

ÁURICA



PRESENTACION

ANTECEDENTES

Antecedentes

Rancho Mompani
Dictamen Uso de Suelo
Villas Mompani



Aurica

LA COMUNIDAD PERFECTA



Aurica

Proyectos y Trámites



Aurica

Avance de Obra

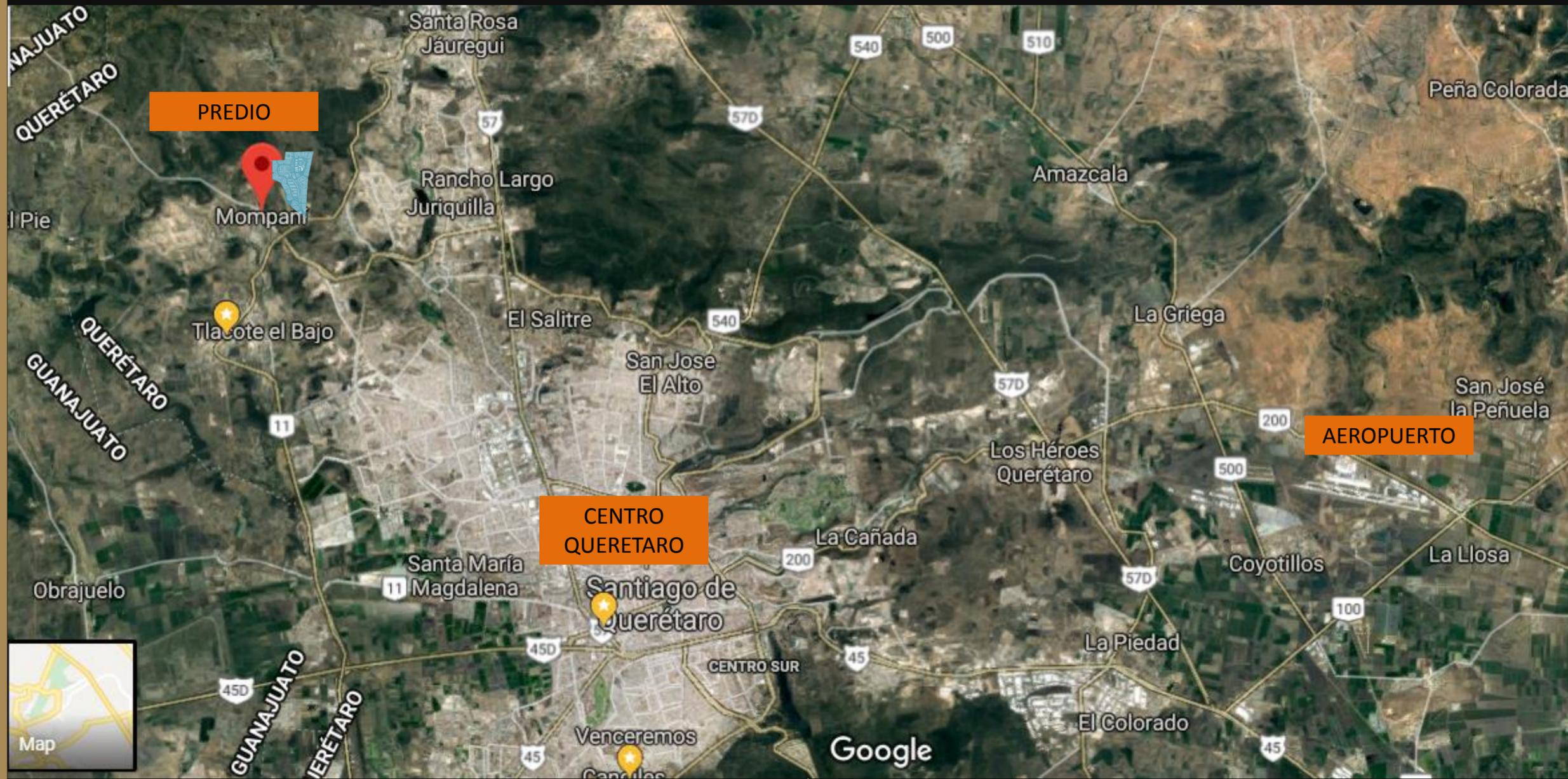


ANTECEDENTES

- Cuenta con una superficie de 145 Hectáreas
- Ubicación Al Noroeste de la Mancha Urbana
- No forma parte de Areas Naturales Protegidas
- Sin Afectaciones

PREDIO

RANCHO
MOMPANI



CODIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERETARO



- Donación para Áreas de Equipamiento 5% *
- Donación para Áreas de Zonas Verdes 4%
- Donación para Plazas 1%

* El Estado de Querétaro No solicita la construcción de Equipamientos de manera obligatoria como Salud o Educación

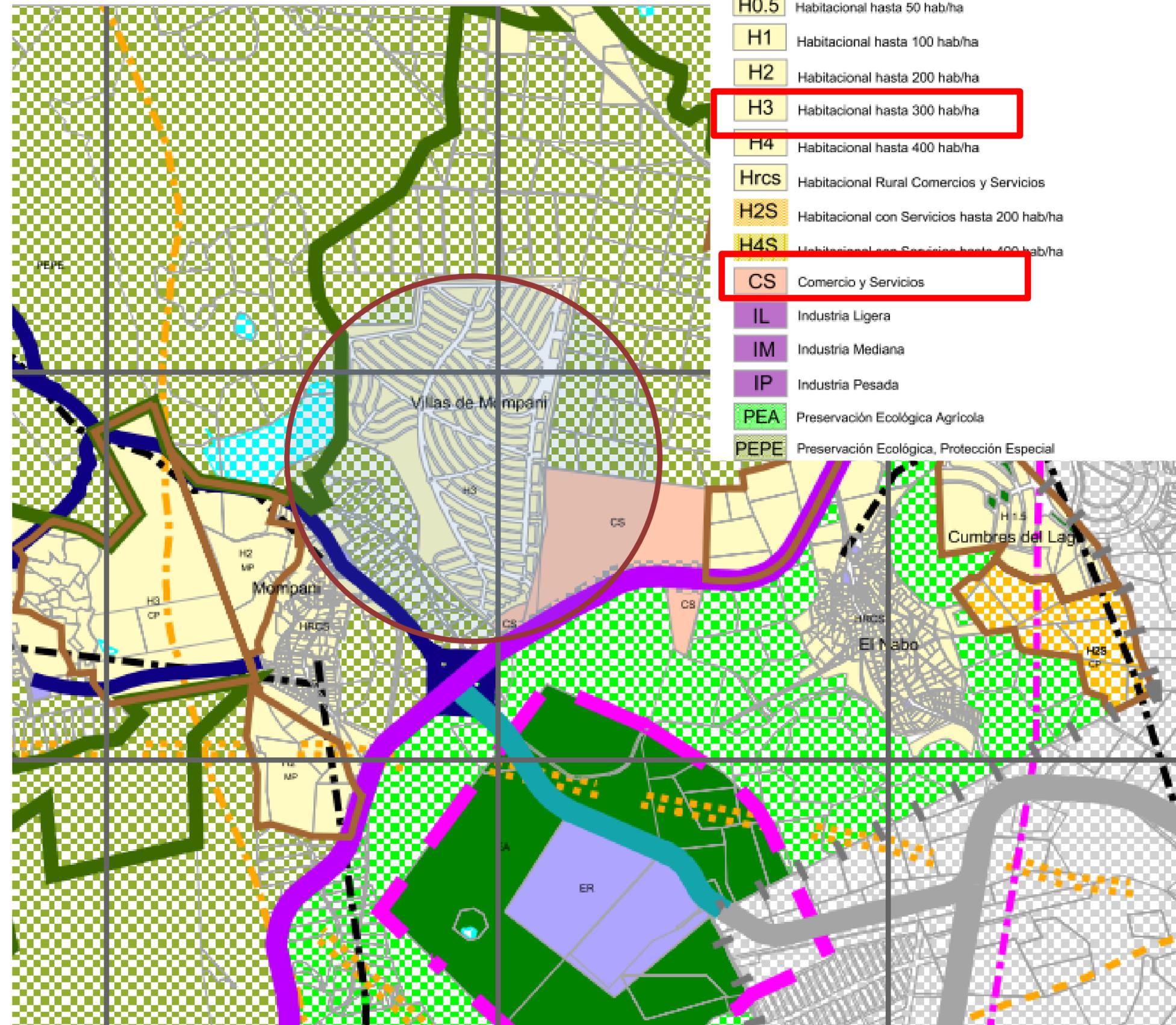
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO

- Uso de Suelo Mixto
- Zona Habitacional H3
Comercios y Servicios (CS)

134/municipio/archivos/cartas_urbanas/PPFelipeCarrilloPuerto.pdf

USOS DE SUELO

H0.5	Habitacional hasta 50 hab/ha
H1	Habitacional hasta 100 hab/ha
H2	Habitacional hasta 200 hab/ha
H3	Habitacional hasta 300 hab/ha
H4	Habitacional hasta 400 hab/ha
Hrcs	Habitacional Rural Comercios y Servicios
H2S	Habitacional con Servicios hasta 200 hab/ha
H4S	Habitacional con Servicios hasta 400 hab/ha
CS	Comercio y Servicios
IL	Industria Ligera
IM	Industria Mediana
IP	Industria Pesada
PEA	Preservación Ecológica Agrícola
PEPE	Preservación Ecológica, Protección Especial




MUNICIPIO DE QUERÉTARO
DIRECCIÓN DE DESARROLLO URBANO
Dictamen de Uso de Suelo

Clave Catastral: 140205801080001
 Fecha(s) de Vencimiento: Autorizado 06-04-17 Página 1 de 3
 No. de Dictamen: DUS201704087
 No. de Solicitud: S81-118621019

Datos del Inmueble

Domicilio: HACIENDA DE MOMPANI
 MOMPANI
 Num Ext.: 0
 Num Int.:
 Superficie: 1455216.32

Datos Solicitante

Nombre: QUERETARO TJ INMOBILIARIA, S.A. DE C.V.
 Domicilio: HACIENDA DE MOMPANI
 MOMPANI
 Delegación: FELIPE CARRILLO PUERTO
 Num Ext.: 0
 Num Int.:
 Teléfono: 4422205829

Dictamen de Uso de Suelo: Tipo C

Solicitud: Ratificación
 Dictamen Anterior: DUS200701845 DEL 27/MZO/2007
 Uso Solicitado: HABITACIONAL

Respuesta:

PERMITIDO

EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO DE LA DELEGACIÓN MUNICIPAL FELIPE CARRILLO PUERTO, APROBADO MEDIANTE SESIÓN DE CABILDO, DE FECHA 11 DE DICIEMBRE DEL 2007, MODIFICADO EL 11 DE MARZO DEL 2008, PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL DEL ESTADO LA SOMBRA DE ARTEAGA CON FECHA 1° DE ABRIL DEL 2008 E INSCRITO EN EL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD Y DEL COMERCIO, CON FECHA 22 DE ABRIL DE 2008, CON FOLIO PLAN DE DESARROLLO NUMERO 011/0002, INDICA QUE UNA FRACCIÓN DEL PREDIO, UBICADA AL NORESTE SE ENCUENTRA LOCALIZADA EN ZONA DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA AGRÍCOLA (PEA); UNA FRACCIÓN UBICADA AL SURESTE SE ENCUENTRA LOCALIZADA EN ZONA DE COMERCIO Y SERVICIOS (CS) Y EL RESTO DEL PREDIO EN ZONA DE USO HABITACIONAL, CON DENSIDAD DE POBLACIÓN DE 300 HAB/HA (H3).

CON BASE EN EL ACUERDO DE CABILDO DE FECHA 12 DE SEPTIEMBRE DE 2006, MEDIANTE EL CUAL SE APROBÓ EL PLAN DE USO DE SUELO DE PRESERVACIÓN ECOLÓGICA E INDUSTRIA AISLADA A USO MIXTO (HABITACIONAL CON DENSIDAD DE POBLACIÓN DE 300 HAB/HA, COMERCIO Y SERVICIOS), PARA EL PREDIO IDENTIFICADO COMO "FRACCIÓN DEL RANCHO DE MOMPANI"; PUBLICADO EN EL PERIÓDICO OFICIAL "LA SOMBRA DE ARTEAGA" NUMERO 16, DE FECHA 9 DE MARZO DE 2007; SE DICTAMINA FACTIBLE LA RATIFICACIÓN DEL DICTAMEN DE USO DE SUELO NO. DUS200701845 DEL 27 DE MARZO DE 2007, PARA UBICAR:

- UN DESARROLLO HABITACIONAL, COMERCIAL Y DE SERVICIOS CON CINCO MIL DOSCIENTAS (5,200) VIVIENDAS.

DE IGUAL FORMA DERIVADO DEL ANÁLISIS DE ESTA SECRETARÍA DE DESARROLLO ECONÓMICO, PLANEACIÓN URBANA Y ECOLOGÍA MUNICIPAL:

- DEBERÁ RESPETAR PARA SU PROYECTO LOS SIGUIENTES COEFICIENTES: COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) DE 0.6, COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS) DE 1.8, CON UNA ALTURA MÁXIMA DE 3 NIVELES O LO EQUIVALENTE A 10.50 METROS.

- EN CUANTO A LA DISTRIBUCIÓN DE LAS VIVIENDAS DENTRO DE DICHO DESARROLLO SERÁ DETERMINADO POR LA MESA DE REVISIÓN DE FRACCIONAMIENTOS Y CONDOMINIOS QUE COORDINA ESTA DEPENDENCIA, CONSIDERANDO QUE LA DENSIDAD DE POBLACIÓN AUTORIZADA, APLICA EN LA SUPERFICIE DEL PREDIO DESTINADA A USO HABITACIONAL DE FORMA HOMOGÉNEA.

- A PARTIR DE LA AUTORIZACIÓN DE LA LICENCIA DE EJECUCIÓN DE OBRAS, DEBERÁ OTORGAR A FAVOR DEL MUNICIPIO Y MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA, LAS ÁREAS DE DONACIÓN CORRESPONDIENTES, CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO URBANO DEL ESTADO DE QUERÉTARO (ARTÍCULO NO. 156), PARA LO CONCERNIENTE A EQUIPAMIENTO URBANO Y ÁREAS VERDES, MISMAS QUE DEBERÁN ESTAR CONCENTRADAS UBICADAS EN ÁREAS LIBRES DE CUALQUIER TIPO DE AFECTACIÓN O CON PENDIENTES PRONUNCIADAS Y ENTREGARSE HABILITADAS PARA SU USO, SEGÚN EL DESTINO QUE SE ASIGNE.

DICTAMEN DE USO DE SUELO

Zona Habitacional H3 hasta 300 habitantes por Hectárea

- Coeficiente de Ocupación COS 0.6
- Coeficiente de Utilización CUS 1.8
- Altura Máxima Permitida 10.50 metros
- Número de Niveles Máximo 3 Niveles
- Número de Viviendas en Dictamen 5,200 viviendas



UBICACIÓN

ÁURICA se encuentra ubicado en el libramiento Norponiente en su intersección con el Anillo Vial Fray Junípero Serra, dos de las arterias con mayor y mejor movilidad de Querétaro.

- Juriquilla 5 min
- Antea 13 min
- Salida a SLP 15 min
- P. Industrial Qro 15 min
- Salida a Celaya 20 min
- Centro Histórico 25 min
- Centro Sur 25 min
- Salida a CDMX 25 min
- Aeropuerto 40 min



SERVICIOS DE ÚLTIMA GENERACIÓN



Agua

- Redes de agua potable, drenaje y pluvial
- Red de agua tratada
- Red de riego
- Planta de tratamiento
- Vaso regulador pluvial
- Pozos Propios



Conectividad



- Red propia



Gas Natural



Redes Eléctricas



- Infraestructura eléctrica anillada
- Red de alumbrado público LED
- Medidores bidireccionales

MASTER PLAN



DESARROLLO

- 16 Clusters
- 1 Down Town

EQUIPAMIENTO

- Mega entrada
- Show Room
- Parques y Club
- Zonas Comerciales

INFRAESTRUCTURA

- Tanque Elevado
- Subestación
- Vaso Regulador Pluvial
- Planta de Tratamiento
- Pozos de Agua
- Paso a Desnivel
- Conectividad





MEGA ENTRADA ÁURICA

Nuestra mega entrada mide 60 m de ancho y 12m de alto y cuenta con:

- 4 carriles de ingreso
- 4 carriles de salida
- Entrada y salida peatonal
- Caseta con módulo de vigilancia
- Centro de monitoreo
- Oficinas administrativas
- Agilidad y eficiencia en control de acceso

VIALIDADES ÁURICA

- Vialidades de concreto con 3 carriles de circulación en cada sentido
- 9.2 kms lineales de ciclovías
- Transporte público interno privado
- Amplias banquetas con pasos peatonales



Ámplitud de calles



SERVICIOS

CORTE DE UBICACIÓN DE INSTALACIONES



ZONAS



5 Parques Temáticos

Más de 170 mil m² de Áreas Verdes



Condominios

16 Condominios en perfecta armonía y urbanismo



Zona Comercial

2 Macrolotes que responden a necesidades armónicas y funcionales



DownTown

Área: 110,220.00 m² uso mixto

- Vivienda Vertical
- Corporativos
- Servicios
- Comercio



Centro de Atención a Clientes

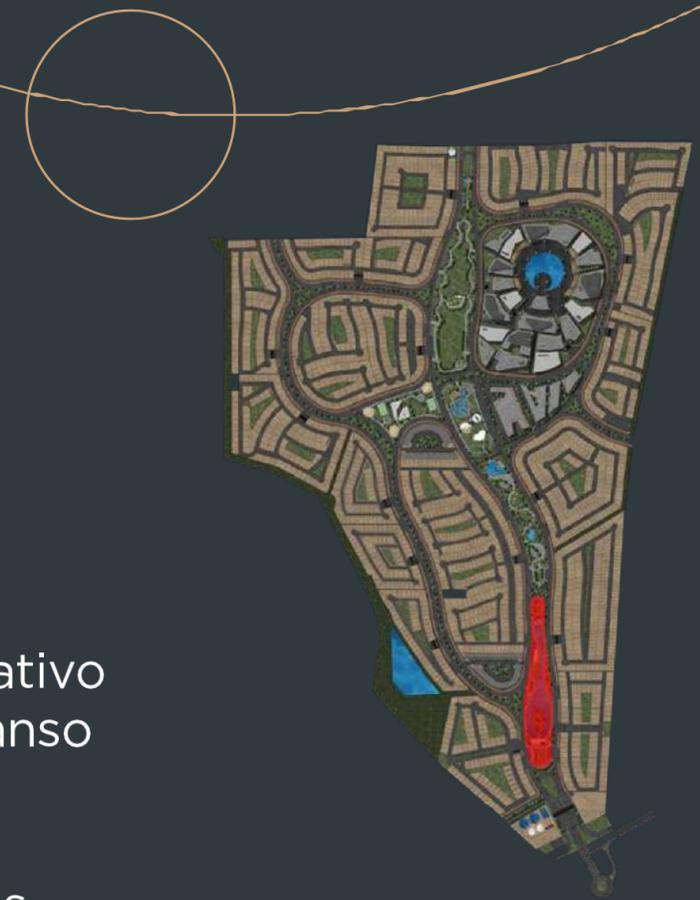




| 5 PARQUES TEMÁTICOS
MÁS DE 170 MIL M²
DE ÁREAS VERDES



I PARQUE CASCADAS

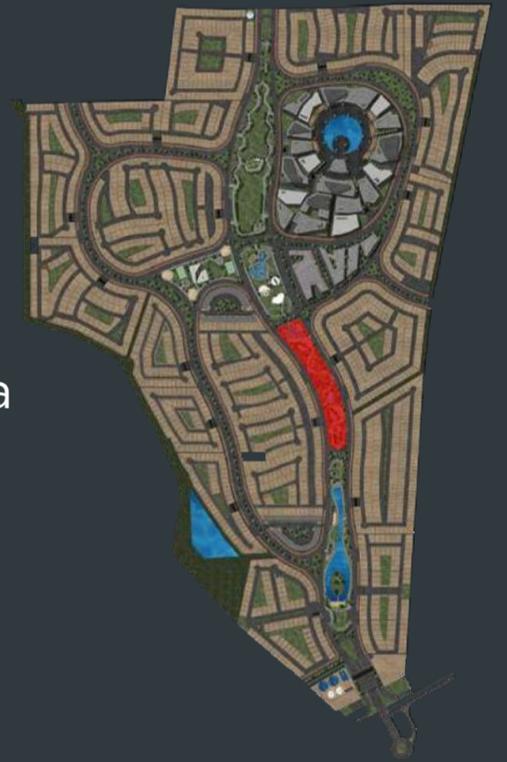


- Área: 26,000 m²
- 2 palapas para uso recreativo
- Muelle con área de descanso
- Islote
- 20 espejos de agua
- Área de juegos para niños
- Senderos
- Estacionamiento



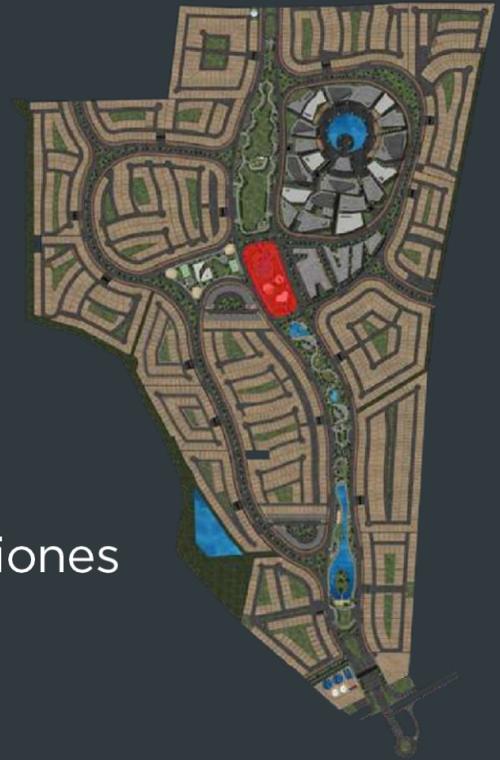
I PARQUE ZEN

- Área: 20,000 m²
- Senderos rodeados de naturaleza
- Áreas de descanso
- Jardines Zen
- Lago con puente
- Kiosko
- Estacionamiento
- Palapa para yoga





I PARQUE ARTES

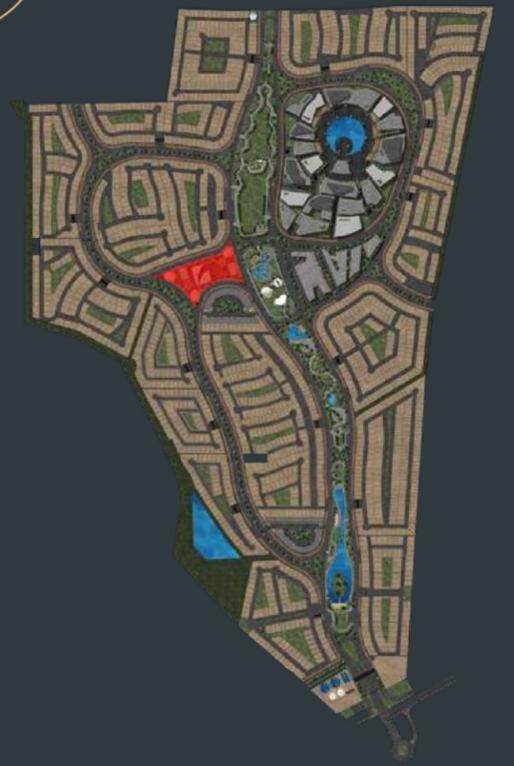


- Área: 17,500 m²
- Explanada de esculturas y exposiciones
- Palapa
- Galería
- Anfiteatro para eventos
- Senderos con espejos de agua





I PARQUE RECREATIVO

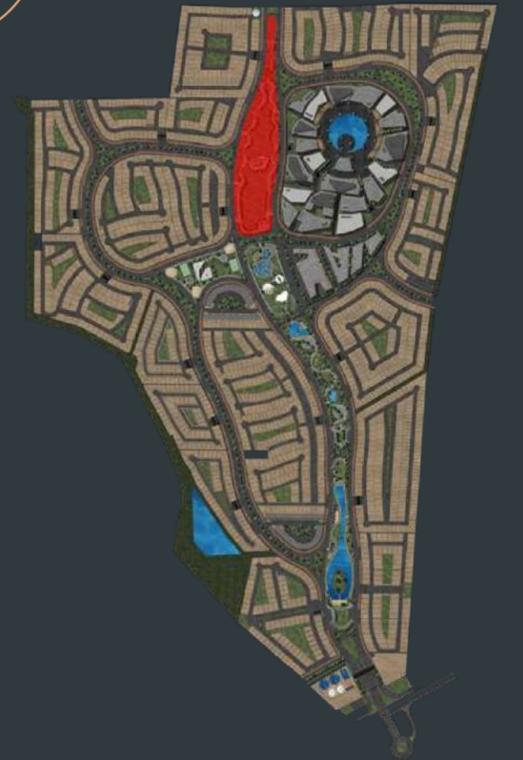


- Área: 15,500 m²
- 3 areneros con juegos
- Skate park
- Pet park
- 2 canchas de usos múltiples y ciclovía
- Juegos para personas con discapacidad





PARQUE NATURALEZA



- Área: 42,500 m²
- Llanuras
- Variedad de árboles
- Vegetación nativa de la región
- Ciclovía



| CONDOMINIOS





16 CONDOMINIOS

- Control de acceso
- Barda perimetral
- Áreas Verdes
- Estacionamiento de visitas
- Áreas infantiles
- Palapas
- Alberca
- Salón de usos múltiples
- 8 metros de vialidad
- 1 metro y medio de restricción





ZONA COMERCIAL
Las zonas comerciales de **ÁURICA** responden a las necesidades actuales para crear una comunidad armónica y funcional.

-2 Macrolotes destinados a uso comercial.



ÁURICA contará con el Downtown más moderno de Querétaro

-
- Area: 110,220.00 m² destinados para uso mixto
- 12 Huellas
- Vivienda Vertical
- Corporativos
- Servicios
- Comercios

DOWNTOWN



LOTIFICACIONES



- Lotes Internos
- Lotes Internos Premium
- Lotes Avenida Principal
- Lotes Área Verde
- Lotes Área Verde Premium





ESTATUS

- Anteproyectos
- Proyectos Ejecutivos
- Estudios
- Trámites



ANTEPROYECTOS



- Plan Maestro
- Conceptualización de Ingenierías
- Calculo de Diseño de Infraestructuras
- Arquitectura
- Jardinerías
- Mobiliario
- Equipamientos
- Megaentrada
- Arcos Acceso Clúster
- Zonas Comerciales
- DownTown
- Propuesta Macrolotes
- Lotificación Lote I y XVII
- Accesos
- Conectividad
- Servicios



PROYECTOS EJECUTIVOS URBANIZACION



| URBANIZACION EXTERNA

- Redes Generales Agua potable, Drenaje Pluvial, Sanitario, Riego, Agua Tratada
- Gas Natural, Voz y Datos
- Red Alumbrado, Alta, Media y Baja Tensión
- Terracerías, perfiles y secciones
- Diseño de Pavimentos, banquetas y guarniciones

| URBANIZACION CLUSTER I Y XVII

- Redes Generales Agua potable, Drenaje Pluvial, Sanitario, Riego, Agua Tratada
- Gas Natural, Voz y Datos
- Red Alumbrado y Baja Tensión
- Terracerías, perfiles y secciones
- Diseño de Pavimentos, banquetas y guarniciones
- Bardas

Los servicios diseñados hasta los pies de Macrolotes,
evitando trámites a desarrolladores

PROYECTOS EJECUTIVOS EQUIPAMIENTOS

Show Room

- Urbanización – Terracerías, secciones y Perfiles
- Redes Exteriores AP, DS, DP, AT, Riego
- Voz y Datos
- Red Média, Baja y Alumbrado
- Diseño de Pavimentos, banquetas y guarniciones

Mega entrada

- Urbanización – Terracerías, secciones y Perfiles
- Voz y Datos
- Red Baja Tensión
- Estructural
- Arquitectónico

Parque Cascadas

- Urbanización – Terracerías, secciones y Perfiles
- Voz y Datos
- Red Baja Tensión
- Muros de contención
- Arquitectónico
- Estacionamientos

Parque de las Artes y Parque Zen

- Arquitectónico de Palapas
- Estructural de Palapas



TANQUE 3,000 m³

Cálculo
Arreglos
Áreas Exteriores
Contenciones



VASO REGULADOR 20,000 m³

Cálculo
Arreglos
Áreas Exteriores

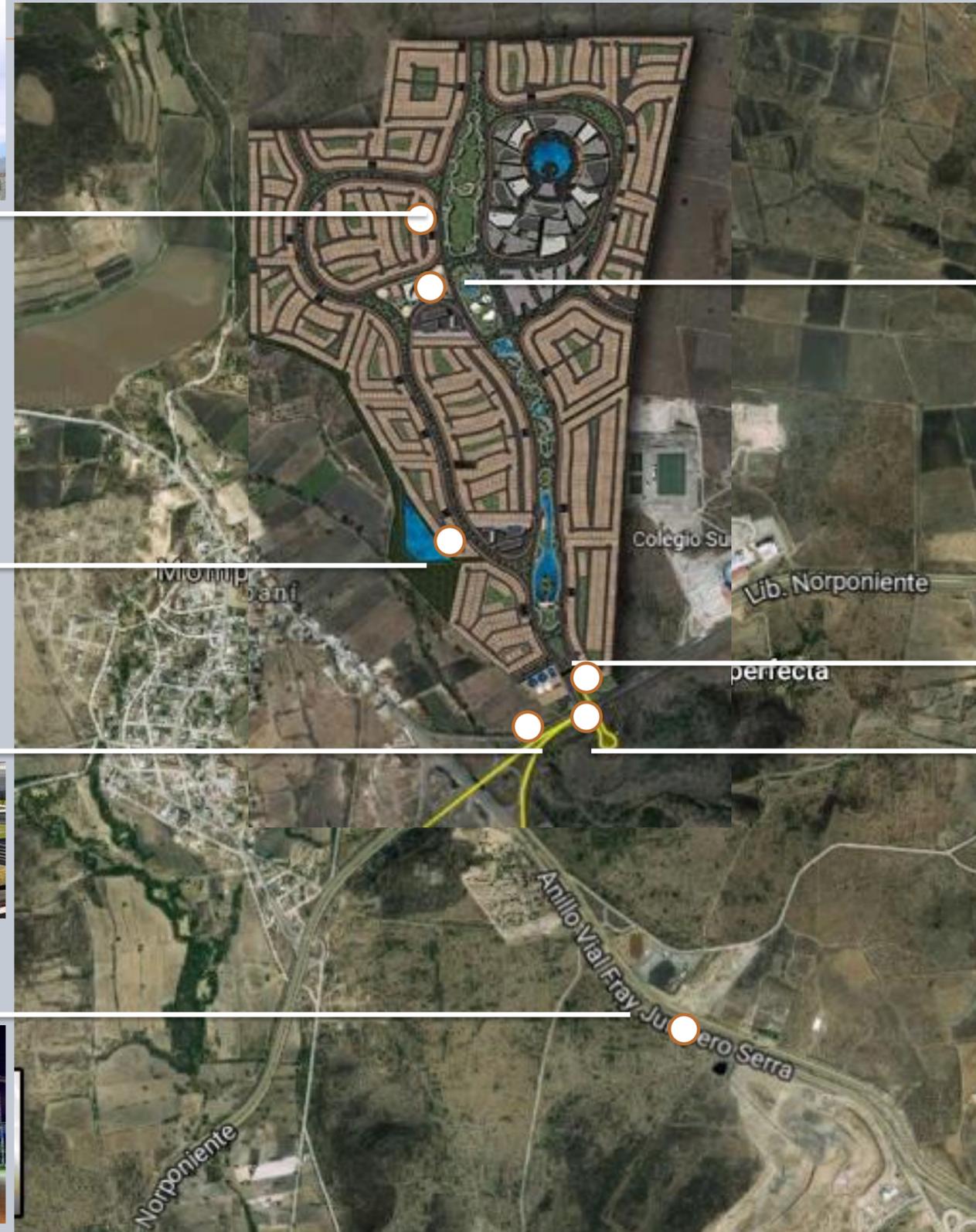


PLANTA TRATAMIENTO

2, 500 VIV
Cálculo 46 LPS



SUB ESTACIÓN 115/34.5 KVA



POZO 2

Arreglo de
Conjunto
Arreglos
Hidráulicos
Cercado Perimetral



POZO 1 43 lps

Perforación
Áreas Exteriores
Electrificación



PROYECTO GEOMÉTRICO DE ACCESO

(SCT) Arquitectónico
Estructural

PROYECTOS EJECUTIVOS INFRAESTRUCTURA

- Aforo de Pozo
- Video inspección de Pozo
- Pruebas de Calidad de Pozo

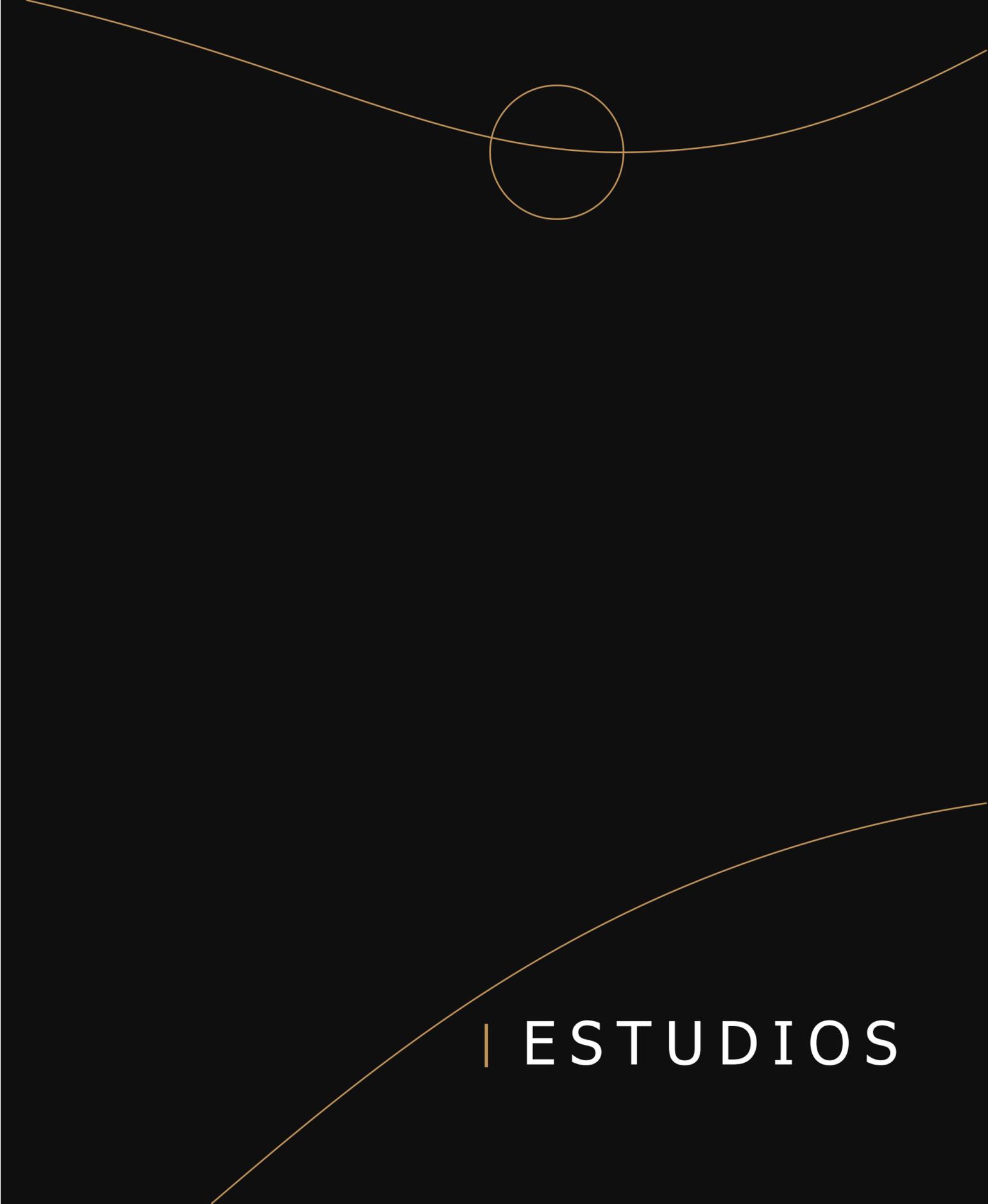
- **Estudio de Impacto Ambiental**
- Manifestación de Impacto Ambiental
- Estudio Justificativo para Cambio de Uso de Suelo

- Estudio Hidrológico con Medidas de Mitigación
- Estudio de Prospección Geo Hidrológica
- Actualización de Estudio de Prospección Hidrológica

- Mecánica de Suelos Total
- Mecánica de Suelo Libramiento km 34+ 605.66
- Levantamiento Topográfico

- Estudio de Impacto Sistemas Cenace (Centro Nacional de Energía)

- Estudio Impacto Vial



| ESTUDIOS

ENERGIA

- OFICIO DE FACTIBILIDAD DE ENERGIA ELÉCTRICA (CFE)
- PROYECTO AUTORIZADO DE HUNDIMIENTO DE POSTES PARA ACCESO VIAL
- PROYECTO AUTORIZADO DE REDES GENERALES DE MEDIA TENSIÓN Y ALUMBRADO PÚBLICO
- AUTORIZACION CARGA TEMPORAL DE 158 KVA PARA SHOW ROOM Y 50 VIVIENDAS
- EVALUACIÓN DE REQUERIMIENTOS Y FACTIBILIDAD DE LA ZONA

*** CENACE - TRÁMITE DE SOLICITUD DE CARGA EN CONJUNTO- INGRESADO EXPEDIENTE PARA PRIMER ESTUDIO, PENDIENTE INGRESAR SEGUNDO ESTUDIO**

AGUA

- FACTIBILIDAD DE SERVICIOS AGUA – CEA
- AUTORIZACION DE PERFORACION POZO 1
- PROYECTO AUTORIZADO DE REUBICACION DE TUBERIA RED MOMPANI (ACCESO)
- REGULARIZACIÓN DE LA LICENCIA DE PERFORACIÓN POZO 2 PENDIENTE HASTA LA COMPRA DE DERECHOS DE AGUA (DUANES) USO PÚBLICO URBANO
- PLANTA DE TRATAMIENTO EN DEFINICION DE PUNTOS DE CONEXIÓN 2500 VIV
- VALIDACIÓN DE PROYECTOS DE REDES INTEGRALES, VASO DE REGULACION Y TANQUE DE ALMACENAMIENTO, EN FUNCION DE AUTORIZACION DE REDES INTEGRALES POR PARTE DE MUNICIPIO

LICENCIAS Y AUTORIZACIONES MUNICIPALES

- DICTAMEN USO DE SUELO AUTORIZADO
- AUTORIZACIÓN ESTUDIO HIDROLÓGICO CON MEDIDAS DE MITIGACIÓN AUTORIZADO (CONAGUA)
- SUBDIVISIÓN DOWN TOWN
- DICTAMEN DE IMPACTO AMBIENTAL (SECRETARIA DE MOVILIDAD)
- EN VALIDACIÓN PROYECTO INTEGRAL DE REDES (AGUA POTABLE, DRENAJE SANITARIO, DRENAJE PLUVIAL)
- EN VALIDACIÓN PROYECTO DE REDES ELÉCTRICAS INTEGRALES
- INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL (SEDESU) CON UN INFORME PENDIENTES POR CAMBIO DE NÚMERO DE VIVIENDAS POR SEDESU
- AUTORIZACIÓN DEL PASO A DESNIVEL POR SCT



ESTATUS DE OBRA



Avance de Obra



VIALIDADES EXTERNAS

Movimiento de Tierras
Terraplenes
Base Hidráulica
Protección con Emulsiones

VASO DE FREGLACION

PASO A DESNIVEL
SHOW ROOM
PARQUE 2
PARQUE 3

Movimiento de Tierras

URBANIZACION CLUSTER I Y XVII

Movimiento de Tierras
Terraplenes
Base Hidráulica
Protección con Emulsiones

PARQUE CASCADAS

Movimiento de Tierras
Terrazas y Contenciones de
Cascadas