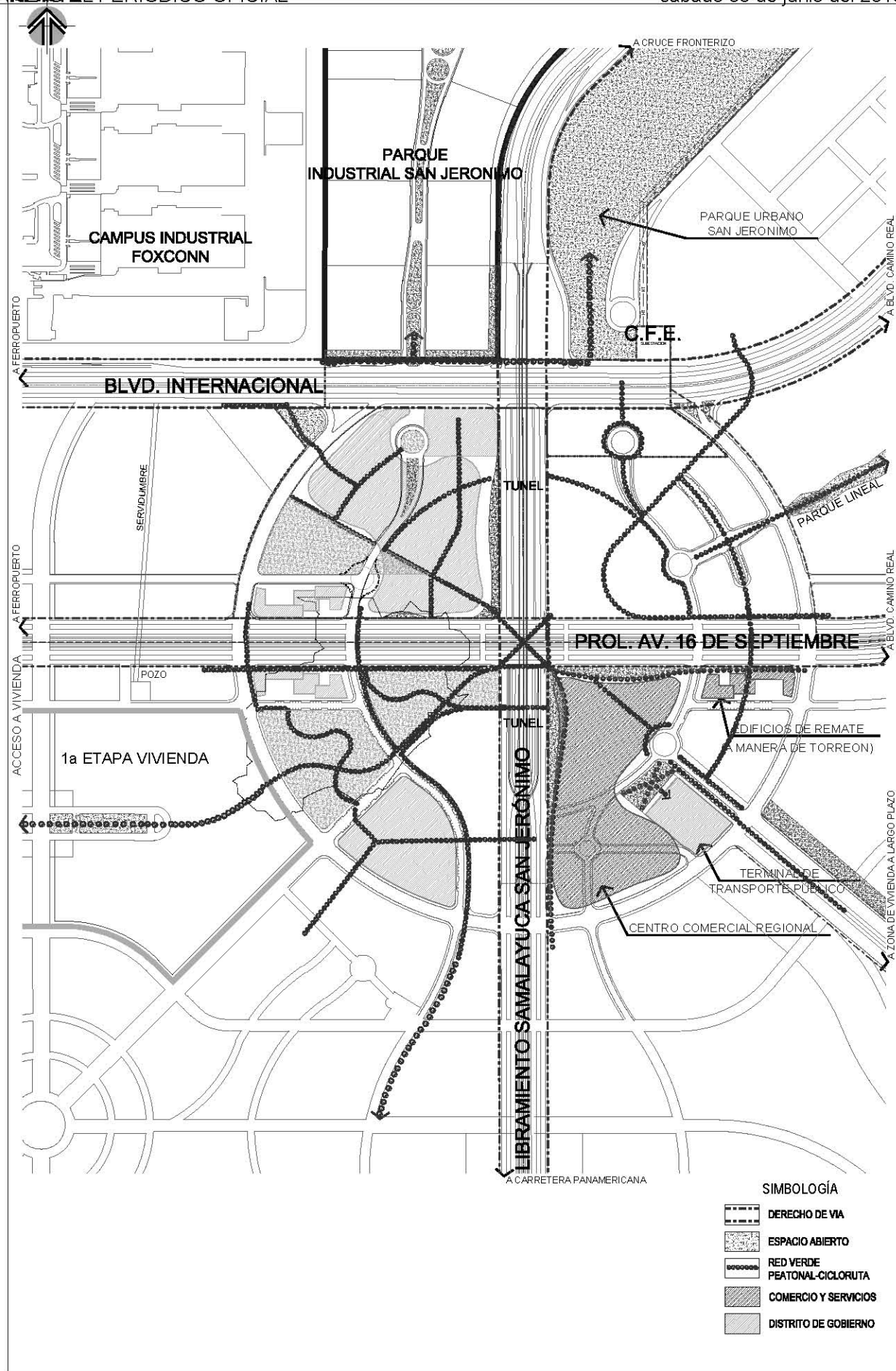
9.5.2

DISTRITO DE GOBIERNO
LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERÓNIMO
 ESCALA: 1:5000



9.5.3

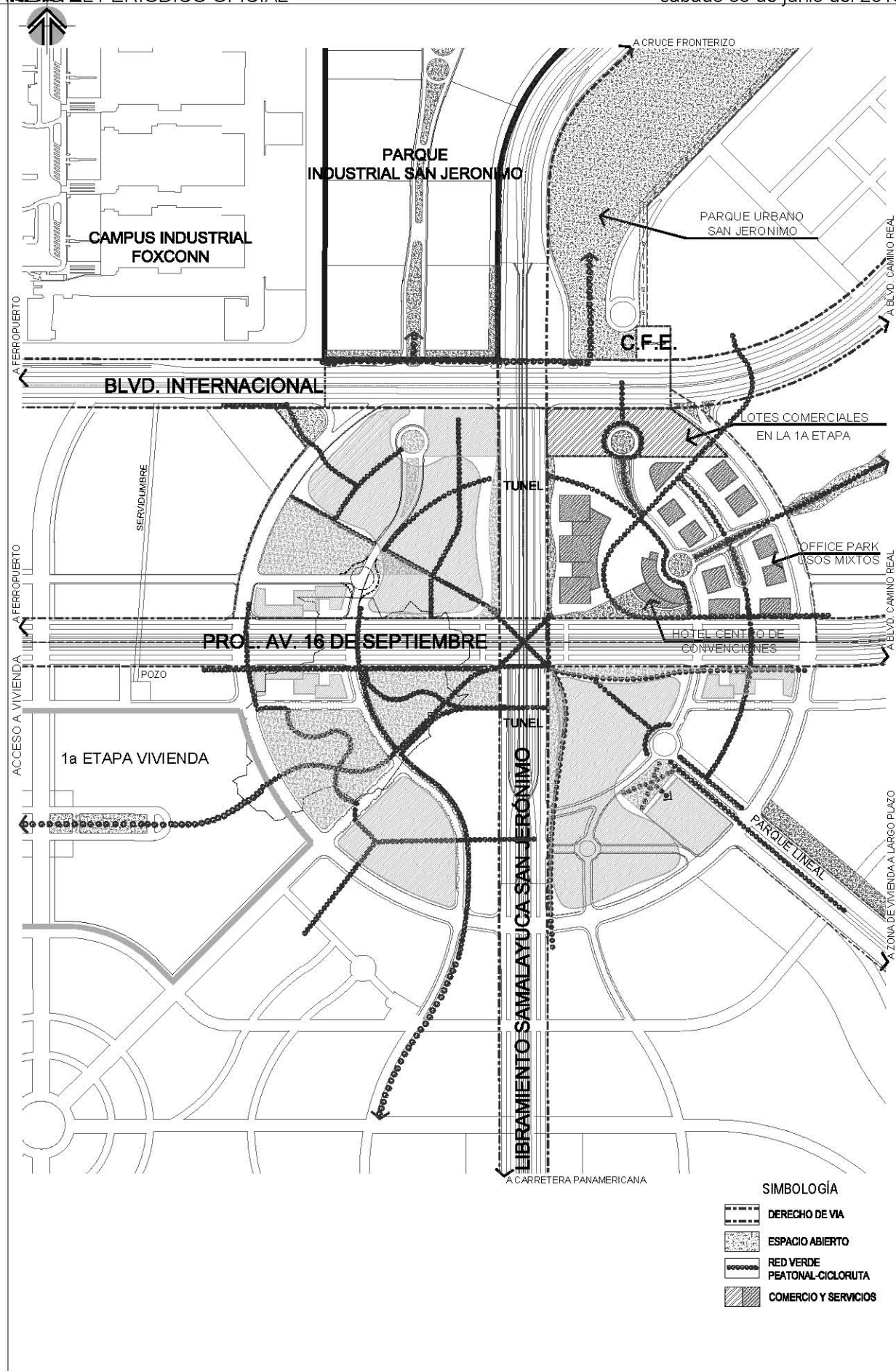
DISTRITO DE SALUD (MEDIANO-LARGO PLAZO)
 LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERÓNIMO



9.5.4

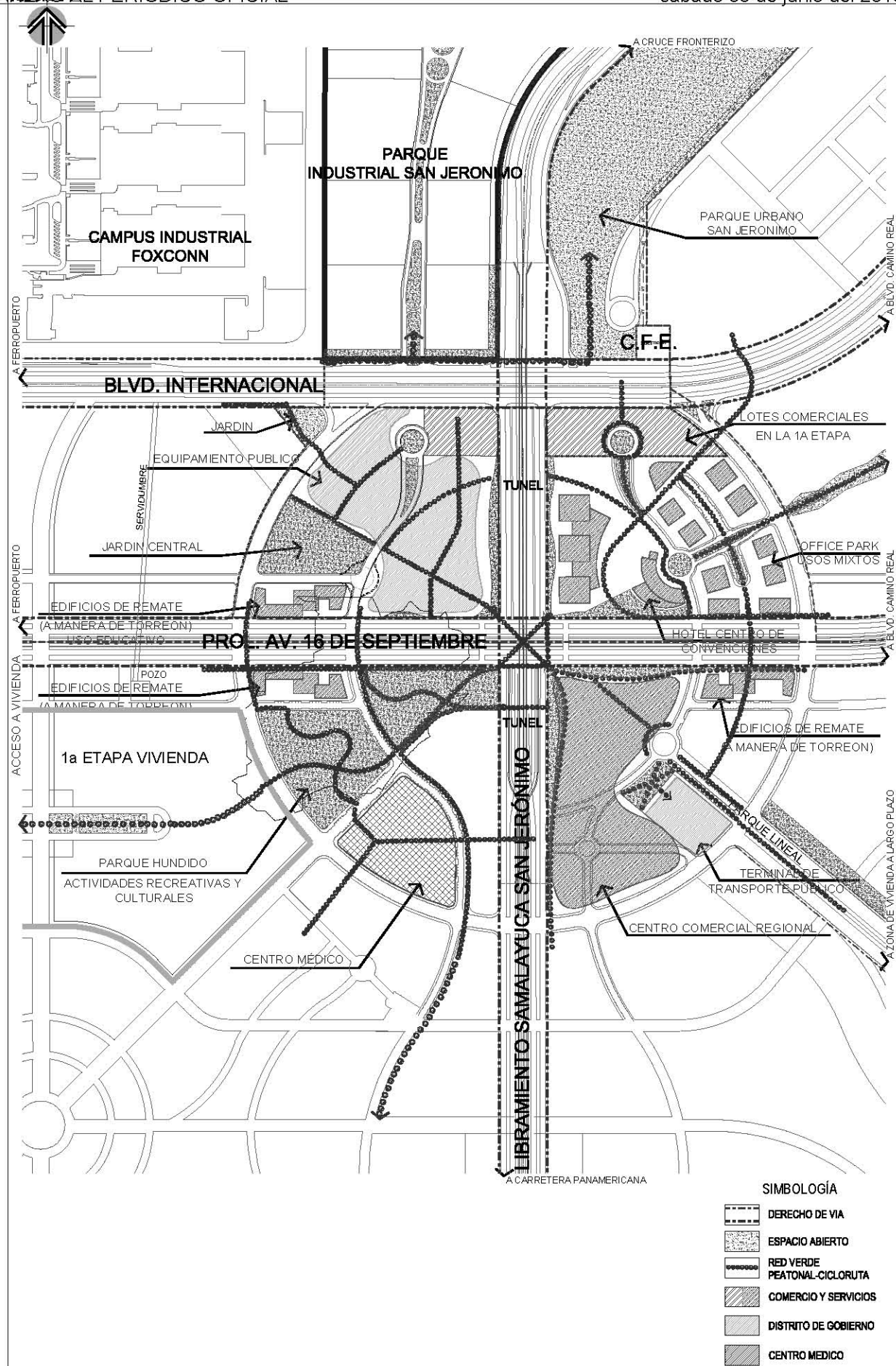
COMERCIO Y SERVICIOS DE NIVEL REGIONAL (LARGO PLAZO)
LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERÓNIMO

ESCALA: 1:50,000



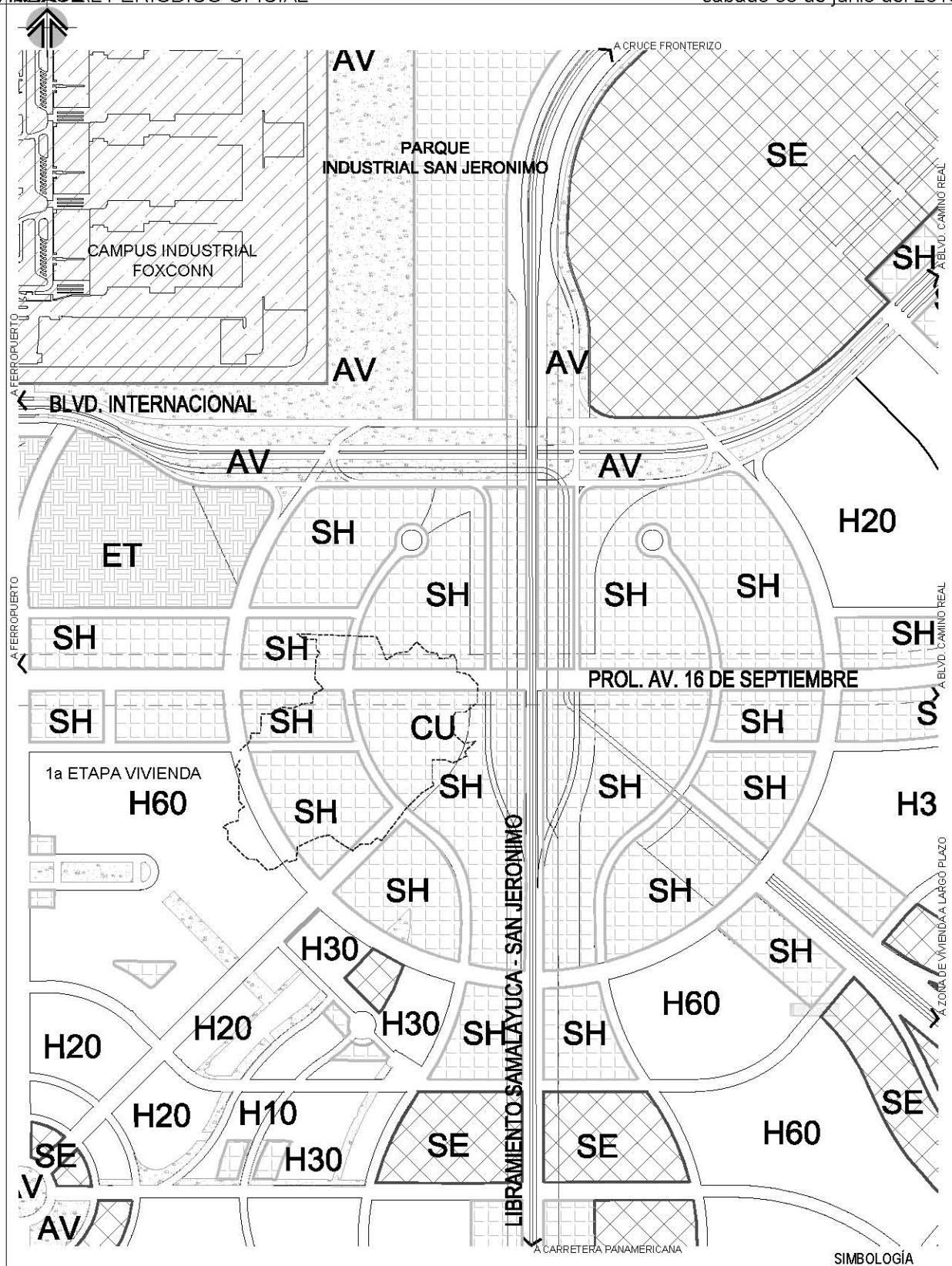
9.5.5

DISTRITO CORPORATIVO. COMERCIO Y SERVICIOS
LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERÓNIMO



9.6

1 MASTER CUADRANTES
LA ROTONDA MAYOR / CENTRO URBANO SAN JERONIMO
 ESCALA: 1:50,000



9.7

USOS DE SUELO / PDU 2010
ZONA COMERCIAL Y DE SERVICIOS / CENTRO URBANO SAN JERONIMO
ESCALA: 1:5000



San Jeronimo
Municipio de San Jeronimo

