

Programa Municipal de Desarrollo Urbano Ocotlán, Jalisco



Contenido

7. Estrategias.....	3
7.1. Estrategias temáticas.....	3
8. Líneas de acción	11
9. Modelo de Ordenamiento Territorial	19
9.1. Enfoque general de la ordenación territorial.....	21
9.2. Áreas de Gestión Territorial (AGT).....	22
9.3. Estructura territorial y urbana.....	23
9.4. Zonificación.....	30
9.4.1. Zonificación primaria.....	30
9.4.2. Zonificación Secundaria.....	31
9.4.3. Normas de control de la edificación.....	36
10. Instrumentos.....	38
10.1. Instrumentos de gestión del suelo	38
10.2. Instrumentos de Financiamiento	41
10.3. Instrumentos Normativos.....	42
11. Seguimiento y evaluación.....	44
12. Bibliografía.....	48

Tomo II. Modelo de Desarrollo Urbano

7. Estrategias

La estrategia general del Programa Municipal de Desarrollo Urbano se desarrolla a partir de cinco ejes o de desarrollo. Estas pretenden, primero, proveer del suelo urbano necesario para futuro crecimiento con la salvedad de evitar ocupar, en lo posible, tierra agrícola de riego; segundo, abrir la oportunidad de expandir el sector mueblero a pequeños productores y nuevos empresarios mediante la provisión de un lugar para concentrar esta actividad e incentivar a aquellos pequeños fabricantes a la relocalización de sus unidades económicas como medida para controlar la dispersión de unidades económicas en toda la ciudad, y procurar una instalación donde se realicen prácticas sostenibles necesarias para esta industria y disminuir los riesgos de protección civil que implica el actual patrón disperso de dichas fábricas. Tercero, plantear una estrategia ambiental para elevar la calidad de los recursos naturales del municipio, de manera especial y urgente los recursos hídricos; cuarto, proveer de una estructura vial acorde al nivel del centro de población para lograr un flujo de personas y mercancías adecuado, y crear una estructura policéntrica para lograr una provisión de servicios y comercio más equitativa. Estos son:

1. Contención del crecimiento urbano disperso
2. Impulso de la producción industrial mueblera
3. Restauración de la calidad ambiental hídrica, atmosférica, auditiva y del suelo
4. Estructuración del sistema vial integral
5. Creación de un modelo policéntrico de ocupación territorial, provisión de equipamientos y fomento de la gobernabilidad digital

7.1. Estrategias temáticas

Estrategia de ordenamiento territorial

1. Contención del crecimiento urbano disperso

La contención del crecimiento es un tema de vital importancia y muy pertinente debido a que las últimas décadas este se ha llevado de una forma dispersa. Grandes vacíos urbanos, terrenos inactivos o lotes baldíos entre desarrollos habitacionales e industriales generan un impacto negativo en la percepción de los habitantes, son espacios susceptibles para ocurrencia de delitos y/o problemas sociales, generan contaminación ambiental por polvo, son islas de calor por la falta de vegetación y/ construcciones, fácilmente se convierten en tiraderos clandestinos, focos de contaminación, riesgos de incendios y, en general una traza urbana fragmentada no contribuye a la creación de cohesión social y comunidad. Económicamente, repercute en la subutilización de infraestructura y elementos de la estructura urbana, no aportan un ambiente competitivo y eficaz para la distribución de servicios urbanos. También los propietarios están a la expectativa de aumento de plusvalías por varios

años sin asumir la responsabilidad del costo económico y social que ocasiona su desocupación. Es necesario consolidar una traza urbana continua mediante la ocupación de áreas desocupadas o semi ocupadas para lograr un uso urbano más adecuado y eficiente tanto social como económicamente para sus habitantes.

Por otra parte, es necesario conservar el patrimonio histórico construido en buen estado, así como los espacios públicos abiertos y áreas verdes por su relevancia histórica e identitaria del lugar como de los habitantes.

Estrategia social y cultural

Creación de un modelo policéntrico de ocupación territorial, provisión de equipamientos y fomento de la gobernabilidad digital.

La creación de nuevas centralidades que se materializan en subcentros urbanos es primordial para la ciudad de Ocotlán, con el propósito de descentralizar actividades económicas, servicios y equipamientos del centro urbano. Con ello se logra mejorar la atención a la población en términos de servicios de salud, educativos, asistencia social, entre otros; y también contribuye a aligerar los traslados hacia el centro con lo que se mejora la movilidad de toda la ciudad, y en general la vida de las personas, además de ampliar las oportunidades de desarrollo personal al abrir más oportunidades de empleos.

Por otra parte, es necesario proveer los equipamientos de servicios educativos, de salud, asistencia social y servicios recreativos y culturales en el resto de la ciudad y municipio para cubrir las necesidades de la actual y futura población. Por último, para contribuir a que la administración municipal lleve a cabo una gestión más eficaz de los recursos y facilite y reduzca trámites y procedimientos presenciales a los habitantes es necesario incrementar las oportunidades de interconexión a través de las tecnologías de la información y comunicación. Esto también abre una oportunidad para la provisión de servicios médicos de primer contacto que puede beneficiar a la población más alejada del centro de población.

Estrategia económica

Impulso a la producción industrial Mueblera

El territorio cuenta con una localización estratégica regional competitiva debido a que se encuentra a 1 hora 40 minutos de Guadalajara; y el municipio tiene un carácter industrial forjado desde mucho tiempo atrás. Por ello, se propone tomar ventaja de estas características para incrementar la capacidad existente para el crecimiento industrial. Se propone desarrollar dos polos de desarrollo regional, un nuevo parque industrial en el cruce de la carretera estatal 121 y carretera federal de cuota México – Guadalajara; y un centro de producción, innovación, y comercialización mueblera consolidado como un parque industrial minorista destinados a los pequeños productores de muebles. Éste último busca desdoblarse y separar la producción de la comercialización de muebles; por una parte, se trata de incentivar la relocalización y concentración de pequeñas unidades productivas muebleras dispersas en la ciudad con instalaciones y prácticas sostenibles; y por otra, proporcionar un nodo de comercialización permanente que concentre ventajas competitivas, mayor eficiencia, y reducción de costos de transporte y logística. Y, por último, un área para explorar la

consolidación de nuevas alianzas estratégicas con empresas como Ingvar Kamprad Elmtaryd Agunnaryd mejor conocida como IKEA, de origen sueco, para incursionar en el sector del mueble rápido (Fast Furniture) la realización de muebles, mejorar su producción y comercialización con prácticas ambientales sostenibles.

Por otra parte, en la misma localización, se pretende crear un centro de capacitación continúa para productores de diversas industrias del municipio con el propósito de incrementar el aparato productivo. Los sectores identificados son:

- Productores y profesionales del ramo mueblero para asesorar y brindar asistencia técnica a empresarios y emprendedores.
- Productores del campo para la mejora de procesos productivos, de transformación, industrialización y comercialización de cereales y granos; así como
- Productores y profesionales del campo en el manejo sustentable de la producción de agave y sus derivados
- Potenciales pequeñas empresarias para impulsar y difundir la creación de pequeñas y medianas empresas para Incrementar la producción, industrialización y comercialización de leche y carne de ganado bovino, porcino y aviar.

Por último, cabe comentar que ya se cuenta con una gran planta productiva de la industria química, de metales pesados y agroindustrial en el municipio y en los alrededores de la ciudad.

Estrategia de movilidad

Estructuración de un sistema vial integral

El municipio necesita perfilarse como un territorio con un alto nivel de accesibilidad y conectividad para lograr un flujo eficiente de mercancías y personas. A nivel municipal, se plantean dos libramientos, el norte y el sur para dirigir el tránsito de transporte pesado por estas vialidades y desahogar del mismo a las vialidades intraurbanas. Estos libramientos se complementan con las vías de ferrocarril para brindar la oportunidad de traslado regional de mercancías al resto del país. También es necesario mejorar, construir y rehabilitar los caminos rurales para facilitar la movilización de insumos y productos e incrementar la producción, industrialización y comercialización de leche y carne de ganado bovino, porcino y aviar; y de la producción agrícola.

A nivel intraurbano, se plantea una red de vialidades principales y colectoras en sentido norte-sur que posibiliten la conectividad para lograr una movilidad que logre distribuir con mayor equidad el traslado de personas y mercancías por la ciudad; además, se consolidan cuatro vialidades más en sentido oriente-poniente hacia el sur de la ciudad para dotarla de vialidades con el mismo propósito. Esta mejora en la accesibilidad aporta mayores oportunidades para la producción económica de manera segura y eficiente; y también para una mejor atención médica, acceso a los centros educativos y de trabajo.

Esta estructura vial servirá para complementar los esfuerzos para lograr el aumento de ocho rutas de transporte que recientemente se han implementado para mejorar la movilidad de personas en el municipio.

Estrategia ambiental y de resiliencia territorial

Restauración de la calidad ambiental hídrica, atmosférica y auditiva.

En el tema de sostenibilidad ambiental, las estrategias se encaminan a tres principales temas: la atención a la contaminación hídrica, la ambiental y sonora. La primera proviene de aguas residuales contaminadas provenientes de río arriba, de las industrias tequilera, porcícola, química y mueblera; y aguas residuales urbanas. Es necesario rehabilitar de plantas de tratamiento para el tratamiento de aguas urbanas, y habilitar la instalación de plantas de tratamiento específico de cada tipo de industria previo a su vertido en el torrente de los ríos Zula y Santiago, ya que en la región de la Ciénega de Chapala, de la que forma parte Ocotlán, se registra una situación crítica de salud pública por la alta incidencia de población con enfermedades relacionadas con la contaminación de agua por metales pesados y agroquímicos (La Jornada, 2025; En Vivo, 2024). También es necesario realizar un programa de manejo ambiental integral del río Zula con el propósito de aminorar los contaminantes que ya traen sus aguas de su cauce por el estado.

Por otra parte, dentro de la ciudad, es necesario implementar programas para aminorar la contaminación atmosférica y auditiva ocasionada por la industria mueblera y la industria ladrillera. En especial, las fábricas de muebles que se encuentran dispersas entre las zonas habitacionales provocan emisiones de compuestos orgánicos volátiles, material particulado y otros solventes a la atmósfera, así como contaminación por los aserrines y desechos del proceso de transformación, y contaminación auditiva por los procesos de transformación, que tienen efectos en la salud física auditiva, cardiovascular, trastorno del suelo; como en la salud mental, con estrés crónico, dificultades de concentración y deterioro cognitivo).

Por último, es necesario reforzar la conservación del área natural protegida, las zonas forestales, las zonas designadas de flora y fauna

Estrategia de movilidad

Estructuración de un sistema vial integral

El municipio necesita perfilarse como un territorio con un alto nivel de accesibilidad y conectividad para lograr un flujo eficiente de mercancías y personas. A nivel municipal, se plantean dos libramientos, el norte y el sur para dirigir el tránsito de transporte pesado por estas vialidades y desahogar del mismo a las vialidades intraurbanas. Estos libramientos se complementan con las vías de ferrocarril para brindar la oportunidad de traslado regional de mercancías al resto del país. También es necesario mejorar, construir y rehabilitar los caminos rurales para facilitar la movilización de insumos y productos e incrementar la producción, industrialización y comercialización de leche y carne de ganado bovino, porcino y aviar; y de la producción agrícola.

A nivel intraurbano, se plantea una red de vialidades principales y colectoras en sentido norte-sur que posibiliten la conectividad para lograr una movilidad que logre distribuir con mayor equidad el traslado de personas y mercancías por la ciudad; además, se consolidan cuatro vialidades más en sentido oriente-poniente hacia el sur de la ciudad para dotarla de vialidades con el mismo propósito. Esta mejora en la accesibilidad aporta mayores oportunidades para la producción económica de

manera segura y eficiente; y también para una mejor atención médica, acceso a los centros educativos y de trabajo.

Esta estructura vial servirá para complementar los esfuerzos para lograr el aumento de ocho rutas de transporte que recientemente se han implementado para mejorar la movilidad de personas en el municipio (fuente: Decisiones, agosto 6, 2025).

Estrategia institucional y gobernanza

Impulso de la gobernabilidad digital

Es necesario contribuir a que la administración municipal lleve a cabo una gestión más eficaz de los recursos y facilite y reduzca trámites y procedimientos presenciales a los habitantes es necesario incrementar las oportunidades de interconexión a través de las tecnologías de la información y comunicación. Esto también abre una oportunidad para la provisión de servicios médicos de primer contacto que puede beneficiar a la población más alejada del centro de población.

Ordenamiento territorial	Evitar la expansión dispersa de zonas habitacionales con alta frecuencia de vacíos intraurbanos
	Impulsar la creación de nuevas centralidades para lograr un desarrollo más equilibrado y lograr una prestación de servicios más equitativa
Urbano-rural	Proveer de servicios básicos a las comunidades al interior del municipio
Social y cultural	Lograr un acceso justo a servicios, recursos naturales y bienes
	Aumentar las áreas para el esparcimiento y consolidación de relaciones interpersonales, impulsar la creación de senderos seguros y aumentar la calidad ambiental local mediante el tratamiento de imagen urbana
Económica	Impulsar la producción de la industria mueblera local y aumentar la capacidad existente para industria pesada
Movilidad	Consolidar una estructura vial más equitativa y con calidad ambiental que provee de accesibilidad a zonas habitacionales, fuentes de empleo, educación, servicios de salud y espacios públicos
Ambiental y de resiliencia territorial	Realizar un manejo integral sustentable del agua y restauración de la calidad atmosférica, auditiva y del suelo
	Aminorar la contaminación atmosférica y auditiva ocasionada por la industria mueblera y la industria ladrillera
Institucional y de Gobernanza	Implementar procesos y procedimientos para promover el uso de las tecnologías de información y comunicación para lograr la aplicación de soluciones en gestión y provisión de servicios públicos, recaudación fiscal, servicios médicos de emergencia bajo un criterio de equidad y mejoramiento de la calidad de servicio público

Políticas de Desarrollo Urbano

Las políticas contempladas son de cuatro tipos: consolidación, crecimiento, mejoramiento y conservación. Estas se definen brevemente.

1. Consolidación: Se orientan a fortalecer funciones económicas, identitarias, culturales y con valores ambientales donde se debe cuidar el equilibrio ambiental, lograr el mantenimiento de los servicios urbanos, infraestructura y estructura urbana; o, la ocupación más eficiente del suelo ya urbanizado se orienta principalmente hacia el centro histórico, subcentros urbanos, definición de corredores comerciales y la imagen urbana, o zonas con recursos naturales.

2. Crecimiento: Se aplican a áreas urbanizables para ordenar la expansión física del centro de población acorde a las necesidades identificadas, la creación de empleos y de atención a la salud con identificación de rutas y centro gastronómico, parque industrial, parque minorista mueblero y centro especializado de salud.

3. Mejoramiento: Se proponen lograr mejoras o renovar áreas de reciente desarrollo o en deterioro de las condiciones del cuidado a la salud, la educación, capacitación para el trabajo, la movilidad, la ocupación del suelo, espacios públicos, servicios básicos a localidades rurales, equipamientos e instalaciones especiales urbanas, libramientos, vialidades principales, gestión sostenible de los recursos naturales y gestión urbana.

4. Conservación: Se aplican a aquellos recursos naturales y culturales históricos que son muy valiosos tanto para restaurar y mantener el equilibrio ecológico como preservar la identidad ocotlense.

5. Preservación: Se aplican a todas las áreas catalogadas como no urbanizables, áreas de transición, áreas rústicas, áreas naturales protegidas (preservación y conservación ecológica), áreas de protección a cauces y cuerpos de agua, áreas de protección a acuíferos (directas, inmediatas, y general); así como, las áreas de protección patrimonial, cultural o a la fisonomía urbana, que forman parte del legado histórico o artístico del municipio de Ocotlán.

Se proporciona una breve visión de las políticas urbanas requeridas en el municipio de Ocotlán, a continuación.

Consolidación

- Desincentivar la expansión urbana actual mediante densificación ordenada de áreas urbanas existentes de baja densidad o vacíos urbanos para aprovechar la infraestructura, equipamientos y conectividad existente. Esta se aplicará en todas las zonas con uso del suelo H3 y/o de baja densidad poblacional.

- Conformar nuevos subcentros urbanos para proporcionar servicios básicos y lugares de esparcimiento a la población circundante y evitar desplazamientos al centro de la ciudad para recibirlos.

- Crear corredores comerciales en zonas estratégicas como una estrategia para ordenar progresivamente el comercio las vialidades designadas y desincentivar progresivamente el comercio disperso en grandes zonas de la ciudad.

- Evitar el establecimiento de industria ligera en zonas habitacionales existentes y fomentar su instalación en zonas permitidas.
- Consolidar de una red de vialidades principales y colectoras para posibilitar una mejor conectividad y distribución más equidad de personas y mercancías.

Crecimiento

La política de crecimiento tiene el propósito de orientar la ocupación de áreas urbanas de manera organizada con base en las necesidades de aumento de población. Sin embargo, el crecimiento ha seguido un patrón disperso que dificulta la cobertura de servicios básicos de infraestructura y estructura urbana.

Las áreas de crecimiento contempladas son extensas y suficientes para el crecimiento estimado. Se plantea que la primera fase de ocupación se procure orientar hacia los vacíos urbanos existentes dentro de la mancha urbana para el 2020. La mancha urbana es de 2,013 Has. y dentro de esta existe un área de vacíos urbanos de 170.03 Has.

Horizonte a corto plazo (Crecimiento al 2030). Este se aplica en zonas circundantes al crecimiento urbano en forma de anillo concéntrico en los cuatro distritos. En los distritos oeste y sur, es donde más se localizan áreas de reserva urbana de corto plazo, dichas zonas suman un total de 597.74Has. En distrito central únicamente contempla zonas de reserva de corto plazo.

Horizonte a mediano plazo (Crecimiento al 2040). Este horizonte se aplica de la misma manera concéntrica, en un segundo anillo en los distritos oeste y sur principalmente y una pequeña área en el distrito norte, y suman un total de 822.69 Has.

Horizonte a largo plazo (Crecimiento al 2050). Este horizonte se aplica en los distritos oeste y sur. En el primero las áreas se tratan principalmente para industria, mientras que en el sur es para uso habitacional. En total suma un área de 435.41 Has. El distrito norte no cuenta con áreas de reserva urbana de largo plazo.

Mejoramiento

- Desincentivar la ocupación de zonas de cultivo de alto rendimiento para crecimiento urbano
- Mejorar la percepción en calle de colonias y barrios donde se localizan muros ciegos de fábricas y grandes equipamientos con arte en espacio público e iluminación
- Proveer servicios básicos a las principales localidades rurales para su atención inmediata y disminuir los tiempos de traslado al centro de población
- Instalar equipamientos para abatir el déficit existente y satisfacer las necesidades futuras por crecimiento de población

- Crear espacios públicos junto a las riberas de río donde las personas puedan desarrollar actividades deportivas, caminatas, estadías, o similares
- Intensificar campañas de fumigación en espacios públicos para aminorar enfermedades relacionadas con moscos
- Construir libramientos para canalizar el tráfico de vehículos pesados fuera de la ciudad
- Construir y rehabilitar los caminos rurales para facilitar la movilización de insumos y productos e incrementar la producción, industrialización y comercialización de bienes
- Incrementar rutas de transporte público para equilibrar las comunicación entre fuentes de empleo y servicios de educación y salud en el municipio
- Aumentar la seguridad y presencia para el peatón en la ciudad de Ocotlán
- Rehabilitar plantas de tratamiento para el tratamiento de aguas urbanas
- Instalar plantas de tratamiento específico de cada tipo de industria previo a su vertido en el torrente de los ríos Zula y Santiago
- Realizar un manejo ambiental integral de las aguas del río Zula
- Crear amortiguamientos alrededor de las fábricas que se encuentran dispersas entre las zonas habitacionales para elevar la calidad del aire y ambiente auditivo
- Mejorar la red de transmisión de datos para el acceso a la información y comunicación, y atención ciudadana mediante una plataforma digital municipal

Conservación

- Consolidar el estado físico del patrimonio histórico construido del centro histórico
- Proteger, preservar o recuperar las áreas de influencia, espacios públicos limítrofes de inmuebles patrimoniales de relevancia local para la identidad local y bienestar de los habitantes
- Conservar áreas verdes y de valor ambiental

8. Líneas de acción

Las estrategias, líneas de acción y cartera de proyectos se sustentan en los resultados de las dinámicas de participación y el diagnóstico elaborado, su propuesta está hecha con base en la situación deseable que se espera para el municipio, estas estrategias se encuentran asociadas a los objetivos y estrategias propuestos en el apartado anterior.

Estrategias		Políticas		Acciones
Ordenamiento territorial	Evitar la expansión dispersa de zonas habitacionales con alta frecuencia de vacíos intraurbanos	Consolidación	Redensificación ordenada para aprovechar la infraestructura, equipamientos y conectividad existente y evitar el establecimiento de industria ligera en zonas habitacionales existentes	Ocupación de terrenos baldíos o subutilizados
		Mejoramiento	Menor ocupación posible de zonas de cultivo de alto rendimiento para crecimiento urbano	Ocupación de zonas donde existe mayor accesibilidad e infraestructura o lugares donde es más factible económicamente su introducción
	Impulsar la creación de nuevas centralidades para lograr un desarrollo más equilibrado y lograr una prestación de servicios más equitativa	Consolidación	Creación de nuevos subcentros urbanos	Creación de cuatro subcentros en la zona oeste, norte, y sur del centro de población
Urbano Rural	Proveer de servicios básicos a las comunidades al interior del municipio	Mejoramiento	Provisión de servicios básicos a las principales localidades rurales	Instalación de un servicio médico básico en las localidades al norte del municipio

Estrategias		Políticas		Acciones
Social y Cultural	Lograr un acceso justo a servicios, recursos naturales y bienes	Mejoramiento	Instalación de equipamientos para abatir el déficit existente y satisfacer las necesidades futuras por crecimiento de población	Instalación de los equipamientos necesarios de educación (preescolar, medio, medio superior y superior)
	Aumentar las áreas para el esparcimiento y consolidación de relaciones interpersonales, impulsar la creación de senderos seguros y aumentar la calidad ambiental local mediante el tratamiento de imagen urbana	Mejoramiento	Habilitación de las riberas de río como espacios públicos donde las personas realicen actividades deportivas, caminatas, estadías, o similares	Creación de Espacios Públicos: Nuevos parques, jardines y zonas peatonales, y habilitación de un paseo en las riberas del río Zula Instalación de una clínica especialidades en enfermedades renales, respiratorias y gastrointestinales en el centro de población
		Mejoramiento	Intensificación de campañas de fumigación en espacios públicos para aminorar enfermedades relacionadas con moscos	Creación y/o intensificación de un programa de fumigación en calles para disminuir la incidencia de moscos
		Consolidación	Tratamiento de muros ciegos de fábricas y grandes equipamientos con arte en espacio público e iluminación	Creación de un programa de arte en espacio público para crear murales e los muros ciegos de grandes equipamientos y fábricas intercaladas en las zonas habitacionales, con inicio en la fábrica de Nestlé en el centro de la ciudad
		Crecimiento	Creación de rutas gastronómicas y experiencias culturas con el involucramiento de la economía social y grupos étnicos	Creación de un centro artesanal, gastronómico y de tradiciones culturales en los alrededores del centro histórico, y rutas de experiencias gastronómicas a lo largo del municipio

Estrategias		Políticas		Acciones
Económica	Impulsar la producción de la industria mueblera local y aumentar la capacidad existente para industria pesada	Crecimiento	Creación de un nuevo parque industrial para industria pesada	Construcción de un parque industrial en los cruces de la carretera federal Guadalajara - México y carretera estatal 121 Ocotlán-La Comunidad-Labor Vieja
		Crecimiento	Creación de un nodo industrial para pequeños productores para abrir y concentrar fuentes de empleo en el sector mueblero con prácticas sostenibles para incentivar el desplazamiento de fábricas dispersas en la ciudad	Crear un parque industrial para pequeños productores en una zona céntrica y competitiva en términos de accesibilidad y cercanía a los actuales nodos de actividad económica
		Crecimiento	Creación de un nodo de innovación de diseño e investigación para la industria mueblera	Creación de centro de innovación para dinamizar la producción y comercialización de productos muebleros con la consolidación de alianzas estratégicas con comercializadoras de muebles
		Consolidación	Crear corredores comerciales en zonas estratégicas	Creación de corredores comerciales en vialidades principales y colectoras para desincentivar el uso mixto en grandes áreas del centro de población
		Consolidación	Consolidación del patrimonio histórico construido del centro histórico.	Programa de remodelación de fachadas históricas en el centro histórico

Estrategias		Políticas		Acciones
		Crecimiento	Capacitación a productores y profesionales del ramo mueblero, del ramo de cereales y granos, del grammo pecuario (leche y carne de ganado bovino, porcino y aviar) y del ramo agavero para mejorar la productividad económica	Creación de un centro de capacitación para productores y profesionales
Movilidad	Consolidar una estructura vial más equitativa y con calidad ambiental que provee accesibilidad a zonas habitacionales, fuentes de empleo, educación, servicios de salud y espacios públicos	Mejoramiento	Creación de libramientos para canalizar el tráfico de vehículos pesados fuera de la ciudad	Construcción de un libramiento norte y un libramiento sur para permitir el mejor tránsito de vehículos pesados en el centro de población a la vez de aminorar el riesgo que representa el tránsito de estos vehículos por vialidades urbanas
		Mejoramiento	Construcción y rehabilitación de los caminos rurales para facilitar la movilización de insumos y productos e incrementar la producción, industrialización y comercialización de bienes	Mejoramiento de caminos rurales principales
		Consolidación	Consolidación de una red de vialidades principales y colectoras para posibilitar una mejor conectividad y distribución más equidad de personas y mercancías	Construcción de vialidades en sentido norte-sur en toda la ciudad, y otras en sentido oriente -poniente especialmente en el sur de la ciudad (ribera sur del río Zula)
		Mejoramiento	Aumento de rutas de transporte público para equilibrar la comunicación entre fuentes de empleo y servicios de educación y salud en el municipio	Mejoramiento de rutas suburbanas que conecten todas las localidades del municipio para dar mejor, y crear rutas urbanas para dar servicio a las zonas habitacionales de más reciente creación

Estrategias		Políticas		Acciones
Ambiental y de resiliencia territorial	Realizar un manejo integral sustentable del agua y restauración de la calidad atmosférica, auditiva y del suelo	Mejoramiento	Rehabilitación de plantas de tratamiento para el tratamiento de aguas urbanas	Rehabilitación de las plantas de tratamiento de aguas urbanas
		Mejoramiento	Instalación de plantas de tratamiento específico de cada tipo de industria previo a su vertido en el torrente de los ríos Zula y Santiago	Instalación de plantas de tratamiento de aguas por tipo de industria previo a su incorporación a los ríos Zula y Santiago
		Mejoramiento	Realización de un manejo ambiental integral de las aguas del río Zula	Instalación de filtros biodigestores en el río Zula
	Aminorar la contaminación atmosférica y auditiva ocasionada por la industria mueblera y la industria ladrillera	Mejoramiento	Creación de amortiguamiento alrededor de las fábricas que se encuentran dispersas entre las zonas habitacionales para elevar la calidad del aire y ambiente auditivo	Creación de un programa de amortiguamiento atmosférico (filtros) en cada fábrica de muebles y carpinterías, e todas aquellas que se encuentran intercaladas con las zonas habitacionales Programa de protección civil de atención de incendios para muebleras y madererías
		Crecimiento	Atención de manera específica la incidencia de enfermedades más frecuentes en la zona derivadas del deterioro ambiental presentado durante décadas	

Estrategias		Políticas		Acciones
<p>Institucional y de Gobernanza</p>	<p>Implementar procesos y procedimientos para promover el uso de las tecnologías de información y comunicación para lograr la aplicación de soluciones en gestión y provisión de servicios públicos, recaudación fiscal, servicios médicos de emergencia bajo un criterio de equidad y mejoramiento de la calidad de servicio público</p>	<p>Crecimiento</p>	<p>Mejoramiento de la red de transmisión de datos para el acceso a la información y comunicación, y atención ciudadana mediante una plataforma digital municipal</p>	<p>Mejoramiento de la red de transmisión de datos para el acceso a la información y comunicación, e creación y/o impulso los procesos de atención de llamadas de emergencia, servicios de salud y recaudación fiscal mediante una plataforma digital municipal</p>

Los proyectos contemplados se identifican de dos tipos, los urbanos y los de estructura vial. Se describen a continuación.

Proyectos urbanos

Los proyectos urbanos contemplados son 8, de diversa índole como lo es la estructura urbana, aumento de la planta productiva, inclusión de pequeños productores y emprendedores, y actividades culturales. Se describen a continuación.

Estos son

1. Creación de cuatro subcentros. Se plantea la creación de cuatro subcentros, estos son:

- 1er subcentro: En el plan parcial Sur, en la colonia El Mezquite dentro de plan maestro más abajo descrito dedicado al proyecto de varios usos (centro de producción para minoristas, mercado de muebles, centro de innovación mueblera, y centro de capacitación).
- 2do subcentro: En el plan parcial Norte, entre las vías del ferrocarril entre las colonias Ferrocarril al norte y Mascota al sur.
- 3er subcentro: En el plan parcial Oeste, en el límite norte de la colonia Universidad de Guadalajara.
- 4to subcentro: En el plan parcial Sur, en la colonia Lázaro Cárdenas

2. Plan maestro. Se contempla la necesidad de realizar un plan maestro o plan parcial de desarrollo urbano para el centro mueblero. Se prevé que este contenga cuatro tipos de inmuebles y actividades. El primero es el parque industrial para pequeños productores muebleros con el propósito de atraer a aquéllos pequeñas empresas, para lograr su concentración y desincentivar el crecimiento o existencia de estos en la zona urbana de manera dispersa. El segundo es un centro de comercio mueblero o mercado de muebles permanente para que los pequeños productores cuenten con un área de ventas y exhibición de sus productos de manera permanente. El tercero es un nodo de innovación e impulso a la comercialización a mayor escala de la producción mueblera con miras a su evolución y posible apertura de canales de producción y distribución. Y por último, el centro de capacitación industrial y comercial dedicado a la capacitación de distintos agentes económicos para el impulso de las actividades productivas con un aumento de conocimiento de las cadenas productivas.

- Parque Industrial para pequeños productores muebleros
- Centro de comercio mueblero permanente (Mercado de muebles)
- Centro de innovación y comercialización de la industria mueblera

- Centro de capacitación para la producción económica (productores de granos y cereales, agropecuarios, etc.). En la colonia El Porvenir, cercano a las calles de Rosa Morada al este, Alamo al sur y Naranja al oeste, y la ribera sur del río.

3. Parque Industrial para industria pesada y media. Este tiene el propósito de ofrecer una nueva oferta para la ubicación de este tipo de industria en el municipio. Se pretende que se localice dentro de las áreas designadas como en uso industrial designado en el corredor de Av. Universidad 2000.

4. Corredores comerciales. Se planea la creación y/o consolidación de corredores comerciales como otra posibilidad para concentrar a los pequeños productores muebleros y diversas actividades comerciales y contrarrestar la dispersión de estos en la ciudad. Los corredores contemplados son:

- Av. Universidad 2000

- Calle Dr. Delgadillo Araujo, desde la Av. Universidad 2000 hasta la calle Manuel Enriquez (vías del ferrocarril)

- Calle Miguel Hidalgo, desde calle Manuel Enriquez a Av. Universidad 2000

- Av. 20 de Noviembre desde calle Mal. II a calle Canal Ballesteros

- Av. 20 de Noviembre, desde calle Canal Ballesteros a calle Limón

- Calle Efraín González Luna, desde la ribera sur del río Zula hasta calle Río Colorado

5. Continuación del malecón actual de la ribera norte de río. Dicho proyecto se contempla como una extensión del actual y una manera para proveer de espacios públicos de alta calidad para los pobladores. Esta acción debe ir relacionada con el saneamiento del río Zula, ya que, de lo contrario, sería una externalidad negativa que afectaría más que aumentar la habitabilidad del centro de población. Este se contempla desde calle Manuel Martínez hasta Av. Wilfrido Iñiguez.

6. Centro artesanal, gastronómico y de tradiciones. Se propone la creación de este centro con el propósito de crear una opción económica y cultural para la preservación de las tradiciones en la confección de artesanías, bailes, danzas y similares, así como de las tradiciones gastronómicas con la creación de un corredor para tal fin que ofrezca platillos típicos del lugar. Este tiene dos opciones de localización; primera sobre el Malecón entre las calles Insurgentes y Domingo Márquez, o entre Domingo Márquez y calle Manuel Martínez.

7. Proyecto de imagen urbana en los muros. Este proyecto tiene el propósito de mejorar la percepción de atractivo y seguridad en las calles. Actualmente, existen grandes muros de grandes y pequeñas fábricas e industrias o equipamientos que conviven con los habitantes en la vida cotidiana. Esta situación es frecuente en muchas ciudades mexicanas, pero en Ocotlán este fenómeno se presenta de una

manera más intensa por el fenómeno de industria dispersa en la ciudad. ES por ello, que se considera de primer orden implementar un programa progresivo en este sentido. Además, la actividad de creación de murales, un medio para fomentar la cohesión social mediante la participación ciudadana, se pueden transmitir mensajes de conciencia y educación, se proporciona una forma de expresión para jóvenes y colectivos con la procuración de inclusión y por último, puede ser también un medio para atraer turismo cultural y puede ayudar a dinamizar la economía local. Un inicio de este programa se propone en los muros de la fábrica Nestlé situada en las calles Mael Enriquez y calle Dr. Delgadillo Araujo. Y en un segundo momento, se contemplan los muros de grandes equipamientos escolares o salud; y por último, en muros de fábricas que tengan fachada a calle local.

8. Plan maestro de la antigua estación de ferrocarril

La antigua estación de ferrocarril brinda una excelente oportunidad para la creación de un plan maestro con el propósito de crear un centro cultural, y tal vez hasta la localización de un subcentro urbano. De esta manera se preserva el patrimonio histórico industrial y se habilita una oferta cultural, de servicios, equipamiento y comercio para los habitantes de las zonas circundantes.

9. Modelo de Ordenamiento Territorial

El modelo de ordenamiento territorial contribuye a la identificación de políticas para el manejo integral del territorio en términos ambientales orientados al cuidado y conservación de los recursos naturales y su interacción con la actividad humana. Su construcción se realiza a través de la identificación de características naturales, económicas y sociales del ámbito urbano en el territorio. Se identifican siete regiones de las Unidades de Gestión Ambiental (UGAS) para el municipio de Ocotlán contenidas en el Programa De Ordenamiento Ecológico y Territorial Regional del Estado de Jalisco (POETR) y el Plan Regional de Integración Urbana Región Chapala consideran. La construcción del modelo se parte de las siguientes características:

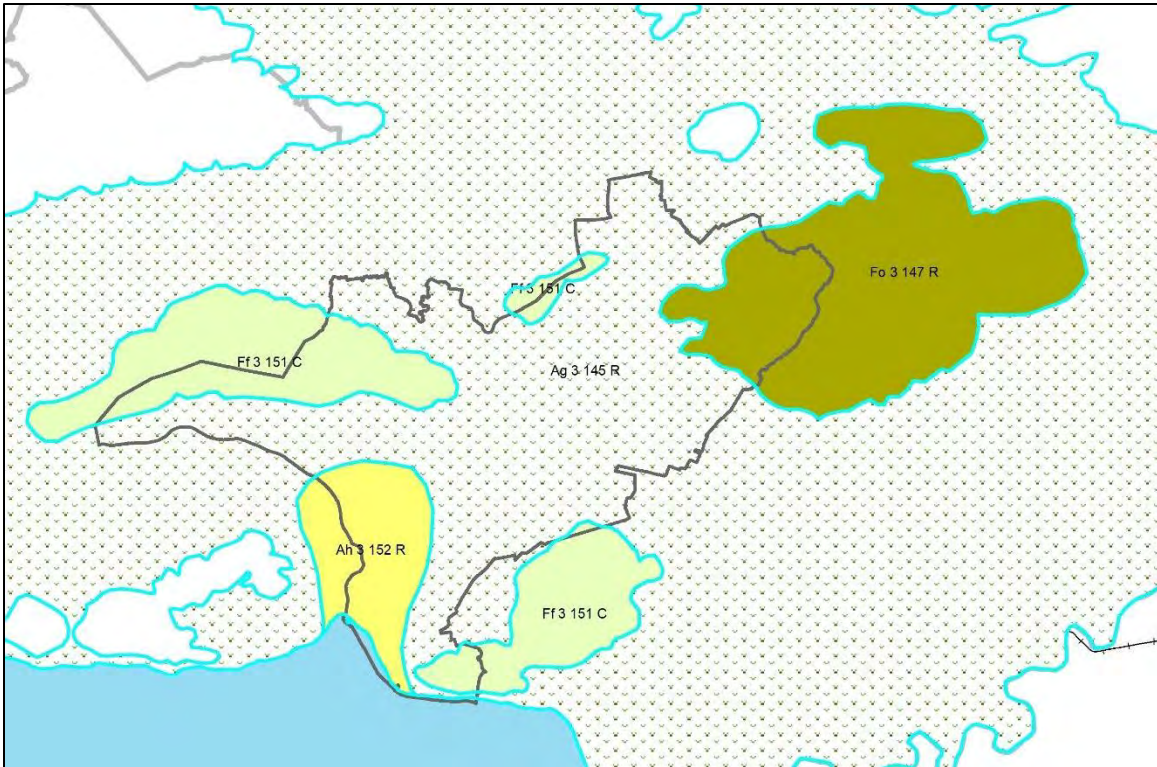
1. Uso agrícola,
2. Uso forestal
3. Flora y Fauna
4. Pesca
5. Asentamientos humanos

Los conflictos ambientales, políticas y criterios para su ejecución se encuentran referidos en el POETR (2021, p. 199-218), así como los criterios de regulación ecológica para orientar las acciones de preservación y restauración del equilibrio ecológico, el aprovechamiento sustentable y la protección de los recursos naturales (POETR, 2021, p. 135-166)

No. UGA	Clave UGA	Fragilidad Ambiental	Política Territorial	Uso del suelo predominante	Uso compatible	Uso condicionado	Criterios
145	Ag 3 145 R	Media	Restauración	Agricultura	Asentamientos humanos	Pecuario e industria	Ag 5,11,15, 18,19, 22, 23,24,25,28,29,30 Ah 10,11,13,19, 26,30 If 4,5,10,11,12,18 In 1,6,10,11,12,13,19
147	Fo 3 147 R	Media	Restauración	Forestal	Flora y fauna	Agrícola y pecuario	Ag 11,12,10,7,8,16,21,30 Ff 21, 2,16,18,19,20 Fo 10,15,3,13,21 P 1,16,17,2,4,5,10,14,21
151	Ff 3 151 C	Media	Conservación	Flora y fauna		Forestal y pecuario	Ff 2,5,10,21 Fo 3P 1,6,16
151	Ff 3 151 C	Media	Conservación	Flora y fauna		Forestal y pecuario	Ff 2,5,10,21 Fo 3P 1,6,16
152	Ah 3 152 R	Media	Restauración	Asentamientos humanos		Industria	Ah 8,13,15,16,17,21, 22,23,24,27,31,32,33, 34 If 4,8,9,21,22In 2,3,4,5,7,8,20 Tu 1,2,3,4,5,6,7,14,16
151	Ff 3 151 C	Media	Conservación	Flora y fauna		Forestal y pecuario	Ff 2,5,10,21 Fo 3P 1,6,16
154	Pe 4 154 R	Alta	Restauración	Pesca	Flora y fauna	Turismo	Ac 1,2,3,4,6,9,11 Ah 22,23 An 3,4, 5,7,10 Ff 16,24, 7, 8, 12, 14, 14 Pe 1,3,4,5,6,9,10,11,12, 7 Tu 7,14,3, 17, 18, 19

Fuente: POETR 2021.

Mapa 1 Unidades de Gestión Ambiental



Fuente: POETR, 2021.

A partir de este análisis se determinaron las zonas no urbanizables, de restricción, urbanizadas y urbanizables. La mayor superficie del municipio está ocupada por el uso agrícola con una aptitud de alta a muy alta para la agricultura intensiva con riego, le sigue el uso forestal que se constituye un área Natural Protegida (ANP) sujeta a la preservación, áreas de flora y fauna sujetas a la preservación y restauración, el límite del lago de Chapala y las zonas de asentamientos humanos como zonas urbanizadas, y zonas susceptibles de urbanización.

9.1. Enfoque general de la ordenación territorial

La ordenación territorial en Ocotlán se concibe como un proceso estratégico orientado a regular el uso, ocupación y transformación del territorio, garantizando un equilibrio entre desarrollo urbano, protección ambiental y funcionalidad socioeconómica. En congruencia con las Políticas de Ordenamiento Territorial y los lineamientos de los Programas Municipales de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (PMOTDU), el territorio municipal se estructura mediante Áreas de Gestión Territorial (AGT) y dos niveles de zonificación: primaria y secundaria. Este enfoque permite precisar vocaciones territoriales, orientar inversiones públicas y privadas, y establecer reglas claras para el crecimiento urbano, la conservación de recursos y la gestión de riesgos.

El modelo territorial determina cinco tipos de áreas de gestión ambiental:

1. Áreas urbanas consolidadas
2. Áreas de Expansión y reserva urbana

3. Áreas rurales y agroproductivas
4. Áreas de Valor y riesgos ambientales
5. Áreas de Restauración ecológica

9.2. Áreas de Gestión Territorial (AGT)

Las AGT constituyen unidades espaciales que agrupan zonas con características ambientales, urbanas, productivas o de riesgo similares. Su función es facilitar la gestión diferenciada del territorio y articular políticas específicas según las condiciones locales.

En el caso de Ocotlán, las AGT permiten distinguir:

a) AGT Urbanas Consolidadas

- Corresponden al tejido urbano existente, con infraestructura instalada y alta intensidad de actividades.
- Su objetivo es mejorar la habitabilidad, promover la densificación equilibrada y fortalecer la movilidad sostenible.

b) AGT de Expansión Urbana

- Áreas con potencial para crecimiento ordenado, sujetas a criterios de compactación, provisión de servicios y mitigación de riesgos.
- Se orientan a evitar la dispersión y garantizar un desarrollo eficiente.

c) AGT Rurales y Agroproductivas

- Espacios destinados a actividades agrícolas, ganaderas y forestales.
- Su manejo se centra en la protección de suelos productivos, la gestión hídrica y la preservación de paisajes rurales.

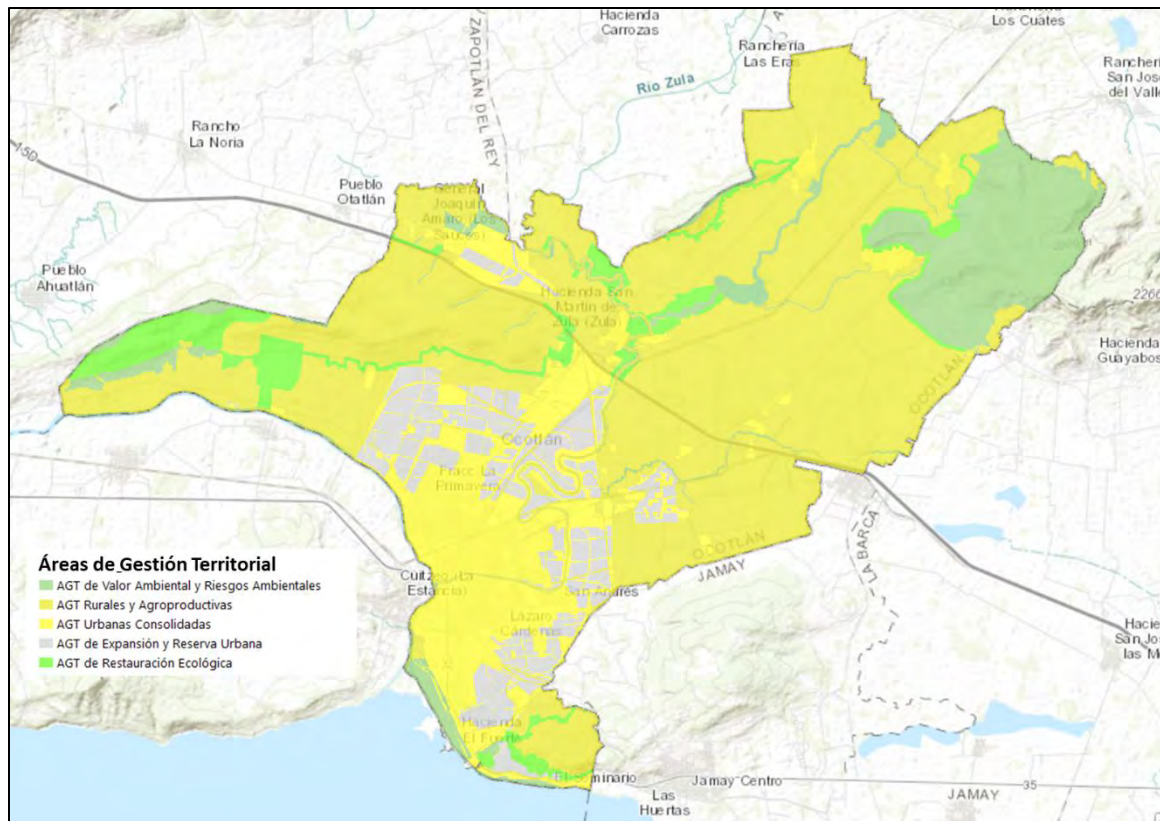
d) AGT de Valor Ambiental y Riesgo

- Comprenden zonas de recarga hídrica, cuerpos de agua, áreas con vegetación relevante o zonas susceptibles a inundaciones.
- Su prioridad es la conservación y la prevención de riesgos.

e) AGT Restauración

- Áreas que requieren recuperación ambiental, reforestación o mitigación de impactos.
- Pueden incluir zonas degradadas, erosionadas o con pérdida de cobertura vegetal.
- Su objetivo es restablecer funciones ecológicas y mejorar la resiliencia territorial.

Estas AGT funcionan como el marco espacial sobre el cual se definen los niveles de zonificación.

Mapa 2 Áreas de Gestión Territorial para el municipio de Ocotlán

Fuente: Elaboración propia con base en el POETR, 2021.

9.3. Estructura territorial y urbana

La estructura urbana parte de la identificación de las áreas no urbanizables, urbanizables y urbanizadas como resultado del análisis de las unidades de gestión ambiental ya presentado, se desprende que el municipio de Ocotlán está dentro de la Región Chapala junto con otros seis municipios. El centro de población de Ocotlán se catalogaría como centro de población con servicios de nivel INTERMEDIO, que son aquéllos con una población entre 50,000 y 100,000 habitantes; aunque el centro de población haya rebasado los 100,000 habitantes en 2020, aún guarda un carácter de ciudad media. Es decir, estos centros “funcionan como centros de servicio sub-regionales, cuya influencia queda comprendida dentro de los límites de la sub-región, generando una relación de dependencia con los rangos superiores.” (REZJ, p.11).

El municipio de Ocotlán cuenta con delegaciones municipales en los poblados de San Martín de Zula, Gral. Joaquín Amaro y San Vicente (La Labor Vieja). Asimismo, se cuenta con agencias municipales en las localidades de: El Sabino, La Muralla, El Joconoxtle, Rancho Viejo, San Andrés, Santa Clara de Zula, El Raicero, La Puerta de los Ranchos, El Pedregal, Paso de la Comunidad, El Fuerte, La Palma y San Juan Chico.

La estructura urbana de la ciudad se compone de unidades vecinales, colonias, barrios, de acuerdo con el artículo 11 del REZJ. Las primeras tienen un rango de

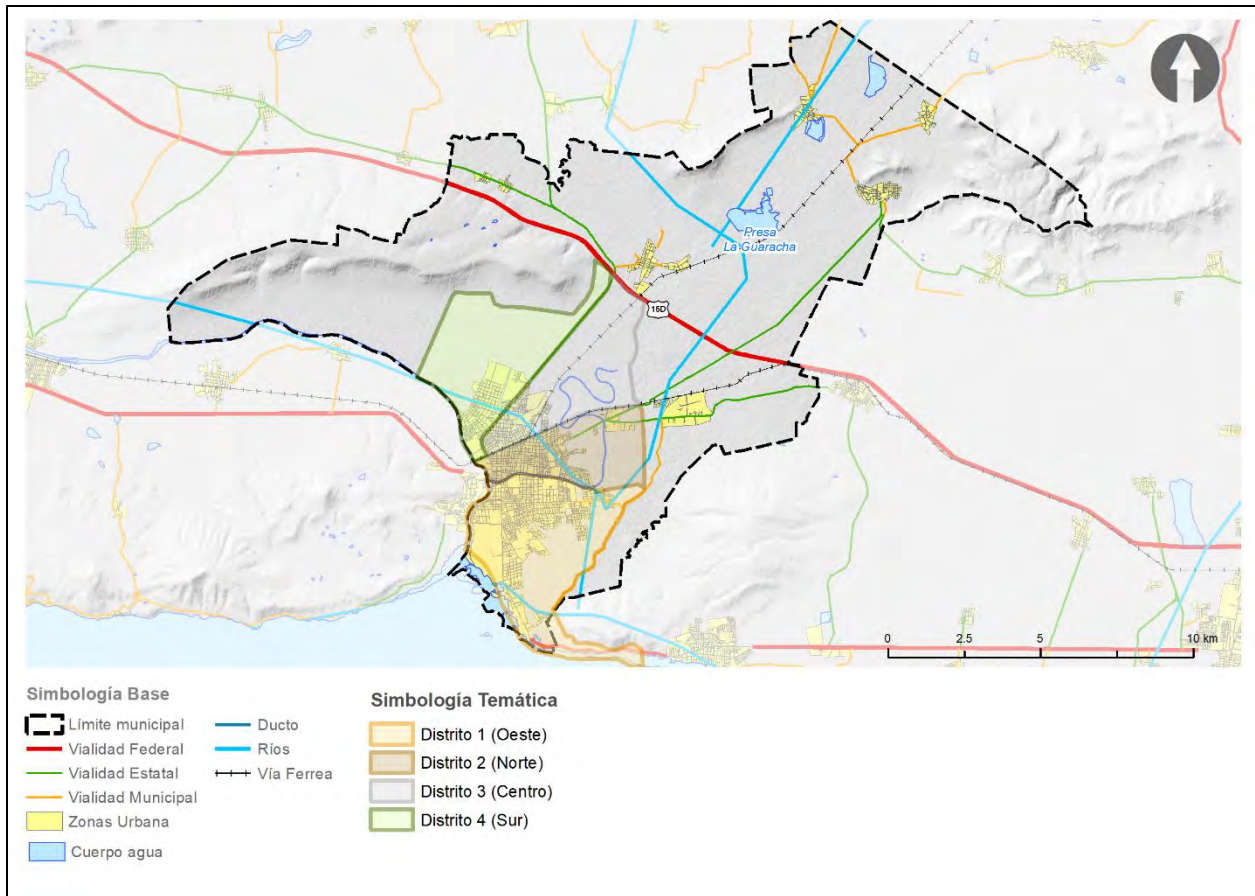
población aproximado de 2,500 a 5,000 habitantes o 10 hectáreas” y los barrios un rango de población de 10,000 a 20,000 habitantes, se integra generalmente a partir de cuatro unidades vecinales en torno a un centro barrial “ (REZJ, p.12). Mientras que el distrito urbano se define ya por una población de entre 75,00 a 150,000 habitantes, que en este caso se fusiona con el centro urbano del centro de población.

En la ciudad tiene un centro urbano, cuatro unidades distritales que corresponden a los programas parciales de desarrollo urbano,¹ los distritos oeste, norte, centro y sur. En el 2020, el distrito oeste, al extremo norte de la ciudad tiene una población de 15,330 habitantes, el distrito norte tiene 18,804 habitantes, el distrito centro tiene 24,282 habitantes y el distrito sur tiene 36,178 habitantes, y varios centros urbanos. Se plantea la existencia de cuatro subcentros urbanos, 43 barrios, y 32 centros vecinales. Además, todos ellos se conectados en una red de corredores urbanos de uso mixto distrital o barrial.

Los cuatro subcentros se plantean para dar servicio a las zonas de crecimiento más reciente. El primero de ellos en la orilla del extremo norte de la colonia Universidad de Guadalajara, en la zona oriente. El segundo subcentro se localiza en la zona norte entre las vías del ferrocarril y las colonias Ferrocarril al norte, y Mascota y Santa Sofía al sur. El tercer y cuarto subcentros se localizan en el distrito sur, el tercero en la colonia El Mezquite, y el cuarto en la colonia Lázaro Cárdenas.

¹ En el centro de población Ocotlán existen cuatro planes parciales de desarrollo urbano vigente, para consulta visitar https://transparencia.ocotlan.gob.mx/desarrollo_urbano

Mapa 3 Estructura territorial



Estructura vial

Se establece la estructura vial con objeto de ordenar la comunicación e interacción de los sistemas que la componen.

Clasificación de las vialidades

El sistema vial del municipio se clasifica en el sistema vial primario compuesto por vialidades regionales y principales; y el sistema vial secundario compuesto por vialidades colectoras, colectoras menores, subcolectoras, locales, peatonales y ciclistas. La definición de vialidades de menor jerarquía se establece en los Planes de Desarrollo Urbano de Centro de Población con mayor precisión.

I. Vialidades federales: Son las carreteras denominadas federales y que se encuentran a cargo del Ejecutivo Federal y que se encuentran localizadas geográficamente dentro del estado de Jalisco.

II. Vialidades regionales: Son aquellas que comunican al centro de población con otras localidades;

III. Vialidades principales: Son las vías que conectan áreas distantes y que soportan los mayores volúmenes vehiculares con el menor número de obstrucciones;

IV. Vialidades colectoras (distritales): Son las arterias cuya función es conectar vialidades principales con las vialidades colectoras menores subcolectoras y locales, soportan los mayores volúmenes vehiculares con el menor número de obstrucciones.

V. Vialidades colectoras menores (barriales): son las que colectan el tránsito de las vialidades subcolectoras y locales y lo conducen a las vialidades colectoras y principales; pueden existen rutas de transporte público en ellas.

VI. Vialidades subcolectoras (vecinales): son las que dan acceso a las propiedades colindantes, colectan el tránsito de las vialidades locales y tranquilizadas que interceptan y lo conducen a las vialidades colectoras menores y colectoras. Este tipo de calles no debe alojar rutas de transporte público, ni de carga ni de pasajeros.

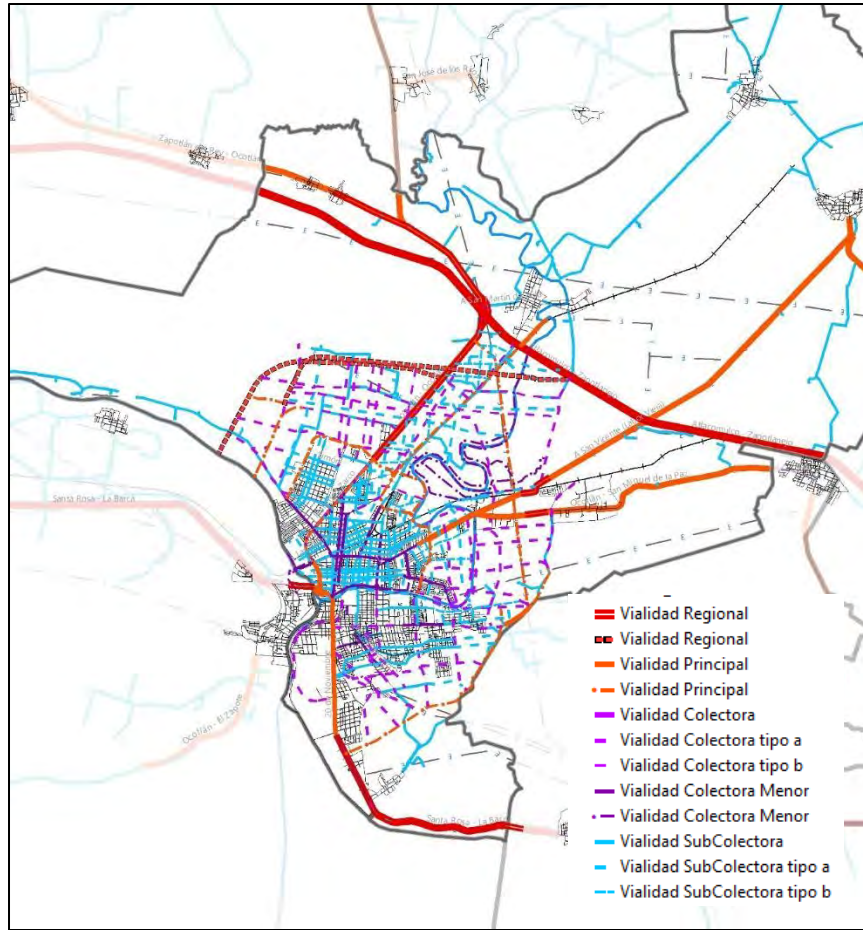
La calle tiene dos funciones principales, la movilidad de personas y bienes, y la comunicación y lugar de encuentro. La movilidad se rige sobre todo por sus características formales, mientras que la comunicación se relaciona con las actividades en los lugares aledaños a estas y por las actividades que se puedan desarrollar en ellas, ya sean sociales o económicas. La Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial Urbano (SEDATU) caracteriza la segunda función como habitabilidad. La refiere como las características y efectos sociales, geográficos y morfológicos que deben ser congruentes con el aprovechamiento social; se enfoca al acceso a bienes, servicios y actividades urbanas como lugar de intercambio, pero también como un espacio conector y espacio de encuentro para eventos cotidianos o especiales (SEDATU, 2019 p. 64-65).

Las características físicas de las vialidades se determinarán en función de los lineamientos normativos establecidos en el Reglamento Estatal de Zonificación del Estado de Jalisco, lo indicado en el capítulo II Características geométricas, especialmente los artículos 303 - 319, y la normatividad aplicable en materia de infraestructura vial, comunicaciones y transportes.

Se muestran las características geométricas a continuación.

Se establece el sistema vial para el municipio de Ocotlán. Se clasifican las vialidades interurbanas existentes, y los trazos de las vialidades proyectadas a futuro clasificadas como principales.

Mapa 4 Vialidades



Se estiman la longitud de las vialidades existentes y en proyecto:

1. Vialidades Regionales existentes: 17,062.90 metros (17.0 kms); y en proyecto: 13,657.82 metros (13.6 kms)
2. Vialidades Primarias existentes: 11,184.49 metros (11.2 kms.); y en proyecto: 33,103.18 metros (33.1 kms)
3. Vialidades Colectoras tipo 1 existentes: 1,045.46 metros (1.0 km.); y en proyecto: 78,502.21 metros (78.5 kms)
4. Vialidades Colectoras tipo 2 en proyecto: 17,773.88 metros (17.8 kms)
5. Vialidades Colectoras menores existentes: 14,483.15 metros (14.5 kms); y en proyecto: 22,214.70 metros (22.2 kms)
6. Vialidades Subcolectoras existentes (a): 49,082.55 metros (49.0 kms); y en proyecto 55,219.00 metros (55.2 kms)
7. Vialidades Subcolectoras tipo 2 en proyecto (b): 14,780.77 metros (14.78 kms)

Tabla 1 Vialidades

Vialidades	Existente (m.)	Propuesta (m.)	Total general (m.)
Vialidad Regional	17,062.90	13,657.82	30,720.72
Vialidad Principal	11,184.49	33,103.18	44,287.67
Vialidad Colectora	1,045.46	78,502.21	79,547.67
Vialidad Colectora tipo b	-	17,773.88	17,773.88
Vialidad Colectora Menor	14,483.15	22,214.70	36,697.86
Vialidad Subcolectora	49,082.55	55,219.00	104,301.54
Vialidad Subcolectora tipo b	-	14,780.77	14,780.77
Total general	92,858.55	235,251.56	328,110.11

Fuente: Elaboración propia

El diseño esquemático de vialidades principales correspondería a la clasificación realizada por la SEDATU a vialidad primaria con nivel de habitabilidad 1 y 2.

Ilustración 1 Diseño esquemático de vialidad principal (primaria) con nivel de habitabilidad 1 recomendaciones



Fuente: Ilustración 13. Primarias con nivel de habitabilidad 1 recomendaciones, SEDATU (2019) Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas, p.77.

Ilustración 2 Diseño esquemático de vialidad principal (primaria) con nivel de habitabilidad 2 recomendaciones



Fuente: Ilustración 14. Primarias con nivel de habitabilidad 2 recomendaciones, SEDATU (2019) Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas, p.79

El diseño esquemático de vialidades colectoras distritales y colectoras menores barriales correspondería a la clasificación realizada por la SEDATU a vialidad primaria y secundaria con nivel de habitabilidad 3 y 2, con los carriles correspondientes.

Ilustración 3 Diseño esquemático de vialidad colectoras distritales (primaria) con nivel de habitabilidad 3 recomendaciones



Fuente: Ilustración 15. Primarias con nivel de habitabilidad 3 recomendaciones, SEDATU (2019) Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas, p.81

Ilustración 4 Diseño esquemático de vialidad colectoras menores barriales (secundaria) con nivel de habitabilidad 2 recomendaciones



Fuente: Ilustración 16. Secundarias con nivel de habitabilidad 1 recomendaciones, SEDATU (2019) Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas, p.83

El diseño esquemático de vialidades subcolectoras a correspondería a la clasificación realizada por la SEDATU a vialidad terciaria con nivel de habitabilidad 2, con sus carriles correspondientes.

Ilustración 5 Diseño esquemático de vialidad subcolectora a (terciaria) con nivel de habitabilidad 3 recomendaciones



Fuente: Ilustración 18. Secundaria con nivel de habitabilidad 3 recomendaciones, SEDATU (2019) Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas, p.87

El diseño esquemático de vialidades subcolectoras b y c correspondería a la clasificación realizada por la SEDATU a vialidad secundaria nivel de habitabilidad 2 o vialidad terciaria con nivel de habitabilidad 1, con sus carriles correspondientes.

Ilustración 6 Diseño esquemático de vialidad subcolectora b (terciaria) con nivel de habitabilidad 2 recomendaciones



Fuente: Ilustración 17. Secundarias con nivel de habitabilidad 2 recomendaciones, SEDATU (2019) Manual de calles. Diseño vial para ciudades mexicanas, p.85

9.4. Zonificación

9.4.1. Zonificación primaria

La zonificación primaria establece la vocación general del territorio dentro de cada AGT. Es un nivel estratégico que define qué tipo de uso es predominante y qué actividades son compatibles o restringidas.

Para Ocotlán, la zonificación primaria se estructura en:

Área Urbana

- Áreas consolidadas y de consolidación.
- Vocación: vivienda, comercio, servicios, equipamientos y movilidad.

Área Urbanizable

- Sectores destinados a la expansión ordenada.

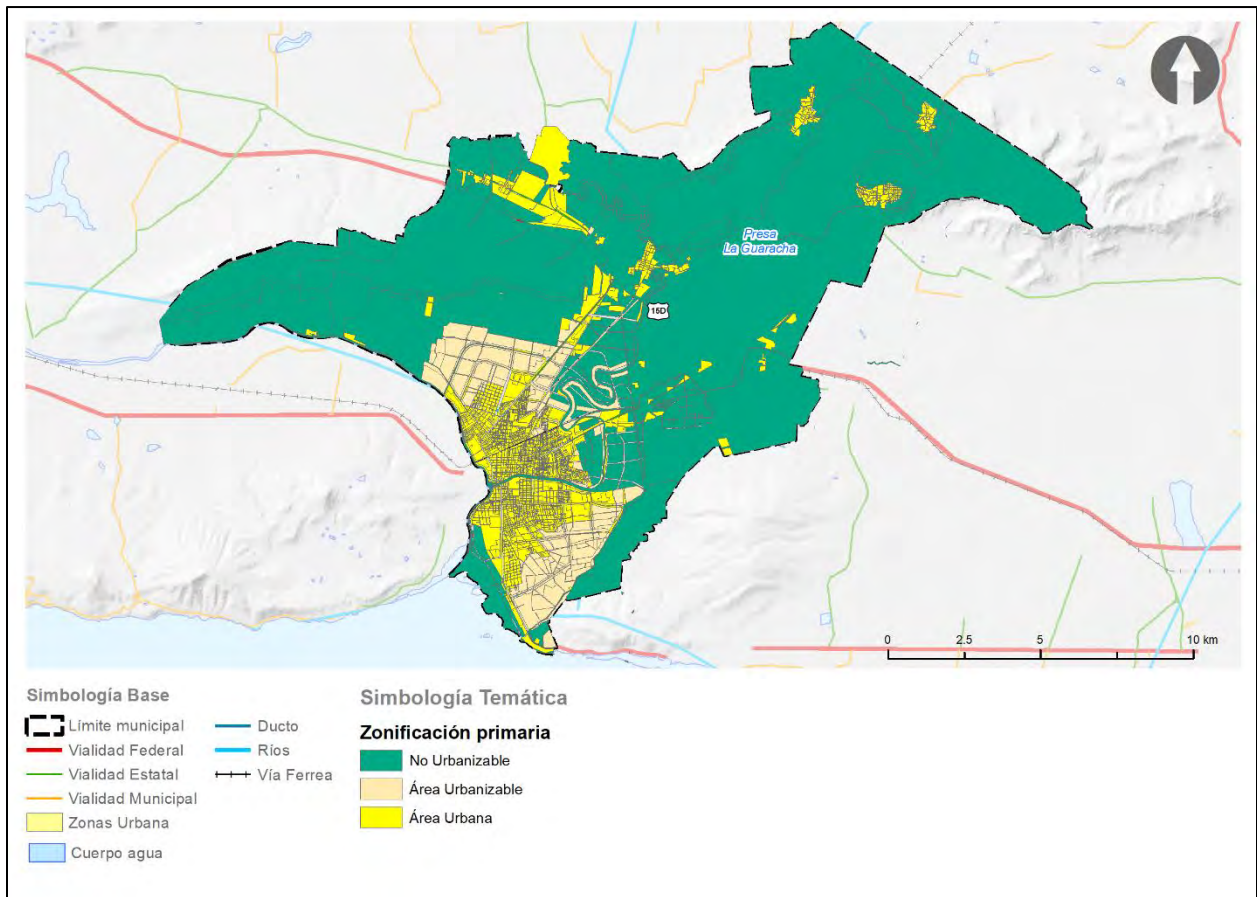
- Vocación: desarrollo habitacional y mixto, condicionado a infraestructura y mitigación de riesgos.

No Urbanizable

- Áreas agrícolas, forestales, cuerpos de agua y zonas de riesgo.
- Vocación: conservación, producción primaria, protección ambiental y gestión de riesgos.

La zonificación primaria no define aún intensidades ni parámetros específicos, sino la función territorial predominante.

Mapa 5 Zonificación primaria



Fuente: elaboración propia

9.4.2. Zonificación Secundaria

La zonificación secundaria detalla y regula los usos del suelo específicos, las intensidades de ocupación, los parámetros urbanísticos y las condiciones de compatibilidad dentro de cada categoría primaria. Esta zonificación para el orden municipal especifica 11 categorías de usos urbanos; para los planes de centro de población son 32 categorías y para planes parciales de desarrollo urbano son 85 categorías.

Lista de usos para los planes de regionales y municipales

1. Turístico
2. Urbano (Habitacional)
3. Mixto
4. Comercial
5. Servicios
6. Servicios a la Industria y comercio
7. Industrial
8. Equipamiento
9. Espacios verdes, abiertos y recreativos
10. Infraestructura
11. Instalaciones especiales e infraestructura

Esta zonificación se expresa mediante:

Usos y destinos del suelo específicos

1. Uso Turístico (TU)

Se incluyen instalaciones que funcionan mediante el arrendamiento de cuartos y servicios complementarios de manera no permanente.

2. Uso Habitacional (H)

Se refiere a cualquier edificación para vivienda, ya sea unifamiliar o plurifamiliar (horizontal y vertical). Estas zonas pueden albergar comercios, servicios, equipamiento y áreas verdes de nivel vecinal.

3. Uso Mixto (M)

Se autoriza el uso comercial y de servicios dentro de las viviendas (oficinas, comercios básicos o manufactura doméstica), siempre que cumplan con las reglas de compatibilidad establecidas.

4. Uso Comercio (C)

Se refiere a los espacios destinados a la compraventa de productos para la comunidad. Se definen sobre todo en áreas de comercio situadas sobre vialidades regionales, principales y colectoras.

5. Uso Servicios (S)

Se refiere a los espacios destinados a la oferta de servicios para la comunidad. Se definen sobre todo en áreas de comercio situadas sobre vialidades regionales, principales y colectoras.

6. Uso Industrial (I)

Este uso abarca todas las actividades de transformación de materia prima para generar bienes y riqueza. Incluye procesos de producción masiva, mecanizada o de carácter artesanal.

7. Equipamiento (E)

Son los edificios y áreas públicas o de acceso restringido donde se brindan servicios de bienestar social a la ciudadanía. Su asignación se rige según el Reglamento Estatal de Zonificación).

- Equipamientos (E)
- Espacios Verdes Abiertos y Recreativos (EA)

El equipamiento privado se considera como un servicios, y por lo tanto no es vinculante, el interesado puede solicitar que se le apliquen las normas correspondientes al uso de Comercio y Servicios, según el impacto que genere.

8. Espacios Verdes Abiertos y Recreativos (EA)

Los espacios verdes abiertos pertenecen a la categoría de equipamiento; sin embargo, se clasifican de forma independiente debido a su relevancia para los asentamientos humanos. Se trata de áreas de propiedad pública y acceso general destinadas a la recreación, el deporte y el esparcimiento de la población.

9. Instalaciones e Infraestructuras Urbanas y Regionales (INU e INR)

Se refiere a las zonas ubicadas dentro del radio de influencia de instalaciones específicas que presentan riesgos potenciales. Su objetivo es controlar y conservar estas áreas por motivos de seguridad. Su uso está limitado y condicionado por las normativas de seguridad de la propia instalación.

En estas se incluyen aquellas infraestructuras de servicios públicos, comprenden las superficies donde se operan servicios básicos de suministro y gestión, tales como servicios de Abastecimiento y saneamiento de agua, energía eléctrica, gas, telecomunicaciones y manejo de residuos sólidos. Su provisión, el control y la gestión de estos servicios excluye aquellas infraestructuras situadas en zonas no urbanizables.

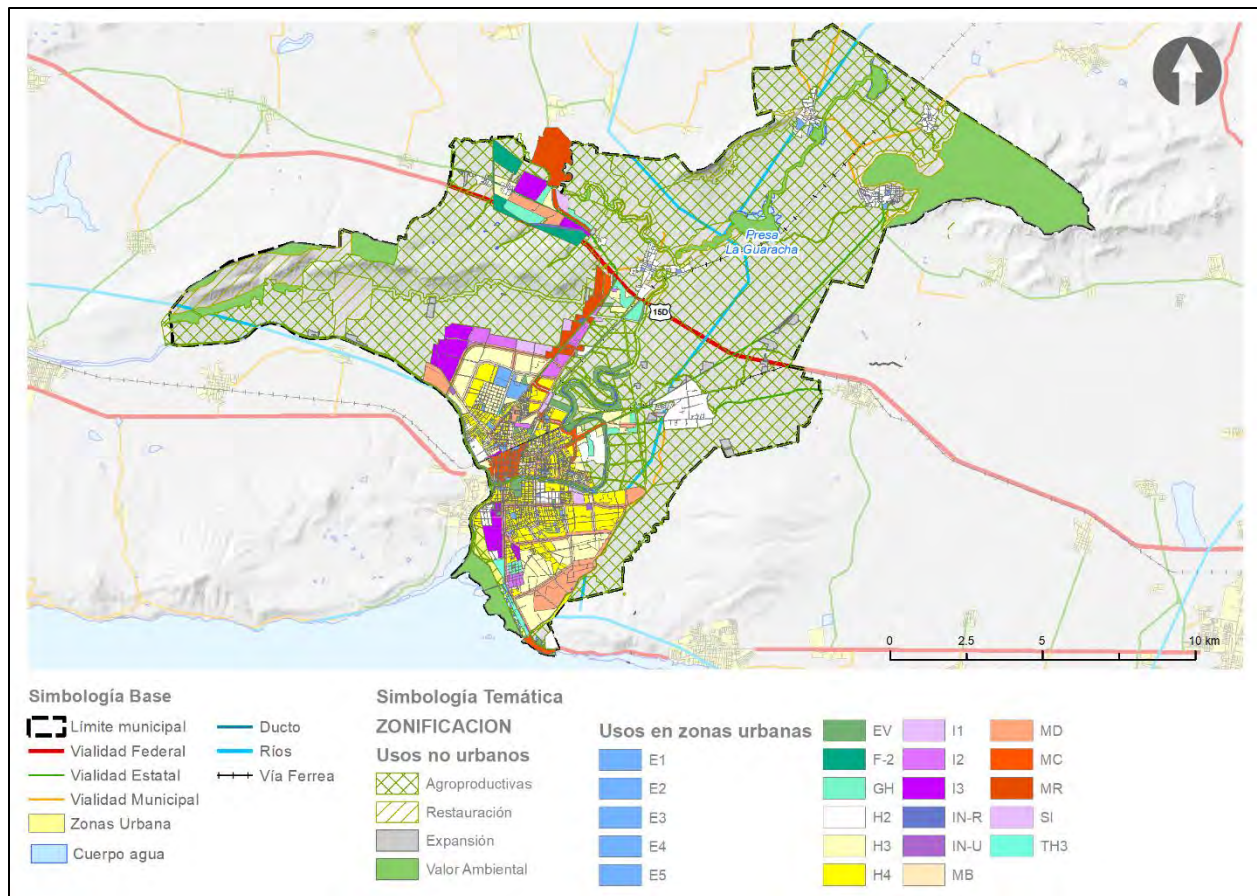
Incluye:

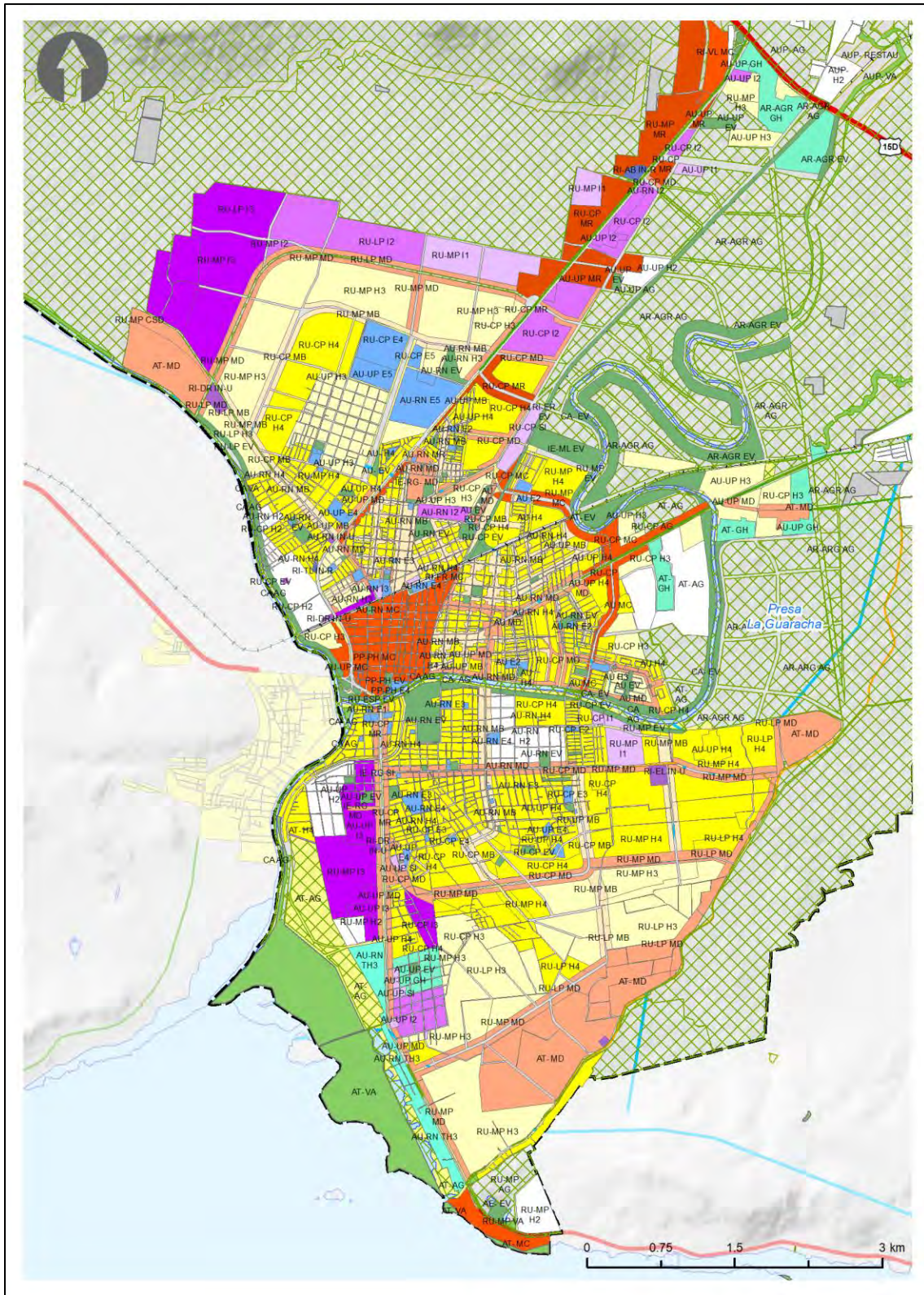
- a) Infraestructura regional;
- b) Infraestructura urbana;
- c) Instalaciones especiales urbanas; e
- d) Instalaciones especiales regionales

Subdivisiones de usos del suelo

Los usos descritos tienen 85 subdivisiones diferenciadas por densidad (5 tipos: jardín, mínima, baja, media y alta), tipos de vivienda (2 tipos: unifamiliar y plurifamiliar), alturas (2 tipos: horizontal y vertical), niveles de riesgo (3 tipos: bajo, medio y alto) y escalas de aplicación o tipos de infraestructura (2 tipos: urbana y regional). Esto hace que para el caso de Ocotlán que existan 20 subclasificaciones, más lo correspondiente a equipamientos, espacios verdes e instalaciones e infraestructuras y con excepción del uso mixto.

Mapa 6 Zonificación Secundaria





Fuente: elaboración propia

9.4.3. Normas de control de la edificación

Las normas de control de edificación tienen en propósito de garantizar la funcionalidad, habitabilidad, sustentabilidad, seguridad entre otras mediante reglas mínimas para que las formas construidas que se erijan guardando ciertas características para asegurar niveles de asoleamiento, aireación, zonas de sombra y sol, áreas de recaptura de agua de lluvia, etc. Se presentan los criterios de edificación de los usos presentes en el municipio de Ocotlán, en ellos se incluyen lotificación, frentes mínimos, coeficientes de ocupación del suelo (COS), coeficientes de utilización del suelo (CUS), niveles de construcción, restricciones laterales, modo de edificación y requerimientos de cajones de estacionamiento por el tipo de uso del suelo que se establecen para desarrollar (Ver tabla de intensidad de la utilización establecida por lote). Para el uso comercial y servicios se presentan juntos debido a que presentan la misma normatividad. Para las especificidades de las otras intensidades es necesario referirse al Reglamento de Construcción y Desarrollo Urbano del Municipio de Ocotlán.

Uso del suelo	Clave	Superficie mínima de lote	Frente mínimo	Coefficiente de Ocupación del suelo (COS)	Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Altura Máx. de la edificación	Modalidad de vivienda permitida
		m ² mín.	ml.	%	veces		
Granjas y Huertos	GH	4000	40	0.20	0.4	R	
Turístico Hotelero	TH	3,00	40	0.25	1	R	
Habitacional Densidad Baja	H2	300	10	0.6	1.2	R	Unifamiliar y Plurifamiliar
Habitacional Densidad Media	H3	120	8	0.7	2.1	R	Unifamiliar y Plurifamiliar
Habitacional Densidad Alta	H4	90	6	0.8	2.4	R	Unifamiliar y Plurifamiliar
Mixto Barrial	MB	180	8	0.8	2.4	R	Unifamiliar y Plurifamiliar
Mixto Distrital	MD	270	12	0.8	3.2	R	Unifamiliar y Plurifamiliar
Mixto Central	MC	270	12	0.8	3.2	R	Unifamiliar y Plurifamiliar
Mixto Regional	MR	1,200	20	0.8	2.4	R	Unifamiliar y Plurifamiliar
Comercial y Servicios Barrial	CSB	180	8	0.8	2.4	R	Unifamiliar y Plurifamiliar
Comercial y Servicios Distrital	CCD	270	12	0.8	2.4	R	Unifamiliar y Plurifamiliar
Comercial y Servicios Central	CSC	270	12	0.8	2.4	R	Unifamiliar y Plurifamiliar
Comercial y Servicios Regional	CSR	1,200	20	0.8	2.4	R	Unifamiliar y Plurifamiliar
Industria Ligera y de Riesgo Bajo	I1	600	15	0.8	8.00m ³	R	
Industria Mediana y de Riesgo Medio	I2	1,200	20	0.7	10.50m ³	R	
Industria Pesada y de Riesgo Alto	I3	1,500	30	0.7	10.50m ³	R	

Uso del suelo	Clave	Superficie mínima de lote	Frente mínimo	Coefficiente de Ocupación del suelo (COS)	Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS)	Altura Máx. de la edificación	Modalidad de vivienda permitida
Servicios a la industria y al comercio	SI	600	15	0.8	8 m ³	R	
Instalaciones de Infraestructura Regional	INR	****	-	No esp.	No esp.	No esp.	
Instalaciones de Infraestructura Urbana	INU	****	-	No esp.	No esp.	No esp.	

R. Las resultantes de aplicar los coeficientes de ocupación y utilización del suelo.

* Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor de 80 metros de la vivienda; esta disposición no incluye, estacionamiento para visitantes.

**Cuando se trate de playas de estacionamiento, éstas no deberán estar a una distancia mayor a 80 metros de la vivienda; esta disposición no aplica a estacionamiento para visitantes.

**** Según Artículo 125. Los predios o terrenos y las edificaciones construidas en las zonas de instalaciones especiales (IE), e infraestructura (IN), estarán sujetas al cumplimiento de los siguientes lineamientos:

I. Las dimensiones de los predios y de las edificaciones, señaladas en este artículo, se establecerán en función del género específico de que se trate y del alcance del servicio a prestar. Debiendo acatar, en su caso, la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia. Para el caso de las estructuras para equipo de telecomunicación (radio, televisión, telefonía u otros), deberá de respetarse una restricción de 5 metros con respecto a los predios colindantes, a partir del paño exterior de la base de la estructura.

II. En el Plan Parcial de Urbanización se deberán indicar las restricciones para instalaciones especiales, que se señalen por la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia.

III. En el caso de las servidumbres generadas por el paso de infraestructuras las restricciones serán las que marque la legislación vigente en la materia, aplicada por las instituciones concurrentes, según el ámbito de su competencia

z.c. Zonas o centros comerciales

1/ Fuente: Cuadro 48 Normas para estacionamiento de vehículos del Reglamento de Construcción y Desarrollo Urbano del Municipio de Ocotlán.

2/ Aplican las mismas que por tipo de Uso Habitacional, pero puede variar por tipo de uso (giro comercial), consultar cuadro 48 1/

Se autoriza vivienda plurifamiliar en aquellos predios que cumplan con el lote mínimo que establece el PMDU

Densidad habitacional

El número máximo de viviendas permitidas en un predio se determinará conforme a la siguiente fórmula:

Número máximo de viviendas = (Superficie del predio × CUS) ÷ 60 m² (índice de densidad)

Cuando el resultado incluya decimales iguales o mayores a 0.5, se redondeará al número entero inmediato superior; cuando sea menor a 0.5, se redondeará al número entero inferior.

Ejemplo:

Predio: 200 m²

CUS: 2.1

200 × 2.1 = 420 m² edificables

420 ÷ 60 = 7 viviendas

ESPACIOS PÚBLICOS: Para determinar las características y dimensiones del equipamiento, se sujetará a la reglamentación establecida en la NOM-001-SEDATU*2021

EQUIPAMIENTOS: Para determinar las características y dimensiones del equipamiento, se sujetará a la reglamentación establecida en la NOM-002-SEDATU*2022

Compatibilidad de Usos

USOS	H2	H3	H4	MB	MD	MC	MR	CSV	CSB	CSD	CSC	CSR	E1	E2	E3	E4	E5	EV-1	EV-2	EV-3	EV-4	EV-5	I1	I2	I3	INR	INU	TH	GH	
H2 Habitacional Densidad baja	P	X	X	P	X	X	X	P	X	X	X	X	P	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
H3 Habitacional Densidad Media	P	P	C	P	P	C	X	P	P	X	X	X	P	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
H4 Habitacional Densidad Alta	P	P	P	X	X	X	X	P	X	X	X	X	P	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
MB Uso Mixto Barrial	P	P	P	P	X	X	X	P	X	X	X	X	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
MD Uso Mixto Distrital	P	P	P	P	P	X	X	P	P	P	X	X	P	P	P	X	X	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X
MC Uso Mixto Central	P	P	P	P	P	P	X	P	P	P	P	X	P	P	P	P	X	P	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	P	X
MR Uso Mixto Regional	X	X	X	P	P	P	P	P	P	P	P	X	P	P	P	P	X	P	P	P	P	P	P	P	P	P	X	X	P	X
CSV Comercial y Servicios Vecinal	P	P	P	P	X	X	X	P	X	X	X	X	P	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CSB Comercial y Servicios Barrial	P	P	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CSD Comercial y Servicios Distrital	P	P	P	C	P	X	X	P	P	X	X	X	P	P	P	X	X	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
CSC Comercial y Servicios Central	P	P	P	P	P	P	X	X	P	P	P	X	P	P	P	P	X	P	P	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X
CSR Comercial y Servicios Regional	X	X	X	X	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X
E1 Equipamiento Vecinal	X	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	P	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
E2 Equipamiento Barrial	X	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
E3 Equipamiento Distrital	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	X	X	P	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
E4 Equipamiento Central	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	P	P	X	X	P	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X
E5 Equipamiento Regional	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EV-1 Espacios Verdes Vecinales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EV-2 Espacios Verdes Barriales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EV-3 Espacios Verdes Distritales	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EV-4 Espacios Verdes Central	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X
EV-5 Espacio Verdes Regional	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P	P	X	X	X	P	P	X	X	X	X	X	X
I1 Industrial ligera y de riesgo bajo	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
I2 Industria mediana y de riesgo medio	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
I3 Industria pesada y de riesgo alto	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
INR Instalaciones de Infraestructura Regional	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
INU Instalaciones de Infraestructura Urbana	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
TH Turístico Hotelero	X	P	P	P	P	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
GH Granjas y Huertos	X	X	X	X	X	X	X	P	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	P

- P Permitido
- C Condicionado
- X No Permitido

Fuente: elaboración propia con base en el Reglamento de Construcción y Desarrollo Urbano del Municipio de Ocotlán, Jalisco.

10. Instrumentos

Los instrumentos son los procedimientos, mecanismos, sistemas, medios y recursos que permiten llevar a cabo lo establecido en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Ocotlán. Estos instrumentos son de vital importancia para posibilitar el cumplimiento del programa.

Este capítulo define los instrumentos necesarios para asegurar la implementación efectiva del modelo territorial, la gestión del suelo, el financiamiento, la regulación y la gobernanza urbana. Se plantean los siguientes instrumentos para abordar dichos procesos.

10.1. Instrumentos de gestión del suelo

La gestión del suelo en Ocotlán debe atender problemáticas específicas como la fragmentación urbana hacia el norte y oriente, la existencia de vacíos intraurbanos, la presión industrial sobre zonas habitacionales, y la necesidad de suelo accesible para la vivienda social necesaria para albergar el crecimiento futuro de la población del municipio.

Regularización y seguridad jurídica del suelo

Se considera necesario crear un programa de regularización en los ámbitos de las colonias con rezago urbano como La Primavera, El Porvenir y zonas periurbanas del

norte. De igual forma, también se propone la coordinación con el Instituto Registral y Catastral del Estado para depurar inconsistencias históricas de la información registral y catastral del municipio. También se propone la priorización de asentamientos con potencial de consolidación y acceso a infraestructura básica.

Reservas territoriales municipales

Se debe trabajar en la identificación de reservas en zonas estratégicas, como el corredor norte (cercano a la carretera Ocotlán–Tototlán) y el distrito oriente (cercana a la infraestructura industrial y al libramiento norte).

También debe gestionarse la adquisición de suelo para vivienda social y equipamientos educativos y deportivos, así como buscar la integración de un Banco Municipal de Suelo para proyectos de vivienda intraurbana y tener un control sobre el suelo para evitar su concentración por el mercado inmobiliario privado únicamente.

El Banco municipal de suelo se forma de recuperación de tierras públicas, como terrenos municipales subutilizados o abandonados; de donaciones de desarrolladores inmobiliarios, de compra o expropiación de predios estratégicos para el desarrollo de la ciudad, o de convenios con otras entidades públicas (estatales o federales) para traspasar terrenos al banco municipal. Su financiamiento depende de un presupuesto municipal asignado directamente, de recuperación de incrementos de valor de la tierra por obras públicas o cambios de zonificación o fondos federales y estatales de organismos de vivienda y desarrollo urbano.

Ocupación de vacíos urbanos

Ocotlán presenta numerosos predios baldíos dentro del área urbanizada, especialmente entre el centro y la zona industrial, y hacia el sur del centro de población, Esta situación representa oportunidades para densificar y aprovechar la infraestructura existente, por lo que se propone lo siguiente con el fin de activar estos espacios y reducir la expansión urbana hacia áreas agrícolas en lo más posible.

- Inventario georreferenciado de vacíos urbanos. Se utilizan métodos de geolocalización para localizar lotes vacíos, subutilizados o abandonados, se caracterizan según su superficie, tipo de acceso a las calles (acceso directo, corazón de manzana, intersticios, intervalos), régimen de propiedad, uso del suelo permitido o intensidades de ocupación del suelo.
- Determinación del fin de los predios. Si estos se destinarán a vivienda social, espacio público, equipamiento, o reactivación económica.
- Incentivos legales y fiscales para su desarrollo (descuentos prediales, reducción de derechos, en su caso). Se definen los incentivos que se aplicarán como por ejemplo impuestos a baldíos, asociaciones público-privadas, entre otros.

- Programas de acompañamiento técnico para pequeños propietarios.

Polígonos de actuación y renovación urbana

Esta estrategia busca crecimiento, reconversión y revitalización en el centro de población, o zonas consolidadas de la ciudad que por diversos motivos experimentan un decaimiento de la actividad original. A través de proyectos prioritarios hay que impulsar la definición de polígonos de actuación que generen sinergias económicas en el municipio, en zonas como el Centro Histórico y la zona comercial, mediante intervenciones de creación o renovación de la imagen urbana, mejoramiento de la movilidad peatonal y el desarrollo de vivienda en segundo nivel. Otra zona que vale la pena intervenir es la zona de la estación de ferrocarril, con trabajos de reconversión de usos, mitigación de impactos y densificación controlada. Por último, también se recomienda realizar trabajos de ordenamiento de accesos, amortiguamiento ambiental y corredores verdes en la zona industrial son prioritarios.

En este mecanismo se siguen diferentes fases: diagnóstico del área en estudio, justificación jurídica y técnica, normatividad urbana vigente, estudios de impacto urbano y movilidad, y factibilidad de servicios (agua potable y drenaje). Aquí se puede aplicar un sistema de transferencia de potencial de desarrollo.

Gestión para vivienda

Se propone la promoción de proyectos de vivienda intraurbana en zonas con infraestructura existente para lograr un desdoblamiento habitacional en barrios consolidados para responder a la necesidad de vivienda accesible. Así como el establecimiento de un programa de vivienda progresiva y autoconstrucción asistida en las colonias periféricas.

Para realizar esto se acude a perímetros establecidos por la autoridad federal, o por la incorporación de suelo federal mediante instituciones como el Instituto Nacional del Suelo Sustentable (INSUS) para incorporar patrimonio inmobiliario federal a proyectos de vivienda social o baldíos en zonas centrales, y se pueden emplear los otros instrumentos mencionados como polígonos de actuación, transferencia de potencial de desarrollo, etc.

Instrumento	Responsable principal	Corresponsables	Horizonte	Observaciones
Regularización de la tenencia	Dirección de Desarrollo Urbano	Catastro, Registro Público, SEDATU	Corto	Priorizar colonias con rezago urbano
Banco Municipal de Suelo	Ayuntamiento / IMPLAN	Sindicatura, Catastro	Mediano	Suelo para vivienda social y equipamientos

Instrumento	Responsable principal	Corresponsables	Horizonte	Observaciones
Ocupación de vacíos urbanos	Desarrollo Urbano	Tesorería, Obras Públicas	Corto	Incentivos fiscales y normativos
Polígonos de actuación	Desarrollo Urbano	Obras Públicas, Medio Ambiente	Mediano	Centro histórico, corredor ferrocarril-carretera
Gestión de vivienda	Desarrollo Urbano	SEDATU, SHF, desarrolladores	Permanente	Vivienda intraurbana y progresiva

10.2. Instrumentos de Financiamiento

El desarrollo urbano de Ocotlán requiere un sistema de financiamiento que responda a su escala municipal, su base económica industrial y su capacidad de gestión. La cartera de proyectos deberá alinearse al PMDU y priorizar movilidad, infraestructura básica, vivienda y espacio público.

Fuentes internacionales de financiamiento

- Programas del Banco Mundial y BID para agua potable, movilidad sostenible, resiliencia y mejoramiento urbano.
- Proyectos de eficiencia energética para alumbrado público e infraestructura municipal.

11.2.2. Fuentes nacionales de financiamiento

Dentro de las posibles fuentes de financiamiento nacionales se encuentran las siguientes:

- Aportaciones federales para infraestructura básica, mediante apoyos no recuperables de FONADIN-BANOBRAS, con participación Estatal y Federal.
- Programas federales (SEDATU, CONAVI, CONAGUA) para vivienda social, mejoramiento urbano y agua potable.
- BANOBRAS, a través de líneas de crédito para pavimentación, movilidad, drenaje y fortalecimiento institucional.
- SHF con financiamiento para vivienda social y regeneración de vivienda intraurbana.

Fuentes estatales

- Recursos del Programa Estatal de Obra Pública para movilidad, infraestructura y equipamientos.
- Programas de la SIOP, SEMADET y SEDIS para movilidad, medio ambiente y desarrollo social.

Fuentes metropolitanas

Aunque Ocotlán no pertenece a una zona metropolitana formal es una zona conurbada, listada en la delimitación de las Metrópolis de México 2020, publicada por el Grupo Intersecretarial CONAPO-INEGI-SEDATU, y también forma parte de un corredor regional con Jamay, Poncitlán y La Barca. En este caso, se pueden gestionar recursos para proyectos regionales de movilidad, agua y residuos.

Fuentes municipales

Dentro de las fuentes municipales, se cuenta con la captación por impuesto predial con actualización periódica de valores catastrales, al igual que la contribución de mejoras para obras de pavimentación, drenaje y espacio público; así como la posibilidad de financiar proyectos y programas mediante esquemas de participación de asociaciones público-privadas para proyectos de equipamiento y regeneración urbana.

Nivel	Fuente	Aplicación en Ocotlán	Horizonte
Internacional	BM, BID	Agua potable, movilidad, resiliencia	Mediano
Nacional	BANOBRAS, SEDATU, CONAVI	Vivienda, infraestructura, mejoramiento urbano	Corto
Estatal	SIOP, SEMADET, SEDIS	Movilidad, medio ambiente, equipamientos	Corto
Regional	Proyectos intermunicipales	Movilidad regional, residuos	Mediano
Municipal	Predial, contribución de mejoras, APP	Pavimentación, drenaje, espacio público	Permanente

10.3. Instrumentos Normativos

La actualización normativa es esencial para ordenar el crecimiento de Ocotlán, mejorar la calidad urbana y evitar la expansión descontrolada hacia zonas agrícolas. Para ello se proponen reglamentos municipales, como el de construcción, de imagen urbana, de zonificación; así como normas técnicas complementarias y programas derivados.

Reglamentos municipales

- Reglamento de Zonificación y Usos del Suelo actualizado conforme al PMDU.
- Reglamento de Construcción con criterios de accesibilidad y eficiencia energética.
- Reglamento de Imagen Urbana para el centro histórico y corredores comerciales.
- Reglamento de Movilidad y Seguridad Vial con enfoque de movilidad activa.

Normas técnicas complementarias

- Criterios para infraestructura verde y drenaje sostenible (importante por la cercanía al río Zula y al Lerma).
- Parámetros de densidad e intensidad para corredores urbanos como:
 - o Av. Francisco Zarco
 - o Av. 20 de Noviembre
 - o Corredor hacia Jamay
- Lineamientos para mitigación de impactos industriales en zonas habitacionales.

Programas derivados

- Planes parciales para zonas norte, oriente y centro.
- Plan maestro de movilidad con énfasis en conectividad peatonal y ciclista.
- Programa de espacio público y áreas verdes.
- Programa de ordenamiento ecológico local.

Instrumentos de gobernanza y gestión

Ocotlán requiere fortalecer su capacidad institucional para implementar el PMDU. Para ello se propone un esquema de gobernanza robusto y operativo.

11.4.1. Instituto Municipal de Planeación y Gestión del Desarrollo Urbano

- Seguimiento y evaluación del PMDU.
- Gestión del suelo y reservas territoriales.
- Promoción de vivienda social e intraurbana.
- Desarrollo de proyectos estratégicos (corredores urbanos, centro histórico, zona industrial).
- Coordinación con dependencias estatales y federales.
- Gestión de espacios públicos y áreas verdes.

Participación ciudadana

- Consejos ciudadanos de desarrollo urbano.
- Plataforma digital para consulta de planes, licencias y proyectos.
- Mecanismos de participación en proyectos de barrio.

Coordinación interinstitucional

- Coordinación con SIAPA regional, SEMADET, SIOP, Protección Civil y dependencias federales.
- Mesas técnicas para movilidad, vivienda, medio ambiente y desarrollo económico.

Inspección y vigilancia

- Fortalecimiento del área de inspección para asegurar cumplimiento de usos de suelo y licencias.
- Protocolos para atención de impactos industriales y ambientales.

Seguimiento y evaluación

- Sistema computarizado de monitoreo del PMDU.
- Observatorio urbano con participación ciudadana y académica.
- Evaluación anual y ajustes periódicos.

Derechos Humanos y Empresas

- Incorporación de criterios de legalidad, salud, medio ambiente sano y debida diligencia empresarial, especialmente relevante por la presencia de industrias agroalimentarias y químicas.

Instrumento	Responsable	Funciones clave
Instituto Municipal de Gestión del Desarrollo Urbano	Ayuntamiento / IMPLAN	Seguimiento del PMDU, gestión del suelo, proyectos estratégicos
Consejo Ciudadano de Desarrollo Urbano	Sociedad civil	Participación, consulta, evaluación
Observatorio Urbano	IMPLAN + ciudadanía	Indicadores, monitoreo, transparencia
Mesa Interinstitucional de Movilidad	Movilidad, Obras Públicas, Seguridad	Coordinación de proyectos viales
Mesa Ambiental	Medio Ambiente, SEMADET	Gestión de impactos y resiliencia

11. Seguimiento y evaluación

El seguimiento y la evaluación del Programa Municipal de Desarrollo Urbano de Ocotlán constituyen un componente esencial para garantizar su correcta implementación. En este sentido, el PMDU de Ocotlán incorpora un sistema de indicadores diseñado para medir avances, identificar desviaciones y orientar la toma de decisiones de manera oportuna.

El sistema de indicadores se estructura en cuatro ejes fundamentales: gestión del suelo, financiamiento, normatividad y gobernanza. Cada eje integra indicadores cuantitativos y cualitativos que permiten evaluar tanto el desempeño institucional como los resultados territoriales. Estos indicadores no solo miden el grado de cumplimiento de las acciones previstas, sino que también permiten valorar la eficacia de los instrumentos implementados y su impacto en la estructura urbana.

En materia de gestión del suelo, los indicadores se orientan a medir la activación de vacíos urbanos, la disponibilidad de suelo municipal para vivienda social y la regularización de asentamientos. Estos elementos son críticos para Ocotlán, donde la

fragmentación urbana y la existencia de predios ociosos representan desafíos estructurales. El seguimiento de estos indicadores permitirá evaluar la capacidad del municipio para consolidar su mancha urbana y reducir la presión sobre el suelo agrícola.

En cuanto al financiamiento, los indicadores permiten monitorear la alineación del presupuesto municipal con los objetivos del PMDU, así como la capacidad del municipio para gestionar recursos federales y estatales. Dado que Ocotlán enfrenta limitaciones presupuestales, la medición de estos aspectos es clave para asegurar la viabilidad financiera de los proyectos estratégicos.

En el ámbito de la normatividad, los indicadores se enfocan en la actualización de reglamentos, normas técnicas y planes parciales. La modernización del marco regulatorio es indispensable para ordenar el crecimiento urbano, mejorar la calidad de la edificación y promover un desarrollo sostenible.

Finalmente, los indicadores de gobernanza evalúan la participación ciudadana, la coordinación interinstitucional y el funcionamiento de los órganos de seguimiento, como el Observatorio Urbano. Estos indicadores permiten medir la capacidad del municipio para generar procesos de planeación abiertos, transparentes y colaborativos.

El sistema de indicadores deberá actualizarse periódicamente y publicarse de manera accesible para la ciudadanía, garantizando transparencia y fortaleciendo la confianza pública en la gestión urbana. Su aplicación permitirá realizar ajustes al PMDU conforme a los resultados obtenidos, asegurando que el Programa se mantenga vigente, pertinente y orientado a resultados.

Gestión del suelo

Indicador	Fórmula	Meta a 2030
Porcentaje de vacíos urbanos activados	Predios activados / total de vacíos	40%
Suelo municipal disponible	Ha en Banco de Suelo	25 ha
Viviendas regularizadas	Viviendas regularizadas / total	70%

Financiamiento

Indicador	Fórmula	Meta
Inversión anual alineada al PMDU	% del presupuesto	60%
Recursos federales gestionados	Monto anual	+20% anual

Normatividad

Indicador	Fórmula	Meta
Reglamentos actualizados	Reglamentos actualizados / total	100%
Planes parciales elaborados	PPDU elaborados / total	100%

Gobernanza

Indicador	Fórmula	Meta
Sesiones del Consejo Ciudadano	Sesiones anuales	12
Proyectos evaluados por Observatorio	Proyectos / año	10

Cronograma de implementación

La implementación del PMDU de Ocotlán requiere una programación clara, gradual y estratégica que permita ordenar las acciones en el tiempo, priorizar recursos y asegurar la coordinación entre dependencias. El cronograma de implementación establece un horizonte de seis años (2026–2030), durante el cual se desarrollarán las acciones necesarias para consolidar el modelo territorial propuesto.

El primer periodo (2026) se centra en la planeación operativa y la elaboración de instrumentos derivados, como los planes parciales de desarrollo urbano para las zonas norte, oriente y centro. Paralelamente, se iniciarán los primeros proyectos de movilidad activa, incluyendo la mejora de banquetas, la creación de ciclovías y la implementación de cruces seguros en zonas escolares y comerciales.

Durante 2027, el énfasis se trasladará a la implementación de proyectos estratégicos de suelo y vivienda, incluyendo la puesta en marcha de polígonos de actuación en el centro histórico y el corredor ferrocarril-carretera. Este año también contempla la consolidación del Banco Municipal de Suelo y el inicio de programas de vivienda intraurbana y progresiva.

El año 2028 estará dedicado a la renovación urbana y la mejora del espacio público, con intervenciones en plazas, parques, corredores verdes y áreas de convivencia. Se prevé la ejecución de proyectos de regeneración en el centro histórico, así como la ampliación de la red de movilidad activa y la implementación de proyectos de infraestructura verde.

En 2029 se impulsarán los proyectos de mayor escala, particularmente aquellos vinculados al corredor ferrocarril-carretera, que requieren coordinación con dependencias estatales y federales. Este periodo también incluirá la evaluación intermedia del PMDU, con el fin de ajustar estrategias y priorizar acciones para el cierre del periodo.

Finalmente, en 2030 se realizará una evaluación integral del PMDU, que permitirá medir el grado de cumplimiento de los objetivos, identificar áreas de oportunidad y establecer las bases para la actualización del Programa. Esta evaluación deberá ser pública y contar con la participación del Observatorio Urbano y del Consejo Ciudadano de Desarrollo Urbano.

El cronograma de implementación constituye una hoja de ruta que orienta la acción municipal y asegura que las intervenciones se realicen de manera ordenada, eficiente y transparente. Su cumplimiento permitirá transformar la estructura urbana de Ocotlán y avanzar hacia un modelo de ciudad más compacta, equitativa, sostenible y resiliente.

Tabla 2 Cronograma general (2026-2030)

Año	Acción clave
2026	Elaboración de planes parciales, inicio de proyectos de movilidad activa
2027	Implementación de polígonos de actuación, consolidación del Banco de Suelo
2028	Renovación del centro histórico, expansión de vivienda intraurbana
2029	Proyectos estratégicos en corredor ferrocarril-carretera
2030	Evaluación integral del PMDU y actualización

12. Bibliografía