

**Acta de la Reunión Extraordinaria del Consejo Directivo del
Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán,
IMPLAN**

ACTA No. 8/2010

En la ciudad de Culiacán, Sinaloa, siendo las 18:25 horas del día lunes 13 de septiembre de dos mil diez, se llevó a cabo, en la sala de juntas de este Instituto, la Sesión Extraordinaria del Pleno del **Consejo Directivo del IMPLAN**, de acuerdo con la siguiente,

Orden del Día:

1. Lista de asistencia.
2. Instalación de la sesión.
3. Lectura y aprobación de la orden del día.
4. Normatividad para la actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán.

1. Lista de asistencia.

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Arq. Jorge Guillermo Ruiz Martínez | Coordinador Ejecutivo del IMPLAN |
| 2. Lic. Jimena Iracheta Carroll | Directora General del IMPLAN |

Consejeros del IMPLAN

- | | |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| 3. Ing. Luis Carlos Medina Aguilar | 6. Ing. Jesús Espinoza Bringas |
| 4. Arq. José Alberto Meza Sánchez | 7. Lic. Fernando Torres Gómez |
| 5. Ing. José Luís Sandoval Bojorquez | 8. Ing. Cesar Manuel Ochoa Salazar |

2. Instalación de la sesión.

El Arq. Jorge Guillermo Ruiz Martínez, Coordinador Ejecutivo del Consejo Directivo, coordinó la reunión y siendo las 18:20 hrs. y existiendo quórum legal, declaró formalmente instalada la sesión extraordinaria.

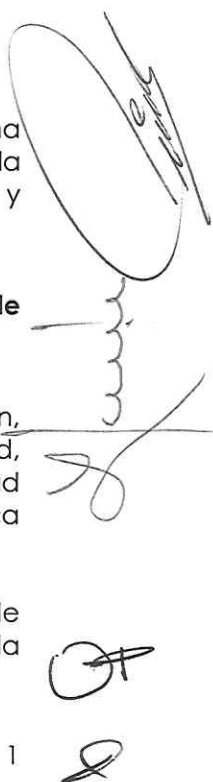
3. Lectura y aprobación de la orden del día.

El Arq. Jorge Guillermo Ruiz Martínez, Coordinador Ejecutivo del Consejo Directivo, informa que se trata de una reunión extraordinaria con un solo punto a tratar que es la Normatividad para la actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán; y somete a la consideración del pleno su aprobación.

4. Normatividad para la actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán.

La Lic. Jimena Iracheta, expone que el Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán, tiene una zonificación primaria que identifica con primera, segunda y tercera prioridad, así como un área no urbanizable; e informa que para la zonificación secundaria la ciudad se divide en 27 sectores, donde cada uno de estos cuenta con su carta urbana; indica que el tema de la sesión serán las tablas de normatividad.

Comenta que esta nueva versión del Plan, incorpora la experiencia de la mesa de fraccionamientos, el gabinete de infraestructura y la revisión de todos los casos que la



Dirección de Desarrollo Urbano turnó para tal fin, por tal motivo se llegó a la conclusión de la necesidad de establecer otras normas que son las que se incorporan en la nueva versión. Anuncia que el Arq. Juan Carlos Rojo, coordinador de Planeación Estratégica, presentara los cambios propuestos en la normatividad del Plan Director.

- El Coordinador Ejecutivo, Arq. Jorge Guillermo Ruiz, pregunta si ha habido un mayor estudio respecto a las tablas de compatibilidad de usos de suelo para la nueva versión.
- El Arq. Juan Carlos Rojo, explica que para cada uno de los sectores en que se dividió la ciudad se cuenta con una carta urbana con cartografía detallada, usos de suelo, afectaciones, estructura vial y nomenclatura; señala que se incorporan las secciones y plantas de vialidades a detalle acotadas y referenciadas en la cartografía; incluye también la normatividad de edificación, densidad, COS, CUS, número de niveles, alturas permitidas, restricciones al frente, a los costados, anchos de lote, entre otros apartados.

ACUERDO

1.- Incrementar la escala de las secciones viales en las cartas urbanas.

- El Ing. Cesar Manuel Ochoa, pregunta si la sectorización de la ciudad se hizo de acuerdo a la que elaboró la Dirección de Desarrollo Urbano con la participación de JAPAC y Catastro.
- El Coordinador Ejecutivo, Arq. Jorge Guillermo Ruiz, expresa que hay un Plan Director vigente desde 2008 decretado por Cabildo, por lo que si se hace un estudio de sectores por parte de las dependencias del municipio y el propio IMPLAN para proponerlo en la sectorización y este no coincide con el Plan vigente, pregunta qué está pasando y si cada grupo intermunicipal que se reúne toma decisiones diferentes.
- La Lic. Jimena Iracheta, responde que el IMPLAN forma parte del Consejo de Nomenclatura, por lo que se revisara la sectorización paralela que se hizo.

ACUERDO

2.- Revisar la sectorización elaborada por la mesa de nomenclatura a efecto de que sea la del Plan Director la que rija en el tema urbano.

El Arq. Juan Carlos Rojo, muestra una carta urbana y describe cada uno de los campos y conceptos que la integran, tales como el uso de suelo, la cantidad de habitantes por hectárea, viviendas por hectárea, superficie mínima del lote, el Coeficiente de Ocupación del Suelo que es el porcentaje de la superficie total del lote, donde se permitirá edificarse. Se presenta en número fraccionado y es el factor que al multiplicarse por la superficie total del lote, se obtiene como resultado el total de metros cuadrados que se pueden construir en planta baja, precisa que se entiende por superficie construida aquella que está techada.

- El Coordinador Ejecutivo, Arq. Jorge Guillermo Ruiz, considera que el Coeficiente de Ocupación del Suelo es uno de los aspectos críticos que tienen que empalmarse con una congruencia total en el Reglamento de Construcciones.

- La Lic. Jimena Iracheta, menciona que después de la aprobación de la propuesta de actualización del Plan director, se trabajara en consejo Directivo con las propuestas de modificación al Reglamento de Construcciones.

ACUERDO

3. - Revisar la congruencia de la propuesta de normatividad con el Reglamento de Construcciones.

- El Arq. Juan Carlos Rojo hace énfasis en el porcentaje de la superficie permeable del suelo tema que ya otras ciudades ha cobrado mayor relevancia.
- El Coordinador Ejecutivo, Arq. Jorge Guillermo Ruiz, comenta que hay aspectos que no se están aplicando en razón de que el Reglamento de Construcciones se maneja de diferente forma y los porcentajes no coinciden, motivo por el que la Dirección de Desarrollo Urbano, para evitarse problemas no lo hace cumplir.

ACUERDO

4. - Analizar el tema del Coeficiente de Ocupación de Suelo, respecto a si solo se mide en la planta baja o se restringe en próximos niveles.

El Arq. Juan Carlos Rojo, explica el Coeficiente de Usos de Suelo, es el número de niveles de construcción permitidos, la altura máxima de construcción, el frente mínimo del lote, las restricciones en planta baja, frontal, fondo y lateral. También explica las restricciones para segundo nivel y subsecuentes.

Explica que el Coeficiente de Utilización del Suelo, es el máximo de metros cuadrados de construcción dentro del lote, tomando en cuenta todos los pisos. Se presenta en número fraccionado y su multiplicación por la superficie total del lote determina la superficie máxima permitida de construcción acumulada en todos los niveles. Esto no aplica a sótanos.

Los niveles de construcción, son el número de niveles de construcción máximos permitidos incluyendo la planta baja. Los niveles de sótano no aplican. La altura máxima de construcción, es la altura máxima que debe tener una edificación incluyendo pretilos.

- El Coordinador Ejecutivo, Arq. Jorge Guillermo Ruiz, opina que si se va a poner una disposición tan importante y cuestionable en lo normativo debe de estudiarse a fondo, ya que si se va a determinar que en las plantas superiores se ocupe más porcentaje, entonces es importante que se defina.
- El Ing. Cesar Manuel Ochoa, comenta que respecto a los espacios de estacionamiento, por las restricciones del COS y el CUS prácticamente están obligando a hacer sótanos.

El Arq. Juan Carlos Rojo, menciona que para efectos de normas de edificación se establecieron 5 prototipos en donde se engloban los 27 sectores; así el prototipo uno está compuesto por los sectores Isla Músala, Tres Ríos, Patio de Maniobras y Río Culiacán que son los identificados con los números 4,6,7 y 9 respectivamente. El prototipo dos lo integran los sectores las quintas, Universitarios, Guadalupe y Colinas de San Miguel, que son los identificados por los números 3,5, 10 y 11. De la misma forma describe la composición de los prototipos tres, cuatro y cinco.

- El Ing. José Luís Sandoval, pregunta los criterios por los cuales se definió donde se permite una mayor altura.

El Arq. Juan Carlos Rojo, señala que las mayores alturas serán en los corredores urbanos a efecto de lograr en ellos mayor densidad y explica diferentes restricciones a las que se estarán sujetos, tales como la disponibilidad de servicios y las colindancias.

- El Coordinador Ejecutivo, Arq. Jorge Guillermo Ruiz, refiere que las alturas dependen básicamente a criterios de densidad autorizada. Comenta que el Reglamento de Construcciones contempla otros criterios como la altura en función del ancho de la calle.
- La Lic. Jimena Iracheta, comenta que la normatividad que se está revisando busca lograr una ciudad más compacta, con mayor densidad, donde el propio ordenamiento del suelo haga que a la larga se tenga menor necesidad de movimiento y donde haya más gente y se cuente con mejor transporte público. Informa que se promoverá el instrumento de transferencia de potencialidad.
- El Coordinador Ejecutivo, Arq. Jorge Guillermo Ruiz, señala que los planes urbanos y los reglamentos, de acuerdo a la dinámica urbana deben revisarse y actualizarse; por lo que periódicamente se debe analizar y replantear lo que no está funcionando, para ajustarlo a lo que requiere la ciudad.

El Arq. Juan Carlos Rojo, describe y explica las normas de edificación para cada uno de los usos de suelo de acuerdo a los tipos de vivienda tales como unifamiliar, habitacional unifamiliar mixto, habitacional plurifamiliar horizontal y habitacional plurifamiliar horizontal mixto.

- El Coordinador Ejecutivo, Arq. Jorge Guillermo Ruiz, identifica un apartado que puede significar un conflicto a nivel legal, menciona que se habla de una superficie permeable, y pregunta quién determina cuál es la superficie permeable; ejemplifica con varias situaciones y casos que se presentan en la práctica. No se le puede exigir al que hace un edificio que el cien por ciento de su superficie libre de piso sea permeable, ello no es posible.
- El Ing. Jesús Cesar Espinoza, pregunta respecto a los criterios para definir las restricciones respecto a la altura y narra distintos casos observados en su experiencia profesional.

ACUERDO

5.- Revisar y hacer más específica la forma de en que se describan las restricciones para evitar posibles contradicciones.

ACUERDO

6.- Revisar que el tema de la superficie permeable no se considere como el complemento del Coeficiente de Ocupación del Suelo.

- El Coordinador Ejecutivo Arq. Jorge Guillermo Ruiz, en cuanto a las restricciones, hace referencia a la normatividad federal en materia de salubridad para edificaciones y recomienda observarla para no incurrir en contradicciones.

El Arq. Juan Carlos Rojo, describe y explica las normas de edificación para cada uno de los usos de suelo de acuerdo para los tipos de vivienda habitacional plurifamiliar vertical,

habitacional plurifamiliar vertical mixto; en el mismo sentido lo hace con los usos de oficina, comercio y servicio; industria casera y de bajo impacto; e industria de mediano y alto impacto, almacenamiento o depósito.

ACUERDO

7.- Revisar la normatividad federal en materia de salubridad para edificaciones a fin de que no se contraponga con las restricciones propuestas en la actualización.

- El Ing. Jesús Allán Ovalles, pregunta si observa la norma Oficial de Parques industriales
- El Coordinador Ejecutivo, Arq. Jorge Guillermo Ruiz, expresa que el Plan Director de Desarrollo Urbano, tiene que contener disposiciones de carácter general y lo importante es que estas disposiciones no se contrapongan con lo que se va a llegar en otro nivel de detalle en el Reglamento de Construcciones.
- El Arq. Alberto Meza, reitera la importancia de actualizar el Reglamento de Construcciones.

ACUERDO

8.- Revisar la norma en materia de parques industriales para asegurar congruencia con lo que se está proponiendo en actualización.

ACUERDO

9.- Revisar la superficie permitida de las tiendas de conveniencia en la tabla de compatibilidad.

La Lic. Jimena Iracheta señala que una de las decisiones que debe tomar el Consejo Directivo, es si en la actualización al Plan Director, se dejan preparados los cambios que se van a proponer al Reglamento de Construcciones.

Comenta que aunque parezcan complicadas las tablas, a lo que se ha vivido en los dos años de aplicación del Plan, las nuevas tablas facilitarán la operación y observación de la normatividad. Puntualiza que es más claro que la versión vigente.

Informa que se trabaja en la elaboración de un sistema para la Dirección de Desarrollo Urbano, con el fin de que cuando se consulte un lote, inmediatamente aparezca una tabla asociada que le diga los usos, restricciones y genere los cálculos.

Presenta la matriz de compatibilidad de usos y destinos de suelo, nombra los usos que tiene la cartografía del Plan, informa que cada carta urbana tiene en distinto color los usos; refiere que se tiene otra clasificación de usos de suelo de acuerdo a las tablas, tales como vivienda plurifamiliar, vivienda familiar, comercio vecinal, comercio especializado, centros de abastecimiento, comercio al por mayor, comercio temporal, servicios básicos, servicios especializados, servicios de hospedaje, servicios de publicidad exterior, salud, educación, cultura, transporte, comunicaciones, servicios urbanos, equipamiento, infraestructura, industrial, aprovechamiento de recursos naturales.

Informa que uno de los temas que más se ha discutido y que también ha costado más trabajo es el relativo a las antenas que tiene que ver con infraestructura en telecomunicaciones, antenas y repetidoras y antenas de telefonía celular. Hace del

conocimiento que de la empresa Nextel han acudido al Instituto varias ocasiones para exponer que ellos necesitan antenas en varios puntos de la ciudad y no en la periferia; reconoce el conflicto que ocasiona porque nadie quiere tener una antena al lado de su casa, por ello enfatiza que la aprobación de estos giros requerirá de Dictamen de Impacto Urbano, según corresponda y la opinión técnica en materia ambiental o Dictamen Municipal de Impacto Ambiental, según sea el caso, además de los requerimientos en las leyes y reglamentos aplicables.

El Ing. Jesús Cesar Espinoza, comenta que a nivel municipal se turna el dictamen al área de ecología, igual que el refrendo de los anuncios panorámicos, cuando debería de ser competencia directa del titular de Desarrollo Urbano, no de un biólogo. Comenta el tema de las dimensiones de las banquetas, que éstas son de dos metros donde la Ley dice que cuatro metros es el derecho de vía y ejemplifica que los nuevos fraccionamientos solo dejan tres metros y medio, por lo que recomienda se deba tener más control por parte de la autoridad.

La Lic. Jimena Iracheta, describe y explica el tema de las gasolineras y en donde sería posible su establecimiento; aborda también el caso de las plazas comerciales, su clasificación y tipos con énfasis en tiendas de conveniencia y se discute el parámetro de dimensiones permitidas. Expone acerca del apartado de los salones de fiestas infantiles que ya quedo cerrado del uso habitacional.

- El Arq. Jorge Guillermo Ruiz, explica que un filtro para evitar el constante cambio de uso es que se establezca la Licencia de uso de suelo.

RESUMEN DE ACUERDOS 13 de septiembre de 2010

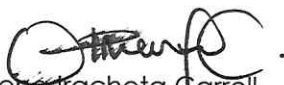
1.	Incrementar la escala de las secciones viales en las cartas urbanas.	
2.	Revisar la sectorización elaborada por la mesa de nomenclatura a efecto de que sea la del Plan Director la que rija en el tema urbano.	
3.	Revisar la congruencia de la propuesta de normatividad con el Reglamento de Construcciones.	
4.	Analizar el tema del Coeficiente de Ocupación de Suelo, respecto a si solo se mide en la planta baja o se restringe en próximos niveles.	
5.	Revisar y hacer más específica la forma de en que se describan las restricciones para evitar posibles contradicciones.	
6.	Revisar que el tema de la superficie permeable no se considere como el complemento del Coeficiente de Ocupación del Suelo.	
7.	Revisar la normatividad federal en materia de salubridad para edificaciones a fin de que no se contraponga con las restricciones propuestas en la actualización.	

8.	Revisar la norma en materia de parques industriales para asegurar congruencia con lo que se está proponiendo en actualización.	
9.	Revisar la superficie permitida de las tiendas de conveniencia en la tabla de compatibilidad.	

Clausura de la sesión.

Siendo las 20:03 hrs. del día 13 de septiembre del presente año, el Arq. Jorge Guillermo Ruiz Martínez, Coordinador Ejecutivo del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán, dio por clausurada la sesión y como constancia se levanta la presente acta que firma la Directora General y los demás integrantes del Consejo Directivo que dan fe de dicha reunión.

Arq. Jorge Guillermo Ruiz Martínez
Coordinador Ejecutivo del Consejo Directivo del IMPLAN



Lic. Jimena Tracheta Carroll
Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMPLAN

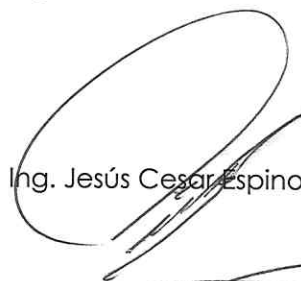
Integrantes del Consejo Directivo del IMPLAN



Ing. Luís Carlos Medina Aguilar

Ing. José Luís Sandoval Bojorquez

Arq. José Alberto Meza Sánchez



Ing. Jesús Cesar Espinoza Bringas

Ing. Cesar Manuel Ochoa Salazar



Lic. Fernando Torres Gámez