



GACETA DEL GOBIERNO



ESTADO DE MÉXICO

Periódico Oficial del Gobierno del Estado Libre y Soberano de México

REGISTRO DGC NUM. 001 1021 CARACTERISTICAS 113282801

Director: Lic. Aarón Navas Álvarez

Mariano Matamoros Sur No. 308 C.P. 50130
Tomo CC A:202/3/001/02
Número de ejemplares impresos: 300

Toluca de Lerdo, Méx., jueves 12 de noviembre de 2015
No. 95

SUMARIO:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO

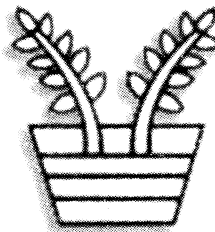
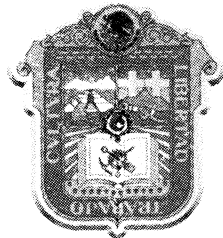
PLAN PARCIAL INTRAURBANO DE SAN FRANCISCO Y DE
INCORPORACIÓN TERRITORIAL DE SAN AGUSTÍN, MUNICIPIO
DE SOYANIQUEL PAN DE JUÁREZ.

“2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón”.

SECCION TERCERA

PODER EJECUTIVO DEL ESTADO

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y METROPOLITANO



GOBIERNO DEL ESTADO DE MÉXICO

H. AYUNTAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SOYANIQUEL PAN DE JUÁREZ

PLAN PARCIAL INTRAURBANO DE SAN FRANCISCO Y DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DE SAN AGUSTÍN, MUNICIPIO DE SOYANIQUEL PAN DE JUÁREZ, 2014.

JUNIO 2014

GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICOGENTE QUE TRABAJA Y LOGRA
ENGRANDE

"2015. Año del Bicentenario Luctuoso de José María Morelos y Pavón"

Metepec, México, a veintidós de abril de dos mil quince.
Oficio No.: 224A00000/085/15**ASUNTO: Se emite Dictamen de Congruencia****Licenciado en Derecho**
Gabriel Ruiz Martínez
Presidente Municipal Constitucional
de Soyaniquilpan de Juárez
Presente.

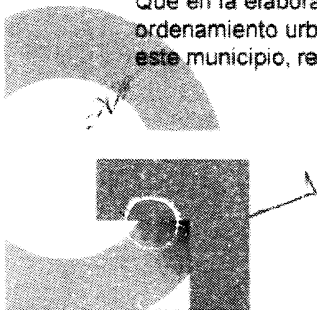
En atención a su oficio PM/094/2015, a través del cual solicita se expida el Dictamen de Congruencia del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de san Agustín, Municipio de Soyaniquilpan, con las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano; y

CONSIDERANDO

Que esta dependencia es competente para emitir el presente dictamen de congruencia, en términos de los artículos 115 fracción V, inciso A), de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 15 y 139 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México; 19 fracción VII y 31 de la Ley Orgánica de la Administración Pública del Estado de México; 5.9 fracción II, 5.17 fracción I, 5.18, 5.19, 5.20 fracciones II y 5.31 y 5.32 del Código Administrativo del Estado de México; 29, 30 y demás relativos del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México; y 6 fracción V del Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano.

Que el H. Ayuntamiento de Soyaniquilpan llevó a cabo la consulta del plan en el periodo comprendido del 09 de febrero al 11 de marzo del 2015; asimismo, celebró las audiencias públicas correspondientes, los días 22 de febrero y 11 de marzo del mismo año, para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio, respecto al Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de san Agustín, conforme lo señala el aviso del proceso de consulta

Que en la elaboración del citado plan, se han observado los objetivos, políticas y estrategias de ordenamiento urbano y de población, establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano para este municipio, resumiéndose en lo siguiente:

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICO**DEL CONTENIDO**

El contenido del proyecto del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, es congruente con lo que determina la normatividad vigente (Libro Quinto y su Reglamento).

DEL MARCO JURIDICO

El marco jurídico establecido en el plan analizado, es congruente con la normatividad vigente, habiéndose considerado:

La competencia de las autoridades estatales y municipales; el Sistema de Planes de Desarrollo Urbano; la obligación de los Planes Municipales de Desarrollo Urbano y los Planes Parciales que emanan de éstos a sujetarse a las políticas y estrategias del Plan Estatal de Desarrollo Urbano; y las normas para la elaboración, modificación, aprobación, publicación e inscripción de los planes.

DEL LÍMITE MUNICIPAL

Corresponde al que se determina en la división política administrativa del Estado de México, de conformidad con el Artículo 7 de la ley Orgánica Municipal.

CONGRUENCIA CON INSTRUMENTOS SUPERIORES DE PLANEACION NACIONAL Y ESTATAL.

El Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de san Agustín retoma lineamientos federales y estatales determinados en:

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018; el Plan de Desarrollo del Estado de México 2011-2017; el Plan Estatal de Desarrollo Urbano del Estado de México, 2008; el Programa de Ordenamiento Ecológico del Territorio del Estado de México; y el Plan de Desarrollo Municipal de Soyaniquípan 2013-2015.

DEL ESCENARIO PROGRAMÁTICO POBLACIONAL

El proyecto del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, adopta las políticas de población establecidas en el escenario programático del Plan Estatal de Desarrollo Urbano hasta el año 2020, por lo que las proyecciones demográficas que se realizan en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano son congruentes con el instrumento de nivel estatal.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO

GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICOGENTE QUE TRABAJA Y LOGRA
EN GRANDE**DE LOS OBJETIVOS**

Por lo que respecta a los objetivos del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, éstos son congruentes con los que se determinan en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, destacando para el municipio los siguientes:

- El Plan propone estimular el desarrollo social, económico y ambiental del municipio de Soyaniquilpan, con base en un ordenamiento urbano territorial sustentable.
- El Plan propone impulsar y desarrollar la industria no contaminante de alta tecnología que genere sinergias con los demás parques industriales y logísticos localizados en las inmediaciones del municipio de Soyaniquilpan.
- El Plan define garantizar la correcta articulación de los predios de San Agustín y San Francisco, con el territorio que los circunda y asegurar su respectiva conectividad con la infraestructura, las redes viales y de transporte.
- El plan pretende incorporar el predio San Agustín al uso industrial para consolidar el proyecto de la Plataforma Logística del Estado de México.
- El plan establece diversificar la economía local fomentando actividades Agroindustriales, a través de la modernización de las técnicas de producción, de financiamiento y comercialización de los productos en el mercado estatal, nacional e internacional.

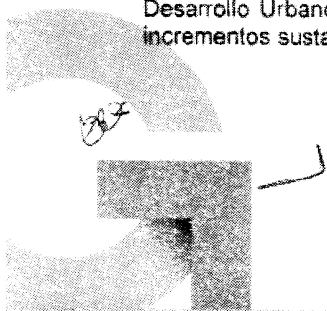
DE LAS POLÍTICAS GENERALES Y SECTORIALES

En congruencia con los planes y programas vigentes, en el ámbito federal y estatal, se definen las políticas urbanas para el Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, las cuales pretenden incidir en el ordenamiento del territorio, de tal forma que impulsen las actividades económicas en zonas aptas que no pongan en riesgo el equilibrio ecológico de la región; se mejoren las condiciones de bienestar social y calidad de vida de los habitantes; y se conserven las aéreas de valor ambiental.

El Plan propone incorporarse al sistema nacional de distribución e intercambio de productos, bienes y servicios nacionales e internacionales que dan vida y consolidan la creciente dinámica actividad económica del país en lo general y en particular la del Estado de México.

Que si bien la política de desarrollo urbano para el municipio establecida por el Plan Estatal de Desarrollo Urbano es de Consolidación, se propone impulsar un parque logístico que traera incrementos sustantivos en las actividades económicas.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICOGENTE QUE TRABAJA JUNTOS
EN GRANDE

Asimismo, el Plan retoma las políticas determinadas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, así como las particulares que se plantean para la conservación, mejoramiento y crecimiento del territorio municipal como promover la instalación de agroindustrias.

DE LAS ESTRATEGIAS

La estrategia general que propone el Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín es el aprovechamiento territorial debido a su localización geográfica dentro del contexto municipal y la importancia que estos dos predios a su vez guardan dentro del contexto regional:

Que derivado del diagnóstico de este documento, se mencionan los siguientes puntos:

- En materia de Ordenamiento Territorial:

El proyecto del plan elabora sus estrategias respecto al Sistema Urbano Regional al que corresponde y que por sus características particulares tienden a formar un eje de actividades industriales y agroindustriales.

- En materia de Ordenamiento Urbano:

El proyecto del plan contempla lo que establece el Plan Estatal de Desarrollo Urbano en relación al mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos humanos; la elevación de la competitividad de los centros de población, impulsando los servicios financieros, la infraestructura y el equipamiento regional, canalizando inversiones hacia los centros urbanos localizados dentro del área de estudio, con la finalidad de favorecer el desarrollo regional y la autosuficiencia económica.

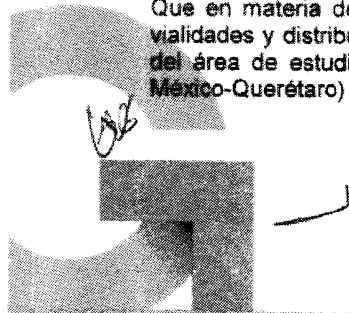
ESTRATEGIAS SECTORIALES

En materia de Ordenamiento Sectorial:

Este rubro está desarrollado en las políticas del proyecto del plan las que se contempla saturar las aéreas urbanas promoviendo la optimización del suelo; limitando la expansión de la mancha urbana y utilizando los lotes baldíos; asegurando que la incorporación del suelo al desarrollo urbano sea ordenada, ambientalmente sustentable y que integre las nuevas áreas a los sistemas de infraestructura y equipamiento existentes.

Que en materia de estructuración vial propone la construcción, ampliación y adecuación de vialidades y distribuidores para optimizar y agilizar la conectividad entre las localidades dentro del área de estudio con la cabecera municipal, los ejes regionales (Arco norte y Autopista México-Querétaro) y otras regiones y estados del país.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO



GOBIERNO DEL
ESTADO DE MÉXICOGENTE QUE TRABAJA / LOGRA
EN GRANDE

Asimismo promueve la construcción, ampliación y conservación de la infraestructura y el equipamiento regional, el mejoramiento de la imagen urbana y la preservación de zonas de valor histórico y artístico; la prevención y atención de riesgos y desastres; la preservación y conservación del entorno ambiental; y la sustentabilidad urbana.

Que una vez analizado en todas y cada una de sus partes del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de san Agustín, respecto con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, he tenido a bien emitir el siguiente:

DICTAMEN

PRIMERO.- Se emite el Dictamen de Congruencia para el Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de san Agustín, el cual es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano vigente.

SEGUNDO.- Para validez jurídica del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de san Agustín, conforme a lo dispuesto en el artículo 5.20 fracción II y III párrafo segundo del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y 29 fracción IV de su Reglamento, en su publicación en la Gaceta del Gobierno del Estado de México, deberá incorporarse al contenido del mismo, el presente dictamen de manera textual.

TERCERO.- El H. Ayuntamiento de Soyaniquilpan solicitará la publicación del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano, para lo cual remitirá los documentos y la información del plan, así como copia certificada del Acta de Cabildo en la que conste la aprobación formal del mismo.

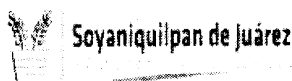
El presente Dictamen de Congruencia se emite en la ciudad de Metepec, a los veintidós días del mes de abril de dos mil quince.

Atentamente
Secretario de Desarrollo Urbano y Metropolitano

José Alfredo Torres Martínez

C.c.p. Dr. Eruviel Ávila Villegas.- Gobernador Constitucional del Estado de México.
M. en D. José Sergio Manzur Quiroga.- Secretario General de Gobierno.
Ing. José Rodrigo Fajardo Espinoza.- Director General de Planeación Urbana.
Archivo.

SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO



"2015. AÑO DEL BICENTENARIO LUCTUOSO DE JOSÉ MARÍA MORELOS Y PAVÓN"

DEPENDENCIA:	SECRETARÍA DEL
EXPEDIENTE:	H. AYUNTAMIENTO
No. DE OFICIO:	CERTIFICACION
	SRJA/055/2015.

**A QUIEN CORRESPONDA
PRESENTE:**

El que suscribe **LICENCIADO FREDY ÁVILA PÉREZ**, Secretario del H. Ayuntamiento, con fundamento en lo establecido en el Artículo 91 fracción X de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México.

CERTIFICA

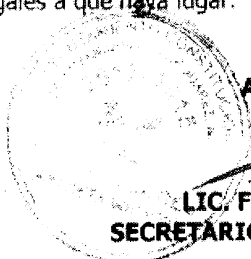
Que en la Centésima Vigésima Segunda Sesión Ordinaria de Cabildo, celebrada el día dieciocho de junio del año dos mil quince, siendo las diez horas, en el quinto punto del orden día se trató lo siguiente:

En uso de la palabra el Lic. Gabriel Ruiz Martínez, Presidente Municipal Constitucional de Soyaniquilpan de México, considerando que el H. Ayuntamiento de Soyaniquilpan llevo a cabo la consulta del plan en el periodo comprendido del 09 de febrero al 11 de marzo del 2015, a si mismo celebro las audiencias públicas correspondiente, los días 22 de febrero y 11 de marzo del mismo año, para recabar la opinión y comentarios de la población de ese municipio, respecto al Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, conforme lo señala el aviso del proceso de consulta, y en atención a la emisión del Dictamen de congruencia del mismo, el cual es congruente con los objetivos, políticas y estrategias establecidas en el Plan Estatal de Desarrollo vigente, efectuada por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Metropolitano del Gobierno del Estado de México, al cual fue signado por su titular el C. José Alfredo Torres Martínez, solicita al H. Cabildo la autorización formal del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.

Por lo que una vez que los miembros del Ayuntamiento analizaron la propuesta del Presidente Municipal Constitucional en uso de la voz manifiesta está a su consideración y no habiendo comentarios sobre este tema, solicitó al Secretario del H. Ayuntamiento recabar la votación; En uso de la voz el Secretario del H. Ayuntamiento consulta: Señoras y Señores Integrantes de este cuerpo edilicio solicito respetuosamente que quienes estén de acuerdo en aprobar el presente punto en los términos que se ha dado a conocer se sirvan manifestarlo levantando la mano, obteniéndose el siguiente.

Acuerdo 090/2015: Con carácter económico y con fundamento en el Artículo 115 fracción II de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 122 y 123 de la Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México, 27 y 29 primer párrafo y 30 de la Ley Orgánica Municipal del Estado de México y Artículos 4 y 29 fracción IV del Reglamento del Cabildo; Por unanimidad de votos de los integrantes del Ayuntamiento Constitucional de Soyaniquilpan de Juárez, México, se aprueba el presente punto en los términos que se ha dado a conocer.

Se expide la presente a los dieciocho días del mes de junio del año dos mil quince, para los efectos legales a que haya lugar.

**ATENTAMENTE****LIC. FREDY ÁVILA PÉREZ
SECRETARIO DEL H. AYUNTAMIENTO**

C O N T E N I D O

PRESENTACIÓN	.....
I. MARCO JURÍDICO	.....
II. CONGRUENCIA CON NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN	.....
III. PROPÓSITOS Y ALCANCES DEL PLAN PARCIAL INTRAURBANO DE SAN FRANCISCO Y DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DE SAN AGUSTÍN	.....
A) Ubicación y Delimitación del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez y del Área de Estudio	.....
A.1) Ubicación del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez	.....
A.2) Ubicación y Función del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez en la Región Atlacomulco	.....
A.3) Delimitación del Área de Estudio	.....
A.4) Delimitación del Predio sujeto a Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín	.....
A.5) Delimitación del Predio sujeto a Plan Parcial Intraurbano de San Francisco	.....
B) Ubicación y Función del Área de Estudio en el Municipio de Soyaniquilpan de Juárez	.....
IV. DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO	.....
A) El Medio Físico-Natural	.....
B) Aspectos Sociales	.....
C) Aspectos Económicos	.....
D) Aspectos Territoriales	.....
E) Uso Actual del Suelo	.....
E.1) Uso Actual del Suelo en el Municipio de Soyaniquilpan de Juárez	.....
E.2) Uso Actual del Suelo en el Área de Estudio	.....
E.3) Uso Actual del Suelo en el Área del Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín	.....
E.4) Uso Actual del Suelo en el Área del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco	.....
F) Infraestructura, Equipamiento y Servicios	.....
G) Vialidad	.....
H) Vivienda	.....
I) Riesgos	.....
J) Imagen Urbana	.....
K) Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural	.....
L) Síntesis del Diagnóstico y Pronóstico	.....
L.1) Síntesis del Diagnóstico del Área del Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín	.....
L.2) Síntesis del Diagnóstico Área del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco	.....
L.3) Pronóstico	.....
L.3.1) Escenario territorial y demográfico de acuerdo a las proyecciones del Consejo Nacional de Población	47
L.3.2) Escenario territorial y demográfico en el contexto de la Plataforma Logística del Estado de México	.....
M) Imagen Objetivo	.....
V. OBJETIVOS	.....
VI. DETERMINACIÓN DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS	.....
A) POLÍTICAS	.....
B) ESTRATEGIAS	.....
B.1) Estrategia General	.....

- B.2) Estrategias Territoriales.....
- B.3) Estrategias Sectoriales.....

VII. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL INTRAURBANO DE SAN FRANCISCO Y DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DE SAN AGUSTÍN.....

- A) Usos del Suelo y su Zonificación en el Área de Estudio.....
 - A.1) Usos del Suelo en el Área del Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín.....
 - A.2) Usos del Suelo en el Área del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco.....
- B) Normas de Uso y Aprovechamiento del Suelo.....
 - B.1) Normas de Ordenación Generales.....
 - B.2) Normas de Ordenación Particulares.....
 - B.2.1) Normas particulares para los Usos del Suelo del Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín.....
 - B.2.2) Normas particulares para los Usos del Suelo del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco.....
 - B.3) Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.....
- C) Elementos Estructuradores del Desarrollo Urbano.....

VIII. PROGRAMAS, METAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS.....

IX. INSTRUMENTOS.....

- A) De Inducción y de Fomento.....
- B) De Regulación.....
- C) De Organización y Coordinación.....
- D) Financieros.....

X. ANEXOS.....

- A) Anexo: Programas, Metas y Proyectos Estratégicos.....
- B) Anexo Gráfico.....

XI. EPÍLOGO.....

PRESENTACIÓN

El H. Ayuntamiento de Soyaniquilpan de Juárez en cumplimiento de sus funciones relativas a la planeación y promoción del desarrollo urbano, formula el Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, constituyéndose como el instrumento técnico-jurídico que en materia de planeación urbana determinará los lineamientos aplicables al Área de Estudio y promoverá la coordinación de instancias públicas y privadas que garanticen un desarrollo equitativo, sustentable y armónico con el medio urbano, social y natural.

El presente Plan Parcial tiene como propósito reestructurar los señalamientos normativos estipulados en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez (PMDU), cuya versión vigente se publicó en la Gaceta de Gobierno del Estado de México el 4 de agosto de 2008, para garantizar la existencia de mecanismos de planeación actualizados en la entidad, acordes a la dinámica económica y poblacional.

Este documento responde con una estructura que cumple con los requerimientos técnicos y metodológicos y para su elaboración se fundamenta en dos ámbitos:

El Legal, con base en lo que estipula el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento. Los elementos y normas del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, se convienen de acuerdo a lo señalado tanto en el citado Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México en su Reglamento así como en el PMDU 2008, vigente, y no podrán contravenir las normas establecidas en la citada legislación y en dicho Plan Municipal.

El Técnico, atendiendo a todos aquellos lineamientos tanto del ámbito estatal y regional de planeación, como del PMDU, 2008.

El objetivo del presente Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín es lograr el desarrollo territorial del municipio y de la región en que se ubica, con base en un ordenamiento urbano que defina la consolidación de los asentamientos humanos de manera sustentable, racional y equilibrada para la zona en estudio.

Los criterios que soportan la propuesta de asignación de usos específicos del suelo en la zona de estudio se fundamentan en los siguientes aspectos:

Sociales: Por su contribución a la dotación de comercios y servicios, para la demanda de los municipios que conforman el Sistema Urbano Regional Atlacomulco–Jilotepec.

De localización: Por la ubicación estratégica de la zona de estudio, facilidad de comunicación a diferentes municipios de su contexto inmediato y con el resto del país.

De la política urbana: La zona es congruente tanto con las políticas municipales, como con el Plan Estatal de Desarrollo Urbano.

De accesibilidad: La zona cuenta con excelente accesibilidad y un potencial óptimo para el desarrollo urbano.

Ambientales: El proyecto pretende coadyuvar al mejoramiento de las condiciones físicas de la zona, ya que de no ser así se continuaría con un desarrollo urbano sin control, deteriorando el medio ambiente, lo cual se observa por el establecimiento de usos no controlados por las autoridades respectivas.

I. MARCO JURÍDICO

EL Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, Estado de México, se fundamenta legalmente en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento que en su Artículo 21 define los diferentes tipos de Planes Parciales y en su artículo 22 establece el contenido para su elaboración.

El Artículo 5.17 del Código Administrativo del Estado de México establece la integración del sistema estatal de planeación del desarrollo urbano, mismo que se estructura de la siguiente manera:

- I. El Plan Estatal de Desarrollo Urbano.
- II. Los Planes Regionales de Desarrollo Urbano.
- III. Los Planes Municipales de Desarrollo Urbano.
- IV. Los Planes de Centros de Población.
- V. Los Planes Parciales.

El Artículo 5.20 establece que los Planes de Desarrollo Urbano para su elaboración, aprobación, publicación y registro se sujetarán a las reglas siguientes:

I. La Secretaría o el municipio que corresponda, elaborará el proyecto de plan o de sus modificaciones y lo someterá a consulta pública, conforme a lo siguiente:

- a) Publicará el aviso del inicio de consulta pública. Para el caso de planes de competencia estatal, en el Periódico Oficial "Gaceta del Gobierno", en un periódico de circulación estatal y en la página electrónica de la Secretaría;
- b) El aviso a que se refiere el inciso anterior, señalará los lugares y fechas en los cuales el proyecto del plan estará a disposición del público para su consulta, así como calendario de audiencias públicas en las que los interesados deberán presentar por escrito sus planteamientos respecto dicho proyecto;
- c) El plazo para la consulta pública no deberá ser menor a un mes;
- d) Dicho aviso establecerá las formalidades a las que se sujetarán las audiencias públicas que deberán ser al menos dos, así como los demás aspectos que se establezcan en la reglamentación del presente Libro;
- e) La secretaria o el municipio, según corresponda, analizará las opiniones recibidas durante la consulta e integrará las procedentes al proyecto definitivo del plan.

II. En el caso de planes que deben ser aprobados por el Ayuntamiento, éste recabará de la secretaria, el dictamen de congruencia correspondiente; y

III. Solamente podrán modificarse, en relación a la estructura urbana prevista, siguiendo las formalidades a que se refiere el artículo anterior y siempre que estén sustentados en una evaluación del plan que se modifica.

El Artículo 21 del Reglamento del Código Administrativo del Estado de México establece las modalidades de los planes parciales, que para efectos del presente estudio estará definido como un Plan Parcial Intraurbano y de Incorporación Territorial; del cual se establece que son aquellos que podrán derivar del Plan Estatal, de los Planes Regionales o de los Planes de Competencia Municipal y se expedirán para integrar a los centros de población nuevas áreas de crecimiento.

Por su parte, el Artículo 22 establece el contenido mínimo para los planes parciales, los cuales deberán tener el contenido siguiente:

Antecedentes

- I. Marco jurídico.
- II. Congruencia con niveles superiores de planeación.
- III. Propósitos y alcances del plan.
- IV. Diagnóstico y pronóstico.
- V. Evaluación del plan parcial vigente, en su caso.
- VI. Objetivos.
- VII. Determinación de políticas, estrategias y programas.
- VIII. Zonificación del plan parcial.
- IX. Diseño urbano en su caso.
- X. Metas y proyectos estratégicos.
- XI. Instrumentos.
- XII. Anexo gráfico y carta urbana.
- XIII. Epílogo.

En los Antecedentes son considerados aspectos tales como la presentación, el marco jurídico, la congruencia con otros niveles de planeación, los alcances del plan y la fundamentación de su proceso de elaboración y aprobación.

El Diagnóstico y Pronóstico contiene el análisis específico de los elementos que inciden en la zona de estudio y su entorno inmediato.

La Estrategia contiene los lineamientos específicos que permiten orientar el desarrollo urbano, traducidos en la propuesta de usos del suelo con sus programas, normas e instrumentos.

Este esquema coadyuva a lograr plena convergencia en cuanto a las responsabilidades normativas y de conducción del desarrollo urbano del Gobierno del Estado de México, el Municipio de Soyaniquilí de Juárez y la Factibilidad Técnico-Financiera del proyecto.

Sin embargo, se establece que el contenido específico de los planes parciales, se definirá de acuerdo al ámbito y la ubicación territorial de los mismos, así como su grado de especificidad.

El Artículo 33 tiene por objeto fijar las bases para planear, ordenar, regular, controlar, vigilar y fomentar el ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y el desarrollo urbano de los centros de población en la entidad.

Establece que los planes de desarrollo urbano clasificarán el suelo en:

Áreas de ordenamiento y regulación del territorio estatal, en que se aplicarán políticas de impulso, consolidación y control.

Áreas urbanas, áreas urbanizables programadas y no programadas y áreas no urbanizables.

La Fracción II (párrafo 2) establece que las áreas urbanizables no programadas estarán sujetas a la elaboración de un estudio para su aprovechamiento.

II. CONGRUENCIA CON NIVELES SUPERIORES DE PLANEACIÓN

Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018

El Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018 (PND 2013-2018) es el documento que traza los grandes objetivos de las políticas públicas nacionales, establece las acciones específicas para alcanzarlos y precisa indicadores que permitirán medir los avances obtenidos.

El PND2013-2018 establece cinco Metas Nacionales: Meta I. Un México en Paz.

Meta II. Un México Incluyente.

Meta III. Un México con Educación de Calidad. Meta IV. Un México Próspero.

Meta V. Un México con Responsabilidad Global.

Asimismo, presenta Estrategias Transversales para Democratizar la Productividad, alcanzar un Gobierno Cercano y Moderno y tener una Perspectiva de Género en todos los programas de la Administración Pública Federal.

El Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín tiene como marco de referencia la Meta Nacional II Un México Incluyente, cuyos objetivos principales en materia urbana son los siguientes:

Objetivo 1. Promover el ordenamiento y la planeación territorial como articuladores del bienestar de las personas y el uso eficiente del suelo.

Objetivo 2. Incentivar el crecimiento ordenado de los asentamientos humanos, los centros de población y las zonas metropolitanas.

Objetivo 3. Consolidar ciudades compactas, productivas, competitivas, incluyentes y sustentables, que faciliten la movilidad y eleven la calidad de vida de sus habitantes.

Objetivo 4. Fomentar el acceso a la vivienda mediante soluciones habitacionales bien ubicadas, dignas y de acuerdo a estándares de calidad internacional.

Objetivo 5. Fomentar el desarrollo de los núcleos agrarios mediante acciones en materia de cohesión territorial, productividad, suelo, vivienda rural y gobernabilidad.

Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018

El Programa Nacional de Desarrollo Urbano 2014-2018 tiene como objetivo alcanzar un modelo de desarrollo urbano sustentable e inteligente que procure vivienda digna para los mexicanos; logre el ordenamiento sustentable del territorio; propicie el impulso del desarrollo regional, urbano y metropolitano, además, de que coadyuve en la prevención de desastres.

El Programa se enmarca en las estrategias asentadas por el Plan nacional de Desarrollo (PND) dentro de los rubros de México Incluyente el proveer un entorno adecuado para el desarrollo de una vida digna, y México en paz, al salvaguardar a la población, a sus bienes y a su entorno ante un desastre de origen natural o humano.

A continuación, se presentan los objetivos del Programa:

1. Controlar la expansión de las manchas urbanas y consolidar las ciudades para mejorar la calidad de vida de los habitantes.
2. Consolidar un modelo de desarrollo urbano que genere bienestar para los ciudadanos, garantizando la sustentabilidad social, económica y ambiental.
3. Diseñar e implementar instrumentos normativos, fiscales, administrativos y de control para la gestión del suelo.
4. Impulsar una política de movilidad sustentable que garantice la calidad, disponibilidad, conectividad y accesibilidad de los viajes urbanos.
5. Evitar los asentamientos humanos en zonas de riesgo y disminuir la vulnerabilidad de la población urbana ante desastres naturales.
6. Consolidar la política nacional de desarrollo regional a partir de las vocaciones y potencialidades económicas locales.

Plan de Desarrollo del Estado de México 2011-2017

El Plan de Desarrollo del Estado de México 2011-2017 (PDEM 2011-2017), tiene como visión hacia el año 2017, que los mexiquenses alcancen un mejor nivel de vida y una mayor igualdad de oportunidades, gracias al desarrollo de una economía competitiva que genere empleos bien remunerados dentro de un entorno de seguridad y Estado de Derecho.

Dentro del Apartado 7. Estado Progresista, destacan los siguientes objetivos y estrategias: Objetivo 1. Promover una economía que genere condiciones de competitividad.

El Estado de México, al ser parte de la región con mayor actividad económica del país, está inmerso en un proceso de globalización y apertura comercial con el resto del mundo. Asimismo, es uno de los principales motores de crecimiento económico del país. Con el fin de mantener las ventajas comparativas que posee, se han de establecer líneas de acción en estrecha colaboración con los gobiernos municipales para detonar el crecimiento desde el ámbito local.

Para cumplir con este objetivo, se han diseñado las siguientes estrategias:

1. Desarrollar y mantener la infraestructura.
2. Fortalecer el transporte público para facilitar la movilidad de los mexiquenses.

3. Vincular la educación con los centros de trabajo.
4. Generar la simplificación administrativa y adecuación normativa.
5. Atraer inversión en los sectores altamente competitivos.
6. Fomentar el desarrollo de una sociedad del conocimiento.

Objetivo 4. Impulsar el desarrollo de las economías regionales para alcanzar un progreso equitativo. Planear para fomentar el desarrollo regional.

Consolidar y mantener actualizado el Sistema Estatal de Desarrollo Urbano en sus niveles estatal, regional y municipal.

Fortalecer los mecanismos de coordinación intersectorial y los niveles de gobierno que participan en la normalización, autorización y control de desarrollo urbano.

Promover entre los municipios el uso de la planeación urbana como instrumento de crecimiento y bienestar social, así como el ordenamiento territorial.

Objetivo 5. Alcanzar un desarrollo sustentable.

Hacer un uso responsable del agua.

Llevar a cabo un manejo sustentable de los residuos sólidos.

Avanzar hacia el control de emisiones.

Promover una cultura ambiental.

Cuidar zonas ambientales ecológicas.

Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2008.

Al ser el Estado de México la entidad más poblada del país, para enfrentar los retos de la creciente urbanización es relevante lograr el ordenamiento territorial, como condición indispensable para impulsar el desarrollo estatal y propiciar el mejoramiento de vida de sus habitantes. Esto significa orientar el crecimiento esperado hacia las zonas que cuenten con mayor capacidad y factibilidad para atender el crecimiento, en función de las condiciones naturales del territorio y la existencia de infraestructura, equipamiento y servicios o la posibilidad de dotación o introducción, así como desalentar, e inclusive prohibir, el desarrollo urbano en lugares no favorables.

Asimismo, plantear una reestructuración del territorio significa extender la conectividad urbana y la movilidad espacial de la población y sus productos e insumos con la finalidad de integrar y articular funcionalmente las diversas regiones del Estado de México.

Estos planteamientos se complementan con objetivos y políticas que permitan contar con centros de población ordenados, sustentables y competitivos. Para tal efecto, el Plan Estatal de Desarrollo Urbano 2008 (PEDU 2008) establece los siguientes Objetivos y Políticas.

Objetivos:

Estructurar y ordenar el territorio para tener ciudades competitivas y regiones de desarrollo, orientando el crecimiento a las zonas más aptas para usos urbanos, de acuerdo con las condiciones naturales del territorio y a una disponibilidad adecuada de infraestructura, equipamiento y servicios.

Fortalecer la infraestructura estratégica de la Entidad, fundamentalmente la relacionada con las comunicaciones, agua potable, drenaje y energía eléctrica, como detonadora del desarrollo socioeconómico de la entidad.

Impulsar el desarrollo urbano ordenado para coadyuvar a la sustentabilidad ambiental y protección a la biodiversidad, así como reducir la vulnerabilidad de los asentamientos humanos a situaciones de riesgo.

Estimular y orientar inversiones para crear las condiciones materiales que permitan el desarrollo equilibrado de actividades productivas y satisfactores sociales.

Estrechar la colaboración en materia de desarrollo urbano con los municipios del Estado y las entidades federativas de la Región Centro del País.

Políticas:

Ordenamiento del territorio.

Articulación regional del Estado y con el resto del país.

Vinculación de acciones e inversiones para construcción de infraestructura y equipamiento.

Desarrollo urbano ordenado y sustentable.

Fortalecimiento productivo del Estado ante la globalización.

Atención a las necesidades del desarrollo económico y social.

Acciones conjuntas entre órdenes de gobierno y entidades federativas.

A partir de la Imagen Objetivo que se quiere alcanzar, el PEDU establece las siguientes estrategias a seguir, alineadas con los objetivos y políticas previamente señalados:

De ordenamiento territorial (con un enfoque macro, actuando sobre la orientación del poblamiento y en las relaciones entre regiones o municipios);

De ordenamiento urbano (que atienden las necesidades a nivel centros de población); y

Sectoriales (que buscan la satisfacción de las necesidades básicas de infraestructura, equipamiento y servicios).

Como parte del ordenamiento territorial, el PEDU integra a Soyaniquilpan de Juárez como parte del Sistema Urbano Regional Atlacomulco-Jilotepec, el cual está constituido por 12 municipios.

Los municipios que gravitan sobre el Libramiento Norte de la Región Centro del País son 6, entre los que se encuentra Soyaniquilpan de Juárez. La construcción del Libramiento Norte a la Zona Metropolitana de Valle de México representa la posibilidad de impulsar estos municipios para la conformación de un eje de desarrollo, que por su conexión con el Valle de México, así como con el norte del país, el Golfo y el Pacífico, brinda ventajas para el movimiento de bienes y servicios

Para Soyaniquilpan de Juárez, este sistema plantea como línea estratégica de acción, impulsar la producción agropecuaria y forestal, aglutinando servicios alrededor de dichas actividades y creando una base industrial que les de valor agregado a los productos generados en estos municipios. El Sistema Urbano Regional Atlacomulco-Jilotepec asigna al municipio de Soyaniquilpan de Juárez una política de consolidación con una función industrial y de servicios dentro del Sistema Urbano Estatal.

Plan de Desarrollo Municipal de Soyaniquilpan de Juárez 2013-2015

El gobierno municipal se propone impulsar los temas fundamentales del desarrollo a través de la transformación positiva de su entorno, para tal efecto, establece objetivos y programas, destacándose los siguientes:

Promover una economía que genere condiciones de competitividad.

Generar un mayor crecimiento económico por medio del fomento a la productividad y el empleo.

Impulsar el desarrollo de sectores específicos.

De acuerdo con el Objetivo 4.3 de la Prospectiva del Pilar Temático *Gobierno Solidario y Municipio Progresista*, se tiene una visión consistente en:

Aumentar la calidad de vida y el acceso a la vivienda digna, la educación, la salud y el deporte a través de políticas y programas dirigidos a toda la población y en especial a grupos vulnerables.

Incrementar el desarrollo del sector primario y brindar las condiciones de infraestructura y equipamiento para el establecimiento del sector secundario, terciario y turismo mediante, acciones, políticas y programas encaminados a un desarrollo urbano ordenado y sustentable.

Con relación a la vivienda se propone determinar y controlar las áreas de reserva y usos de suelo, así como brindar servicios básicos mediante la gestión de recursos federales y estatales que orienten las políticas de desarrollo urbano y abasto de servicios, para fortalecer los programas de vivienda a favor del sector más desprotegido.

De acuerdo con los estudios realizados por la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México, el municipio se beneficiará de un crecimiento significativo en la construcción de complejos industriales, centros comerciales y unidades habitacionales en el corto y mediano plazo, lo que implicará una demanda significativa en servicios básicos, infraestructura y equipamiento.

En particular, con relación a los asentamientos humanos plantea como objetivo: regular el desarrollo de la infraestructura urbana y frenar el asentamiento irregular de la población en zonas no aptas y definir las políticas de asentamientos humanos para propiciar la sustentabilidad de los recursos naturales.

Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

El Plan Municipal de Desarrollo Urbano considera que la cabecera municipal y las zonas aledañas a la Autopista México-Querétaro y al Libramiento Norte de la Región Centro del País, se constituyan en un centro industrial generador de empleos asociados a la dotación de servicios, a la producción primaria, distribución de insumos y maquinaria.

La imagen-objetivo está enfocada al desarrollo industrial y a la prestación de servicios derivados de esta ubicación privilegiada. Se prevé que el desarrollo industrial traerá como consecuencia el incremento, la concentración y especialización de comercio en la cabecera municipal.

El resto del territorio tiene una vocación agropecuaria y establece la necesidad de reforzarla con programas y acciones que eleven los niveles de rendimiento, así como la calidad de los productos pecuarios y sus derivados, promoviendo el desarrollo de pequeñas y medianas agroindustrias, aprovechando la infraestructura existente.

Por lo anterior, recomienda promover a Soyaniquilpan de Juárez, como una zona concentradora de servicios especializados agropecuarios e industrial. Impulsar al municipio como un Subcentro de apoyo comercial mediante la instalación de comercio al menudeo especializado en abasto de insumos tales como: forrajes, semillas, fertilizantes entre otros.

Para promover zonas industriales y agroindustriales se requiere contar con la factibilidad de infraestructura hidráulica, sanitaria y de accesos viales y ferroviario para su ágil comunicación con el resto de la región, así como los servicios complementarios de tecnología de punta.

III. PROPÓSITOS Y ALCANCES DEL PLAN PARCIAL INTRAURBANO DE SAN FRANCISCO Y DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DE SAN AGUSTÍN

En el Sistema Urbano Estatal, el municipio de Soyaniquilpan de Juárez forma parte de la Región de Atlacomulco-Jilotepec y se integra por 16 municipios, de los cuales se consideran a Atlacomulco, Jocotitlán e Ixtlahuaca como ejes de desarrollo industrial; a Jilotepec como cabeza de región, y el resto que dependen de estos son: San Felipe del Progreso, San José del Rincón, El Oro, Temascalcingo, Acambay, Aculco, Polotitlán, Timilpan, Soyaniquilpan de Juárez, Chapa de Mota, Morelos y Jiquilpo. A partir del análisis de la vocación y potencialidad del territorio estatal, buscando consolidar el desarrollo económico y combatir la dispersión de la población en la región, se diseñó la siguiente estrategia:

Impulsar las ciudades que se detectaron con potencial para alojar parte del crecimiento social de la región, representadas por Atlacomulco y Jilotepec. El caso de Soyaniquilpan de Juárez por su cercanía e interdependencia con Jilotepec y por estar prácticamente conurbados, forma parte de la región norte del estado que presenta gran potencial para el desarrollo industrial, por su comunicación con el bajío, y ser el paso obligado al centro de país.

El actual contexto urbano, territorial, económico, social y ambiental que se presenta en la microrregión que componen los municipios de Soyaniquilpan de Juárez y Jilotepec jugará un papel fundamental dentro del contexto urbano de la Región Metropolitana del Valle de México dada su localización y las expectativas de desarrollo de enclaves urbanos y equipamiento de carácter regional.

A partir de la puesta en operación del Arco Norte, muchas de las decisiones de ubicación de nuevos desarrollos inmológicos han sido atraídas hacia el potencial de esa infraestructura de conectividad. Las nuevas relaciones espaciales que representa el Arco Norte respecto de su conectividad con los mercados de consumo no sólo dentro del Valle de México, sino también en su espectro entre ambos litorales del país, está generando un efecto potenciador para infraestructura logística del futuro, en entidades como el Estado de México, Hidalgo y Querétaro.

Empresas grandes, medianas y PYMES, podrían consolidar instalaciones únicas de distribución localizadas en algún punto del Arco Norte, logrando así una amplia cobertura territorial tanto entre los tres centros principales de consumo a nivel nacional (Guadalajara, Monterrey y la Zona Metropolitana del Valle de México), así como una eficiente conectividad con los puertos marítimos relevantes.

Es por ello que dado el potencial de desarrollo que observa el municipio de Soyaniquilpan de Juárez como parte integral de esta zona y su rol en el desarrollo regional con potencial para constituirse en una importante zona concentradora de población y actividades relacionadas con la recepción y distribución de productos y servicios destinados al Área Metropolitana de la Ciudad de México o los puertos del Pacífico y el Golfo, se plantea la necesidad de planear y diseñar proyectos estratégicos de desarrollo económico en el territorio municipal para ocupar las áreas destinadas para industria y sus servicios previstas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2008, vigente.

La Plataforma Logística del Estado de México (PLEM) surge como resultado a una respuesta de la necesidad de consolidar un sistema nacional de distribución e intercambio de productos, bienes y servicios nacionales e internacionales que dan vida y consolidan la creciente y dinámica actividad económica del país en lo general y en particular la del Estado de México.

El proyecto de la PLEM, ofrece la oportunidad de convertir a Soyaniquilpan de Juárez en el eje estructurador del sistema logístico del Estado de México, y transformarse en uno de los escenarios prioritarios del Sistema Nacional de Plataformas Logísticas (SNPL), teniendo adicionalmente con ello, la oportunidad de:

Sumar recursos públicos y privados para el desarrollo de proyectos estratégicos de inversión.

Tener acceso a fondos Estatales y Federales para el desarrollo de infraestructura y a programas de apoyo, promoción y estímulo a la inversión productiva generadora de empleo.

Tomar la iniciativa para desarrollarse como el proyecto "piloto" del SNPL.

La PLEM está constituida por dos proyectos estratégicos localizados en la zona de San Agustín en el nororiente del municipio de Soyaniquilpan de Juárez y por otra identificada como San Francisco, que se localiza al sur de la cabecera municipal, limitando con el municipio de Jilotepec.

El Gobierno del Estado de México, a través de su Plataforma Logística, se propone contribuir de una manera activa y decidida, al logro de los objetivos, estrategias y líneas de acción, establecidos en el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018.

A) Ubicación y Delimitación del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez y del Área de Estudio

A.1) Ubicación del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez

El Municipio de Soyaniquilpan de Juárez se localiza al norte del Estado de México y cuenta con una superficie de 14,077.10 has. Representando el 0.64% de la superficie estatal. Colinda al norte, oeste y sur con el municipio de Jilotepec y al este con los municipios de Tula de Allende y Tepeji del Río del Estado de Hidalgo. Cuenta con 22 localidades, destacándose la cabecera municipal por concentrar al 65.32% de los habitantes y limitar al sur con la cabecera municipal de Jilotepec (Mapa 1).

Las coordenadas geográficas extremas del municipio de Soyaniquilpan de Juárez son las siguientes:

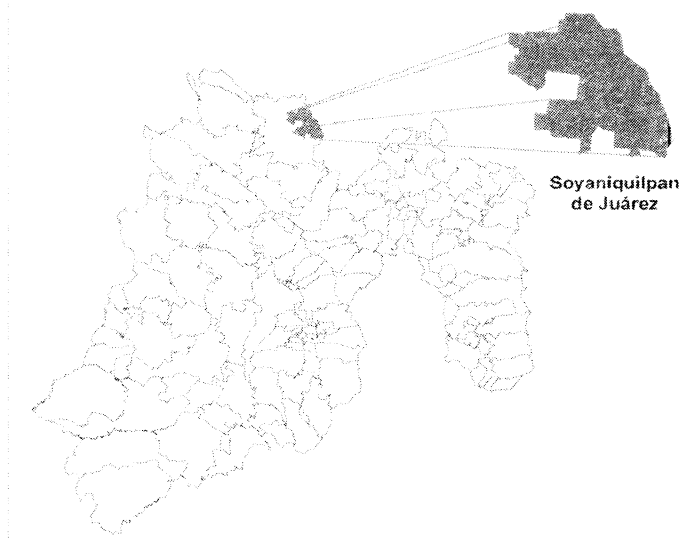
Latitud norte 10° 59"

Latitud sur 20° 07"

Longitud oeste 99° 26"

Longitud oeste 99° 35"

Mapa 1. Localización del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, 2013.



Fuente: Elaboración propia

A.2) Ubicación y Función del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez en la Región Atlacomulco

De acuerdo con la Ley de Planeación del Estado de México y sus Municipios, el municipio de Soyaniquilpan de Juárez es situado en la Región II Atlacomulco, integrada, además, por los municipios de Acambay, Aculco, Atlacomulco, Chapa de Mota, El Oro, Ixtlahuaca, Jilotepec, Jiquipilco, Jocotitlán, Morelos, Polotitlán, San Felipe del Progreso, San José del Rincón, Temascalcingo y Timilpa.

La Región II Atlacomulco tiene como fortaleza principal su ubicación geográfica estratégica en el centro del país. Es el corredor por donde transitan personas y mercancías entre la Zona Metropolitana de la Ciudad de México y los estados del norte y el occidente. Su cercanía relativa con importantes zonas urbanas le confiere un atractivo como Región de implantación de actividades industriales, comerciales y de servicios. Por esta Región cruzan dos autopistas federales (México-Querétaro y Toluca-Morelia-Guadalajara) y el Arco Norte, los cuales multiplican las ventajas que le confiere su ubicación geográfica.

Por su parte, el Plan de Desarrollo Urbano del Estado de México 2008, vigente, ubica al municipio de Soyaniquilpan de Juárez en el Sistema Urbano Regional Atlacomulco-Jilotepec, el cual está integrado por los mismos municipios de la Región II Atlacomulco (Mapa 2).

Mapa 2. Localización del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez en la Región II Atlacomulco, 2005.



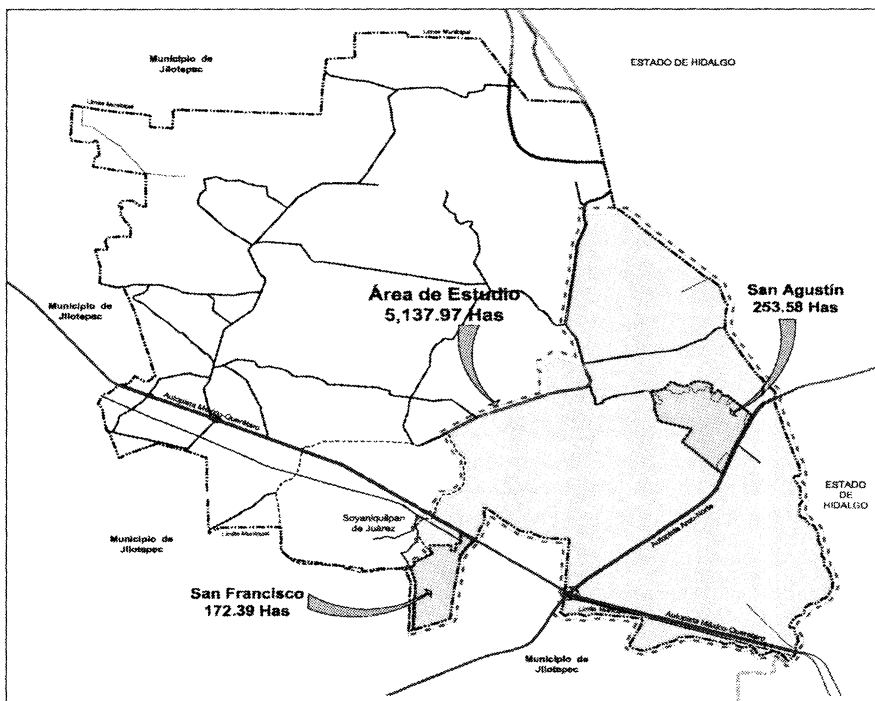
A.3) Delimitación del Área de Estudio

Destaca el cerro de San Agustín por ubicarse en el centro del Área de Estudio. Cabe señalar que dentro de la misma se encuentran las localidades San Agustín Buenavista, Vistahermosa, El Divisadero Fresno, San Juan del Cuervo, San Isidro, Gavillero de Santa Ana y el Divisadero de Zapata. Asimismo, de poniente a oriente fluye el arroyo Rosas y se localizan dos importantes cuerpos de agua: Presa Arcos y el bordo de agua San Bartolo.

El Predio del Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín, está situado al nororiente del municipio de Soyaniquilpan de Juárez, específicamente en la localidad de San Agustín Buenaventura, y tiene una superficie de 253.58 has. Colinda al norte con el arroyo Rosas, al sur con el Cerro San Agustín, al oriente y al sur con el eje Arco Norte y al poniente con suelo agropecuario (Mapa 3).

El Predio del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco, está situado al sur del municipio de Soyaniquilpan de Juárez, específicamente en la localidad de San Francisco Soyaniquilpan. Cuenta con una superficie de 172.39has. Colinda al sur, este y oeste con el municipio de Jilotepec; al noroeste con la cabecera municipal y al norte con suelo urbanizable y con la Autopista México Querétaro (Mapa 3).

Mapa 3. Localización del Área de Estudio, del Predio sujeto a Plan de Incorporación Territorial San Agustín y del predio sujeto a Plan Parcial Intraurbano San Francisco, 2014.



Fuente: Elaboración propia.

B) Ubicación y Función del Área de Estudio en el Municipio de Soyaniquilpan de Juárez

Debido al rol que se le ha asignado a Soyaniquilpan de Juárez, se aspira que el centro de población y las zonas aledañas a la autopista México-Querétaro, así como el Libramiento Norte de la Región Centro del País se constituya en un centro industrial y en un sistema nacional de distribución e intercambio de productos, bienes y servicios nacionales e internacionales detonador de empleos.

De acuerdo con el Sistema Urbano Regional Atlacomulco, el ordenamiento territorial propuesto es el de estructurar e impulsar a los centros de población Atlacomulco, Jilotepec y Soyaniquilpan de Juárez a través de la conformación de ejes de desarrollo, que coincidan con el trazo de las carreteras señaladas, para aprovechar su articulación con los principales corredores comerciales del país.

La subregión y el eje de desarrollo en que se ubica el municipio de Soyaniquilpan de Juárez presenta una serie de propiedades para su desarrollo industrial, agroindustrial y agropecuario.

Actualmente el municipio presenta una incipiente actividad industrial, sin embargo cuenta con condiciones para consolidarse como una opción para detonar esta actividad económica por estar estratégicamente localizado.

Propuesta General de Desarrollo.

La PLEM está constituida por dos proyectos estratégicos, uno localizado al nororiente del municipio de Soyaniquilpan de Juárez, específicamente en la localidad de San Agustín Buenavista, el cual tiene una extensión de 253.58 has., y por otra identificada como San Francisco, localizada al sur del municipio, que ocupa un área de 500 has., de las cuales 172.39 has. (34.50%) se ubican dentro de Soyaniquilpan de Juárez y las 327.61 has. (65.50%) restantes se localizan en el municipio de Jilotepec.

En cuanto a los usos del suelo, el predio de San Francisco cuenta con uso del suelo industrial, en tanto que el predio de San Agustín tiene un uso del suelo Agropecuario, Bosque e Industria.

Los criterios que soportan la incorporación del Área de San Agustín como parte del uso de suelo industrial del plan se fundamentan en las siguientes consideraciones:

Localización: Por la ubicación estratégica, la incorporación del predio de San Agustín al área que integra la zona industrial de Soyaniquilpan, es determinante para estructurar el polígono de desarrollo con las diversas actividades económicas previstas de carácter logístico y agroindustrial.

Política urbana: El predio a incorporar como parte del área industrial y la zona son congruentes con las políticas municipales, así como, con la estrategia de desarrollo regional prevista en la zona.

Económica: Con la integración y consolidación de la zona industrial, se podrá llevar a cabo la PLEM

como el proyecto estratégico detonador para el desarrollo económico de esta subregión.

Social. Con la incorporación de esta área se consolida el esquema de desarrollo urbano como unidad funcional promotora de actividades económicas, generadora de empleos y disponibilidad de equipamientos.

Accesibilidad: El proyecto se ubica en un predio con excelentes características de accesibilidad y un potencial de óptimo desarrollo urbano.

Ambientales: En este aspecto el proyecto pretende coadyuvar al mejoramiento de las condiciones físico-ambientales de la zona, a través de acciones previstas para el mejor aprovechamiento de los recursos naturales.

Con base en lo anterior, el Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, cumplirá con los siguientes lineamientos:

Territoriales: Referido a la ocupación de áreas aptas y preservación de las no aptas y la observación a otros lineamientos superiores de planeación y de manera específica al Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

Urbanas: Que sean proyectos integrales utilizando el concepto de proyecto autosustentable, que permitan la integración y conexión de la infraestructura en las diferentes zonas del plan.

Socioeconómicas: Que considere el establecimiento de usos comerciales y de servicio para impulsar actividades productivas.

Ambientales: Que vinculen el desarrollo urbano a la vocación y aptitud natural del suelo, la arborización y creación de franjas y distritos verdes.

IV. DIAGNÓSTICO Y PRONÓSTICO¹

A) El Medio Físico-Natural

Clima

En el municipio de Soyaniquilpan de Juárez se presentan tres tipos de climas. En el 63.31% del territorio municipal predomina el templado subhúmedo C(w2) con lluvias en verano de mayor humedad; en el 30.68% prevalece el templado subhúmedo con lluvias en verano, de humedad media, y en el 5.01% restante el clima es templado subhúmedo con lluvias en verano, de menos humedad (Mapa 4).

La precipitación anual oscila entre 700 y 800 ml., registrándose un promedio de 80 a 90 días de lluvia entre los meses de junio y septiembre.

La temperatura media fluctúa entre los 15 y 20 °C; los meses más cálidos de abril a junio registran temperaturas promedio de 38 °C, y los meses más fríos y secos en diciembre y enero de -3 °C.

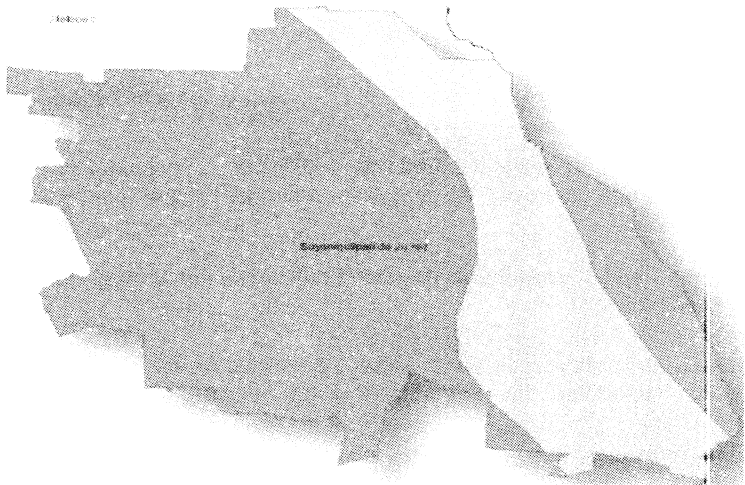
Tabla 1. Climas predominantes en el Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, según superficie, 2014.

Tipo o Subtipo	Símbolo	% de La Superficie Municipal
Templado subhúmedo con lluvias en verano, de mayor humedad	C(w2)	63.31
Templado subhúmedo con lluvias en verano, de humedad media	C(w3)	30.68
Templado subhúmedo con lluvias en verano, de menos humedad	C(w0)	5.01

Fuente: Plan de Desarrollo de Soyaniquilpan de Juárez, 2013-2014.

¹ Cuando el grado de desagregación de los datos lo permiten, el Diagnóstico se realizará a tres escalas: municipal, área de estudio, predio sujeto a Plan de Incorporación Territorial San Agustín y predio sujeto a Plan Parcial Intraurbano San Francisco.

Mapa 4. Climas predominantes en el Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, 2014.



Fuente: Plan de Desarrollo de Soyaniquilpan de Juárez, 2013-2014.

Por su parte, en el área de estudio, que soporta a la Plataforma Logística del Estado de México (PLEM), convergen tres tipos de clima: templado subhúmedo con lluvias en verano, de mayor humedad C(w2); templado subhúmedo con lluvias en verano, de humedad media C(w3) y templado subhúmedo con lluvias en verano, de menor humedad C(w0). El clima predominante en el predio sujeto a Incorporación Territorial de San Agustín es templado subhúmedo C(w0), con lluvias en verano, de menor humedad. Asimismo, el clima predominante en el Predio objeto de Plan Parcial Intraurbano de San Francisco, es templado subhúmedo C(w2) con lluvias en verano, de mayor humedad.

Geomorfología

La geomorfología tanto del municipio de Soyaniquilpan de Juárez como del Área de Estudio se caracteriza por formar parte del eje volcánico transversal de la subprovincia de las llanuras y sierras de Querétaro e Hidalgo. La fisiografía se distingue por un sistema de lomeríos de basalto, conformado por zonas planas y semi planas en un 87% del territorio y por un sistema de sierra volcánica de laderas tendidas representado por áreas accidentadas en el resto del municipio (Tabla 2).

Tabla 2. Municipio de Soyaniquilpan de Juárez: Fisiografía, 2014.

Provincia		Subprovincia		Sistema de topoformas		% de la superficie municipal
Clave	Nombre	Clave	Nombre	Clave	Nombre	
X	Eje Neovolcánico	52	Llanuras y Sierras de Querétaro e Hidalgo	100	Sierra volcánica de laderas tendidas	13.95%
				200	Lomeríos de basalto	86.05%

Fuente:INEGI. Prontuario de Información Geográfica Municipal de los Estados Unidos Mexicanos. Soyaniquilpan de Juárez, 2009.

El municipio de Soyaniquilpan de Juárez tiene pendientes que van de 0 a 15%, presentando algunas áreas en los rangos de entre 15 y mayores de 25%.Las principales elevaciones en el municipio son: cerro San Agustín (2,670 m), cerro Los Caballos (2,640 m), cerro Grande (2,630 m), cerro Las Cruces (2,610 m), cerro Pelón (2,500 m) y cerro El Ahorcado (2,420 m)

Por su parte, el predio sujeto a Plan de Incorporación Territorial de San Agustín ubicado al lado este del cerro del mismo nombre, tiene una topografía regular, sin fuertes elevaciones y ligeramente inclinado hacia su lado este. Su localización en cotas por encima de los 2,290msnm permite que el terreno tenga una vista abierta al paisaje, y a la vez le da gran visibilidad a la ubicación desde cualquier punto del valle. Sus pendientes van de 0 a 15%, sin embargo, poco más del 95% del suelo presenta pendientes menores al 10%. Las pendientes más pronunciadas se localizan en la zona noroeste del predio de San Agustín, cercanas al Cerro de las Rosas. Asimismo, situado al sur de la Autopista México-Querétaro, el predio sujeto a Plan Parcial Intraurbano de San Francisco se localiza en cotas que van de los 2,342 a los 2,370 msnm y presenta pendientes menores al 10%. Las pendientes más pronunciadas se encuentran al oriente y al norte del predio, cercanas al municipio de Jilotepec y a la Autopista, respectivamente.

Geología

La formación geológica tanto del territorio del municipio de Soyaniquilpan de Juárez como del área de estudio está constituida particularmente por basaltos y rocas volcánicas clásticas. Este tipo de unidad litológica tiene alta permeabilidad y capacidad de infiltración, suelo adecuado para la exploración geológica de aguas subterráneas.

Existen tres fracturas en el cerro San Agustín, entre la localidad de San Juan Daxthí, el Cerro Grande y arroyo Colorado. Las fallas diferidas de las fracturas por desplazamientos direccionales, se presentan en el Cerro Los Caballos y en el cerro San Agustín.

La roca de tipo ígnea extrusiva es la que predomina tanto en el suelo del predio sujeto a Plan Parcial de Incorporación Territorial San Agustín, como en el del predio sujeto a Plan Parcial Intraurbano de San Francisco.

Edafología

La estructura y formación de los suelos del municipio de Soyaniquilpan de Juárez, corresponde a cuatro unidades diferentes: Vertisoles, Feozem, Luvisoles y Cambisoles. Predominan los suelos Vertisoles, ubicados particularmente en las localidades de San Juan del Cuervo, Divisadero de Zapata y la cabecera municipal.

Los suelos Vertisoles se caracterizan por presentar grietas anchas, con profundidad de hasta 50 cm. que aparecen en la época de sequía; son suelos arcillosos y pegajosos, a veces salinos, adecuados para el desarrollo urbano. Para la agricultura son suelos fértiles, pero presentan problemas para su manejo ya que su dureza dificulta la labranza.

Los suelos Feozem corresponden a la segunda unidad, están localizados en los alrededores de las localidades de Vista Hermosa, San Agustín Buena Vista, Divisadero Fresno y San José Deguedó. Estos suelos se caracterizan por presentar una capa superficial oscura, rica en nutrientes y materia orgánica que favorece a la agricultura de temporal. Son suelos muy sueltos, pueden presentar erosión si son desprovistos de vegetación.

El Vertisol y el Feozem son los tipos de suelos predominantes en el Área de Estudio.

El tipo de suelo que predomina en el predio sujeto a Incorporación Territorial de San Agustín es el Feozem, el cual es apto para el uso urbano. Por su parte, en su totalidad el suelo tipo Vertisol es el que prevalece en el predio sujeto a Plan Parcial Intraurbano San Francisco.

Hidrología

El municipio de Soyaniquilpan de Juárez está ubicado en la Región Hidrológica del Pánuco, dentro de la Cuenca General del Alto Pánuco; Cuenca tributaria de Río Tula y Cuenca específica del Río Rosas.

La hidrología superficial del municipio está formada por los arroyos Las Rosas, Grande, Mexicaltongo, El Muíte, La Colorada, Chuparrosa, La Vega, Saucillo, Las Tinajas, El Salto, El Payé, El Capulín, Chiquito y El Colorado. Sus aguas son utilizadas para el riego de tierras agrícolas y también para consumo doméstico, sin embargo, presentan contaminación porque en ellos son vertidas las aguas negras de las viviendas y comercios que carecen de drenaje.

Los manantiales más representativos son el Ojo de Agua, el Capulín, Mexicaltongo, El Quinte y El Tepozán, los cuales fluyen hacia la cabecera municipal. Cercano a la localidad de Palos Altos y del Ejido San Miguel de la Victoria fluye otro manantial llamado Mexicaltongo. El líquido de estos manantiales es consumido por las personas que habitan tanto en la cabecera municipal como en las localidades cercanas a ella.

Las localidades de Ignacio Zaragoza, San Agustín Buenavista y Vista Hermosa, se abastecen del manantial El Tepozán, el cual proporciona un servicio limitado, principalmente en las zonas altas de San Agustín Buenavista y Vista Hermosa.

En su hidrografía destacan las siguientes las presas El Arco y San Miguel El Arco. El único Bordo de Agua es San Bartolo (Tabla 3).

Tabla 3. Principales cuerpos de agua en el Área de Estudio, 2014.

NOMBRE	LOCALIDAD DE UBICACIÓN
Presas	
El Arco	San Juan del Cuervo
San Miguel el Arco	Ejido de Los Palos
Bordos	
San Bartolo	La Goleta

Fuente: Plan de Desarrollo de Soyaniquilpan de Juárez, 2013-2014.

En el Área de Estudio se encuentran dos importantes cuerpos de agua: al norte se localiza el bordo San Bartolo y al suroriente la presa El Arco. Otro cuerpo de agua de menores dimensiones se encuentra en la localidad de El Divisadero Fresno, a un costado de la Autopista Arco Norte. Asimismo, de poniente a oriente, fluye el arroyo Rosas, el cual rodea por el norte al cerro San Agustín.

El predio sujeto a Plan de Incorporación Territorial de San Agustín está rodeado al norte y al oriente por el arroyo Las Rosas, cuyo origen es la cabecera municipal. Procedente de la cima del cerro de San Agustín, fluye una corriente de agua que atraviesa el predio de suroeste a noroeste, desembocando en el arroyo Las Rosas.

En el predio sujeto a Plan Parcial Intraurbano de San Francisco se encuentran tres canales de irrigación los cuales fluyen de oriente a poniente.

Aspectos Ambientales**Aspectos biológicos y deforestación**

La flora de Soyaniquilpan de Juárez ha perdido una proporción significativa de su variedad y riqueza de especies maderables tales como el Pino, Encino, Roble y Fresno, así como no maderables como el Sauce Llorón, Huizache, Mezquite, Maguey, Nopal, Madroño y Tepozán. La explotación intensiva de estas especies fue limitando su presencia y actualmente sólo son observables minúsculos manchones verdes aislados, particularmente en la cima del Cerro de San Agustín. En su lugar, es notable la proliferación de especies introducidas como Pirú, otras especies de Pino, Cedro y Casuarina.

La pérdida de vegetación ha propiciado la reducción de la capacidad de retención del agua y erosión, lo que provoca que el polvo sea fácilmente transportado por la acción del viento originando tolvánicas. El cerro de San Agustín es una de las zonas que presenta esta problemática.

Por su parte, tanto en el área de estudio como en el predio sujeto a Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín existe vegetación arbustiva de talla pequeña, matorrales espinosos y nopaleras, así como áreas con pastizal. En el predio sujeto a Plan Parcial Intraurbano de San Francisco carece de vegetación nativa, ya que en su totalidad es suelo agropecuario.

La fauna silvestre está representada por especies de talla pequeña que también han disminuido su presencia en el municipio. Sin embargo, aún es posible observar conejos, liebres, zorrillos, tlacuaches, víboras y aves migratorias que hacen acto de presencia durante el periodo invernal.

Contaminación

Un aspecto importante es el tiradero de basura localizado en terrenos del ejido San Francisco, dentro de la comunicada conocida como San Juan del Cuervo en el que se dispone la basura a cielo abierto sin ningún control. El tiradero se encuentra cercano a la Presa el Arco y al canal de San Antonio, es una zona que se inunda en época de lluvias. Este sitio de disposición final no cuenta con mantenimiento, ya que el municipio carece de infraestructura adecuada para ello, lo cual incide en la contaminación de los cuerpos de agua subterráneos y en la contaminación del aire al incendiarse la basura.

Asimismo, las descargas de aguas negras a cielo abierto representan una fuente de contaminación dado que son vertidas en zanjas o terrenos próximos a las viviendas, provocando desagradables aromas perceptibles en el ámbito local (principalmente en época de secas), además de contaminar el suelo y las aguas subterráneas. Esta es situación es constatable en casi todo el territorio del municipio.

Aptitud Territorial

Derivado de las condiciones físico-naturales Área de Estudio geológicas, edafológicas y topográficas, las aptitudes al desarrollo urbano se dividen en zonas aptas al desarrollo urbano y zonas no aptas al desarrollo urbano.

El predio sujeto a Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín, al ubicarse en terrenos cuyas pendientes oscilan entre el 5 y 15%, contar con un suelo de tipo Feozem y carecer de sembradíos y de fauna significativa, no presenta restricciones para el desarrollo urbano e industrial.

El predio sujeto a Plan Parcial Intraurbano de San Francisco se sitúa en terrenos con pendientes que van de 0 a 10%, adecuados para el desarrollo urbano e industrial. Sin embargo, el tipo de suelo es Vertisol, indicado para el desarrollo de actividades agrarias. No obstante, actualmente el predio carece de sembradíos, flora y fauna de importancia natural.

Cabe señalar que en el sur del municipio, particularmente en los límites con el municipio de Jilotepec, se encuentran zonas que tienen condiciones físico-naturales semejantes a las presentadas por los predios de San Agustín y San Francisco, y se han podido desarrollar actividades industriales y comerciales y no presentan problemática alguna.

B) Aspectos Sociales**Población y tendencia de crecimiento**

Resultados de los Censos de Población y Vivienda del INEGI, indican que en 1990 el municipio de Soyaniquilpan de Juárez contaba con una población total de 7,997 habitantes, incrementándose a 10,007 al año 2000. Para el 2010, el volumen demográfico aumentó a 11,798 habitantes, representando el 0.08% de la población total del Estado de México. La densidad bruta es de un habitante por hectárea, y en el área urbana, particularmente en la cabecera municipal, se incrementa a 11 hab/ha (Tabla 4).

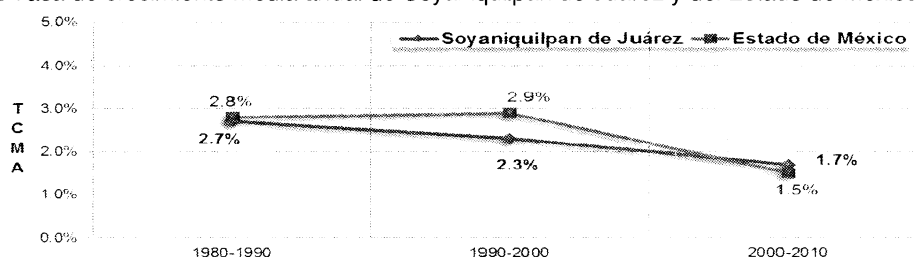
Proyecciones demográficas del Consejo Nacional de Población estiman que para el 2015 la población del municipio aumentará a 13,081 habitantes, para el 2025 será de 14,833 y para el 2030 la población total se habrá incrementado a 15,622 habitantes.

Tabla 4. Soyaniquilpan de Juárez: Población total y densidad de población 1990-2010

Año	Estado de México		Soyaniquilpan de Juárez		% poblacional del Municipio con respecto al Estado de México	Densidad (Hab/Ha)	
	Población Total	Incremento	Población Total	Incremento		Estado de México	Soyaniquilpan de Juárez
1990	9,815,795	-	7,997	-	0.08%	4	1
2000	13,096,686	3,280,891	10,007	2,010	0.08%	6	1
2010	15,175,862	2,079,176	11,798	1,791	0.08%	7	1

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010.

En el periodo 1980-1990, la tasa de crecimiento media anual del municipio fue de 2.7%, para 1990-2000 es de 2.3% y para el lapso 2000-2010 se reduce a 1.7%, lo cual indica que la velocidad con la que crece su población ha empezado a disminuir.

Gráfica 1. Tasa de crecimiento media anual de Soyaniquilpan de Juárez y del Estado de México 1980-2010.

Fuente: Elaboración propia con base en INEGI. Censos de Población y Vivienda 1990, 2000 y 2010.

En cuanto a la fecundidad, el promedio de hijos nacidos vivos es de 2.53 por mujer.

La edad promedio es de 25 años y el 49% de los habitantes son hombres y el 51% mujeres. La mayoría de la población es prácticamente joven: 6,677 habitantes tiene 29 años o menos (56.6%). El grupo demográfico que tiene de 1 a 14 años de edad concentra una tercera parte de la población total, la cual asciende a 3,544 habitantes. Por su parte, la población adulta suma 4,179 habitantes (35.4%) y los adultos mayores alcanzan un total de 789 habitantes (6.7%).

El área de estudio soporte de la PLEM abarca a las localidades de San Agustín Buenavista, Vista Hermosa, El Divisadero Fresno, El Divisadero Zapata, San Juan del Cuervo, San Isidro, Gavillero de Santa Ana. En su conjunto, estas localidades concentran a poco más de un tercio de los habitantes, es decir, al 32.27% de la población total del municipio.

La Población Económicamente Activa asciende a 4,394 personas (37.24% de la población total), de los cuales 4,270 es población ocupada y solo 124 está desocupada. La Población Económicamente Inactiva es de 4,434 (37.58% de la población total).

De la población ocupada, 1,215 se emplea en el sector económico Agricultura, ganadería, caza y pesca (28.45%), 1,549 en la Industria (36.28%) y 1,056 personas laboran en sector servicios (35.27%).

En cuanto a los niveles de ingresos, el 29.83% de la población ocupada recibe hasta 1 salario mínimo; el 30.10% percibe más de 1 y hasta 2 salarios mínimos y el 38.76% tiene ingresos de más de 2 salarios mínimos.

En cuanto a la educación se refiere, el grado promedio de escolaridad es de 7.6 años, equivalente a 6 años de primaria más uno y medio de secundaria. De la población de 15 años o más, la cual es de 8,224 personas, 409 habitantes son analfabetas (4.97%); 3,129 cuentan con primaria concluida (38.05%); 2,415 tienen la secundaria terminada (29.37%); 1,161 cursaron el bachillerato (14.12%) y solo 682 personas cuentan educación superior concluida (8.29%).

De acuerdo con el CONAPO, el nivel de marginación de Soyaniquilpan es Medio.

C) Aspectos Económicos

Según datos del Gobierno del Estado de México, el producto interno bruto de Soyaniquilpan registrado en 2011² fue de 221.68 millones de pesos.

El sector agropecuario en el municipio es aún importante. De acuerdo con información de Gobierno del Estado de México, la superficie sembrada en 2011 fue de 5,136 has. y la cosechada fue de 4,076 ha, obteniéndose una producción anual de poco más de 32 mil toneladas. Se cosecharon 4, 700 toneladas de maíz de grano, 17,625 de avena forrajera, 9,717 de maíz forrajero y 16 toneladas de frijol.

Resultados de los Censos Económicos 2009 del INEGI indican que por el número de unidades económicas que concentra, el sector Comercio es el predominante, particularmente el comercio minoritario con 89 establecimientos de un total de 103. A este le sigue los sectores *Otros servicios excepto actividades gubernamentales* con 34 unidades

económicas, y Servicios de alojamiento temporal con 29. La Industria Manufacturera y los servicios educativos agrupan 19 y 15 establecimientos económicos, respectivamente. Las 39 unidades económicas restantes se distribuyen en los demás sectores económicos.

Sin embargo, destaca la industria manufacturera por generar casi 81 millones de pesos del valor agregado censal bruto de Soyaniquilpan que representa el 93.01% de los 87 millones de pesos que el municipio aporta al Estado de México. Los Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas aportan 3 millones de pesos y el comercio minorista aporta 2.1 millones de pesos.

Asimismo, de las 910 personas ocupadas por las actividades económicas captadas en el censo económico 2009, 527 trabajan en la Industria Manufacturera, 182 en el comercio al por menor y 79 en los Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y

Bebidas y 52 personas laboran en Otros servicios excepto actividades gubernamentales. El resto del personal ocupado se distribuye en los demás sectores económicos.

Las 910 personas que laboran en las unidades económicas localizadas dentro de la demarcación, representan sólo el 21.31% de población ocupada total, que como se observó más arriba es de 4,270 habitantes. De ello se desprende que poco menos del 80% de la población ocupada tiene que desplazarse fuera de Soyaniquilpan para trabajar.

D) Aspectos Territoriales

En el marco del Sistema de Centros de Población del Estado de México, el Municipio de Soyaniquilpan de Juárez se inserta en el de Jilotepec, que abarca también a los municipios de Polotitlán y Chapa de Mota, el cual a su vez, funciona como Centro de Población y de atención regional. La cabecera del municipio mantiene estrecha relación con la de Jilotepec debido a su cercanía y a las fuentes de empleo que genera la industria instalada en este.

En el Plan de Desarrollo Urbano del Estado de México 2008, vigente, el municipio de Soyaniquilpan de Juárez forma parte del *Sistema Urbano Regional Atlacomulco* y tiene asignada una política de Consolidación. En este Sistema, el municipio es ubicado en uno de los tres subsistemas vinculados a las carreteras que cruzan la región, particularmente en el que localizado en el Libramiento Norte de la Región Centro del País. El Libramiento a la Zona Metropolitana del Valle de México representa la posibilidad de impulsar al municipio para que, junto con otros, conforme un eje de desarrollo que, por su conexión con el Valle de México así como con el norte del país, el Golfo y el Pacífico, ofrezca ventajas para el movimiento de bienes y servicios.

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008, el intercambio del municipio con la Zona Metropolitana de la Ciudad de Toluca es reducido, sólo el 20% de la actividad municipal se relaciona con esta zona, debido a que existe mayor relación con las ciudades de San Juan del Río, Querétaro, Tula y Tepeji del Río, Hidalgo.

E) Uso Actual del Suelo

E.1) Uso Actual del Suelo en el Municipio de Soyaniquilpan de Juárez

El Municipio de Soyaniquilpan de Juárez tiene una superficie total de 14,077.26 hectáreas, de las cuales 822.12 has. es Área Urbana (5.84%), 2,123.22 has. es Urbanizable (15.08%) y 1,501.19 has. está tipificada como Industria (10.66%). El uso del suelo no urbanizable representa el área más extensa del municipio ya que cuenta con 8,915.17 has. (63.33%), mientras que los cuerpos de agua apenas ocupan una extensión de 252.97 has. (1.8%) y las vialidades y ríos se extienden sobre una porción de 462.59 has (3.29%) (Tabla 5).

El Área Urbana corresponde principalmente a la zona habitacional consolidada de la cabecera municipal, la cual cuenta con usos mixtos. La principal problemática que presenta este uso es que existe una significativa dispersión de las viviendas, dificultando la dotación de equipamiento y servicios básicos.

Por su parte, el hecho que el Área Urbanizable sea casi tres veces mayor que el Área Urbana, implica la posibilidad de que la vivienda continúe construyéndose de forma dispersa en el municipio y la imposibilidad de ser dotada de los servicios necesarios.

El uso del suelo Industria comprende las zonas destinadas a esta actividad económica que se encuentran dispersas en el territorio municipal. Su característica principal es que presenta una superficie dispersa ocupada por pequeñas industrias asentadas de forma irregular al no contar con permiso de uso de suelo e impacto ambiental.

El Área No Urbanizable abarca zonas ocupadas por el sector agropecuario, bosque y pastizal. El primero presenta degradación de su suelo debido a la deficiente tecnificación en las prácticas agrarias, a los altos costos de operación e insumos agrícolas, al abandono de las tierras por la emigración de los campesinos y al cambio del uso del suelo. La extensión de los suelos tipificados como bosque y pastizal está decreciendo rápidamente debido a los incendios forestales, al cambio de uso del suelo y a la tala de especies maderables.

² Base 2003=100.

Por su parte, los usos del suelo catalogados como Cuerpos de Agua presentan la problemática de estar contaminados ya que un porcentaje significativo de las viviendas carecen de drenaje. El líquido extraído es utilizado principalmente en las actividades agrícolas, aunque el agua extraída de los mantos subterráneos es usada en el consumo humano.

Tabla 5. Uso del suelo Municipio de Soyaniquilpan de Juárez.

USOS DEL SUELO	HECTÁREAS	PORCENTAJE
Urbana	822.12	5.84%
Urbanizable	2,123.22	15.08%
Industria	1,501.19	10.66%
No Urbanizable	8,915.17	63.33%
Cuerpos de Agua	252.97	1.80%
Vialidades y Ríos	462.59	3.29%
TOTAL	14,077.26	100%

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

E.2) Uso Actual del Suelo en el Área de Estudio

Con base en el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008, el Área de Estudio, soporte de la Plataforma Logística del Estado de México (PLEM), tiene una superficie de 5,137.97 has., que representa 36.50% de la superficie total del municipio. Cuenta con 276.09 has. de Área Urbana (5.37%) y con 2,317.42 has. (45.10%) de Área Urbanizable que representan el 1.96% y el 16.46% de la extensión municipal, respectivamente. El Área No Urbanizable tiene una superficie de 2,544.46 has. la cual cubre casi el 50% del Área de Estudio y representa el 18.08% del territorio municipal (Tabla 6).

Tabla 6. Clasificación del Territorio del Área de Estudio.

Clasificación del Territorio	Hectáreas	Porcentaje	% Con Respecto a la Superficie Municipal
Área Urbana	276.09	5.37%	1.96%
Área Urbanizable	2,317.42	45.10%	16.46%
Área No Urbanizable	2,544.46	49.52%	18.08%
TOTAL	5,137.97	100.00%	36.50%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

En el **Área Urbana** el uso del suelo Habitacional se extiende sobre una superficie de 225.59 has. (81.71%) y cubre el 4.39% y el 1.60% del Área de Estudio y de la superficie municipal, respectivamente. El uso del suelo Centro Urbano ocupa 38.54 has. (14%) y representa el 0.75% y el 0.27% tanto del Área de Estudio como del territorio municipal. El uso del suelo

Equipamiento cubre un área de 11.84 has. (4.30%) y porcentaje con respecto al Área de Estudio y al municipio es poco significativa como se observa en la Tabla 7.

Tabla 7. Uso del suelo en el Área Urbana del Área de Estudio.

Uso del Suelo	Hectáreas	Porcentaje	% Respecto al Área de Estudio	% Respecto al Total Municipal
Habitacional	225.59	81.71%	4.39%	1.60%
Centro Urbano	38.54	14.00%	0.75%	0.27%
Equipamiento	11.86	4.30%	0.23%	0.08%
TOTAL	276.09	100.00%	5.37%	1.96%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

En el **Área Urbanizable** el uso de suelo Industria es el predominante, ya que tiene una extensión de 1,498.51 has. (64.66%), representando el 29.17% del Área de Estudio y el 10.64% del territorio municipal. Este uso de suelo rodea de oriente a poniente el cerro de San Agustín y por él cruzan las Autopistas México-Querétaro y Arco Norte. El uso del suelo Habitacional se extiende sobre una superficie de 818.91 has. (35.34%) y cubre el 15.94% del Área de Estudio y el 5.82% del municipio (Tabla 8).

Tabla 8. Uso Actual del Suelo en el Área Urbanizable del Área de Estudio.

Uso del Suelo	Hectáreas	Porcentaje	% Respecto al Área de Estudio	% Respecto al Total Municipal
Industria	1,498.51	64.66%	29.17%	10.64%
Habitacional	818.91	35.34%	15.94%	5.82%
TOTAL	2,317.42	100.00%	45.10%	16.46%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

Por su parte, con una extensión de 1,094.79 has, el uso de suelo Bosque de Mediana Calidad es el más extenso del **Área No Urbanizable** por significar el 43.03% de ésta, el 21.31% del Área de Estudio y el 7.78% del territorio municipal. Este uso se extiende principalmente sobre el cerro de San Agustín y también existe al norte de la localidad de Vistahermosa. El uso de suelo Agropecuario de Mediana Productividad tiene un área de 957.78 has. y abarca el 37.64% del área no urbanizable, lo que lo coloca como el segundo uso más extenso de la misma, además representa el 18.64% del Área de Estudio y el 6.80% del total municipal. Asimismo, 491.89 has. Corresponden a los Cuerpos de Agua que proporcionalmente significa 19.33% del Área no Urbanizable y el 3.49% del Área de Estudio. El uso de suelo Cuerpos de Agua es el que menos territorio cubre del área no urbanizable, sin embargo, su extensión es mucho mayor a la de los usos de suelo Centro Urbano y Equipamiento en el Área Urbana (Tabla 9).

Tabla 9. Uso del Suelo en el Área No Urbanizable del Área de Estudio.

Uso del Suelo	Hectáreas	% Respecto al Área No Urbanizable	% Respecto al Área de Estudio	% Respecto al Total Municipal
Bosque de Mediana Calidad	1,094.79	43.03%	21.31%	7.78%
Agropecuario de Mediana Productividad	957.78	37.64%	18.64%	6.80%
Cuerpos de Agua	491.89	19.33%	9.57%	3.49%
Área No Urbanizable	2,544.46	100%	49.52%	18.08%

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

E.3) Uso Actual del Suelo en el Área del Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín

El predio sujeto a Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín se encuentra estructurado regionalmente por la Autopista México-Querétaro y el Arco Norte, dos de los ejes más importantes del país. Estas carreteras permiten establecer conectividad con Estados Unidos de Norteamérica, Querétaro, Distrito Federal y con los principales puertos del Golfo de México y el Pacífico. Asimismo, por el predio atraviesa de noroeste a sureste una vialidad secundaria de terracería que se extiende sobre 10 has., tiene su origen en la Col. Agua Fria de la localidad de San Agustín Buenavista, cruza la autopista Arco Norte y continúa en las localidades de El Divisadero Fresno, San Juan del Cuervo, Gavillero de Santa Ana y San Isidro.

El predio de San Agustín tiene en total un área de 253.58 has., representa el 4.94% del Área de Estudio y el 1.80% de la superficie total del Municipio. De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008, vigente, el predio se clasifica en Área Urbanizable y Área No Urbanizable. La primera tiene un área de 47.15 has., cubre el 18.57% del predio de San Agustín, representa el 0.92% del Área de Estudio y es adyacente a la autopista Arco Norte. La segunda tiene una extensión de 206.43 has., cubre el 81.41% del predio de San Agustín y representa el 4.02% del Área de Estudio (Tabla 10).

Tabla 10. Clasificación de Territorio del Predio de San Agustín, según extensión, 2014.

Clasificación del Territorio	Hectáreas	Porcentaje	% Con respecto al Área de Estudio
Área Urbanizable	47.15	18.59%	0.92%
Área No Urbanizable	206.43	81.41%	4.02%
Total	253.58	100%	4.94%

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

El uso actual del suelo en el Área Urbanizable es en su totalidad Industria Grande No Contaminante, el cual cubre un área de 47.15 has. y representa 18.59% del predio de San Agustín y el 0.92% del Área de Estudio.

El Área no Urbanizable se divide en dos tipos de uso del suelo: Bosque de Mediana Calidad y Agropecuario de Mediana Productividad. La zona correspondiente al primer tipo cuenta con un área de 98.47 has., representa 38.83% del predio y el 1.92% del Área de Estudio, se sitúa entre el Cerro San Agustín y la vialidad que cruza de noroeste a sureste al polígono de San Agustín. La zona que corresponde al segundo tipo tiene un área de 97.96 has., significa el 38.63% del predio y se localiza hacia el norte y noreste del predio principalmente, colindante al arroyo Rosas. La vialidad que se menciona más arriba, se prolonga sobre 10 has., representa el 3.94% del predio de San Agustín y el 0.19% del Área de Estudio (Tabla 11).

Tabla 11. Usos del Suelo en el Predio de San Agustín.

Uso del Suelo	Hectáreas	Porcentaje	% Con respecto al Área de Estudio
Industria Grande No Contaminante	47.15	18.59%	0.92%
Bosque de Mediana Calidad	98.47	38.83%	1.92%
Agropecuario de Mediana Productividad	97.96	38.63%	1.91%
Vialidades	10.00	3.94%	0.19%
TOTAL	253.58	100.00%	4.94%

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

Cabe señalar que los usos y actividades existentes en áreas próximas al polígono son habitacionales, agropecuarios y naturales, donde actualmente son practicadas actividades aisladas de ecoturismo como tirolesas, caminatas y paseos.

E.4) Uso Actual del Suelo en el Área del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco

Así como sucede con el predio de San Agustín, el predio sujeto a Plan Parcial Intraurbano de San Francisco se encuentra estructurado regionalmente por la Carretera México-Querétaro y el Arco Norte, dos de los ejes más importantes del país. Estas carreteras permiten establecer conectividad con Estados Unidos de Norteamérica, Querétaro, Distrito Federal y con los principales puertos del Golfo de México y el Pacífico. Particularmente, el predio colinda al noreste con la Autopista México-Querétaro y al sur con el sector industrial de Jilotepec.

El predio de San Francisco cubre una superficie total de 172.39 has., y de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008, todo él está tipificado como Área Urbanizable. El predio representa el 3.36% del Área de Estudio y el 1.22% de la extensión total del municipio. El uso del suelo predominante es Industria Grande No Contaminante y cubre una extensión de 168.18 has., que representan 97.56% del polígono.

Las 4.21 has. (2.44%) restantes corresponden a la vialidad que se localiza al costado poniente del predio de San Francisco (Tabla 12).

Tabla 12. Usos del Suelo en el Predio de San Francisco.

Uso del Suelo	Hectáreas	Porcentaje	%Con respecto al Área de Estudio
Industria Grande No Contaminante	168.18	97.56%	3.27%
Vialidades	4.21	2.44%	0.08%
TOTAL	172.39	100.00%	3.36%

Fuente: Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

F) Infraestructura, Equipamiento y Servicios

F.1) Agua Potable

F.1.1) Contexto Municipal

El municipio de Soyaniquilpan de Juárez está ubicado en la Región Hidrológica del Pánuco, dentro de la Cuenca General del Alto Pánuco; de la cuenca del río Moctezuma; Cuenca tributaria del Río Tula y cuenca específica del Río Rosas (Tabla 13).

Tabla 13.Soyaniquilpan de Juárez: Regiones, Cuencas y Subcuencas Hidrológicas, 2009.

REGIÓN		CUENCA		SUBCUENCA		% DE LA SUPERFICIE MUNICIPAL
CLAVE	NOMBRE	CLAVE	NOMBRE	CLAVE	NOMBRE	
RH26	PÁNUCO	D	RÍO MOCTEZUMA	j	RÍO TULA	31.15%
				k	RÍO ROSAS	68.85%

Fuente: INEGI. Carta Hidrológica de Aguas Superficiales, 1: 250 000, 2009.

F.1.2) Área de Estudio

En el Área de Estudio, soporte de la PLEM, se ubican dos pozos de agua, uno situado en la localidad de El Divisadero Fresno (administrado por el comité ciudadano de la zona) y el otro en la colonia el Jazmín de San Agustín Buenavista, sin embargo, este último no se encuentra en operación.

La localidad de El Divisadero Fresno es el origen de dos líneas de agua potable que suministran el líquido para consumo humano a las localidades de San Juan del Cuervo, Gavilleros Santa Ana, San Isidro y El Divisadero de Zapata.

Las colonias La Sala, Los Corrales, Agua Fría y El Jazmín reciben el suministro por conducto de dos líneas de hidráulicas procedentes de la localidad Ignacio Zaragoza, la cual está fuera del área de estudio.

La zona norte del área de estudio, donde se encuentra la localidad Vistahermosa, no cuenta con red de suministro hídrico y tampoco con pozo de agua potable.

F.1.3) Área del Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín

El predio sujeto a Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín carece de cualquier tipo de infraestructura hidráulica. No obstante, en la colonia Agua Fría, localizada inmediatamente al norte del predio, finaliza la línea que la suministra de agua potable, la cual también provee del líquido a las demás colonias que conforman a la localidad de San Agustín Buenaventura.

F.1.4) Área del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco

El predio sujeto a Plan Parcial Intraurbano de San Francisco no cuenta con infraestructura hidráulica, sólo atraviesan de oriente a poniente tres canales de riego.

F.2) Drenaje y Alcantarillado F.2.1) Área de Estudio

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008, el servicio de drenaje tiene una cobertura del 40.96%. La mayor parte de la cobertura se refiere solamente a la cabecera municipal, ya que el resto de las localidades no cuentan con una red de drenaje adecuada, solamente se han abierto zanjas de manera irregular con descargas hacia los arroyos y ríos.

En la Cabecera Municipal existen tres zonas de vertido de aguas negras, que provienen principalmente de residuos domésticos y de pequeños comercios, y en menor proporción de agroindustrias. Las descargas de aguas negras se realizan directamente a los arroyos "El Colorado" y "La Colorada", los cuales se entroncan hacia el noreste con el arroyo "Rosas" con dirección a la presa "Endhó" en el Estado de Hidalgo.

En su totalidad, en el área de estudio soporte de la PLEM, la cobertura de drenaje y alcantarillado es nula. Las aguas negras que generan las viviendas y comercios, son desalojadas a espacio abierto o a los cuerpos de agua y arroyos que se encuentran o fluyen dentro de la zona de estudio, ocasionando con ello un serio problema de contaminación ambiental. No obstante la mayor parte de viviendas cuentan con fosas sépticas o letrinas.

F.3) Energía Eléctrica y Alumbrado Público F.3.1) Área de Estudio

Las subestaciones eléctricas que abastecen de energía al municipio de Soyaniquilpan de Juárez, están ubicadas en los Estados de México e Hidalgo. La principal fuente de abastecimiento se ubica en el municipio de Jilotepec y Soyaniquilpan de Juárez.

Las localidades abastecidas de energía eléctrica por la subestación que se encuentra al interior del municipio son: San Agustín Buenavista y San Francisco Soyaniquilpan (Cabecera Municipal). Cabe aclarar que solamente se cubren zonas de esas localidades, ya que el resto es servida por la subestación del municipio de Jilotepec, o en su defecto no cuentan con el servicio.

En lo que respecta al abastecimiento por parte del Estado de Hidalgo, se remite al área noreste del municipio de Soyaniquilpan de Juárez, ya que por la cercanía y las redes existentes hace más factible la distribución del servicio a esta zona.

Por otra parte, el municipio de Soyaniquilpan de Juárez es abastecido por dos tipos de voltaje; la zona centro, Norte (este-oeste) y sureste se cubren con un voltaje de 13.2 kv, en tanto que el área suroeste se cubre con un voltaje de 23 kv.

Una de las problemáticas que presenta el municipio es el deterioro y lo obsoleto de la red eléctrica, que se ve reflejada en una frecuente baja de voltaje, los apagones generalmente se presentan por la tarde repercutiendo directamente en los usuarios.

El 95% de las viviendas localizadas dentro del Área de Estudio cuentan con el suministro de energía eléctrica. En cuanto al alumbrado público se tienen 391 luminarias distribuidas en las siguientes localidades: San Agustín Buenavista (140), El Divisadero Fresno (60), Gavillero de Santa Ana (30), San Juan del Cuervo (30), San Isidro (40), Vista Hermosa (41) y Divisadero Zapata (50).

Asimismo, por el área de estudio atraviesa de noroeste a suroeste una línea eléctrica con voltaje de 07 a 400 kv.

F.3.2) Área del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco

Al sur del predio de San Francisco cruza, de sureste a noreste, una línea de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad, cuyo derecho de vía es de 32 metros (16 metros a cada lado del eje) el cual precisa ser respetado con el objeto de evitar accidentes.

F.4) Equipamiento Urbano en el Área de Estudio

El Equipamiento ubicado en las localidades que se encuentran dentro del área de estudio es mínimo, ya que en la materia, los inmuebles destinados a proporcionar algún servicio están casi todos en la cabecera municipal. Sólo se cuenta con el siguiente equipamiento: 7 inmuebles de nivel preescolar, 5 primarias y 3 secundarias; 17 espacios deportivos (Canchas) y dos centros de salud rural de primer contacto.

G) Vialidad

En el Municipio de Soyaniquilpan de Juárez se tienen cuatro tipos de vialidades, la primera se refiere a las vialidades interregionales que vinculan a diferentes estados, representada por la autopista México-Querétaro, que enlaza al Distrito Federal, Estado de México y Querétaro, y el Arco Norte que conecta el Pacífico con el Golfo de México.

Las vías regionales tienen la función de conectar al municipio con otros colindantes, tarea realizada por la calle Álvaro Obregón, que enlaza a la cabecera municipal directamente con la autopista México-Querétaro y a la calle 16 de Septiembre, que en su prolongación conecta directamente con el municipio de Jilotepec.

La característica de las vialidades primarias es la de permitir la comunicación de la cabecera municipal con el resto de sus localidades. Las calles que conforman este tipo de vías son: Emiliano Zapata que entronca en la calle principal 16 de Septiembre y Álvaro Obregón, conectando a las colonias El Atorón y Progreso; la prolongación Álvaro Obregón lleva directamente a las colonias El Capulín y El Quinte y a su vez, se dirige a la localidad de San Agustín Buenavista.

Es importante mencionar que a lo largo del trayecto de la vialidad primaria existe una desviación que permite la interacción continua de la cabecera municipal con el poblado San Agustín Buenavista.

El sistema de vialidades secundarias se conforma por ejes que en algunos casos forman parte o continuidad de ejes primarios y que estructuran el interior de las principales zonas urbanas. En esta categoría se encuentra la calle La Capilla, que entronca en un extremo con la calle 16 de septiembre y al otro con la calle Estación, esta última funge como vialidad secundaria y se extiende al límite de Jilotepec. La calle 20 de Noviembre, parte del centro de la cabecera municipal y vincula a la colonia el Capulín y el Quinté.

En el entorno de la cabecera municipal normalmente no se presentan problemas viales en sus avenidas principales ni puntos conflictivos, ya que la sección de las vialidades satisfacen la demanda vehicular; sólo se manifiestan problemas de obstrucción de tránsito vehicular, ya que se carece de señalamientos para efectuar las paradas, no obstante, el día de tianguis se dificulta la afluencia en la calle principal 16 de septiembre, debido a que este se sitúa en un tramo de la misma.

G.1) Área del Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín

Por el predio de San Agustín cruza de noroeste a sureste una vialidad primaria de terracería que atraviesa la Autopista Arco Norte sin vincularse a ella, y comunica a las localidades de El Divisadero Fresno, el Gavillero de Santa Ana y San Juan del Cuervo.

G.2) Área del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco

Al costado poniente del predio de San Francisco cruza una vialidad primaria que comunica la cabecera municipal de Soyaniuilpan de Juárez con el municipio de Jilotepec, a la vez que sirve de límite con este último. También, el predio colinda al norte con la Autopista México- Querétaro.

H) Vivienda

En las localidades ubicadas dentro del área de estudio, existe un inventario de 928 viviendas particulares habitadas, 31.03% del parque habitacional del municipio. De éstas, 854 tienen agua entubada (92.03%) y 889 cuentan con electricidad (95.80%). Sin embargo, 533 viviendas carecen de drenaje (57.44%), evidenciando con ello un importante déficit en el servicio.

Los predios sujetos a Plan Parcial carecen de algún tipo de vivienda.

I) Riesgos

El Área de Estudio, soporte de la Plataforma Logística del Estado de México, presenta dos tipos de riesgos. Hacia el norte existe una franja sísmica que cruza la localidad de Vistahermosa de poniente a oriente, ubicada entre la colonia Agua Fría de la localidad de San Agustín Buenavista, el bordo San Bartolo y la colonia El Colorado de la misma localidad. El segundo tipo de riesgo se localiza en la cima del cerro de San Agustín, consistente en tres fallas y dos fracturas geológicas.

Asimismo, dentro del Área de Estudio existe a lo largo de la Autopista México-Querétaro un gasoducto, cuyo derecho de vía debe ser respetado con el objeto de evitar accidentes.

I.1) Área del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco

Al poniente del predio de San Francisco se ubica un gasoducto de PEMEX, cuyo derecho de vía debe ser respetado con el objeto de evitar accidentes.

J) Imagen Urbana

La significativa dispersión de viviendas hace que el municipio de Soyaniuilpan de Juárez carezca de una imagen urbana definida, denotando con ello la deficiente planeación del territorio. Sin embargo, las calles 16 de Septiembre y Emiliano Zapata en la cabecera municipal se muestran limpias debido al mobiliario urbano de basura (contenedores) ubicados a lo largo de ellas, que aunque se encuentran en mal estado y necesitan mantenimiento, son funcionales. Asimismo, en estas calles existen edificaciones construidas que datan de 1930 que aún conservan su estilo arquitectónico y que realzan ligeramente la imagen urbana del municipio.

K) Patrimonio Histórico, Artístico y Cultural

En la localidad de San Agustín Buenavista se encuentra la Iglesia de la Virgen del Carmen que data del siglo XVIII y se compone de una sola nave con techo de bóveda de grandes superficies aplanadas con su torre campanario. El inmueble está catalogado por el INAH por su valor artístico e histórico.

L) Síntesis del Diagnóstico y Pronóstico

Aunque cuenta con ejes de importancia nacional como la autopista México-Querétaro y el Arco Norte y está rodeado de parques industriales, el municipio de Soyaniuilpan de Juárez no presenta una dinámica económica significativa que impulse y consolide el desarrollo del municipio. Su base económica se caracteriza por una incipiente industria manufacturera, un sector agropecuario en declive y un aumento de unidades económicas dedicadas al comercio minoritario. A este escenario se suma el hecho de que casi el 80% de su población ocupada tiene que desplazarse diariamente hacia otros municipios para trabajar, indicando con ello que el municipio no oferta los suficientes empleos

que su misma población económicamente activa demanda. Este contexto constata la fuerte dependencia económica que el municipio tiene con otras jurisdicciones, convirtiéndolo en una *ciudad dormitorio* sin posibilidades de desarrollo interno.

Relacionado a los aspectos ambientales, el bosque del municipio de Soyaniquilpan de Juárez ha experimentado una significativa deforestación por la intensiva explotación de las especies maderables, los incendios forestales y el cambio del uso del suelo, provocando con ello erosión del suelo y reducida retención e infiltración de agua. En la actualidad sólo existen minúsculas zonas verdes en el cerro de San Agustín y en áreas ubicadas al norponiente del municipio. Lo mismo sucede con la fauna. Asimismo, el municipio cuenta con un sitio de disposición final de residuos sólidos pero carece de mantenimiento y en realidad la basura generada termina en barrancas, cuerpos de agua o es incinerada por la misma población. Las aguas negras son vertidas en los cuerpos de agua porque aproximadamente el 38% de las viviendas del municipio carece de drenaje, lo cual provoca un serio problema de contaminación de los mantos acuíferos subterráneos de los cuales es extraído el líquido para consumo humano.

Por su parte, el uso del suelo habitacional se muestra difuso porque existe una significativa dispersión de la vivienda en el municipio. Lo mismo sucede con el uso del suelo industria, ya que pequeñas industrias sin permiso para asentarse y sin estudio de impacto ambiental se hayan esparcidas por el territorio municipal. En el Área No Urbanizable, la extensión del uso del suelo bosque decrece aceleradamente debido a prácticas irregulares de ocupación del suelo. Del mismo modo, las deficientes prácticas de producción agrícola y el éxodo campesino, han originado el abandono de la tierra y el cambio del uso del suelo, reduciendo la extensión del uso agropecuario. El mismo fenómeno sucede con el uso de suelo de pastizal. Por su parte, los cuerpos de agua observan problemas de contaminación en gran número de ellos.

A pesar que el municipio cuenta con una alta disponibilidad de agua, la infraestructura hidráulica es deficiente y el líquido no llega a todas las localidades. La red de drenaje y alcantarillado tiene una cobertura del 40.96% y este porcentaje sólo cubre a la cabecera municipal; una importante cantidad de aguas negras que se genera, tiene como destino los cuerpos de agua del municipio. Por su parte, la red de energía eléctrica cubre a casi todo el municipio, sin embargo, tiene deficiencias por la falta de mantenimiento de la misma; el alumbrado público está concentrado principalmente en la cabecera municipal.

El municipio de Soyaniquilpan de Juárez cuenta con vialidades en condiciones aceptables. Por él cruzan ejes interregionales que vinculan a varios estados del país, particularmente la autopista México-Querétaro, que enlaza al Distrito Federal, Estado de México y Querétaro y el Arco Norte que conecta el pacífico con el Golfo de México. En la cabecera municipal no existen conflictos viales.

Por el volumen poblacional que tiene el municipio, el Equipamiento ubicado en él, cubre las necesidades de sus habitantes, sin embargo, existe déficit en equipamientos de salud, cultura, deporte, servicios públicos, comercio y abasto.

De las 2,991 viviendas particulares habitadas que concentra el municipio, 1,845 (61.69%) disponen de drenaje, y 1,132 viviendas (37.85%) carecen de drenaje; 1,150 viviendas (38.45%) cuentan con suministro de agua entubada dentro de la vivienda, mientras que 1,618 (54.10%) cuentan con agua entubada fuera de ella pero dentro del terreno, evidenciando con ello un importante déficit en la materia. El suministro de energía eléctrica en las viviendas es casi total, 2,352 (95.35%) de ellas cuentan con el servicio.

En lo que atañe a los Riesgos presentes en el municipio, los fenómenos más perturbadores son de tipo geológico e hidrometeorológicos. En el primero, existen zonas sísmicas peligrosas, particularmente en las localidades de Ignacio Zaragoza y San Agustín Buenavista. En el segundo tipo las inundaciones, lluvias torrenciales, trombas y granizadas causan serios problemas a la población del municipio.

Por otra parte, el municipio de Soyaniquilpan de Juárez carece de una imagen urbana definida, mientras que su patrimonio histórico, artístico y cultural presenta un significativo deterioro.

El Área de Estudio, soporte de la PLEM, está compuesta por siete localidades que en su conjunto concentran a un tercio de la población total del municipio de Soyaniquilpan de Juárez, esto es, 3,807 habitantes. Sin embargo, las viviendas en las que habita esta población presentan un alto grado de dispersión en el área de estudio, dificultando con ello el suministro de servicios básicos, particularmente el de drenaje. Esta situación es aún más patente en las localidades de El Divisadero Fresno, El Divisadero Zapata, Vista Hermosa y San Juan del Cuervo.

La dispersión de la vivienda y la falta de drenaje impactan negativamente en el medio ambiente, ya que las aguas negras generadas son vertidas en arroyos y cuerpos de agua. Asimismo, el Área de Estudio carece de un casurero que realmente cumpla con las normas ambientales y el servicio de recolección de residuos sólidos es deficiente, aumentando con ello la contaminación, ya que las personas optan por quemar la basura o simplemente arrojarla a espacio abierto. De la misma forma, el bosque que alguna vez existió, ha sido deforestado, sólo existen pequeños manchones verdes de algunas especies maderables en la cima del cerro de San Agustín y al norte de la localidad de Vista Hermosa. La fauna ha corrido la misma suerte.

Relacionado con el Uso del Suelo, de las 5,137.97 has. que conforman el Área de Estudio, 2,593.51 has. (50.48%) están tipificadas como Área Urbana y Urbanizable y 2,544.46 has. (49.52%) es Área No Urbanizable. De la primera, el Área Urbana es la que tiene menos extensión, apenas alcanza las 225.59 has., representando el 4.40% del Área

de Estudio. Este uso corresponde a las siete localidades que se encuentran dentro del área de análisis y la principal característica que presenta es la dispersión de la vivienda. El Área por Urbanizar es 9.3 veces mayor que el Área Urbana, tiene una extensión de 2,367.92 has. y representa el 46% del Área de Estudio. Este uso se encuentra en los alrededores de las siete localidades, concentrando una mayor proporción la localidad de Vista Hermosa. Con respecto a esta localidad, es necesario señalar que la aptitud de su suelo es completamente agrícola, en su centro se encuentra el cuerpo de agua más extenso del área de estudio, cuenta con canales de riego y además está considerada como zona sísmica, sin embargo, en el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008 casi toda ella, y particularmente en las inmediaciones del cuerpo de agua, el uso de suelo especificado es Habitacional, por lo que de poblarse esa zona, las viviendas que se construyan correrían el riesgo inminente de padecer un sismo y además el potencial agrícola del suelo se perdería. En lo que toca al uso del suelo Industria, éste tiene una extensión de 1,498.51 has. (29.17%), abarcando una tercera parte del territorio del Área de Estudio. Este uso rodea de oriente a poniente el cerro de San Agustín sin invadir zonas urbanas y es atravesado por las Autopistas México-Querétaro y el Arco Norte.

Por su parte, del Área No Urbanizable, el uso del suelo Bosque tiene un área de 1,094.79 has. (21.31%) y es el segundo uso del suelo más extenso de toda el Área de Estudio. La principal problemática que presenta es que su superficie disminuye rápidamente debido, entre otras cosas, a los cambios del uso del suelo y a la creciente deforestación. El Agropecuario es el cuarto uso del suelo más extenso del Área de Estudio por contar con

957.78 has y representa el 18.64% de esta última. Así como con el Bosque, los cambios de uso del suelo y la migración de los campesinos que trabajan la tierra, son los principales problemas que afectan al uso del suelo Agropecuario. La superficie más pequeña del Área No Urbanizable corresponde al uso del suelo Cuerpos de Agua, la cual es de 491.89 has., el 18.64% del Área de Estudio. La contaminación es la principal problemática que presentan los Cuerpos de Agua debido a la carencia de drenaje de las viviendas y comercios que se encuentran dentro del área de estudio.

Relativo a la Infraestructura, el suministro de agua potable y de energía eléctrica en el área de estudio es aceptable, sin embargo, se tiene un déficit considerable en materia de drenaje. En cuanto al Equipamiento, se cuenta con los inmuebles suficientes que alcanzan a satisfacer las necesidades de la población que habita dentro del área de análisis, particularmente en materia recreativa, educativa y de salud, pero se carece de unidades de abasto.

Por el Área de Estudio cruzan las Autopistas México-Querétaro y Arco Norte, consideradas estratégicas desde una perspectiva regional por conectar toda la región centro del País. Asimismo, se cuenta con una vialidad primaria que rodea al cerro de San Agustín, la cual conecta al predio sujeto a Plan Parcial de Incorporación Territorial San Agustín con las localidades de San Agustín Buenavista, El Divisadero Fresno, San Juan del Cuervo y la cabecera municipal. Cada localidad presenta vialidades secundarias de terracería sin continuidad definida.

Por su parte, en el área de estudio se asienta una tercera parte de las viviendas particulares habitadas del municipio de Soyaniquilpan de Juárez. En su totalidad, cuentan con agua potable y energía eléctrica pero más del 50% de las viviendas no tienen drenaje.

Con relación a los Riesgos presentes en el área de estudio, al norte existe peligro por sismicidad, particularmente en la localidad de Vistahermosa; la cima del cerro de San Agustín presenta riesgos por fallas y fracturas geológicas, mientras que al sur, particularmente en el predio de San Francisco, fueron hallados riesgos de tipo antropogénico.

En la localidad de San Agustín Buenavista, está localizada la Iglesia de la Virgen del Carmen que data del siglo XVIII, la cual presenta deterioro por falta de mantenimiento.

L.1) Síntesis del Diagnóstico del Área del Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín

Derivado de proximidad con los Estados de Querétaro e Hidalgo y la estrecha cercanía que mantiene con la autopista México Querétaro y el Arco Norte, el área sujeto a Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín cuenta con las características geográficas para potenciar la economía del municipio de Soyaniquilpan de Juárez. El predio tiene una topografía regular, sin fuertes elevaciones y ligeramente inclinado hacia su lado este. Sus pendientes van de 0 a 15%, sin embargo, poco más del 95% del suelo presenta pendientes menores al 10%. Las pendientes más pronunciadas se localizan en la parte noroeste del predio, cercanas al Arroyo las Rosas. El tipo de suelo que predomina es el Feozem, el cual es apto para el uso urbano. Asimismo, carece de sembradíos, flora y fauna de importancia ecológica. Además, hacia el oriente del predio, adyacente al Arco Norte, el uso de suelo asignado por el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008, es de Industria.

Por estas características y cualidades, el predio de San Agustín no presenta restricciones para el desarrollo urbano e industrial. Cabe señalar que al sur de Soyaniquilpan, particularmente en el municipio de Jilotepec, existen predios que se encuentra en las mismas condiciones físico-naturales y se han podido desarrollar actividades industriales y comerciales y no presentan problemática alguna.

L.2) Síntesis del Diagnóstico Área del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco

Así como en el predio de San Agustín, la proximidad con los Estados de Querétaro e Hidalgo y la estrecha cercanía que mantiene con la cabecera municipal, la zona industrial del municipio de Jilotepec, la autopista México Querétaro y el Arco Norte, el área sujeto a Plan Parcial Intraurbano de San Francisco cuenta con el posicionamiento geográfico para potenciar la economía del municipio de Soyaniquilpan de Juárez. El predio tiene una topografía regular, sin fuertes

elevaciones, con pendientes que van de 0 a 10%, sin embargo, poco más del 95% del suelo presenta pendientes menores al 10%. El tipo de suelo que predomina es el Vertisol, el cual es apto para la agricultura pero también para el uso urbano. Carece de sembradíos, flora y fauna de importancia ecológica. El uso del suelo asignado al predio de San Francisco por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008, es de Industria Grande No Contaminante.

Por estas características y cualidades, el predio de San Francisco no presenta restricciones físicas o bióticas para el desarrollo urbano e industrial. Cabe señalar que las zonas industriales que se encuentran en el municipio de Jilotepec tienen las mismas condiciones físico-naturales y se han podido desarrollar actividades industriales y comerciales y no presentan problemática alguna.

L.3) Pronóstico

L.3.1) Escenario territorial y demográfico de acuerdo a las proyecciones del Consejo Nacional de Población

A partir del Diagnóstico son bosquejados los posibles escenarios que en los próximos años eventualmente podrían establecerse en el municipio de Soyaniquilpan de Juárez.

Cálculos estimados con base en las proyecciones del Consejo Nacional de Población(CONAPO) indican que el volumen poblacional del municipio de Soyaniquilpan de Juárez continuará incrementándose en los próximos 20 años, sin embargo, su velocidad de crecimiento será cada vez más lento. El organismo estima que del 2015 al año 2025 la población aumentará de 13,081 a 14,833 habitantes, respectivamente, incrementándose a 16,578 para el 2035. Este escenario tendencial indica que en dos décadas habrá 3,947 nuevos residentes, que apenas representan el 33.45% de la población que tenía el municipio en 2010. Ligado a esto, de 2015 a 2035 el número de residencias donde habitará la población futura aumentará a 1,195, las cuales representan el 40.52% del total de viviendas particulares habitadas que existían en 2010. Esta cantidad incrementará el parque habitacional total del municipio a 4,145 viviendas. Con ello, la superficie del área urbana pasará de medir 1,047 has. a 1,095 al año 2035, por lo que cada año serán consumidos aproximadamente 2 has. para satisfacer la demanda de vivienda, representando un aumento de 47.30 has en 25 años. Por su parte, tanto la densidad urbana como la bruta, no experimentarán variaciones significativas en el mismo periodo (Tabla 14).

Tabla 14. Escenario Tendencial del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez de acuerdo a las proyecciones de CONAPO, 2014.

AÑO	HABITANTES	VIVIENDAS	HECTÁREAS URBANAS	DENSIDAD URBANA (Hab/Ha)	DENSIDAD BRUTA (Hab/ha)
2010	11,798	2,950	1,047.00	11.27	0.84
2015	13,081	321	12.83	12.49	0.93
2020	13,984	226	9.03	13.36	0.99
2025	14,833	212	8.49	14.17	1.05
2030	15,622	197	7.89	14.92	1.11
2035	16,578	239	9.56	15.83	1.18
TOTAL	-	4,145	1,095	-	-

Fuente: Elaboración propia con base en las proyecciones de CONAPO 2010-2030. El número de habitantes al año 2035 fue estimado en función de las tendencias previas establecidas por el organismo.

L.3.2) Escenario territorial y demográfico en el contexto de la Plataforma Logística del Estado de México

Aparte de la derrama económica que la Plataforma Logística del Estado de México significa tanto para el municipio de Soyaniquilpan de Juárez como para la región que lo rodea, se espera que el municipio incremente su población dado el número de empleos que el proyecto creará en los próximos años.

Se estima que la Plataforma Logística genere aproximadamente 30,608 empleos en los próximos 20 años, de los cuales 12,243 serán directos y 18,365 indirectos, esto es, 1,530 empleos formales por año. Con base en los empleos directos, se calcula que el municipio de Soyaniquilpan de Juárez incremente su número a 59,708 habitantes al año 2035, cinco veces la población que tenía en 2010.

En este sentido, se establece la hipótesis relativa a que la población total de Soyaniquilpan de Juárez sea de 24,734 habitantes al año 2020; al 2025 aumente a 36,398 residentes; al año 2030 se incremente a 48,053 personas y al 2035 se espera una población total de 59,708 habitantes. Por su parte, a partir del año 2015 el número de viviendas se incrementará a poco menos de 3,000 cada cinco años, y para el 2035 el municipio tendrá un parque habitacional total de 14,927 residencias. Asimismo, para satisfacer la demanda futura de vivienda, serán requeridas 207.11 has. de suelo adicionales de las 2,123.22 has. que en la actualidad tiene el municipio como suelo urbanizable. En este sentido, la extensión del área urbana se ampliará de 1,047 has que tenía en año 2010 a 1,254 has al 2035 (Tabla 15).

En contraste con el escenario anterior, el desarrollo de la Planta Logística implica necesariamente un aumento de la densidad de población tanto urbana como bruta. La densidad urbana aumentará progresivamente en los próximos 20 años hasta llegar a los 48 habitantes por hectárea al 2035, mientras que la bruta pasará de los 0.84 hab/ha que tenía en el año 2010 a 4.24 al 2035.

Este contexto plantea un escenario distinto al proyectado por el CONAPO, y por lo mismo es preciso planear la dotación de equipamiento, infraestructura y servicios que requerirá la población futura derivada de la puesta en marcha de la Plataforma Logística.

Tabla 15. Escenario Demográfico y Territorial de Soyaniquilpan de Juárez en el contexto del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.

AÑO	HABITANTES	VIVIENDAS	HECTAREAS	DENSIDAD URBANA (Hab/Ha)	DENSIDAD BRUTA (Hab/Ha)	EMPLEOS DIRECTOS	EMPLEOS INDIRECTOS	EMPLEOS TOTALES
2010	11,798	2,950	1,047.00	11	0.84	-	-	-
2015	13,081	321	12.83	12	0.93	583	875	1,458
2020	24,734	2,913	48.55	22	1.76	2,915	4,373	7,288
2025	36,398	2,916	48.60	31	2.59	2,915	4,373	7,288
2030	48,053	2,914	48.56	40	3.41	2,915	4,373	7,288
2035	59,708	2,914	48.56	48	4.24	2,915	4,373	7,288
TOTAL	-	14,927	1,254	-	-	12,243	18,365	30,608

Fuente: Estimaciones propias.

M) Imagen Objetivo

El desarrollo de la Plataforma Logística del Estado de México en el municipio de Soyaniquilpan de Juárez proporcionará mayor impulso a la región centro del país por su cercanía a destacadas zonas industriales de Querétaro y del Estado de Hidalgo y por su vínculo directo con la Autopista México-Querétaro y el Arco Norte, dos de los ejes viales más importantes de México. De la misma forma, generará sinergias territoriales y una significativa derrama económica directa no solo en el municipio sino también en el Estado de México y en la región centro en general.

En este contexto, se pretende consolidar al municipio de Soyaniquilpan de Juárez a través de los predios de San Francisco y San Agustín, como parte de un sistema nacional de distribución e intercambio de productos, bienes y servicios nacionales e internacionales que contribuya a materializar las líneas de acciones previstas en el Plan Nacional de Desarrollo 2013-2018, apoyando a conformar el Sistema Nacional de Plataformas Logísticas.

La Plataforma Logística de Soyaniquilpan de Juárez generará empleos, bienes y servicios e incrementará la productividad y la calidad de vida de la población no solo del municipio sino también de la región centro, los cuales estarán contextualizados en proyectos ordenados y sustentables. Para lo anterior se plantea la siguiente imagen objetivo:

Elevar el nivel de vida de la población a través del desarrollo de la Plataforma Logística del Estado de México y su equipamiento complementario de cobertura regional que impulse actividades económicas, logísticas y agroindustriales.

Promover el desarrollo de programas y proyectos económicos específicos articulados con obras de infraestructura.

Establecer una estructura urbana integral que garantice la operación y funcionamiento adecuado de las actividades y el flujo de bienes y servicios.

Determinar los mecanismos e instrumentos de administración y gestión para la operación y articulación de las acciones propuestas en el Plan Parcial.

Establecer un programa de inversiones priorizado para cada acción establecida en el Plan Parcial.

Promover la participación público-privada para la inversión, promoción, desarrollo y operación del plan.

V. OBJETIVOS

Con base en el Diagnóstico, Pronóstico e Imagen Objetivo, son postulados los siguientes Objetivos que serán alcanzados y cubiertos por el presente Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.

Objetivos Generales

1. Estimular el desarrollo social, económico y ambiental del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez con base en un ordenamiento urbano territorial sustentable que potencialice su estratégica posición geográfica reconocida y destacada tanto en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano, 2008, como en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, 2008, vigente.
2. Impulsar y desarrollar la Industria no contaminante de alta tecnología que genere sinergias con los demás parques industriales y logísticos localizados en las inmediaciones del municipio de Soyaniquilpan de Juárez.
3. Contribuir a consolidar Sistema Nacional de Plataformas Logísticas, dotando de certeza jurídica en materia de usos de suelo para el desarrollo de la Plataforma Logística del Estado de México, que fortalezca las actividades económicas, genere empleos, bienes y servicios, incremente la productividad y mejore la calidad de vida de los habitantes de Soyaniquilpan de Juárez.
4. Consolidar la competitividad del municipio de Soyaniquilpan de Juárez impulsando al sector Agroindustrial aprovechando las extensas áreas de tierra altamente productiva, los abundantes cuerpos de agua y la infraestructura de riego con los que cuenta.

5. Garantizar la correcta articulación de los predios de San Agustín y San Francisco, sujetos a Plan Parcial, con el territorio que los circunda y asegurar su respectiva conectividad con la infraestructura, las redes viales y de transporte así como con los nodos de comercio exterior.
6. Consolidar las Áreas Urbanas ubicadas dentro del Área de Estudio.
7. En conjunto con organismos públicos, iniciativa privada y sociedad civil en general, formular e impulsar programas ecológicos tendientes a preservar la fauna, regenerar el bosque, sanear los cuerpos de agua, arroyos y escurrimientos con el objeto de garantizar la recarga de los mantos freáticos y el suministro de agua potable a los habitantes del municipio de Soyaniquilpan de Juárez.

Objetivos Particulares

1. Por su estratégica cercanía a la Autopista Arco Norte, incorporar el predio San Agustín al uso industrial para consolidar el proyecto de la Plataforma Logística del Estado de México.
2. Consolidar la ocupación del uso del suelo Industria del Área Urbanizable del predio de San Francisco, determinado por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2008, vigente, para consolidar la Plataforma Logística del Estado de México.
3. Generar convenios de colaboración y participación con los tres órdenes de gobierno y los sectores económicos y sociales para conformar un organismo que impulse y promueva el desarrollo del proyecto de la Plataforma Logística del Estado de México.
4. Diversificar la economía local fomentando actividades Agroindustriales, a través de la modernización de las técnicas de producción, del financiamiento y comercialización de los productos en el mercado estatal, nacional e internacional.
5. Impulsar y dotar de infraestructura, servicios y equipamiento necesarios para facilitar las actividades industriales y comerciales al corto, mediano y largo plazos tanto en los predios de San Agustín y San Francisco, sujetos a Plan Parcial, como en el Área de Estudio.
6. Mejorar las condiciones de operación de la estructura vial existente y reforzarla mediante proyectos complementarios, tanto para el Área de Estudio como para los predios sujetos a Plan Parcial.
7. Modernizar el transporte público.
8. Redensificar las áreas urbanas localizadas dentro del Área de Estudio utilizando los lotes baldíos que ya cuentan con equipamiento, infraestructura y servicios.
9. Garantizar la participación de los diferentes actores sociales del municipio de Soyaniquilpan de Juárez en el desarrollo y operación de la Plataforma Logística del Estado de México.
10. Evitar los asentamientos humanos sobre áreas con vocación agroindustrial, forestal, con infraestructura para el riego o en zonas de riesgo.
11. Regularizar la tenencia de la tierra en aquellas zonas aptas para el desarrollo urbano; reubicar aquellos asentamientos humanos localizado en zonas de alto riesgo y evitar los asentamientos irregulares.
12. Impulsar el sector ecoturístico en el Área de Estudio aprovechando sus atractivos naturales como el cerro de San Agustín, arroyos y barrancas.

VI. DETERMINACIÓN DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

A) POLÍTICAS

Las políticas del Plan Parcial son formuladas en función de los planes y programas vigentes en el ámbito federal, estatal y regional. De esta manera, se definen a partir de las políticas establecidas en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

Las políticas en conjunto, pretenden incidir en el ordenamiento del territorio, de tal forma que impulsen las actividades económicas en zonas aptas que no pongan en riesgo el equilibrio ecológico de la región, se mejoren las condiciones de bienestar social y calidad de vida de los habitantes, y se conserven las áreas de valor ambiental.

Política Económica

Consolidar un sistema nacional de distribución e intercambio de productos, bienes y servicios nacionales e internacionales que dan vida y consolidan la creciente dinámica actividad económica del país en lo general y en particular la del Estado de México.

Política de Incorporación del Suelo al Desarrollo Urbano

El predio San Agustín a incorporar como parte del área industrial y el de San Francisco con uso industrial, son congruentes con las políticas municipales, así como, con la estrategia de desarrollo regional prevista para esta zona.

Política de Impulso

Promover, fortalecer y estimular el desarrollo económico del municipio, a través de la gestión y desarrollo de obras y proyectos estratégicos, programados a corto, mediano y largo plazo, como el proyecto de la PLEM.

Promover la instalación de agroindustrias que incorporen valor agregado a la producción agrícola.

Política de Mejoramiento

Mejorar las condiciones de bienestar y calidad de vida de la población, en particular de aquellas localidades que carecen de servicios urbanos, equipamiento e infraestructura. En particular esta política está dirigida a las localidades que se encuentran en el área de estudio, tales como Vistahermosa, San Agustín Buenavista, el Divisadero Fresno, San Juan del Cuervo, el Divisadero de Zapata, Gavillero de Santa Ana y San Isidro.

Política de Consolidación

Propiciar la ocupación de lotes baldíos y predios sub ocupados en los asentamientos humanos regulares que se encuentran en proceso de urbanización.

Política de Aprovechamiento Sustentable

Fomentar un desarrollo económico respetuoso del medio ambiente y de la población, en congruencia con el marco legal vigente.

Transformar las obras públicas y privadas en infraestructuras que apoyen la estrategia de sustentabilidad local y regional.

B) ESTRATEGIAS**B.1) Estrategia General**

Los predios San Agustín y San Francisco en el marco del Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente, son factibles de un Plan Parcial para su aprovechamiento territorial, debido a su localización geográfica dentro del contexto municipal y la importancia que estos a su vez guardan dentro del contexto regional. Los planes se formulan con base en un proyecto urbano que establezca con precisión, las políticas, estrategias, las acciones y las normas técnicas a seguir para lograr una ocupación ordenada, sustentable e integrada al contexto urbano para la Plataforma Logística del Estado de México.

B.2) Estrategias Territoriales

1. Configurar un orden urbano que evite la fragmentación territorial vinculando las actividades industriales y agroindustriales con los centros urbanos localizados dentro del Área de Estudio. Esto se logrará a través de la vialidad que rodea el cerro de San Agustín y que conecta los predios de San Agustín y San Francisco con las localidades de El Divisadero Fresno, San Juan del Cuervo, Gavillero de Santa Ana, El Divisadero de Zapata, San Agustín Buenavista y la cabecera municipal de Soyaniquilpan de Juárez.
2. Propiciar la saturación urbana que permita optimizar el aprovechamiento de infraestructura y suelo en las localidades ubicadas dentro del Área de Estudio, reduciendo las tendencias de crecimiento extensivo de baja densidad y disperso.
3. Impulsar los servicios financieros, la infraestructura y el equipamiento regionales, canalizando fundamentalmente inversiones hacia los centros urbanos localizados dentro del Área de Estudio, con la finalidad de favorecer el desarrollo regional, la autosuficiencia económica, el arraigo de los habitantes y combatir la dispersión.
4. Promover la competitividad urbana mediante la creación de las condiciones que permitan la multiplicación de las actividades productivas y la generación de empleo, a través de la previsión de áreas suficientes para usos comerciales y de servicios financieros, con el objetivo de revertir la tendencia de "ciudad dormitorio".
5. Promover la implementación de sistemas integrados de transporte urbano e interurbano de calidad como eje rector del desarrollo de infraestructura, optimizando con ello el desplazamiento urbano de personas garantizando rapidez y seguridad del viaje.
6. Potenciar la inversión en proyectos de transporte sustentable, mediante mecanismos sólidos de rentabilidad socioeconómica y beneficios ambientales.
7. Al interior del Área de Estudio, se pretende que los centros urbanos sean autosuficientes, sustentables, competitivos y en cuyo ordenamiento urbano se privilegie la mezcla de usos y densidades, que permitan establecer áreas suficientes para las actividades productivas, fundamentalmente las industriales, comerciales y de servicios financieros, debidamente integradas mediante una eficiente estructura vial, así como promover el incremento de espacios públicos y áreas verdes, para fomentar la convivencia de sus habitantes.
8. Mejorar la imagen urbana de los centros de urbanos dentro del Área de Estudio, privilegiando la generación de espacios públicos de convivencia social y de áreas verdes.
9. Determinar las áreas del territorio del Área de Estudio donde no debe alentarse el desarrollo urbano, impulsando estrategias que contengan criterios de sustentabilidad ambiental.
10. Establecer políticas de estricto control en las Áreas No Urbanizables particularmente en áreas con actividades forestales de alta productividad y en las zonas de recarga y/o abastecimiento de agua.

B.3) Estrategias Sectoriales**Estrategia de Uso del Suelo**

Saturar las áreas urbanas promoviendo la optimización del suelo, limitando la expansión de la mancha urbana, utilizando los lotes baldíos.

Asegurar que la incorporación del suelo al desarrollo urbano sea ordenada, ambientalmente sustentable, que integre las nuevas áreas a los sistemas de infraestructura y equipamiento existentes.

La modalidad de ocupación de los predios de San Agustín y San Francisco, así como de la zona designada con el uso del suelo Industria por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2008, vigente, será de forma programada bajo el concepto de saturación física, de acuerdo con la dotación de infraestructura y servicios, por lo que se establecen etapas de crecimiento (Ver plano).

Controlar los asentamientos irregulares en zona de riesgo y definir normas de sanción a la ocupación irregular del suelo.

Estrategia de Vialidad y Transporte

Construcción, ampliación y adecuación de vialidades y distribuidores para optimizar y agilizar la conectividad entre las localidades dentro del Área de Estudio con la cabecera municipal, los ejes regionales (Arco Norte y Autopista México-Querétaro) y otras regiones y Estados del país.

Prolongar la vía ferroviaria localizada al nororiente del municipio hacia la zona Industrial.

Impulsar la interconexión de los modos de transporte para lograr con ello una conectividad eficiente que garantice el suministro y distribución de bienes y servicios.

Optimizar el desplazamiento urbano de personas mediante sistemas integrados de transporte que garanticen rapidez y seguridad del viaje

Contar, al corto plazo, con transporte público económico, renovado, eficiente y confiable, canalizándolo sobre carriles confinados y con estaciones predeterminadas, aumentando su capacidad al mediano y largo plazos.

Apoyar el uso de la bicicleta como una forma de transporte no contaminante confinando un carril especial en las vialidades para tal fin.

Infraestructura y Servicios*Agua Potable*

Abatir el déficit de agua potable en aquellas localidades ubicadas dentro del Área de estudio a través de la perforación de pozos.

Corregir las deficiencias del servicio y operación del sistema de agua potable a través de tanques de almacenamiento y regulación.

Extender y optimizar la red de agua potable en las localidades que se encuentran dentro del Área de Estudio, particularmente en la de Vistahermosa.

Drenaje y Alcantarillado

Ampliar la cobertura de la red de drenaje y alcantarillado, garantizando con ello que cada vivienda y comercio ubicados en el Área de Estudio estén conectados a ella.

Introducir una red sanitaria y alcantarillado pluvial en las áreas de crecimiento propuestas por el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniuilpan de Juárez 2008, vigente.

Prever las acciones para el tratamiento y disposición de las aguas residuales, a través de la construcción y operación de las plantas tratadoras previstas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniuilpan de Juárez 2008, vigente.

Energía eléctrica y alumbrado público

Ampliar la red de energía eléctrica de acuerdo a las etapas de crecimiento propuestas tanto en la zona industrial como en la habitacional.

Extender y mejorar la cobertura del servicio de alumbrado público en las localidades ubicadas dentro del Área de Estudio.

Equipamiento

Ampliar y diversificar el equipamiento urbano local en función de las etapas de crecimiento propuestas, con perspectivas a ampliar su servicio a escala regional al mediano y largo plazos.

Medio Ambiente

Formular y promover programas de protección al medio ambiente y conservación de los recursos naturales.

Impulsar una economía industrial cuya base sea la producción sustentable y la conservación de los ecosistemas y sus servicios ambientales.

Atender y aprovechar la Agenda Internacional enfocada a proteger, conservar y aprovechar sustentablemente los ecosistemas, su biodiversidad y servicios ambientales.

Promover instrumentos innovadores de financiamiento económico, tanto municipales como estatales, nacionales e incluso internacionales, para apoyar las actividades del sector ambiental.

Proteger los ecosistemas y el medio ambiente y reducir los niveles de contaminación en los arroyos y cuerpos de agua.

Fortalecer el marco normativo y la gestión integral municipal para manejar ambientalmente materiales y residuos peligrosos y remediar sitios contaminados.

Fomentar la valorización y el máximo aprovechamiento de los residuos sólidos (reciclaje).

Riesgos

Formular e impulsar el Atlas de Riesgos del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez.

Imagen Urbana

Rescatar los espacios abiertos que representan la fisonomía de las localidades del Área de Estudio, a través de un programa de revitalización y mantenimiento de calles, plazas y jardines.

Implementar un reglamento de imagen urbana en los centros urbanos localizados dentro del Área de Estudio.

Incentivar la creación de parques, plazas, jardines e instalaciones culturales en los centros urbanos del Área de Estudio.

Estrategias Socioeconómicas

Fortalecer a los actores sociales del municipio para que a través de sus actividades, promuevan el desarrollo de una ciudadanía más cohesionada e incrementen su capital social aprovechando las potencialidades que brinda la Plataforma Logística del Estado de México.

Instrumentar una Agencia de Desarrollo sin fines de lucro que actúe como nexo entre los representantes de la iniciativa privada, instituciones del conocimiento y organismos gubernamentales para crear un ambiente de consenso y actuar en conjunto para mejorar la competitividad del sistema productivo regional. Esta institución contribuirá al desarrollo económico y social del municipio y zonas de influencia a través de planes de acción que promuevan la gestión y ejecución de proyectos de asociación de actividades productivas e innovadoras, tendientes a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y actividades de asociación productiva.

Atraer inversión privada para incrementar y mejorar los servicios logísticos que den valor agregado a las actividades productivas del municipio de Soyaniquilpan de Juárez.

Potenciar la inversión privada con el fortalecimiento del marco normativo y su armonización proporcionando seguridad jurídica a los inversores.

Desarrollar e impulsar el gobierno digital que aproveche las nuevas tecnologías de la información y comunicación para que a través de ellas, difunda indicadores socioeconómicos, promueva la Agroindustria y la Plataforma Logística del Estado de México.

Incentivar la cobertura de las Tecnologías de la Información y Comunicación para detonar un desarrollo más equitativo de toda la población del municipio y reducir la brecha digital.

Impulsar una red de centros comunitarios de capacitación y educación digital.

Agroindustria

Desarrollar las capacidades productivas con visión empresarial de los pequeños productores.

Impulsar la capitalización de las unidades productivas y la modernización de la infraestructura y equipamiento agroindustrial.

Promover la tecnificación del riego y optimizar el uso del agua.

Promover el desarrollo de conglomerados productivos y agroparques que articulen a los pequeños productores con empresas integradoras.

Instrumentar nuevos modelos de agronegocios que generen mayor valor agregado en la cadena productiva.

Impulsar prácticas sustentables en las actividades agrícola, pecuaria y acuícola.

Promover el uso y aprovechamiento de la bioenergía generada por los desechos orgánicos del sector Agroindustrial con el objetivo de apoyar la sustentabilidad.

Establecer programas integrales dirigidos a elevar la productividad de los pequeños productores.

VII. ZONIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL INTRAURBANO DE SAN FRANCISCO Y DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DE SAN AGUSTÍN

Derivado de los objetivos, políticas, estrategias y programas del presente Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, son delimitadas el Área Urbana y Urbanizable y No Urbanizable del Área de Estudio y establecidos los usos del suelo como primer paso para el desarrollo y consolidación de la proyectada Plataforma Logística del Estado de México en el Municipio de Soyaniquilpan de Juárez.

En general, los usos del suelo y sus respectivas intensidades del Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008, vigente, que se encuentran dentro del Área de Estudio fueron respetados, la excepción fue el uso Agropecuario, que fue transformado a Agroindustrial. La razón principal tiene que ver con que este último ofrece ventajas competitivas más amplias a la PLEM, al presentar la posibilidad de generar toda una gama de actividades que no se ciñen sólo a la agropecuaria, sino que abarca subsectores económicos como la silvícola y la acuícola y otros más como la biotecnología.

A continuación, es presentada la zonificación propuesta para el Área de Estudio y para los predios de San Francisco y San Agustín sujetos a Plan Parcial Intraurbano y de Incorporación Territorial, respectivamente.

A) Usos del Suelo y su Zonificación en el Área de Estudio

La clasificación del territorio del Área de Estudio, soporte de la PLEM, queda como sigue: de las 5,137.97 has. que tiene de extensión, 276.09 has. (5.37%) formarán parte del Área Urbana; 2,543.85 has. (49.51%) serán parte del Área Urbanizable y 2,318.03 has. (45.12%) constituirán el Área No Urbanizable.

De esta forma, el Área Urbana representa el 1.96% de la extensión total del municipio, el Área Urbanizable el 18.07% y el Área No Urbanizable el 16.47% (Tabla 16).

Tabla 16. Clasificación del Territorio del Área de Estudio, 2014.

Clasificación del Territorio	Hectáreas	Porcentaje	% Con respecto a la Superficie Municipal
Área Urbana	276.09	5.37%	1.96%
Área Urbanizable	2,543.85	49.51%	18.07%
Área No Urbanizable	2,318.03	45.12%	16.47%
TOTAL	5,137.97	100.00%	36.50%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

De acuerdo con el PMDU 2008, vigente, en el **Área Urbana** el uso del suelo Habitacional cuenta con una extensión de 225.59 has. (81.71%) que representan el 4.39% del Área de Estudio. Le sigue el uso del suelo Centro Urbano, que tiene un área de 38.64 has. (14%) significando el 0.75% del Área de Estudio. El uso del suelo Equipamiento se extiende sobre 11.96 has. (4.30%), el cual apenas cubre el 0.23% del Área de Estudio (Tabla 17).

Tabla 17. Usos del Suelo en el Área Urbana del Área de Estudio, 2014.

Uso del Suelo	Hectáreas	Porcentaje	% Respecto al Área de Estudio
Habitacional	225.59	81.71%	4.39%
Centro Urbano	38.64	14.00%	0.75%
Equipamiento	11.86	4.30%	0.23%
TOTAL	276.09	100.00%	5.37%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

Por su parte, el uso del suelo Industria es el más extenso tanto del **Área Urbanizable** como del Área de Estudio, ya que cuenta con 1,724.93 has., significando el 67.81% de la primera y el 33.57% de la segunda. El segundo uso del suelo más extenso es el Habitacional por cubrir un área de 818.92 has., el cual representa el 32.19% del Área Urbanizable. Asimismo, este uso es tres veces mayor que el Habitacional que se encuentra en el Área Urbana y es el tercero más extenso de Área de Estudio, ya que cubre el 15.94% de su superficie (Tabla 18).

Tabla 18. Usos del Suelo en el Área Urbanizable del Área de Estudio, 2014.

Uso del Suelo	Hectáreas	Porcentaje	% Respecto al Área de Estudio
Industria	1,724.93	67.81%	33.57%
Habitacional	818.92	32.19%	15.94%
TOTAL	2,543.85	100.00%	49.51%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

De la misma forma, la distribución de los usos del suelo para el **Área No Urbanizable** es la siguiente: se plantea que el uso de suelo Bosque cuente con 1,017.14 has. (43.88%); el uso Agroindustria con 809 has. (34.90%) y los Cuerpos de Agua cubran una extensión de 491.89 has. (21.22%) (Tabla 19).

Tabla 19. Usos del Suelo en el Área No Urbanizable del Área de Estudio, 2014.

Uso del Suelo	Hectáreas	Porcentaje	% Respecto al Área de Estudio
Bosque	1,017.14	43.88%	19.80%
Agroindustria	809.00	34.90%	15.75%
Cuerpos de Agua	491.89	21.22%	9.57%
TOTAL	2,318.03	100.00%	45.12%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

Usos del Suelo en el Área Urbana del Área de Estudio

Habitacional

El uso del suelo Habitacional ubicado en el Área Urbana cubre una extensión de 225.59 has, el cual representa el 81.71% del Área Urbana, el 4.39% del Área de Estudio y el 1.60% del territorio municipal.

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008, vigente, la dosificación de los usos Habitacionales responde a tres criterios de ordenamiento, el primero de ellos responde exclusivamente a la cabecera municipal, pero para el caso del Área de Estudio aplican los dos siguientes:

1. Consolidación de las áreas urbanas y aprovechamiento de los espacios sub utilizados.
2. Definición de la tendencia de crecimiento hacia el Este de la cabecera municipal.

En este uso del suelo son contempladas densidades de 20 hasta 50 viviendas por hectárea y su tipología y dimensiones es la siguiente:

H-200-A: tiene una superficie de 62.68 has. (27.78%), significa el 22.70% del Área Urbana y el 1.22% del Área de Estudio.

H-333-A: tiene una superficie de 96.82 has. (42.92%), representa el 35.07% del Área Urbana y 1.88% del Área de Estudio.

H-500-A: tiene una superficie de 66.09 has. (29.30%), constituye el 23.94% Área de Urbana, y el 1.29% del Área de Estudio.

El uso del suelo Habitacional en el Área Urbana del Área de Estudio se muestra en la Tabla 20.

Tabla 20. Uso del Suelo Habitacional en el Área Urbana del Área de Estudio, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Hectáreas	Porcentaje	% Con Respecto al Área de Urbana	% Con Respecto al Área de Estudio
Habitacional	H-200-A	62.68	27.78%	22.70%	1.22%
	H-333-A	96.82	42.92%	35.07%	1.88%
	H-500-A	66.09	29.30%	23.94%	1.29%
Total	-	225.59	100%	81.71%	4.39%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

Centro Urbano

De acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008, vigente, en el Área de Estudio existen ocho zonas con el uso del suelo Centro Urbano, los cuales se ubican en las localidades de San Agustín, Vistahermosa, El Divisadero Fresno, San Juan del Cuervo, Gavillero de Santa Ana y San Isidro.

Con los Centros Urbanos se pretende impulsar y consolidar los servicios financieros, bancarios y de esparcimiento que satisfagan la demanda de corte regional derivada del flujo de personas y vehículos generado por las Autopistas México-Querétaro y Arco Norte, a lo que ahora se suma la puesta en marcha del proyecto de la Plataforma Logística del Estado de México.

La clave asignada por PMDU 2008, vigente, al Centro Urbano es CU-333-A, y en el Área de Estudio se extiende sobre una superficie de 38.64 has., representando el 14% del Área Urbana y 0.75% del Área de Estudio.

El uso del suelo Centro Urbano del Área Urbana se muestra en la Tabla 21.

Tabla 21. Uso del Suelo Centro Urbano en el Área Urbana del Área de Estudio, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Hectáreas	% Con Respecto al Área Urbana	% Con Respecto al Área de Estudio
Centro Urbano	CU-333-A	38.64	14.00%	0.75%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

Equipamiento

La cobertura del Equipamiento ubicado dentro del Área de Estudio es de carácter local y de acuerdo con el PMDU 2008, vigente, cuenta con una superficie total de 11.87 has., la cual representa el 4.30% del Área Urbana, 0.23% del Área de Estudio y el 0.08% de territorio municipal.

La tipología y dimensión de los diferentes tipos de Equipamientos ubicados dentro del Área Urbana es la siguiente:

Educación y Cultura (E-EC-L): cuenta con una superficie de 7.59 has. (63.95%), representa el 2.75% del Área Urbana y el 0.15% del Área de Estudio.

Recreación y Deporte (E-RD-L): se extiende sobre 2.43 has. (20.48%), representa el 0.88% del Área Urbana y el 0.05% del Área de Estudio.

Administración y Servicios (A-AS-L): tiene una superficie de 1.59 has. (13.43%), significa el 0.58% del Área Urbana y el 0.03% del Área de Estudio.

Salud y Asistencia Social (E-SA): cuenta con 0.25 has. (2.14%) de extensión, representa el 0.09% del Área Urbana y su porcentaje con respecto al Área de Estudio es poco significativa.

La construcción de vivienda en aquellos predios destinados a este fin, no está permitida. La Tabla 22 presenta los usos del suelo para Equipamiento.

Tabla 22. Uso del Suelo Equipamiento en el Área Urbana del Área de Estudio, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Hectáreas	Porcentaje	% Con Respecto al Área Urbana	% Con Respecto al Área de Estudio
Educación y Cultura	E-EC-L	7.59	63.95%	2.75%	0.15%
Recreación y Deporte	E-RD-L	2.43	20.48%	0.88%	0.05%
Administración y Servicios	E-AS-L	1.59	13.43%	0.58%	0.03%
Salud y Asistencia Social	E-SA	0.25	2.14%	0.09%	0.005%
TOTAL	-	11.87	100%	4.30%	0.23%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

Usos del Suelo en el Área Urbanizable del Área de Estudio Habitacional

El uso del suelo Habitacional ubicado en el Área Urbanizable cubre una extensión de 818.90 has., el cual representa el 32.19% del Área Urbanizable, el 15.94% del Área de Estudio y el 5.82% del territorio municipal.

En este uso del suelo son contempladas densidades de 20 hasta 50 viviendas por hectárea y su tipología y dimensiones es la siguiente:

H-200-A: tiene una superficie de 61.27 has. (7.48%), significa el 2.41% del Área Urbanizable, y el 1.19% del Área de Estudio.

H-333-A: tiene una superficie de 207.87 has. (25.38%), representa el 8.17% del Área Urbanizable y el 4.05% del Área de Estudio.

H-500-A: tiene una superficie de 549.76 has. (67.13%), constituye el 21.61% del Área de Estudio y el 10.70% del Área de Estudio.

El uso del suelo Habitacional en el Área Urbanizable del Área de Estudio se muestra en la Tabla 23.

Tabla 23. Uso del Suelo Habitacional en el Área Urbanizable del Área de Estudio, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Hectáreas	Porcentaje	% Con Respecto al Área Urbanizable	% Con Respecto al Área de Estudio
Habitacional	H-200-A	61.27	7.48%	2.41%	1.19%
	H-333-A	207.87	25.38%	8.17%	4.05%
	H-500-A	549.76	67.13%	21.61%	10.70%
Total	-	818.90	100.00%	32.19%	15.94%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

Industria

La Autopista México-Querétaro, que comunica al centro con el norte del país, el Arco Norte, que conecta al Pacífico con el Golfo de México, y la ahora proyectada Plataforma Logística del Estado de México, representan en su conjunto la posibilidad para que el uso de suelo estipulado como Industria por el PMDU 2008, vigente, sea aprovechado a su máximo potencial dado su posición geográfica y las ventajas competitivas que representa la misma plataforma logística. Con ello se pretende detonar la economía no sólo del municipio de Soyaniquilpan de Juárez sino también la del Estado de México, haciéndolos más competitivos no solo a escala local sino también global.

En este contexto, se establece una extensión total de 1,724.93 has. para el uso del suelo Industria, el cual representa el 67.81% del Área Urbanizable, 33.57% del Área de Estudio y el 12.25% del territorio municipal. Este uso se subdivide en Industria Grande No Contaminante e Industria Mediana No Contaminante, cuyas dimensiones y claves son las que a continuación se enlistan:

Industria Grande No Contaminante (I-G-N): cuenta con una extensión de 887.59 has (51.46%), representa el 34.89% del Área Urbanizable y el 17.28% del Área de Estudio.

Industria Media No Contaminante (I-M-N): tiene una superficie de 837.34 has. (48.54%), significa el 32.92% del Área Urbanizable y 16.30% del Área de Estudio.

En este uso de suelo no se permitirá la construcción de viviendas, y la altura máxima de construcción y la intensidad máxima de construcción de cada industria que pretenda instalarse, estarán sujetas a dictamen técnico. La Tabla 24 expone el uso del suelo Industria.

Tabla 24. Uso del Suelo Industria en el Área Urbanizable del Área de Estudio, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Hectáreas	Porcentaje	% Con Respecto al Área Urbanizable	% Con Respecto al Área de Estudio
Industria Grande No Contaminante	I-G-N	887.59	51.46%	34.89%	17.28%
Industria Media No Contaminante	I-M-N	837.34	48.54%	32.92%	16.30%
TOTAL	-	1,724.93	100%	67.81%	33.57%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

Usos del Suelo en el Área No Urbanizable del Área de Estudio

Los usos del suelo que deberán preservarse del desarrollo urbano, son los siguientes:

Bosque

Con una área de 1,017.14 has., el uso de suelo Bosque de Mediana Calidad es el más extenso del Área No Urbanizable ya que representa el 43.88% de ésta. Cubre el 19.80% de Área de Estudio, consolidándose como el tercer uso de suelo más extenso de la misma, solo detrás de los usos Habitacional e Industria.

A este usos de suelo el PMDU 2008, vigente, le asigna la clave N-BOS-MC (Tabla 25).

Agroindustria

Como apoyo a la Plataforma Logística del Estado de México, la actividad Agroindustrial jugará un rol relevante en la base económica del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez. Por esta razón, el uso del suelo Agroindustria cubrirá una extensión de 809 has. y tendrá asignada la clave AG-IND. Este uso representa el 34.90% del Área No Urbanizable y el 15.71% del Área de Estudio. Esta actividad se desarrollará principalmente hacia el norte, nororiente y suroriente del Área de Estudio (Tabla 25).

Cuerpos de Agua

El uso del suelo Cuerpos de Agua se refiere a las presas y bordos localizados dentro del Área de Estudio y cuenta con un área de 491.89 has. Significa el 21.22% de esta última y el 9.57% del Área No Urbanizable. Eventualmente, este uso del suelo apoyará con el suministro de agua a las actividades agroindustriales que se desarrollen a su alrededor.

A este uso del suelo el PMDU 2008, vigente, le asigna la clave CA (Tabla 25).

Tabla 25. Usos del Suelo en el Área No Urbanizable del Área de Estudio, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Hectáreas	% Respecto al Área No Urbanizable	% Respecto al Área de Estudio
Bosque	N-BOS-MC	1,017.14	43.88%	19.80%
Agroindustria	AG-IND	809.00	34.90%	15.75%
Cuerpos de Agua	CA	491.89	21.22%	9.57%
TOTAL	-	2,318.03	100%	45.12%

Fuente: Estimaciones propias con base en el Plan de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

A.1) Usos del Suelo en el Área del Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín

El predio de San Agustín, sujeto a Plan Parcial de Incorporación Territorial, es de suma importancia para el desarrollo de la Plataforma Logística del Estado de México dado las ventajas competitivas ya descritas en el Diagnóstico. Por esta razón, la estrategia de uso del suelo asume una zonificación que define la ubicación y características de los usos del suelo y de las edificaciones en el predio de San Agustín.

La zonificación propuesta para las 253.58 has. de extensión del Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín, es la siguiente:

Industria Grande No Contaminante (I-G-N): abarcará una extensión de 9.98 has., que representa el 3.94% del predio de San Agustín.

Industria Media No Contaminante (I-M-N): tendrá una extensión de 137.30 has., que significa el 54.14% del predio de San Agustín.

Centro Urbano (CU): se extenderá sobre una superficie de 17.70 has., que representa el 6.98% del predio de San Agustín.

Sub centro Urbano de Servicios (Sub-Urb-S): cubrirá un área de 1.20 has., que significan el 0.47% del predio de San Agustín.

Sub centro Urbano Mixto (Sub-Urb-M): abarcará una extensión de 1.80 has., que constituye el 0.71% del predio de San Agustín.

Agroindustria (AG-IND): tendrá una extensión de 25.68 has., que representa el 10.13% del predio de San Agustín.

Área Verde (AV): se extenderá sobre una superficie de 37.60 has., que significa el 14.83% del predio de San Agustín.

Infraestructura (Infra): cubrirá un área de 1.80 has., representando el 0.71% del predio de San Agustín.

Vialidades (Vial): tendrá 20.52 has. de extensión, abarcando proporcionalmente el 8.09% del predio de San Agustín.

A excepción del uso Agroindustria, en los demás usos del suelo no está permitida la construcción de vivienda (Tabla 26).

Tabla 26. Usos del Suelo para el Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Hectáreas	Porcentaje
Industria Grande No Contaminante	I-G-N	9.98	3.94%
Industria Media No Contaminante	I-M-N	137.30	54.14%
Centro Urbano	CU	17.70	6.98%
Subcentro Urbano de Servicios	Sub-Urb-S	1.20	0.47%
Subcentro Urbano Mixto	Sub-Urb-M	1.80	0.71%
Agroindustria	AG-IND	25.68	10.13%
Área Verde	AV	37.60	14.83%
Infraestructura	Infra	1.80	0.71%
Vialidades	Vial	20.52	8.09%
TOTAL	-	253.58	100.00%

A.2) Usos del Suelo en el Área del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco

El predio de San Francisco sujeto a Plan Parcial Intraurbano está vinculado directamente con el proyecto de la Plataforma Logística del Estado de México, ya que en él será desarrollada la primera etapa de dicho proyecto. Su estrecha cercanía con la cabecera municipal, la Autopista México-Querétaro, el Arco Norte y con la zona industrial del Municipio de Jilotepec, representa la ventaja geográfica que el predio puede ofrecer para el desarrollo de actividades económicas vinculadas a la Industria logística integradas en proyectos ordenados y sustentables. Esta visión ya era contemplada desde el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008, vigente, y por este motivo, el uso de suelo predominante es Industria Grande No Contaminante.

En este sentido, la estrategia de uso del suelo asume una zonificación que define la ubicación y características de los usos del suelo y de las edificaciones en el predio de San Francisco.

La zonificación propuesta para las 172.39has. asignadas al Plan Intraurbano de San Francisco, es la siguiente:

Industria Grande No Contaminante (I-G-N): abarcará una extensión de 102.42 has., que representa el 59.41% del predio de San Francisco.

Centro Urbano (CU): se extenderá sobre una superficie de 16.36 has., que representa el 9.49% del predio de San Francisco.

Subcentro Urbano de Servicios (Sub-Urb-S): cubrirá un área de 3.79 has., que significa el 2.20% del predio de San Francisco.

Área Verde (AV): tendrá una superficie de 18.36 has., que significa el 10.65% del predio de San Francisco.

Infraestructura (Infra): ocupará un área de 0.85 has., que representa el 0.49% del predio de San Francisco.

Vialidades (Vial): 30.61 has. serán destinadas a las vialidades, que proporcionalmente significan el 17.76% del predio de San Francisco.

En ninguno de estos usos del suelo estará permitida la construcción de vivienda (Tabla 27).

Tabla 27. Usos del Suelo para el Plan Parcial Intraurbano de San Francisco, 2014.

Usos del Suelo	Clave	Hectáreas	Porcentaje
Industria Grande No Contaminante	I-G-N	102.42	59.41%
Centro Urbano	CU	16.36	9.49%
Subcentro Urbano de Servicios	Sub-Urb-S	3.79	2.20%
Área Verde	AV	18.36	10.65%
Infraestructura	Infra	0.85	0.49%
Vialidades	Vial	30.61	17.76%
TOTAL	-	172.39	100.00%

B) Normas de Uso y Aprovechamiento del Suelo

El presente Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín es el elemento normativo de desarrollo urbano aplicable tanto al área de estudio soporte de la Plataforma Logística del Estado de México como a los predios de San Agustín y San Francisco. El cumplimiento de las disposiciones contenidas en este documento es de carácter obligatorio y condición indispensable para el otorgamiento de la Licencia de Uso del Suelo, de la Licencia Municipal de Construcción y de la Licencia de Funcionamiento.

En todos los casos, deberá cumplirse con las normas establecidas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008³, vigente, y en el Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento en vigor.

B.1) Normas de Ordenación Generales

Las Normas Generales de Ordenación son aquellas a las que se sujetan los usos del suelo en el Área de Estudio y permiten el ordenamiento territorial con base en la estrategia de desarrollo urbano. Estas Normas son las que ya se encuentran estipuladas en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez 2008, vigente. Para el caso de uso del suelo Agroindustria, aplicará la siguiente norma:

AG-IND Agroindustria

Uso General:

Agroindustria Norma de Ocupación

Para el uso AG-IND se tendrá una densidad máxima de 0.6 Viv./1 has., 16,667 m² de terreno bruto por vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones o áreas privativas de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 10,000 m² de superficie y un frente de 50 metros, como mínimo. Las edificaciones podrán tener una altura máxima, sin incluir tinacos, de 2 niveles y 7.50 m. de altura a partir del nivel de desplante como máximo, deberá dejarse como mínimo 95% de la superficie del lote sin construir y como máximo 5% de desplante, y el coeficiente de utilización del suelo será de 0.1.

B.2) Normas de Ordenación Particulares

Estas normas son a las que se sujetarán de manera particular los usos del suelo en los predios sujetos a Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín. Asimismo, las normas para el uso y ocupación del suelo para los predios sujetos a Plan Parcial de San Agustín y San Francisco, tendrán que sujetarse a los siguientes conceptos particulares:

Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es la relación aritmética existente entre la superficie construida en planta baja y la superficie total del terreno y se calcula con la expresión siguiente:

$$COS = 1 - \% \text{ de área libre (expresado en decimal) / superficie total del predio.}$$

³ Normatividad referente a vivienda, equipamiento, dotación de infraestructura, vialidad, restricciones, estacionamiento, y las que apliquen.

La superficie de desplante es el resultado de multiplicar el COS, por la superficie total del predio.

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es la relación aritmética existente entre la superficie total construida en todos los niveles de la edificación y la superficie total del terreno y se calcula con la expresión siguiente:

$CUS = (\text{superficie de desplante} \times \text{No. de niveles permitidos}) / \text{superficie total del predio}.$

La superficie máxima de construcción es el resultado de multiplicar el CUS por la superficie total del predio.

Densidad: Se refiere al número máximo de establecimientos que se permiten construir en un predio de determinada superficie. La densidad neta es aquella en la que ya se ha descontado la superficie destinada a vialidades, donaciones, entre otros, mientras que en la densidad bruta se considera la superficie total del predio.

Altura: Es el número máximo de niveles o metros que se pueden construir en un predio, dependiendo del uso del suelo que se señale en el respectivo plan y va ligado a la superficie máxima de construcción y a la intensidad máxima de construcción.

Tabla de usos permitidos

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos en cada predio son los que se indican en las Tablas de Usos del Suelo del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.

Homologación de Claves

Usar las letras del uso básico: ejemplo H (Habitacional)

Usar con base en la densidad (m^2 de terreno bruto/vivienda) un código después de la letra; ejemplo H: (criterio general) (100/densidad tomando en cuenta la totalidad del terreno bruto sin aplicar en su caso restricciones).

El frente mínimo y el resto de las especificaciones técnicas se definen tanto en la tabla de usos del suelo en este Plan Parcial como en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniuilpan de Juárez, 2008, (en las que son aplicables) y en el Libro V del Código Administrativo del Estado de México y su Reglamento.

B.2.1) Normas particulares para los Usos del Suelo del Plan Parcial de Incorporación Territorial de San Agustín

I-G-N Industria Grande No Contaminante

Uso general: Industria Norma de

Ocupación

No se permite construcción la vivienda en este uso del suelo. Se podrán autorizar subdivisiones o áreas privativas de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 2,000 m^2 de superficie y un frente de 40 metros, como mínimo. Deberá dejarse 25% de la superficie del lote sin construir y como máximo 75% de desplante. La altura máxima de las edificaciones será de 25 metros a partir del nivel de desplante y el coeficiente de utilización del suelo será de 0.7 (Tabla 28).

Tabla 28. Intensidad de Uso del Suelo para Industria Grande No Contaminante, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Densidad Viv/Has.	M ² de Terreno Bruto/Vivienda	M ² Netos de Terreno/Subdivisión mínima de predios	Frente Mínimo de Lote (Metros)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Altura Máxima de Construcción (Metros)	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Industria Grande No Contaminante	I-G-N	No permitido	No permitido	2,000	40	75%	25	0.7

I-M-N Industria Media No Contaminante

No se permite construcción la vivienda en este uso del suelo. Se podrán autorizar subdivisiones o áreas privativas de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 1,200 m^2 de superficie y un frente de 25 metros, como mínimo. Deberá dejarse 25% de la superficie del lote sin construir y como máximo 75% de desplante. La altura máxima de las edificaciones será de 25 metros a partir del nivel de desplante y el coeficiente de utilización del suelo será de 0.7 (Tabla 29).

Tabla 29. Intensidad de Uso del Suelo para Industria Media No Contaminante, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Densidad Viv/Has.	M ² de Terreno Bruto/Vivienda	M ² Netos de Terreno/Subdivisión mínima de predios	Frente Mínimo de Lote (Metros)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Altura Máxima de Construcción (Metros)	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Industria Media No Contaminante	I-M-N	No permitido	No permitido	1,200	25	75%	25	0.7

CU Centro Urbano

Usos General: Centro Urbano

Norma de Ocupación

No se permite la construcción de vivienda en este uso del suelo. Podrán establecerse Oficinas y Centros de Investigación y Desarrollo, así como aquellos usos permitidos en la Tabla General de Usos del Suelo del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.

Se podrán autorizar subdivisiones o áreas privativas de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² de superficie y un frente de 10 metros, como mínimo. Las edificaciones podrán tener una altura máxima, sin incluir tinacos, de 25 metros de altura a partir del nivel de desplante. Deberá dejarse como mínimo 40% de la superficie del lote sin construir y como máximo 60% de desplante y el coeficiente de utilización del suelo será de 0.7 (Tabla 30).

Tabla 30. Intensidad de Uso del Suelo para Centro Urbano, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Densidad Viv/Has.	M ² de Terreno Bruto/Vivienda	M ² Netos de Terreno/Subdivisión mínima de predios	Frente Mínimo de Lote (Metros)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Altura Máxima de Construcción (Metros)	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Centro Urbano	CU	No permitido	No permitido	200	10	60%	25	0.7

Sub-Urb-S Subcentro Urbano de Servicios

Usos General: Subcentro Urbano

Norma de Ocupación

No se permite la construcción de vivienda en este uso del suelo. Podrán establecerse centros para el cuidado de la salud y de la población infantil, estaciones para la atención de siniestros generados por fenómenos naturales y/o antropogénicos, y todos aquellos usos permitidos en la Tabla General de Usos del Suelo del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.

Se podrán autorizar subdivisiones o áreas privativas de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² de superficie y un frente de 10 metros, como mínimo. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 15 metros de altura a partir del nivel de desplante. Deberá dejarse 40% de la superficie del lote sin construir y 60% de desplante y el coeficiente de utilización del suelo será de 0.5 (Tabla 31).

Tabla 31. Intensidad de Uso del Suelo para Subcentro Urbano de Servicios, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Densidad Viv/Has.	M ² de Terreno Bruto/Vivienda	M ² Netos de Terreno/Subdivisión mínima de predios	Frente Mínimo de Lote (Metros)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Altura Máxima de Construcción (Metros)	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Subcentro Urbano de Servicios	Sub-Urb-S	No permitido	No permitido	200	10	60%	15	0.5

Sub-Urb-M Subcentro Urbano Mixto

Usos General: Subcentro Urbano

Norma de Ocupación

No se permite la construcción de vivienda en este uso del suelo. Podrán establecerse zonas para el comercio mayoritario y minoritario, áreas para estacionamiento de vehículos, así como aquellos usos permitidos en la Tabla General de Usos del Suelo del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.

Se podrán autorizar subdivisiones o áreas privativas de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² de superficie y un frente de 10 metros, como mínimo. Las edificaciones podrán tener una altura máxima, sin incluir tinacos, de 15 metros de altura a partir del nivel de desplante. Deberá dejarse 40% de la superficie del lote sin construir y 60% de desplante y el coeficiente de utilización del suelo será de 0.5 (Tabla 32).

Tabla 32. Intensidad de Uso del Suelo para Subcentro Urbano Mixto, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Densidad Viv/Has.	M ² de Terreno Bruto/Vivienda	M ² Netos de Terreno/Subdivisión mínima de predios	Frente Mínimo de Lote (Metros)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Altura Máxima de Construcción (Metros)	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Subcentro Urbano Mixto	Sub-Urb-M	No permitido	No permitido	200	10	60%	15	0.5

AG-IND Agroindustria

Usos General: Agroindustria

Norma de Ocupación

El uso del suelo AG-IND tendrá una densidad máxima de 0.6 Viv./1 has., 16,667.00 m² de terreno bruto por vivienda. Se podrán autorizar subdivisiones o áreas privativas de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 10,000 m² de superficie y un frente de 50 metros, como mínimo. Las edificaciones podrán tener una altura máxima, sin incluir tinacos, de 2 niveles y 7.50 metros del nivel de desplante como máximo, deberá dejarse 95% de la superficie del lote sin construir y como máximo 5% de desplante y el coeficiente de utilización del suelo será de 0.1 (Tabla 33).

Tabla 33. Intensidad de Uso del Suelo para Agroindustria, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Densidad Viv/Has.	M ² de Terreno Bruto/Vivienda	M ² Netos de Terreno/Subdivisión mínima de predios	Frente Mínimo de Lote (Metros)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Altura Máxima de Construcción (Metros)	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Agroindustria	AG-IND	0.60	16,667	10,000	50	5%	7.5	0.1

AV Área Verde

Usos General: Área Verde

Norma de Ocupación

En este uso del suelo no serán permitidas las construcciones destinadas a la vivienda, sin embargo, podrán establecerse áreas deportivas, casetas de vigilancia, bancas, botes de basura, paradas de autobuses, directorios de empresas, plano de localización, arbotantes decorativos, identidad de las empresas (logotipos), buzones y aquellos usos permitidos en la Tabla General de Usos del Suelo del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.

Infra Infraestructura

Usos General: Infraestructura

Norma de Ocupación

No se permite la construcción de vivienda en este uso del suelo. Las subdivisiones o áreas privativas de predios, el frente y el coeficiente de utilización del suelo estarán sujetos a dictamen técnico emitido por la dependencia u organismo correspondiente. Las edificaciones podrán tener una altura máxima, sin incluir tinacos, de 15 metros de altura a partir del nivel de desplante y un coeficiente de utilización del suelo será de 0.5 (Tabla 34).

Tabla 34. Intensidad de Uso del Suelo para Infraestructura, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Densidad Viv/Has.	M ² de Terreno Bruto/Vivienda	M ² Netos de Terreno/Subdivisión mínima de predios	Frente Mínimo de Lote (Metros)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Altura Máxima de Construcción (Metros)	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Infraestructura	Infra	No permitido	No permitido	Dictamen Técnico	Dictamen Técnico	Dictamen Técnico	15	0.5

Vial Vialidades

Usos General: Vialidades

Norma de Ocupación

No se permite la construcción de ningún tipo. Serán permitidos señalamientos viales, paradas de autobuses y casetas de vigilancia.

B.2.2) Normas particulares para los Usos del Suelo del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco**I-G-N Industria Grande No Contaminante**

Usos General: Industria

Norma de Ocupación

No se permite construcción la vivienda en este uso del suelo. Se podrán autorizar subdivisiones o áreas privativas de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 2,000 m² de superficie y un frente de 40 metros, como mínimo. Deberá dejarse el 25% de la superficie del lote sin construir y 75% de desplante. La altura máxima de las edificaciones será de 25 metros a partir del nivel de desplante y el coeficiente de utilización del suelo será de 0.7 (Tabla 35).

Tabla 35. Intensidad de Uso del Suelo para Industria Grande No Contaminante, 2014.

Usos del Suelo	Clave	Densidad Viv/Has.	M ² de Terreno Bruto/Vivienda	M ² Netos de Terreno/Subdivisión Mínima de predios	Frente Mínimo de Lote (Metros)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Altura Máxima de Construcción (Metros)	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Industria Grande No Contaminante	I-G-N	No permitido	No permitido	2,000	40	75%	25	0.7

CU Centro Urbano

Usos General: Centro Urbano

Norma de Ocupación

No se permite la construcción de vivienda en este uso del suelo. Podrán establecerse Oficinas, zonas para el comercio mayoritario y minoritario y estacionamientos para vehículos, así como aquellos usos permitidos en la Tabla General de Usos del Suelo del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.

Se podrán autorizar subdivisiones o áreas privativas de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² de superficie y un frente de 10 metros, como mínimo. Las edificaciones podrán tener una altura máxima sin incluir tinacos de 45 metros de altura a partir del nivel de desplante. Deberá dejarse 40% de la superficie del lote sin construir y 60% de desplante y el coeficiente de utilización del suelo será de 1.5 (Tabla 36).

Tabla 36. Intensidad de Uso del Suelo para Centro Urbano, 2014.

Usos del Suelo	Clave	Densidad Viv/Has.	M ² de Terreno Bruto/Vivienda	M ² Netos de Terreno/Subdivisión Mínima de predios	Frente Mínimo de Lote (Metros)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Altura Máxima de Construcción (Metros)	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Centro Urbano	CU	No permitido	No permitido	200	10	60%	45	1.5

Sub-Urb-S Subcentro Urbano de Servicios

Usos General: Subcentro Urbano

Norma de Ocupación

No se permite la construcción de vivienda en este uso del suelo. Podrán establecerse centros educativos, centros para el cuidado de la salud y de la población infantil, estaciones para la atención de siniestros generados por fenómenos naturales y/o antropogénicos y todos aquellos usos permitidos en la Tabla General de Usos del Suelo del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.

Se podrán autorizar subdivisiones o áreas privativas de predios cuando las fracciones resultantes tengan como mínimo 200 m² de superficie y un frente de 10 metros, como mínimo. Las edificaciones podrán tener una altura máxima, sin incluir tinacos, de 15 metros de altura a partir del nivel de desplante. Deberá dejarse 40% de la superficie del lote sin construir y 60% de desplante y el coeficiente de utilización del suelo será de 0.5 (Tabla 37).

Tabla 37. Intensidad de Uso del Suelo para Sub centro Urbano de Servicios, 2014.

Usos del Suelo	Clave	Densidad Viv/Has.	M ² de Terreno Bruto/Vivienda	M ² Netos de Terreno/Subdivisión Mínima de predios	Frente Mínimo de Lote (Metros)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Altura Máxima de Construcción (Metros)	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Subcentro Urbano de Servicios	Sub-Urb-S	No permitido	No permitido	200	10	60%	15	0.5

AV Área Verde

Norma de Ocupación

No serán permitidas las construcciones destinada a la vivienda en este uso del suelo. Podrán establecerse áreas deportivas, casetas de vigilancia, bancas, botes de basura, paradas de autobuses, directorios de empresas, plano de localización, arbotantes decorativos, identidad de las empresas (logotipos), buzones y aquellos usos permitidos en la Tabla General de Usos del Suelo del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.

Infra Infraestructura

Uso General: Infraestructura

Norma de Ocupación

No se permite la construcción de vivienda en este uso del suelo. Las subdivisiones o áreas privativas de predios, el frente y el coeficiente de utilización del suelo estarán sujetos a dictamen técnico emitido por la dependencia u

organismo correspondiente. Las edificaciones podrán tener una altura máxima, sin incluir tinacos, de 15 metros de altura a partir del nivel de desplante y un coeficiente de utilización del suelo será de 0.5 (Tabla 38).

Tabla 38. Intensidad del Uso del Suelo para Infraestructura, 2014.

Uso del Suelo	Clave	Densidad Viv/Has.	M ² de Terreno Bruto/Vivienda	M ² Netos de Terreno/Subdivisión mínima de predios	Frente Mínimo de Lote (Metros)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Altura Máxima de Construcción (Metros)	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Infraestructura	Infra	No permitido	No permitido	Dictamen Técnico	Dictamen Técnico	Dictamen Técnico	15	0.5

Vial Vialidades

Uso General: Vialidades

Norma de Ocupación

No se permite la construcción de ningún tipo. Serán permitidos señalamientos viales, paradas de autobuses y casetas de vigilancia (Tabla 39).

Tabla 39. Intensidad del Uso del Suelo para Vialidades, 2014.

Usos del Suelo	Clave	Densidad Viv/Has.	M ² de Terreno Bruto/Vivienda	M ² Netos de Terreno/Subdivisión Mínima de predios	Frente Mínimo de Lote (Metros)	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)	Altura Máxima de Construcción (Metros)	Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)
Vialidades	Vial	No permitido	No permitido	No permitido	No Aplica	No Aplica	No Aplica	No Aplica

B.3) Tabla de Compatibilidad de Usos del Suelo del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín.

En la Tabla General de Usos del Suelo se define y precisa la mezcla de usos del suelo permitidos, de acuerdo a la clave asignada a cada zona en el plano Zonificación de Usos del Suelo, para lo cual deberán consultarse ambos documentos Tabla de Compatibilidad Usos del Suelo.

C) Elementos Estructuradores del Desarrollo Urbano

Como se ha especificado en el Plan de Desarrollo Urbano Municipal 2008, vigente, en la zona de estudio se establecerán diferentes usos urbanos y agroindustriales, los cuales tendrán como eje estructurador a lo que se ha determinado como la Plataforma Logística del Estado de México. La PLEM, se estructura a partir de dos proyectos estratégicos localizados en la zona de San Agustín al nororiental del municipio y otro de nombre San Francisco ubicado al sur de la cabecera municipal. En este sentido, se prevé que paralelo a la Autopista México-Querétaro y el Arco Norte se establezcan industrias de almacenamiento, distribución y agroindustriales para constituir de esta manera, una franja importante de actividades económicas que genere empleos, bienes y servicios, incrementando la productividad y mejore la calidad de vida de la población.

Dos importantes Subcentros Urbanos se ubican en los polígonos de los predios de San Agustín y San Francisco que tendrán como función proporcionar servicios y equipamiento a esta zona.

Los Centros Urbanos previstos en las localidades de San Agustín Buenavista, Vistahermosa, el Divisadero Fresno, San Juan del Cuervo y San Isidro responden directamente a la dinámica socioeconómica de las comunidades del municipio, de acuerdo con el Plan Municipal de Desarrollo Urbano vigente.

La construcción del entronque previsto Arco Norte-San Agustín y la modernización del entronque San Francisco-Autopista México-Querétaro proporcionarán estructura y una adecuada conectividad a la zona industrial.

VIII. PROGRAMAS, METAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS

Los Programas, Metas y Proyectos Estratégicos prioritarios, son aquellos que corresponderá a los tres órdenes de gobierno, en coordinación con el sector privado, instrumentar al corto, mediano y largo plazos para concretar el proyecto estratégico esbozado en el presente documento (Ver Anexo A).

Desarrollo Económico

Instrumentar una Agencia de Desarrollo sin fines de lucro que actúe como nexo entre los representantes de la iniciativa privada, instituciones del conocimiento y organismos gubernamentales para crear un ambiente de consenso y poder actuar en conjunto para mejorar la competitividad del sistema productivo regional.

Esta institución contribuirá al desarrollo económico y social del municipio y zonas de influencia a través de planes de acción que promuevan la gestión y ejecución de proyectos de asociación de actividades productivas e innovadoras, tendientes a mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y actividades de asociación productiva.

Realizar Programas de Capacitación para el racional aprovechamiento del suelo agroindustrial por parte de los agricultores.

Suelo

Establecer a corto, mediano y largo plazos las etapas de absorción del área industrial determinada por el Plan de Desarrollo Urbano Municipal, así como de los predios San Francisco y San Agustín para uso industrial.

Consolidar la zona industrial con empresas compatibles y comprometidas con el medio ambiente, mediante la utilización de tecnologías sustentables.

Garantizar que la utilización de la zona industrial programada cuente con la disponibilidad de los servicios de infraestructura y equipamiento para desarrollarse conforme a lo programado.

Infraestructura

Condicionar el desarrollo urbano a contar con la factibilidad de agua potable y drenaje, así como a la construcción de los distribuidores y vialidades de acceso.

Modernización y ampliación a cuatro carriles del boulevard Jilotepec-San Agustín.

Ampliación y mejoramiento de la red de agua potable y drenaje en las localidades que carecen del servicio.

Promover el desarrollo de programas y proyectos económicos específicos articulados con obras de infraestructura.

Ecología

Reforestar el Cerro de San Agustín y establecer actividades productivas para su conservación.

IX. INSTRUMENTOS

La Instrumentación del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín hace referencia a la formulación, diseño o definición de herramientas que permiten que una política, estrategia o proyecto pueda ser ejecutada. Los instrumentos de planeación urbana son centrales cuando un gobierno se ha comprometido en cumplir con lo que establece en sus planes y programas de desarrollo.

Con la finalidad de contar con elementos de ejecución de los objetivos y estrategias apuntados en el presente Plan Parcial, este apartado integra instrumentos de Inducción y Fomento, de Regulación, de Organización y Coordinación y Financieros, cuya meta es dotar de certidumbre a los procesos de ejecución del Plan Parcial, en cuanto a realizar lo necesario para que la aplicación de los recursos sea lo más eficiente posible.

Se busca que este catálogo de instrumentos sea una herramienta eficaz de aplicación y control de la gestión de propuestas y proyectos estratégicos, lo cual resulta indispensable para concretar los propósitos generales del presente Plan Parcial.

Debe reconocerse que para cada estrategia y proyecto definido en el presente Plan Parcial, el conjunto y mezcla de instrumentos puede ser muy amplia, por lo que se decidió establecer este catálogo como referente no limitativo que puede ser profundizado y ampliado, conforme el proceso de ejecución de los programas y proyectos lo exijan, lo que puede implicar la conformación de un conjunto más extenso que, conforme avance la administración gubernamental, se irán diseñando, probando y aplicando.

A) De Inducción y de Fomento

Los Instrumentos de Inducción y de Fomento son los procedimientos que permiten articular y armonizar las acciones de los tres órdenes de gobierno con la participación privada y la sociedad civil en general, con el objeto de crear las sinergias necesarias para realizar los programas y proyectos estratégicos que se plantean en el presente Plan Parcial.

En congruencia con los niveles superiores de planeación urbana, en el Plan Estatal de Desarrollo Urbano y en el Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniuilpan de Juárez, ambos del año 2008, establecen la posibilidad de concertar acciones entre los sectores público y privado para la ejecución de proyectos inmobiliarios, industriales y obras urbanas, de constituir entidades desarrolladoras y la aplicación de otros instrumentos como concesiones, fideicomisos y Proyectos de Prestación de Servicios (PPS). Asimismo, en ambos planes, se plantea la aplicación de estímulos fiscales que permitan la atracción y establecimiento de capitales tanto en el Estado como en el Municipio.

En este sentido, son propuestos los siguientes Instrumentos de Inducción y Fomento.

1. Agencia de Desarrollo

La función y objetivo principal de la Agencia de Desarrollo será promover nacional e internacionalmente la Plataforma Logística del Estado de México así como administrar el proyecto. En este organismo estarán representados los gobiernos locales (Estatal y Municipal), inversionistas, organizaciones empresariales (cámaras y asociaciones empresariales) y sociales (comunidad del municipio) y, en su caso, el Gobierno Federal a través de las entidades que proporcionen apoyo a fondo perdido (Prologyca) o financiamiento (Fonadin).

2. Programa de Productividad y Competitividad Agroalimentaria (Planeación de Proyectos).

Este programa es impulsado por la Secretaría de Agricultura, Ganadería, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación (SAGARPA), cuyo objetivo principal es que las unidades económicas rurales cuenten con inversión en el desarrollo de capital físico, humano y tecnológico, a través del incentivo al financiamiento, capitalización, valor agregado, administración de riesgos de mercado, desarrollo de capacidades, investigación y desarrollo tecnológico.

El tipo de incentivo consiste en llevar a cabo análisis, diagnósticos, estudios, sistemas de información, investigaciones, u otros instrumentos que defina la Unidad Responsable, orientados al análisis de las problemáticas y/o al fomento de la productividad del sector agroalimentario y rural en su conjunto que contribuyan al desarrollo de políticas públicas; así como la generación de planes que permitan delinear los Programas Regionales con perspectivas sectoriales de

largo plazo, con la finalidad de llevar a cabo una planeación eficiente en la utilización de los recursos públicos y en el aprovechamiento sustentable de los recursos naturales.

3. Incentivos Fiscales

Paquete de exenciones fiscales u otros incentivos fiscales para los actores sociales que participen en la ejecución de acciones y proyectos estratégicos que impacten positivamente al municipio de Soyaniquilpan de Juárez.

4. Gobierno Digital

Fomento e impulso de las actividades Industriales y Agroindustriales a través de la modernización de la página de Internet del H. Ayuntamiento del Soyaniquilpan de Juárez con base en un Sistema de Información Geográfica y la actualización constante de indicadores económicos, demográficos y sociales. La transición hacia el Gobierno Digital será factible en coordinación con el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), el Instituto de Información e Investigación Geográfica, Estadística y Catastral del Estado de México (IGECEM), la Secretaría de Economía (Federal y Estatal), la Agencia de Desarrollo propuesta para la PLEM, la Dirección General del Sistema Estatal de Informática y el H. Ayuntamiento de Soyaniquilpan de Juárez.

5. Fomento al Empleo

Este instrumento tiene como objetivo fomentar y apoyar los centros de capacitación para el trabajo industrial dirigido a la población económicamente activa del municipio. Asimismo, se pretende que en conjunto con la PLEM, cámaras industriales y empresarios locales la integración de una bolsa de trabajo dirigida prioritariamente a los diferentes perfiles ocupacionales de la población económicamente activa de Soyaniquilpan de Juárez.

B) De Regulación

Los Instrumentos de Regulación permiten establecer un marco de referencia legal para orientar las acciones de los actores sociales que inciden en el desarrollo urbano del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez. Engloba, fundamentalmente, al marco jurídico de leyes, reglamentos y normas, al sistema de planes urbanos y a los mecanismos de vigilancia para el cumplimiento de la normatividad.

Marco Jurídico

Ley General de Asentamientos Humanos.

Constitución Política del Estado Libre y Soberano de México.

Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México

Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Sistema de Planes Urbanos

Programa Nacional de Desarrollo Urbano, 2014-2018.

Plan Estatal de Desarrollo Urbano, 2008.

Plan Municipal de Desarrollo Urbano de Soyaniquilpan de Juárez, 2008.

Con el objeto de regular los usos y destinos del suelo, el Plan Municipal de Desarrollo Urbano 2008, vigente, delimita y clasifica el territorio del municipio en Área Urbana, Área Urbanizable y Área no Urbanizable. En las áreas urbanas y urbanizables se determinan los usos del suelo y establecimientos urbanos, así como los destinos del suelo previstos para la realización de programas o componentes de la estructura urbana con fines públicos.

El Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, establece los siguientes instrumentos de regulación:

Plano de zonificación.

Normas de uso y aprovechamiento del suelo.

Plano de estructura vial.

Simplificación de Administrativa

Se plantea el esquema de la Simplificación Administrativa como un tipo de Instrumento de Regulación que permitirá operar e incrementar la eficacia del Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín. Este Instrumento está compuesto por diversos criterios para la reestructuración de procesos, con el objeto de hacerlos más simples, eficientes y transparentes, sin menoscabo de las funciones de promoción, regulación y control de la gestión pública. Dentro de estos esquemas se consideran las siguientes herramientas:

Capacitación de Personal.- esta herramienta parte de la base que ningún problema o fenómeno del municipio es simple y sencillo de comprender. Se requiere conocimiento especializado para, primero analizar, después explicar y comprender los orígenes de cada problemática y, finalmente, ofrecer soluciones con enfoques integrados, de largo plazo y participativas.

Formación de cuadros técnicos para hacer más eficiente el trabajo, brindar un mejor servicio a la ciudadanía y profesionalizar la actividad gubernamental requiere de un programa permanente de capacitación, diseñado para cada uno de los niveles y perfiles del personal que labora en las distintas dependencias del H. Ayuntamiento. Es conveniente que el programa contemple cursos, seminarios y talleres de actualización en dos vertientes generales: una es el conocimiento de su tarea y

responsabilidades administrativas y otra, es el desarrollo de habilidades como el manejo de sistemas de cómputo, trabajo en equipo, elaboración de informes técnicos, entre otras.

Destaca la necesidad de capacitar en el análisis y comprensión de los grandes fenómenos y problemas de Soyaniquilpan de Juárez como base para que los funcionarios y los políticos del municipio aporten con mayor certeza las soluciones que se requieren.

Automatización de procesos.- El avance tecnológico permite el manejo de grandes cantidades de información, ahorrando tiempo y recursos humanos y materiales, por lo que la automatización de procesos es imprescindible para un eficiente desempeño de la administración pública.

El diseño y la puesta en marcha de un sistema de información geográfica – SIG- para Soyaniquilpan de Juárez, así como de una red interna que permita el flujo e intercambio de información, hará más eficientes los procesos y la capacidad de respuesta será más rápida, especialmente aquellos que tienen que ver con la atención a la ciudadanía como: usos del suelo, tenencia de la tierra, el Registro Público de la Propiedad (RPP), Catastro y el Registro Agrario Nacional (RAN), entre otros más.

Los resultados de la implementación de estas herramientas podrían ser, entre otros: operación de la ventanilla única de recepción y trámite de autorizaciones, permisos y licencias de subdivisión y fusión predial; uso del suelo para desarrollos turísticos, comerciales e industriales; la simplificación en el pago de contribuciones fiscales; la recepción y atención a demandas de la ciudadanía; la actualización de padrones fiscales y catastrales, por mencionar algunos ejemplos.

El campo de Instrumentos de Regulación que podrán ser considerados en el proceso de planeación y programación es vasto, sin embargo, sólo se enumeran los que de manera inmediata se ha considerado que podrán aplicarse por estar más acorde con las estrategias y proyectos estratégicos que han sido determinados en el presente Plan Parcial.

C) De Organización y Coordinación

Al formar parte del Sistema Nacional de Plataformas Logísticas y por ser la primera en su tipo en la entidad, es preciso que en la organización y coordinación del proyecto de la Plataforma Logística del Estado de México concurren los tres órdenes de gobierno, la sociedad civil y la iniciativa privada. Asimismo, esta concurrencia debe apoyar los programas y proyectos estratégicos que el municipio de Soyaniquilpan de Juárez requiere para soportar un proyecto de tal envergadura.

En este sentido, la participación de los principales actores sociales legalmente reconocidos, es fundamental para lograr los objetivos propuestos en el presente Plan Parcial, apoyada por la creación de instrumentos específicos que permitan la articulación directa y armónica entre el desarrollo urbano del municipio y la PLEM.

En esta dirección, son bosquejados los siguientes instrumentos de organización y coordinación, los cuales deben ser asumidos como un marco de referencia no limitativo, es decir, que los actores sociales involucrados pueden desarrollar otras formas de coordinarse dentro del marco normativo vigente y sin perder de vista su objetivo primordial, el cual consiste en estimular el desarrollo social, económico y ambiental del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez con base en un ordenamiento urbano territorial sustentable.

Agencia de Desarrollo para la PLEM

Con la finalidad de coordinar, promover y administrar la PLEM es imprescindible conformar una Agencia de Desarrollo en la que estén representados tanto el gobierno estatal como el municipal, los inversionistas, organizaciones empresariales (cámaras) y sociales (comunidad) y, en su caso, el gobierno federal a través de las entidades que proporcionen apoyo a fondo perdido (Prologyca) o financiamiento (Fonadin).

Coordinación entre Órdenes de Gobierno

Se deberá avanzar en la coordinación entre los tres órdenes de gobierno con las siguientes gestiones del gobierno municipal:

Con las Autoridades Federales:

Apoyar el desarrollo institucional de los gobiernos locales y fortalecer su capacidad de recaudación.

Impulsar una reforma fiscal que grave los costos ambientales con el objetivo de generar recursos para acciones de mejoramiento del ambiente.

Con las Autoridades Estatales:

Coordinar y aplicar las estrategias y proyectos estipulados para el municipio de Soyaniquilpan de Juárez tanto en el Plan de Desarrollo Urbano del Estado de México 2008, vigente, como en el Programa de Desarrollo Regional de Atlacomulco 2006-2011, en los que se especifica el potencial industrial y agroindustrial del municipio

Impulsar convenios para el desarrollo de programas sectoriales congruentes con el presente Plan Parcial.

Acciones del Gobierno Municipal:

La legislación en materia de planeación y de asentamientos humanos contempla la participación social como elemento indispensable en la formulación y operación de planes y programas. Ello implica el establecimiento de lineamientos e instrumentos que permitan hacer efectiva la incorporación de la ciudadanía a estos procesos.

Por lo mismo, se definen los siguientes instrumentos para promover y estimular la participación ciudadana:

Llevar a cabo una amplia difusión del presente Plan Parcial a través de la página de internet del H. Ayuntamiento y en el mobiliario urbano.

Contar con instancias que permitan el acercamiento permanente entre autoridades, comisiones municipales de planeación del desarrollo, consejos de participación ciudadana y la comunidad en general, lo que permitirá un seguimiento y evaluación del desarrollo urbano del municipio.

Formular normas que especifiquen los procedimientos para que las organizaciones sociales y privadas legalmente reconocidas se constituyan en instancias de comunicación y enlace que induzcan y motiven la participación en el desarrollo urbano del municipio.

Dar seguimiento constante a los procesos del desarrollo urbano del municipio, así como de las acciones programadas en el presente Plan Parcial.

Controlar la dispersión de los asentamientos humanos en áreas no aptas para tal fin.

Instrumento de coordinación entre municipios

Se propone utilizar el mecanismo de asociación intermunicipal, particularmente con el municipio de Jilotepec, para conjuntar estrategias, unificar esfuerzos y coordinar recursos para la construcción de vías de comunicación regional, transporte y equipamiento de carácter urbano-regional.

Coordinación sectorial para el impulso de la Agroindustria

Con el objetivo de hacer más productivo al campo de Soyaniquilpan de Juárez y lograr mayores dividendos por los productos generados, es indispensable la coordinación entre la Secretaría de Agricultura, Desarrollo Rural, Pesca y Alimentación (SAGARPA), la Secretaría de Desarrollo Agropecuario del Estado de México y la Dirección de Desarrollo Agropecuario, Rural, Forestal y Medio Ambiente del municipio de Soyaniquilpan de Juárez. Con dicha coordinación será posible transitar del campo agropecuario al sector más dinámico de la Agroindustria.

Convenios de Asociación y Concesiones

Los mecanismos a través de los que será posible coordinar a los sectores social y privado son las concesiones para la prestación de servicios públicos y la creación de fideicomisos o esquemas de asociación público-privada para la ejecución obras relacionadas el desarrollo urbano.

a) Concesión

Se buscará incorporar al sector privado en la prestación de servicios públicos a través de concesiones, mediante el diseño de esquemas que propicien su rentabilidad, a precios accesibles a la población en general y de calidad.

La concesión es un acto jurídico mediante el cual el ayuntamiento transfiere a una persona física o moral el derecho y la responsabilidad de prestar un servicio público. Según la legislación vigente del Estado de México, las concesiones para la prestación de servicios básicos, deben establecer el objeto de la concesión, su duración, las causas de su caducidad y de pérdida, los impuestos, productos y derechos que se deriven de ella y la forma en que los ayuntamientos las supervisarán. En este sentido, los convenios de concesión que se celebren deben ser sancionados por el cabildo del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez y por la Legislatura del Estado de México.

Un tema de la mayor importancia, en relación con la concesión de los servicios públicos a los particulares, es el riesgo de que se administren con un exclusivo espíritu de lucro y pierdan su objeto público y su sentido social, para lo cual los términos de las concesiones deberán ser cuidadosamente revisados. A efecto de lo anterior se deberá:

Recurrir a empresas especializadas, que podrán integrarse al sistema de fideicomisos propuesto para la administración de los desarrollos integrales, lo que aseguraría al menos en una primera etapa, la prestación de los servicios con la eventual subvención de los desarrolladores.

Celebrar convenios de asociación municipal y de concesión para la prestación de los servicios públicos para nuevos desarrollos urbanos.

D) Financieros

Por las características y el alcance de la Plataforma Logística del Estado de México, del sector Agroindustrial y por las cualidades sociales, territoriales y medioambientales del municipio de Soyaniquilpan de Juárez, es preciso aplicar de todo un conjunto de instrumentos financieros cuyo origen no se limita al ámbito estatal o federal, sino también es importante considerar asociaciones público-privadas y fuentes de financiamiento internacionales. Por lo tanto, es necesario explorar alternativas innovadoras de financiamiento nacionales e internacionales con la finalidad de hacer concretar los programas y proyectos que se estipulan en el presente Plan Parcial.

En este sentido, se establecen los siguientes instrumentos financieros divididos en Básicos (de origen federal o estatal) y Alternativos (de origen público-privado e internacionales).

Instrumentos Financieros Básicos

Se consideran como Instrumentos Financieros Básicos aquellos recursos propios provenientes de impuestos, aprovechamientos, derechos, entre otros, que son ejercidos a través de los presupuestos de las dependencias y entidades de la administración pública federal, estatal y municipal.

Modernización del sistema catastral y registral de la propiedad inmobiliaria.

Incremento de las aportaciones estatales y federales al municipio de Soyaniquilpan de Juárez.

Dado que la PLEM y la Agroindustria modificarán la economía y la dinámica demográfica del municipio (es decir, habrá más habitantes en un lapso relativamente corto originados por la inmigración que la que puede haber por el crecimiento natural), es necesario promover el incremento de las participaciones tanto federales como estatales al municipio de Soyaniuilpan de Juárez que sean congruentes con su futuro incremento demográfico e importancia económica.

Recaudación

Los recursos fiscales deben canalizarse hacia el desarrollo planeado y ordenado del territorio y no hacia asentamientos irregulares o áreas con valor ambiental. Debe considerarse que el poblamiento ordenado permitirá no sólo evitar costos asociados a la falta de planeación, sino también una mayor captación de ingreso para el H. Ayuntamiento como resultado del incremento del padrón de contribuyentes.

Promover el incremento de las inversiones programadas por dependencias federales y estatales, especialmente orientadas a la dotación de infraestructura y equipamiento en las localidades del municipio que carecen de ellos y en las futuras áreas de crecimiento.

Captación de Plusvalías de Suelo Urbano

Este instrumento se orienta a recuperar un porcentaje del incremento de valor que adquiere el suelo urbano y urbanizable generado principalmente por la acción del Estado a través de las decisiones de planificación urbana y por la aplicación de recursos de los contribuyentes en obras públicas. Cabe señalar que dicha recuperación evita la especulación del suelo urbano y urbanizable.

La aplicación de este instrumento debe darse bajo acuerdos que permitan a la ciudadanía reconocer que tiene deberes y no solo derechos hacia la propiedad y que, por ello, la recuperación de una fracción de la plusvalía de los terrenos es una obligación del gobierno, recurso que regresa a la sociedad por medio de más servicios e infraestructura.

La participación en las plusvalías puede plantearse en dos modalidades que pueden articularse:

1. Reestructurando el impuesto predial o creando un impuesto a las plusvalías de carácter local, con el objeto de recuperarlas para los gobiernos dado que en general han sido generadas por sus acciones, a través de tres procesos: la incorporación de suelo al desarrollo urbano, el cambio de uso e intensidad de uso del suelo y la construcción de obra pública.
2. El sujeto del impuesto sería el propietario del suelo al momento de darse los hechos generadores; su base, el incremento del valor comercial del suelo; su tarifa significativa; su forma de pago en efectivo o en especie; su momento de causación cuando el inmueble beneficiado es desarrollado o enajenado, elementos todos que deben ser objeto de análisis detallado.

Subsidios

Para apoyar la preservación sustentable de los recursos naturales y tierras con actividades del sector primario, se propone:

Compensar a quien conserve o restaure los recursos naturales, al mismo tiempo crear cargas fiscales al que contamine o destruya el ambiente y los recursos.

Contemplar exenciones a impuestos y derechos, con subsidios fiscales y créditos ambientales. Dichos incentivos pueden ser percibidos como una baja en la recaudación fiscal, pero es necesario visualizarlos como beneficio social, por lo que los programas ambientales articulados deben concertarse entre las autoridades urbanas, ambientales y fiscales.

Instrumentos Financieros Alternativos

Adicionalmente a los instrumentos financieros considerados como básicos, están los alternativos, los cuales ofrecen opciones innovadoras para la obtención de recursos, tales como asociaciones público-privadas, programas federales e incluso la cooperación internacional para el desarrollo local que en algunos casos contribuye a mejorar las condiciones de las actividades primarias o favorece la protección al medio ambiente. En esta dirección, a efecto de ampliar la disponibilidad de recursos para la ejecución de los programas y proyectos estratégicos planteados en el presente Plan Parcial, se proponen los siguientes instrumentos financieros alternativos como complemento a los recursos públicos.

Programas Institucionales que Apoyan al Sector Rural y Agroindustrial

Existe una amplia gama de Programas Institucionales que suministran apoyos económicos para el desarrollo de proyectos productivos en zonas rurales, permitiendo con ello elevar los niveles de rentabilidad de la propiedad rural en beneficio de su población.

Los Programas impulsados por la SAGARPA que se recomiendan para este sector son los siguientes:

- Programa de Comercialización y Desarrollo de Mercados
- Programa de Fomento a la Agricultura
- Programa de Fomento a la Productividad Pesquera y Acuícola
- Programa de Fomento Ganadero

Programa de Innovación, Investigación, Desarrollo Tecnológico y Educación (PIDETEC)
Programa de Productividad y Competitividad Agroalimentaria
Programa de Sanidad e Inocuidad Agroalimentaria
Programa Integral de Desarrollo Rural

Para el caso específico de la Agroindustria, un instrumento de importancia que es preciso considerar es el Fondo de Capitalización e Inversión del Sector Rural (FOCIR), formulado expreso por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público. FOCIR es un agente especializado del Gobierno Federal creado para promover la inversión con capital en el sector rural y agroindustrial del país, al proporcionar servicios especializados en banca de inversión y capital privado con conocimiento sectorial.

De acuerdo con el contrato de Fideicomiso, sus fines son:

Detonar inversión viable y rentable en el sector rural para incrementar su capitalización y competitividad.
Apoyar y servir como complemento a las demás instituciones en el desarrollo del sector agroindustrial.
Incrementar los flujos de recursos financieros al sector rural.
Apoyar financieramente y con asistencia técnica.
Atraer e impulsar el desarrollo de la capacidad empresarial.

Otro Instrumento de relevancia para la Agroindustria y para el sector rural en general son los Fideicomisos Instituidos en Relación con la Agricultura (FIRA). FIRA es una Institución que se dedica a apoyar el desarrollo de los sectores rural, agropecuario, forestal y pesquero del país, por medio del otorgamiento de créditos, garantías, capacitación, asistencia técnica y transferencia de tecnología a dichos sectores. En ella funge como fideicomitente la Secretaría de Hacienda y Crédito Público y como fiduciario el Banco de México. Opera como banca de segundo piso, con patrimonio propio y coloca sus recursos a través de diversos Intermediarios Financieros.

Los cuatro Fideicomisos que integran FIRA son:

Fondo de Garantía y Fomento para la Agricultura, Ganadería y Avicultura (FONDO)
Fondo Especial para Financiamientos Agropecuarios (FEFA)
Fondo Especial de Asistencia Técnica y Garantía para Créditos Agropecuarios (FEGA)
Fondo de Garantía y Fomento para las Actividades Pesqueras (FOPESCA)

Proyectos para la Prestación de Servicios

Un Proyecto para la Prestación de un Servicios, mejor conocido como PPS, es una modalidad de participación pública privada en el cual el sector privado presta servicios de apoyo al gobierno para que éste, a su vez, preste un servicio público. En esta modalidad se comparten las capacidades, fortalezas y recursos de ambos sectores para ofrecer servicios de calidad a la población.

Un PPS se desarrolla con base en un contrato de servicios de largo plazo, a través del cual un inversionista proveedor proporciona un conjunto de servicios al sector público, de acuerdo a niveles de calidad definidos durante la vida del contrato. Los servicios contratados en un PPS deberán servir de apoyo para que el sector público pueda dar cumplimiento a las funciones y servicios públicos que tienen encomendados. En el caso más completo, el inversionista proveedor se hace cargo del diseño, financiamiento, construcción, operación y mantenimiento de los activos y servicios relacionados con esta provisión. El PPS es estipulado y precisado en el Libro Décimo Sexto del Código Administrativo del Estado de México titulado De la Participación Público-Privada en Proyectos para la Prestación de Servicios.

En los PPS la responsabilidad de los servicios siempre está a cargo del gobierno, por ello en la normatividad se precisa que las dependencias y entidades deben realizar el análisis costo y beneficio de los proyectos para prestación de servicios conforme a los lineamientos y metodología que al efecto determine la Secretaría de Finanzas, con el propósito de establecer que el proyecto genere beneficios netos positivos bajo supuestos razonables.

A través de este esquema de financiamiento el sector público celebra un contrato de prestación de servicios con un inversionista privado, quien se encarga de realizar la inversión para construir, equipar y dar mantenimiento a la infraestructura. Una vez terminada la obra, se pagará durante el plazo pactado una contraprestación por la disponibilidad de la infraestructura, lo que permite diferir la inversión en el gasto del capital a largo plazo, por lo que son más eficientes los recursos públicos, sin que las inversiones impliquen la contratación de deuda pública.

En este contexto, es preciso que H. Ayuntamiento de Soyaniquilpan de Juárez en conjunto con el Gobierno del Estado de México, impulsen este tipo de instrumentos para la dotación del equipamiento e infraestructura que el municipio requerirá al corto y mediano plazos.

Creación y Operación de Fondos y Fideicomisos

Los fondos y fideicomisos son instrumentos de administración pública, flexibles y transparentes que deben operar durante periodos largos de tiempo para que los proyectos logren concretarse. Por su carácter, estos instrumentos pueden permanecer al margen de los cambios en las administraciones gubernamentales, garantizar un manejo solvente y transparente de los recursos de los inversionistas y poseer altos grados de flexibilidad para llevar a cabo una amplia gama de acciones. En consecuencia, se propone constituir un sistema de fideicomisos para la ejecución

de acciones y proyectos de alcance regional que deriven del presente Plan Parcial: en una primera instancia, de garantía para el financiamiento de los nuevos desarrollos, y después de la administración de los mismos, con el consecuente ahorro de recursos. El sistema de fideicomisos se puede constituir por un fideicomiso maestro, para la captación de recursos externos y su transferencia entre el resto de los fideicomisos y subfideicomisos; fideicomisos para cada uno de los nuevos desarrollos; y subfideicomisos por programa o proyecto específico, o bien, para la administración de los servicios públicos.

X. ANEXOS

A) Anexo: Programas, Metas y Proyectos Estratégicos.

B) Anexo Gráfico.

XI. EPÍLOGO

El presente Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín es resultado de la planeación concurrente y coordinada entre el H. Ayuntamiento del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez y el Estado de México, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Urbano, con base a lo estipulado por los Artículos 6 de la Ley General de Asentamientos Humanos y 18, 5.20, 5.31 y 5.32 del Código Administrativo del Estado de México.

El Plan Parcial fue sometido a un amplio proceso de consulta ciudadana y fue aprobado por el Cabildo del H. Ayuntamiento de Soyaniquilpan de Juárez, en la sesión celebrada el día de con lo cual se da cumplimiento al procedimiento previsto en los Artículos 5.20 del Código Administrativo del Estado de México y 27 del Reglamento del Libro Quinto del Código Administrativo del Estado de México.

Los planos de estrategia que forman parte del presente Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, son los que se enlistan a continuación:

E-1 Imagen Objetivo

E-2 Clasificación del Territorio

E-3 Estructura Urbana

E-4 Etapas de Desarrollo

E-5 Usos del Suelo "San Agustín"

E-6 Usos del Suelo "San Francisco"

E-7 Vialidades y Restricciones E-8

E-8 Proyectos Estratégicos

Tabla de Usos del Suelo

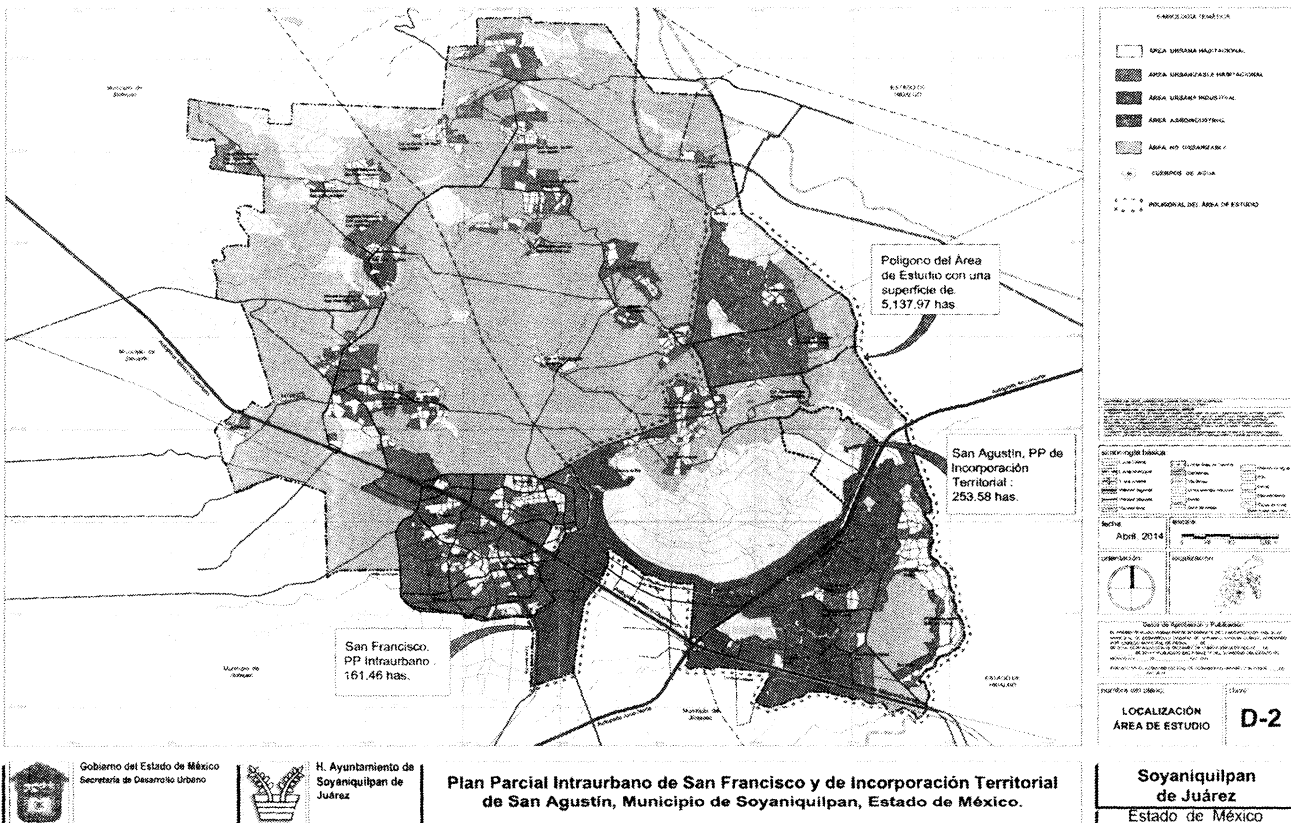
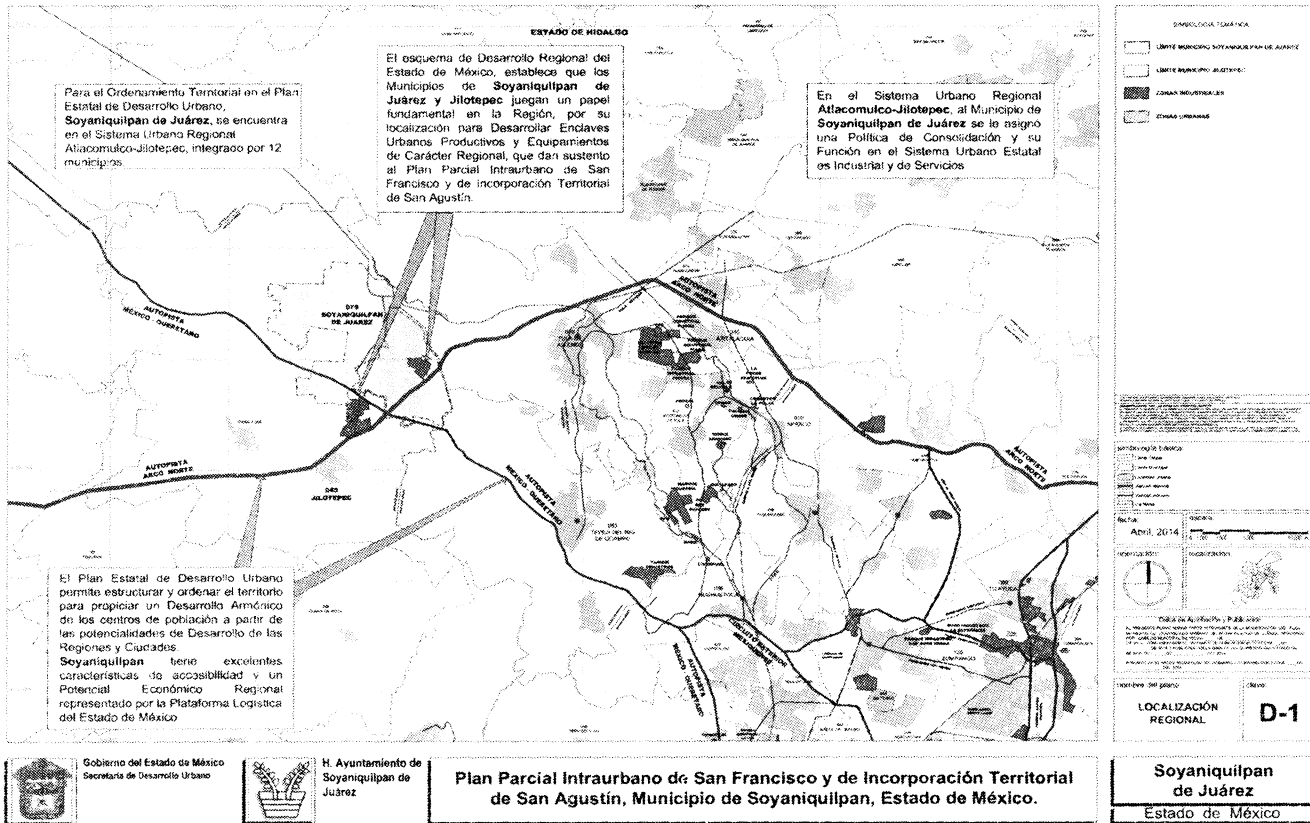
Los planos estarán disponibles en el H. Ayuntamiento del Municipio de Soyaniquilpan de Juárez, en el Instituto de la Función Registral del Estado de México y en la Secretaría de Desarrollo Urbano del Estado de México.

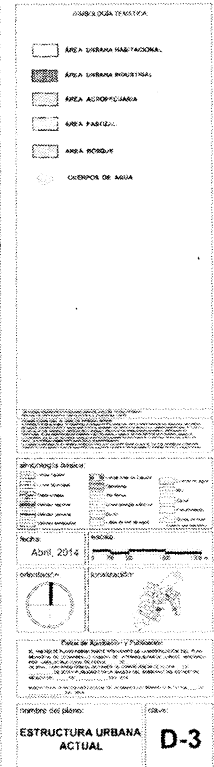
PROGRAMAS, METAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS.

PROGRAMAS, METAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS DEL PLAN PARCIAL INTRAURBANO DE SAN FRANCISCO Y DE INCORPORACIÓN TERRITORIAL DE SAN AGUSTÍN, MUNICIPIO DE SOYANIQUILPAN DE JUÁREZ, ESTADO DE MÉXICO, 2014.											
Objeto Específico			Planes			Plazamiento			Resumen		
Nº	Objeto	Resumen	Metas	Unidad	Plazo o Tiempo	Ubicación	Plazamiento	Financiamiento	Medio de Ejecución	Capacidad	Impacto Social
Acciones Estratégicas para la Promoción de la Industria											
1	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
2	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
3	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
Estrategia Sectorial para la Agroindustria											
4	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
5	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
6	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
7	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
Estrategia Sectorial de Infraestructura y Servicios											
8	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
9	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
10	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
11	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
12	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria
13	Programa	Logística de Fomento	Desarrollar el Sistema de Desarrollo	Industria	Industria	Municipio de Soyaniquilpan	Industria	Industria	Industria	Industria	Industria

Downloaded from <http://www.jstor.org/stable/2346090> on Tue, 20 Jun 2016 12:02:05 UTC

PLANOS DIAGNÓSTICO.





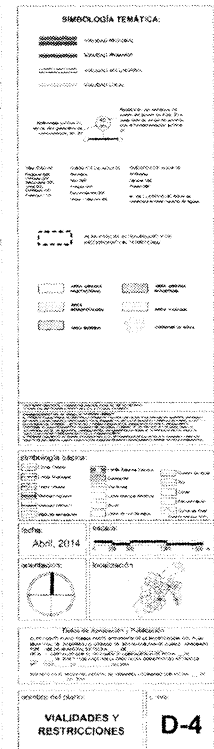
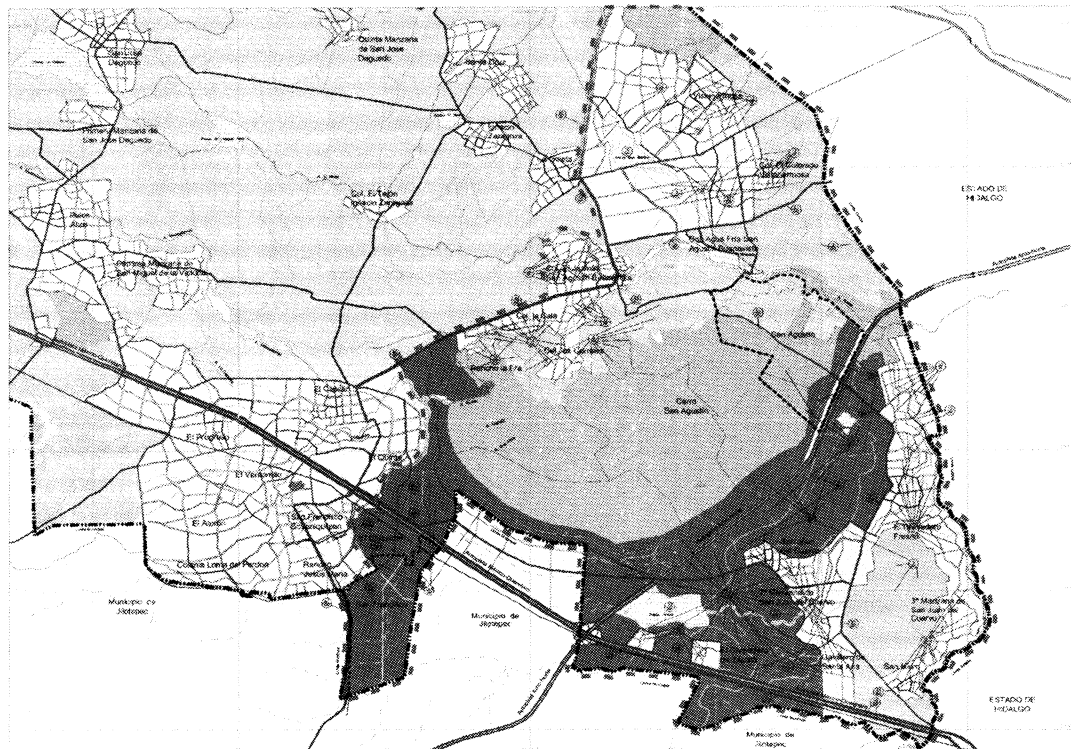
Gobierno del Estado de México
Secretaría de Desarrollo Urbano



H. Ayuntamiento de
Soyaniquilpan de Juárez

Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, Municipio de Soyaniquilpan, Estado de México.

Soyaniquilpan de Juárez
Estado de México



Gobierno del Estado de México
Secretaría de Desarrollo Urbano



H. Ayuntamiento de
Soyaniquilpan de Juárez

Plan Parcial Intraurbano de San Francisco y de Incorporación Territorial de San Agustín, Municipio de Soyaniquilpan, Estado de México.

Soyaniquilpan de Juárez
Estado de México

