

ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA  
ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

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



**CORPORACIÓN  
INMOBILIARIA SAN  
JERÓNIMO**



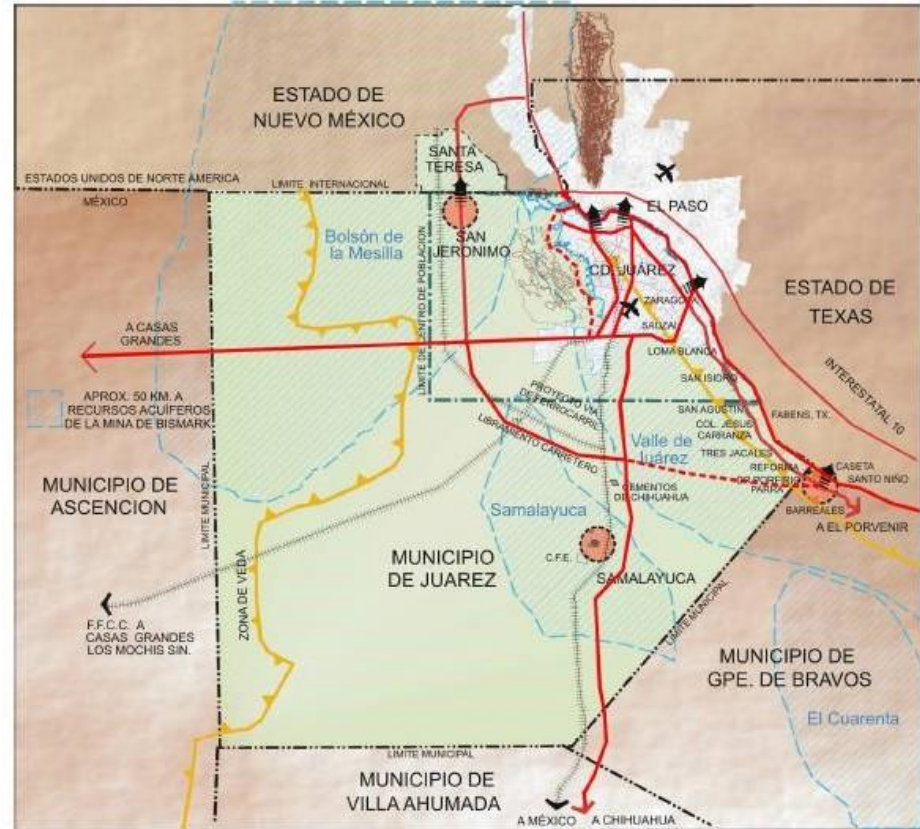
Consultores en Planeación y Diseño S.C.

## INTRODUCCIÓN

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

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

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





## ESTRATEGIA

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

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

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

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

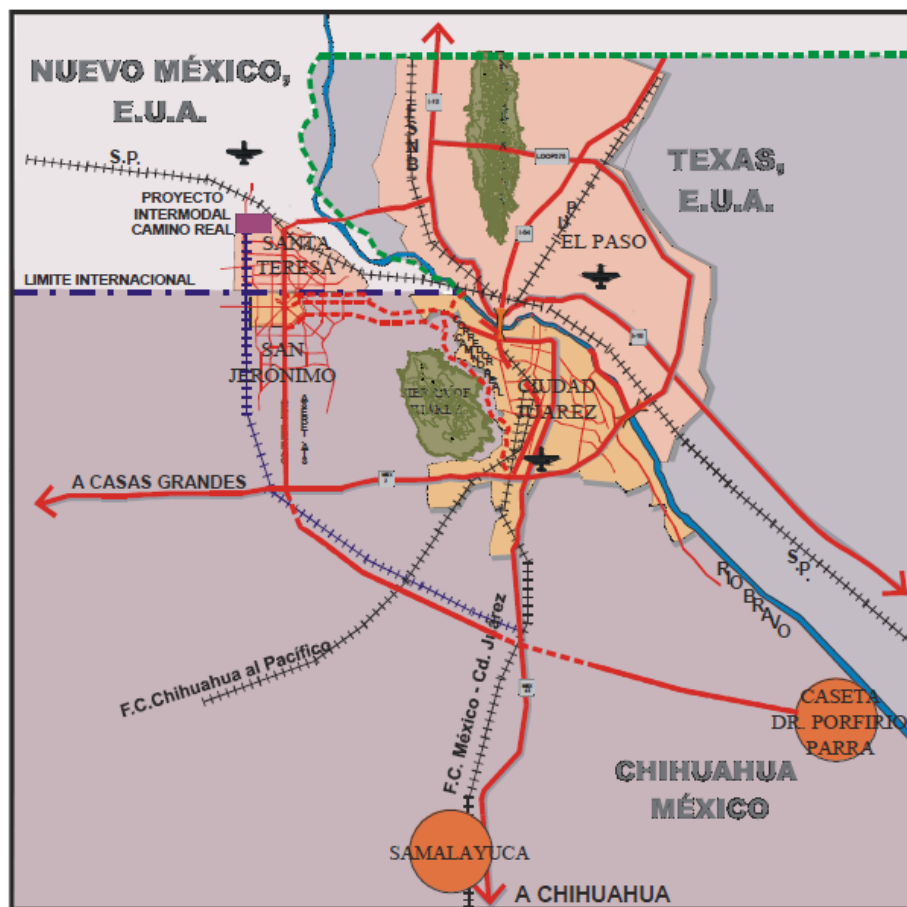
las necesidades futuras; la creación de una nueva reserva en San Jerónimo pretende cubrir en parte este requerimiento.

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

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

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

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



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

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

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

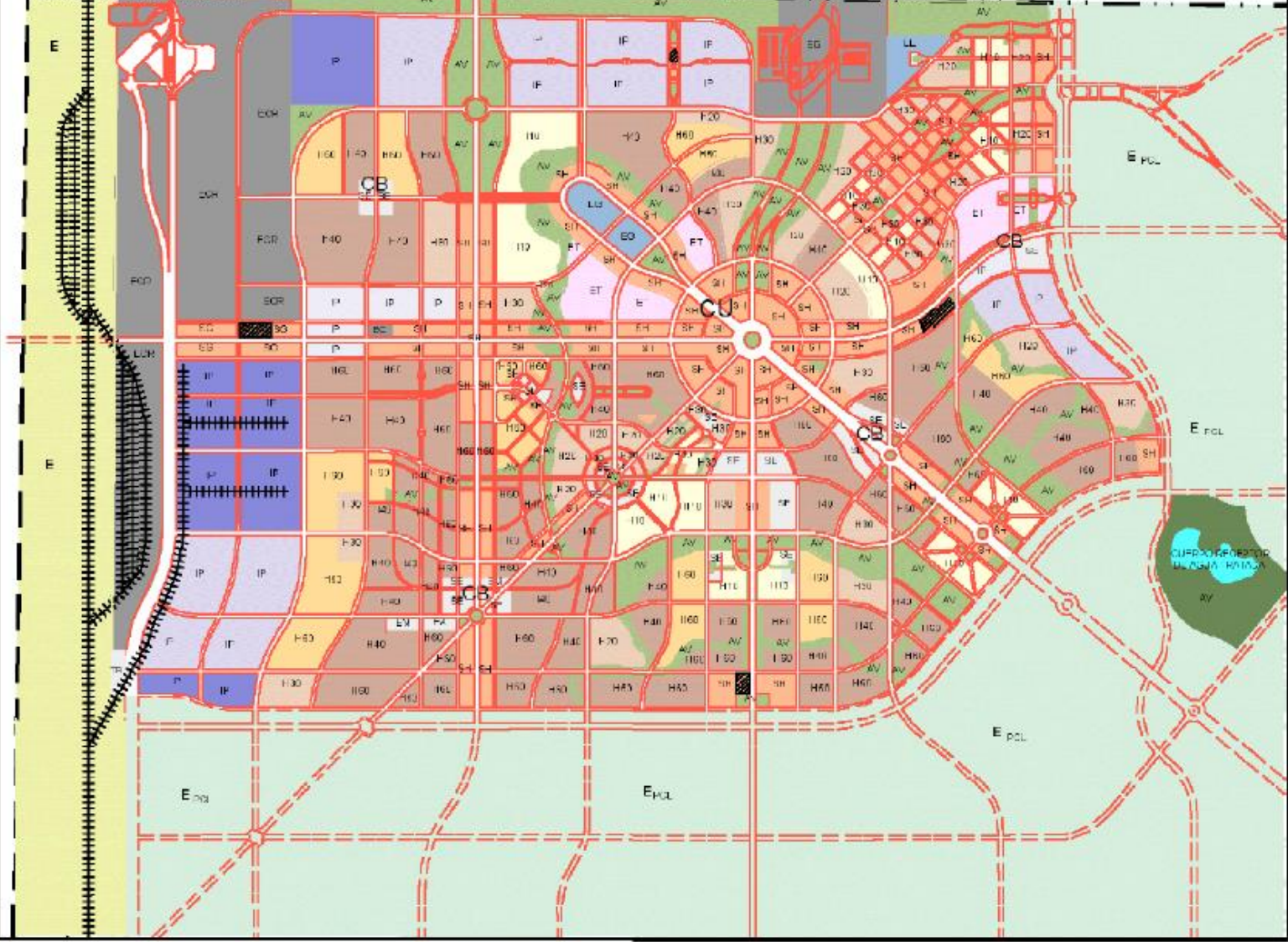
Por otra parte habrá de convenir y concertar con los diferentes sectores lo concerniente a las comunicaciones viales, de ferrocarril, la dotación de energía eléctrica, infraestructura hidráulica y sanitaria y la prevención de la contaminación.

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



ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA

ESTADOS UNIDOS MEXICANOS



# SAN JERÓNIMO

plan parcial de desarrollo urbano



## Estrategia

### Estructura Urbana y Zonificación

- RESIDENCIAL**
  - H10 RESIDENCIAL MIBIA
  - H11 RESIDENCIAL MIBIA DENSIFICADA
  - H12 RESIDENCIAL MIBIA POPULAR
- INDUSTRIAL**
  - I1 ZONA INDUSTRIAL
  - I2 ZONA INDUSTRIAL DE ALTA DENSIDAD
  - I3 ZONA INDUSTRIAL DE BAJA DENSIDAD
- USO MIXTO**
  - M1 ZONA MIXTA
  - M2 ZONA MIXTA DE ALTA DENSIDAD
  - M3 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M4 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M5 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M6 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M7 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M8 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M9 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M10 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M11 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M12 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M13 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M14 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M15 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M16 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M17 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M18 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M19 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
  - M20 ZONA MIXTA DE BAJA DENSIDAD
- EQUIPAMIENTO**
  - E1 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E2 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E3 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E4 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E5 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E6 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E7 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E8 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E9 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E10 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E11 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E12 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E13 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E14 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E15 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E16 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E17 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E18 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E19 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
  - E20 EQUIPAMIENTO COMERCIAL Y TRANSACCIONES
- ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA**
  - C1 RESERVA NATURAL
  - C2 RESERVA NATURAL
  - C3 RESERVA NATURAL
  - C4 RESERVA NATURAL
  - C5 RESERVA NATURAL
  - C6 RESERVA NATURAL
  - C7 RESERVA NATURAL
  - C8 RESERVA NATURAL
  - C9 RESERVA NATURAL
  - C10 RESERVA NATURAL
  - C11 RESERVA NATURAL
  - C12 RESERVA NATURAL
  - C13 RESERVA NATURAL
  - C14 RESERVA NATURAL
  - C15 RESERVA NATURAL
  - C16 RESERVA NATURAL
  - C17 RESERVA NATURAL
  - C18 RESERVA NATURAL
  - C19 RESERVA NATURAL
  - C20 RESERVA NATURAL

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

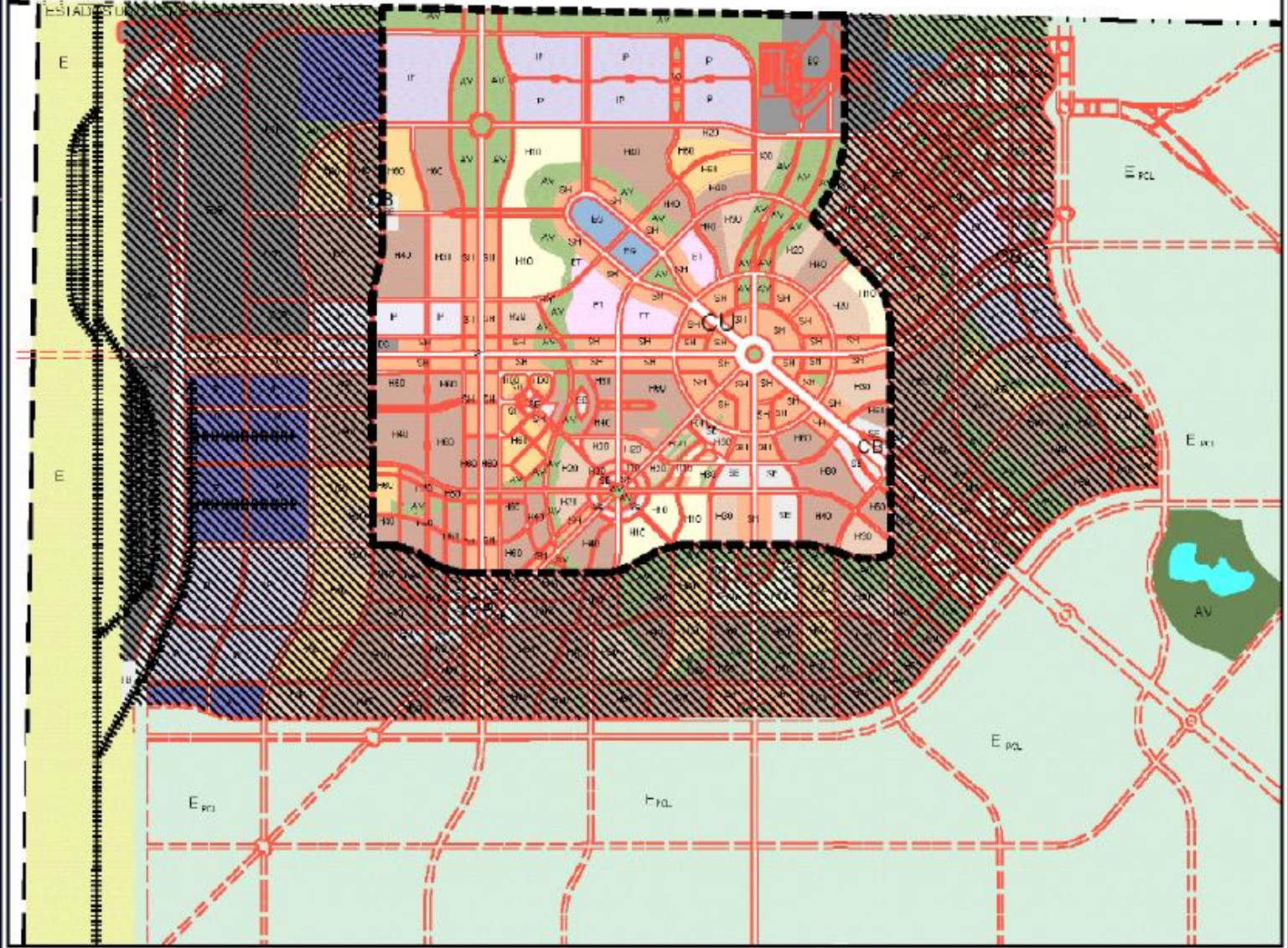
NOTA: 1/30000

**E-5** planta



ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA

ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMERICA



# SAN JERÓNIMO

plan parcial de desarrollo urbano



## Estrategia Fases de Desarrollo Urbano

	FASE 1
	FASE 2
	HABITACIONAL
	H0 RES. GENERAL
	H10 RES. MED.
	H20 INTER. MED.
	H30 POPULAR
	INDUSTRIAL
	I0 ZONAS DE ALTA DENSIDAD INDUSTRIAL
	I10 ZONAS DE ALTA DENSIDAD INDUSTRIAL
	I20 ZONAS DE ALTA DENSIDAD INDUSTRIAL
	USO MIXTO
	M0 SERVICIOS
	M10 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M20 SERVICIOS EQUIPAMIENTO
	M30 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M40 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M50 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M60 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M70 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M80 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M90 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M100 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M110 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M120 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M130 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M140 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M150 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M160 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M170 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M180 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M190 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M200 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M210 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M220 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M230 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M240 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M250 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M260 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M270 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M280 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M290 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M300 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M310 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M320 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M330 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M340 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M350 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M360 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M370 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M380 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M390 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M400 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M410 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M420 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M430 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M440 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M450 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M460 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M470 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M480 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M490 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M500 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M510 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M520 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M530 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M540 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M550 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M560 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M570 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M580 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M590 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M600 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M610 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M620 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M630 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M640 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M650 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M660 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M670 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M680 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M690 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M700 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M710 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M720 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M730 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M740 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M750 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M760 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M770 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M780 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M790 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M800 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M810 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M820 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M830 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M840 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M850 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M860 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M870 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M880 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M890 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M900 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M910 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M920 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M930 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M940 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M950 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M960 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M970 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M980 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M990 SERVICIOS INDUSTRIALES
	M1000 SERVICIOS INDUSTRIALES



CORPORACIÓN INMOBILIARIA SAN JERÓNIMO S. DE R.L. DE C.V.

ESTADO DE BAJA CALIFORNIA SUR

San Jerónimo

AGOSTO 2010

E-8

plano