

## INTRODUCCIÓN

El antecedente inmediato del **Plan Parcial Culiacán Zona Centro** es el Plan Parcial Centro Histórico de Culiacán (1995) cuyas acciones entonces ya orientaban hacia un ordenamiento del uso del suelo, la reestructuración del sistema de transporte y el respeto a las fincas históricas de gran relevancia para la ciudad. La instrumentación de este ha sido poco afortunada a 12 años de su decreto.

Los principales motivos por los que no se han hecho patentes los cambios a corto plazo obedece a la escasa participación social de los actores que forman parte de la dinámica común del sector, la carencia de un organismo integrador del proceso de implementación, al débil compromiso institucional que no perduraba por la falta de continuidad a largo plazo así como la falta de instrumentos novedosos que indujeran a la inversión privada e incluso pública.

En 2005 comenzó a operar en Culiacán el Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán (IMPLAN), organismo público descentralizado cuyo principal objetivo es implementar la planeación urbana a largo plazo para asegurar la competitividad y el desarrollo sustentable del municipio. En este proceso es indispensable no perder la visión de largo plazo de la ciudad que todos queremos y al mismo tiempo atender las acciones prioritarias que generasen mayor impacto a la sociedad.

A finales de 2006, en el IMPLAN se inician los estudios sobre las condiciones actuales del centro histórico de Culiacán para luego convocar a la sociedad culiacanense a desarrollar un trabajo participativo con el objetivo de lograr una intervención adecuada, innovadora y que logre los cambios esperados hacia un espacio urbano renovado, competitivo, atractivo y funcional.

En febrero de 2007, -luego de una intensa socialización en los gremios, instituciones, organizaciones sociales, etc.- se organizó el *Foro de Opinión Ciudadana por el Centro de tu Ciudad*, donde se congregaron más de 500 personas de diversos sectores a dar su opinión, exponer sus ideas y discutir las propuestas. Durante dos días completos, en el patio del Museo de Arte de Sinaloa, se escuchó la voz de académicos, funcionarios, estudiantes, comerciantes organizados, vendedores ambulantes, habitantes, propietarios, profesionistas, gente de la tercera edad, transportistas, discapacitados y demás personas que tuvieron algo importante que decir de nuestra ciudad y particularmente del centro histórico de Culiacán.

Este fue el termómetro para evaluar la situación y confirmar la gran preocupación social que existe hacia el futuro de este lugar y lo urgente que es su intervención integral y ordenada. En ese momento se convocó a la formación del *Comité Ciudadano por el Centro de tu Ciudad*. Mismo que quedó integrado por 27 elementos y representaron la voz de las diversas organizaciones y sectores involucrados más directamente en la dinámica del lugar.

El Comité Ciudadano por el Centro de tu Ciudad asumió entonces el papel protagónico en la definición de las premisas básicas para la elaboración del Plan Parcial Culiacán Zona Centro, documento que a través de talleres de planeación, reuniones de trabajo y una intensa dinámica de discusiones se logró realizar bajo la conducción del equipo técnico del IMPLAN y la oportuna asesoría de expertos en la materia.

---

La última fase de este documento, en el cuál se integran los instrumentos normativos con los cuales se propiciarán los cambios que se plantean en la estructura del Plan. Estos fueron elaborados y evaluados detenidamente ante las instancias, gremios e instituciones más representativos de acuerdo a cada tema determinado. Posteriormente, el Consejo Directivo del IMPLAN lo revisa y aprueba para someterlo a la valoración del Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, donde representantes de instituciones y organismos relacionados con el desarrollo urbano de la ciudad estudian y plantean observaciones puntuales al documento para finalmente elaborarse la versión final del Plan Parcial Culiacán Zona Centro que aquí se presenta.



# 1. ANTECEDENTES

## 1.1. Fundamentación Jurídica

El Plan Parcial Culiacán Zona Centro tiene sus bases jurídicas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley de Planeación, Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas, Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público, Reglamento de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público, Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Oficio Circular INAH-00-01, Constitución Política del Estado de Sinaloa, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Sinaloa, Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa, Ley de Obras Públicas del Estado de Sinaloa, Ley de Transito y Transporte del Estado de Sinaloa, Reglamento de la Ley de Transito y Transporte del Estado de Sinaloa, Ley de Catastro del Estado de Sinaloa, Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sinaloa, Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán, Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Culiacán, Reglamento de Calles, Parques y Jardines para el Municipio de Culiacán, Reglamento de Estacionamientos Públicos para el Municipio de Culiacán; así como en las normas y reglamentos afines aplicables en el Municipio de Culiacán.

### 1.1.1. Legislación Federal, Estatal y Municipal.

LEGISLACIÓN		
LEGISLACIÓN FEDERAL	LEGISLACIÓN ESTATAL	LEGISLACIÓN MUNICIPAL
1. Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.	1. Constitución Política del Estado de Sinaloa.	1. Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán.
2. Ley de Planeación.	2. Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.	2. Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Culiacán.
3. Ley General de asentamientos Humanos.	3. Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Sinaloa.	3. Reglamento de Calles, Parques y Jardines para el Municipio de Culiacán.
4. Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas.	4. Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa.	4. Reglamento de Estacionamientos Públicos para el Municipio de Culiacán.
5. Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente.	5. Ley de Obras Públicas del Estado de Sinaloa.	5. Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán.
6. Ley General de Bienes Nacionales.	6. Ley de Tránsito y Transporte del Estado de Sinaloa.	6. Plan Parcial de Movilidad para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa.
7. Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público.	7. Reglamento de la Ley de Tránsito y Transporte del Estado de Sinaloa.	
8. Reglamento de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público.	8. Ley de Catastro del Estado de Sinaloa.	
9. Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.	9. Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sinaloa.	
10. Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.		
11. Oficio Circular INAH-00-01.		

Cuadro 1. Legislación aplicable al Plan Parcial

La zona centro de la ciudad de Culiacán cuenta entre sus principales valores con una armoniosa relación entre sus diferentes actividades como son vivienda, culto, comercio, servicios administrativos y es abastecedor de necesidades como educación y salud para la población residente y otras zonas del Municipio, por el rol de importancia que implica para el Municipio, debe estar sujeto a un permanente proceso de regeneración urbana y desarrollo integral estructurado, es por eso que el Plan Parcial Culiacán zona Centro busca crear una nueva centralidad económica, social y política, que se distinga por la articulación de espacios simbólicos representativos de la cultura local.

Lo anterior fundamentado en los artículos 27, 73 fracciones XXIX-C y XXIC-G y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 2 de la Ley de Planeación; 1, 3, 4, 5, 6, 8 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 9, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 31, 32, 33 fracciones I, II, III, IV, VI, VIII y IX, 34, 35 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y IX, 36, 37, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56 y 57 de la Ley General de Asentamiento Humanos; 1, 3 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII y 4 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X de la Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con la misma; 1, 2, 4, 8 y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 2, 6 fracciones II, VIII y XV, 30, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y 58 de la Ley General de Bienes Nacionales; 9 fracción VI, 16, 17 fracción I y VI, 20 y 29 fracción XI de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público; 8 fracciones II y III, 20, 21, 22, 23, 24 y 26 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público; 1, 2, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 15, 17, 22, 27, 28, 29, 33, 34 bis, 35, 36, 41, 44 y 45 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; 125 fracción V de la Constitución Política del Estado de Sinaloa; 1, 2 fracciones VI, VII, X, XI, XII, XIII, XIV, XV y XVI, 3 fracciones II, III y V, 4 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 6 fracción III, 9 fracciones II, III, IV, V, VI, IX, X, XI, XII, XV, XVII, XXI, XXII y XIII, 21, 22 fracciones I, IV y VI, 27, 28 fracción IV inciso b), 29, 52, 53 fracción II, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 68, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 84 párrafo segundo, 85, 86, 87, 90, 92, 98, 99, 100, 101, 109, 110, 114, 115, 117, 119, 120, 188, 189, 190, 191, 192, 193 y 194 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa; 1, 2, 4, 6, 20, 25, 26, 27, 28, 58, 82, 97, 117, 127, 128 y 133 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente de Sinaloa; 3, 27, 28, 29 y 30 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa; 1, 2, 4 y 5 de la Ley de Obras Públicas del Estado de Sinaloa; 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 131 y 132 de la Ley de Tránsito y Transporte del Estado de Sinaloa; 4, 5, 10 y 17 del Reglamento de la Ley de Tránsito y Transporte del Estado de Sinaloa; 1, 2, 3 y 4 de la Ley de Catastro del Estado de Sinaloa; 1 y 2 fracción I de la Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sinaloa; 1, 2, 5, 6, 7, 9, 10, 14, 49, 223, 224, 346, 347, 348 párrafo segundo, 349 y 350 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán; 10, 16, 17, 167, 203, 204, 232, 233, 234 y 236 del Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Culiacán; 4, 5, 10, 12, 13 y 14 del Reglamento de Calles, Parques y Jardines para el Municipio de Culiacán; y 3, 4 y 9 del Reglamento de Estacionamientos Públicos para el Municipio de Culiacán.

El párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, dispone que la Nación tiene el derecho de imponer a la propiedad privada las particularidades que establezca el interés público, regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales aptos para apropiación, con el objetivo de distribuir equitativamente la riqueza pública, cuidar su conservación, lograr el desarrollo equilibrado y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana, establecer las medidas necesarias para ordenar los asentamientos humanos y que se constituyan adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de

---

ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población.

La autoridad facultada para expedir las leyes que establezcan la concurrencia del Gobierno Federal, de los Estados y de los Municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de asentamientos humanos, con objeto de cumplir los fines previstos en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución, así como, en materia de protección al ambiente y de preservación y restauración del equilibrio ecológico es el Congreso de la Unión, esto según lo establecido en las fracciones XXIX-C y XXIX-G del artículo 73 constitucional, esa concurrencia otorgada por los preceptos antes señalados y lo dispuesto por la fracción V del artículo 115 constitucional, facultan al Municipio para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional, los cuales deberán estar en concordancia con los planes generales de la materia; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo, en el ámbito de su competencia, en sus jurisdicciones territoriales; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana; otorgar licencias y permisos para construcciones; participar en la creación y administración de zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquéllos afecten su ámbito territorial; y celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales.

La Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, tienen como objeto establecer la fundación, ordenación, regulación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos y centros poblados en el territorio nacional y en el territorio sinaloense, respectivamente; determinar las provisiones, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los mismos; así pues, en el artículo 9 de ambas leyes, encontramos que el Municipio tiene como facultades formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, y los que se deriven de ellos; evaluar y vigilar el cumplimiento de los mismos; regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población; y administrar la zonificación prevista en los planes o programas de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos se deriven.

Bajo esta premisa se formula el Plan Parcial Culiacán Zona Centro en concordancia con las Leyes Federales y según lo dispuesto por los artículos 28 fracción IV inciso B), 53, 58, 59, 60, 61, 62, 63 y 64 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa; y las demás Leyes Estatales y Reglamentos Municipales aplicables a la materia. El Plan Parcial Culiacán Zona Centro, establece la consolidación, fortalecimiento, promoción y/o diversificación de actividades económicas; el fortalecimiento del uso habitacional; la protección al medio ambiente: la movilidad y accesibilidad en el espacio público; y la recuperación del patrimonio histórico, artístico y cultural, mediante una adecuada articulación funcional de estrategias y líneas de acción; incorporando un conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas, proyectos y disposiciones en concordancia con el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 y el Programa Estatal de Desarrollo Urbano, destinadas a promover el desarrollo racional y equilibrado de esta ciudad.

Con la aplicación del Plan Parcial Culiacán Zona Centro, se lograrán los escenarios deseados: el rescate de la centralidad simbólica de la zona centro de la ciudad, la regeneración de las condiciones de

habitabilidad en la vivienda y los espacios públicos; el desarrollo económico; el desarrollo social y los instrumentos normativos para la adecuada aplicación del mismo.

El rescate de la centralidad es posible a través de estrategias físico-natural como la conectividad y articulación con el Parque las Riberas y la aplicación de su Plan Maestro, la creación de talleres escolares, el arbolado en banquetas, azoteas y patios verdes, revitalización de espacios públicos; el control de la contaminación; estrategia demográfica, implementando programas de vivienda en propiedad y renta, implementación de programas de oferta de vivienda media y popular, mejoramiento y rehabilitación de vivienda, programa de vivienda en condominio y programa de vivienda nueva en lotes baldíos y ruinas; la consolidación de 13 barrios con equipamiento, vivienda, concentración de comercio y servicios vecinales, y el mejoramiento de imagen urbana y mobiliario urbano; usos del suelo; integración vial, creando sub circuitos vehiculares de circulación preferente con ciclovía integrada, vialidades transversales a una vía principal con circulación preferente, definición de vías primarias de circulación preferente con ciclovía integrada, definición de vías semi peatonales con circulación vehicular restringida, la elaboración prioritaria de estudios y proyectos urbanos peatonales y/o cruces peatonales, y la creación de un circuito de calles peatonales con ciclovía integrada; mejoras en del transporte, estacionamientos, infraestructura, equipamiento y servicios; ampliación y rehabilitación de barrios, ampliación y mayor difusión de la oferta cultural radicada en la zona centro, programas de desarrollo y regulación de actividades nocturnas de cultura y esparcimiento; la defensa y protección de sitios y edificaciones con características patrimoniales, buscando el aprovechamiento del patrimonio urbano, histórico y artístico, mejoramiento de la imagen urbana, la recuperación del espacio público, arborización adecuada de calles y plazas y seguridad pública; así como la gestión del desarrollo urbano de la zona centro, esto de conformidad con los artículos 28, 31, 32, 33, 35, 37, 49, y 51 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 8, 23 y 27 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente; lineamientos del Oficio Circular INAH-00-01; 1, 2, 9 fracciones VI y XI, 89, 115 y 120 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa; 1 fracciones I, II, III y IV, 4 fracción XVII, 25, 28, 127 y 133 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente de Sinaloa; 3, 27, 28 y 29 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa; 1, 3, 4, 7, 8, 9 y 10 de la Ley de Transito y Transporte del Estado de Sinaloa; 4, 5, 10 y 17 del Reglamento de la Ley de Transito y Transporte del Estado de Sinaloa; 1 y 2 fracción I de la Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sinaloa; 1, 7, 9, 10, 14 y 49 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán; 17, 167, 232, 233, 234 y 236 del Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Culiacán; 4, 5, 10, 13, y 14 del Reglamento de Calles, Parques y Jardines para el Municipio de Culiacán y 3, 4 y 9 del Reglamento de Estacionamientos Públicos para el Municipio de Culiacán.

Debido a la necesidad urgente de planificar económicamente la zona centro de la ciudad, buscando aprovechar la gran gama de actividades y oficios que en el se desarrollan y regularizar y ordenar en su totalidad las actividades informales, desarrollando alternativas, preservando y generando empleos y buscando la mejoría y calidad de la población residente de la zona, el Plan Parcial Culiacán Zona Centro tiene como finalidad la regularización del uso erróneo del suelo; consolidación de la economía de las áreas que se encuentran fuera del bloque consolidado del centro; la reubicación de comercios mayoristas de productos diversos; regularización de actividades económicas informales; mejorar la economía de la población que habita la zona; implementación de un foro económico permanente para la zona; el impulso al turismo y el desarrollo de nuevas actividades económicas vinculadas al mismo; la ejecución de programas educativos y de información para la población de escasos recursos, de la

tercera edad y jóvenes de la ciudad; apoyos para realizar actividades productivas compatibles con el entorno de la zona; así como la aplicación de un programa sectorial de comercio, según lo señalado por los numerales 1, 3, 8, fracciones VII y VIII, 32, 33 fracciones I, II, IV y IX, 35 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y IX, 36, 49 y 51 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 8 y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 2 fracciones VI, X, XII, XIII, XIV y XV, 3 fracciones II y V, 4 fracciones VI y VIII, 61, 86, 87, 90, 92, 101, 115, 117, 119 y 120 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa; 1, 2, 6, 25, 117 y 133 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente de Sinaloa; 3, 27, 28, 29 y 30 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa; 1 y 9 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán; 236 del Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Culiacán y 9 del Reglamento de Estacionamientos Públicos para el Municipio de Culiacán.

Este Plan define su polígono de aplicación, señala de acuerdo a las características de la zona la zonificación permita, misma que es: Habitacional de Alta Densidad (HA), Habitacional, Comercio y Servicios con Porcentaje Habitacional Alto (HCS-75), Habitacional, Comercio y Servicios con Porcentaje Habitacional Medio (HCS-50), Comercio, Servicios y Oficinas (CSO), Corredor Urbano (CU), Equipamiento (E) y Área Verde (AV).

Para lograr la zonificación deseada son indispensables normas generales de ordenación, mismas que el Plan Parcial Culiacán Zona Centro tiene definidas, pues encontramos las normas generales que definen la zona centro como zona con características patrimoniales, por lo que se dejan claras las especificaciones a las que están sujetas las áreas libres de construcción y recarga de aguas pluviales de los mantos freáticos y el área construible en zonificaciones designadas como áreas verdes.

Por ser una zona con características patrimoniales debe contar con una normatividad y restricciones específicas con el objetivo principal de resguardar la estructura de la zona, conservar, mantener y mejorar el patrimonio urbano, arquitectónico, ambiental y paisajístico, la imagen urbana, las peculiaridades de la traza, el funcionamiento de los barrios y calles, garantizando la protección, conservación y consolidación de la zona, es por eso que el Plan define claramente las normas de ordenación para los coeficientes de ocupación y utilización del suelo; las instalaciones permitidas por encima del número de viviendas; el cálculo de número de viviendas permitidas; la vía pública y estacionamientos subterráneos; ampliación de construcciones existentes, altura máxima y porcentaje en de área libre permitida en la zonificación (E) Equipamiento; tabla de usos permitidos; impulso y facilidades para la construcción de vivienda; usos del suelo prohibido; criterios para los predios localizados en las secciones de la calle Venustiano Carranza, avenida Gabriel Leyva Solano, Lateral Oriente y Paseo Niños Héroes; criterios para determinar alturas en la zona centro como zona con características patrimoniales; normas para espacios públicos, mobiliario urbano, pavimentos, vegetación, fisionomía urbana y estacionamiento en la vía pública, lo anterior en total concordancia por lo que dicen los artículos 2 de la Ley de Planeación; 1, 3, 4, 5, 8 fracciones I, VII y VIII, 11, 27, 28, 31, 32, 33 fracciones I, II, III, IV, VI y IX, 35 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y IX, 36, 48, 49, 51, 53, 54, 55, 56 y 57 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 2, 8 y 23 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 9 fracción V, 16, 17 fracciones I y VI, 20, 29 fracción XI de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público; 8 fracciones II y III, 20, 21, 22, 23, 24 y 26 del Reglamento de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público; 1, 2, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 13, 15, 17, 22, 27, 28, 29, 33, 34 bis, 35, 36, 41, 44 y 45 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e

Históricos; lineamientos del Oficio Circular INAH-00-01; 1, 2 fracciones VI, VII, XI, XII, XV y XVI, 3 fracciones II, III y V, 4 fracciones I, II, VI, VII y VIII, 27, 59, 61, 64, 82, 85, 92, 101, 109, 110, 115, 117, 120, 188, 189, 190, 191, 192, 193 y 194 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa; 1, 2, 6, 25, 26, 27, 28, 97, 127, 128 y 133 de la Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente de Sinaloa; 1, 2, 3 y 4 de la Ley de Catastro del Estado de Sinaloa; 1, 9, 10, 14, 49, 346, 347, 348 párrafo segundo, 349 y 350 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán; 17, 167, 203, 204 y 232 del Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Culiacán; 4, 5, 10, 12, 13 y 14 del Reglamento de Calles, Parques y Jardines para el Municipio de Culiacán y 9 del Reglamento de Estacionamientos Públicos para el Municipio de Culiacán.

Es importante tener claro que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa señala que todos los actos, convenios y contratos relativos a la propiedad o cualquier otro derecho relacionado con el aprovechamiento de áreas y predios que contravengan este Plan Parcial no surtirán efectos, en apego al artículo 53 de la misma, así mismo, el artículo 57 señala que de llevarse a cabo construcciones, fraccionamientos, condominios, cambios de uso o destino del suelo y otros aprovechamientos de inmuebles que contravengan este plan, se aplicaran las medidas de seguridad y sanciones procedentes.

Tanto autoridades como particulares, quedan obligados al cumplimiento de las disposiciones sobre ordenamiento urbano en las legislaciones federales y locales, sus reglamentos, ordenamientos municipales y a lo que señala este Plan Parcial Culiacán Zona Centro. Toda propiedad o posesión de predios urbanos deberá usarse o disponerse de ellos conforme los usos, destinos y modalidades que se establezcan en este Plan Parcial, de conformidad con el artículo 78 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa. El gobierno estatal y municipal al ejercer acciones, inversiones y obras relativas al aprovechamiento del territorio, está sujetos a lo dispuesto por este Plan Parcial, pues así lo estipula el numeral 80 de la misma Ley antes mencionada.

De acuerdo con el artículo 95 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, todo propietario o poseedor de inmuebles comprendidos en las zonas determinadas como reservas y destinos en este Plan Parcial, sólo utilizaran los predios de forma que no presenten obstáculo con el aprovechamiento previsto.

En estricto apego con los numerales 81 y 82 de la Ley mencionada en el párrafo anterior, el Plan Parcial tiene como finalidad cumplir con los fines señalados en el párrafo tercero del artículo 27 de la Constitución Federal en materia de fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población, el ejercicio de derecho de propiedad, de posesión o cualquier otro derivado de la tenencia de bienes inmuebles, por lo que el polígono señalado en este Plan Parcial, se sujetará a las provisiones, reservas, usos y destinos que se determinen en el mismo. Las áreas y predios que se encuentren dentro de la jurisdicción del polígono determinado en el Plan Parcial, cualquiera que sea su régimen jurídico están sujetos a las disposiciones que en materia de ordenación urbana se dicten en el mismo, en las Leyes y demás ordenamientos jurídicos aplicables.

El Plan Parcial Culiacán Zona Centro tiene como objetivo recuperar una nueva forma de expresión de la centralidad para la ciudad más importante del Estado, consolidar el uso habitacional de la zona, promover inversiones públicas, privadas y mixtas que coadyuven al fortalecimiento de la zona, promover actividades económicas compatibles con el proyecto estratégico de regeneración integral, desarrollar

instrumentos normativos para el mejor aprovechamiento del patrimonio construido, uso del espacio público y edificaciones localizados dentro del perímetro, así como el desarrollo de los proyectos estratégicos contemplados en el plan para mejorar la calidad de vida de la zona centro de la ciudad de Culiacán.

### 1.1.2. Fundamento Legal del Sistema Estatal de Planeación Urbana.

#### Plan Parcial Culiacán Zona Centro.

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa en su artículo 28 establece la composición del Sistema Estatal de Planeación Urbana, integrado por las instancias, instrumentos, políticas, servicios y acciones previstas en la misma ley, tendientes a cumplir con los objetivos y fines del ordenamiento territorial, de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano de los centros de población del Estado de Sinaloa.

El Sistema Estatal de Planeación Urbana esta integrado por los planes y programas que se señalan en cuadro que se muestra a continuación, dentro de ese listado se establece el Plan Parcial Culiacán Zona Centro, como se puede observar.

SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN URBANA	
PLANES Y PROGRAMAS	
I. Programa Estatal de Desarrollo Urbano	Plan Estatal de Desarrollo Urbano. Programa Estatal de Ordenamiento Territorial. Plan Regional de Desarrollo Urbano.
II. Programas de Ordenación de Zonas Conurbadas.	Programa de Ordenación de Zonas Conurbadas en los que participe el Estado con otra Entidad federativa, según la legislación federal en la materia. Programa de Ordenación de Zonas Conurbadas en los que participen dos o más de los municipios del Estado.
III. Programa Municipal de Desarrollo Urbano.	Plan Municipal de Desarrollo Urbano. Programa Municipal de Ordenamiento Territorial.
IV. Programas de Desarrollo Urbano de Centros Poblados.	Plan Director de Desarrollo Urbano. Plan Parcial de Desarrollo Urbano.
V. Los demás planes y programas que se derivan de los anteriores.	

Cuadro 2. Sistema Estatal de Planeación Urbana

La Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa en su artículo 58 define al Plan Parcial como “el instrumento de planeación que tiene por objeto determinar las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento previstas en los planes y programas de desarrollo urbano, aplicables a áreas específicas contenidas dentro del centro de población”.

La legislación estatal mencionada, señala que el Plan Parcial contendrá la descripción gráfica de las propuestas de planeación; normas y criterios aplicables en materia de zonificación; y vialidad y diseño urbano. El Plan Parcial debe basarse en los antecedentes, diagnósticos y propuestas de planeación que

constituyen al Plan de Desarrollo Urbano del cual se deriva, y estar integrado por estudios de desarrollo urbano a nivel de detalle en el área de su jurisdicción territorial.

El Plan Parcial Culiacán Zona Centro, de acuerdo al artículo 61 de la Ley De Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, integrará en su contenido la referencia al Programa de Desarrollo Urbano de Centro de Población del cual se derive, las políticas y los objetivos que persigue, la delimitación de la zona que comprende, la descripción del estado actual de la zona y de la problemática que presenta, los estudios necesarios de impacto ambiental y riesgos, el régimen existente de tenencia de la tierra, las normas y criterios técnicos aplicables, en particular aquellas que definan la compatibilidad de usos del suelo, densidad, intensidad, vialidad y coeficiente de aprovechamiento del suelo los proyectos de las obras o servicios, señalando las etapas o condiciones para su ejercicio así como los lineamientos administrativos y financieros para el aprovechamiento de las zonas comprendidas, las obligaciones y responsabilidades a cargo de las autoridades en la ejecución de acciones, las obligaciones y responsabilidades de los propietarios o poseedores de fincas comprendidas en el área de aplicación del Plan Parcial y de sus usuarios, respecto a modalidades en su aprovechamiento y acciones de conservación, mejoramiento y crecimiento, los plazos y condiciones para que las asociaciones de vecinos, usuarios, propietarios o poseedores de fincas de la zona que resulten afectados, presenten sus inconformidades, o bien, den cumplimiento a las obligaciones a su cargo en la ejecución de las acciones definidas y la reglamentación para los usos de las áreas o predios comprendidos en la zona de aplicación del Plan.

Tratándose del fomento al Desarrollo Urbano, las áreas de conservación patrimonial y de actuación en el suelo de conservación, serán exclusivamente áreas emisoras de potencialidad de desarrollo, con el propósito de rehabilitarlas, mejorarlas y conservarlas, de acuerdo con la fracción I del artículo 196 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa; toda situación relacionada con el sistema de transferencia de potencialidades se sujetaran a lo dispuesto por los numerales 195, 196, 197 y 198 de la Ley antes mencionada, así como a lo que disponga el Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán.

### **1.1.3. Planes y Programas de los que se deriva el Plan Parcial Culiacán Zona Centro.**

Para dar cumplimiento a lo señalado por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, a continuación se abundan los niveles superiores de planeación que son la base y de los cuales se deriva el Plan Parcial Culiacán Zona Centro.

Los planes que dan sustento al Plan Parcial Culiacán Zona Centro son:

- A. Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012.
- B. Plan Estatal de Desarrollo 2005-2010.
- C. Plan Municipal de Desarrollo 2008-2010.
- D. Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán.
- E. Plan Parcial de Movilidad para el Desarrollo Urbano de la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa.
- F. Plan Parcial "Centro Histórico de la ciudad de Culiacán".

## A. Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012.

Este tiene como finalidad establecer los objetivos nacionales, estrategias y prioridades que serán la base para los programas sectoriales, especiales, institucionales y regionales. Asume como premisa básica la búsqueda del Desarrollo Humano Sustentable y su elaboración se basó en gran medida en el proyecto Visión México 2030.

Se estructura bajo cinco ejes rectores:

- I. Estado de Derecho y Seguridad.
- II. Economía competitiva y generadora de empleos.
- III. Igualdad de oportunidades.
- IV. Sustentabilidad ambiental.
- V. Democracia efectiva y política exterior responsable.

El eje denominado “Igualdad de Oportunidades” dentro de sus objetivos, contempla el de “lograr un patrón territorial nacional que frene la expansión desordenada de las ciudades, provea suelo apto para el desarrollo urbano y facilite el acceso a servicios y equipamientos en comunidades tanto urbanas como rurales.”

Para lograr dicho objetivo, el Plan establece cuatro estrategias específicas, mismas que son:

- Promover el ordenamiento territorial, la certeza jurídica en la tenencia de la tierra y la seguridad pública en zonas marginadas de las ciudades.
- Impulsar el ordenamiento territorial nacional y el desarrollo regional a través de acciones coordinadas entre los tres órdenes de gobierno y concertadas con la sociedad civil.
- Prevenir y atender los riesgos naturales.
- Fortalecer el marco institucional federal en materia de desarrollo urbano creando los instrumentos financieros técnicos y normativos que requiere la problemática actual de nuestras ciudades.

La acción pública sobre las ciudades involucra a diferentes organismos y dependencias de los tres órdenes de gobierno y a la propia sociedad, razón por la que se dará el impulso necesario a la construcción del andamiaje institucional que permita y garantice el diseño y la conducción de una efectiva política nacional de suelo y desarrollo urbano.

El Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012 encuentra base y fundamento en la Visión México 2030, la cual se puede definir como una apuesta común por un Desarrollo Humano Sustentable y una descripción del México deseable y posible por encima de las diferencias. Se construyó una visión de México al año 2030, como resultado de la convocatoria y conjunción de las distintas y numerosas visiones a lo largo y ancho del país, lo cual se desarrolló en las siguientes fases: consulta ciudadana, análisis de documentos e integración de la información.

La Visión México 2030 se estructuró en torno a cinco ejes:

- I. Estado de Derecho y Seguridad.
- II. Economía Competitiva y Generadora de Empleos.
- III. Igualdad de Oportunidades.
- IV. Sustentabilidad Ambiental.
- V. Democracia Efectiva y Política Exterior Responsable.

La planeación urbana y territorial forma parte del tercer eje, denominado “Igualdad de Oportunidades” y al respecto, la visión México 2030 señala: *“La planeación urbana y territorial debe garantizar un desarrollo equilibrado, que cada mexicano tenga certeza sobre la propiedad de la tierra y oportunidades para tener una vivienda digna con acceso a servicios básicos de calidad, independientemente de su nivel de ingreso o de la comunidad en la que se encuentre. Para el 2030 tendremos que haber construido casi tantas viviendas nuevas como las hasta ahora existentes. Ello sólo será posible en el marco de una estrategia ordenada y cuidadosamente planeada desde ahora”.*

## **B. Plan Estatal de Desarrollo 2005-2010.**

Elaborado por el Gobierno Estatal y que a pesar de no ser un Plan de Desarrollo Urbano, contiene un apartado dedicado al desarrollo urbano y al ordenamiento territorial, en el que se analizan los retos primordiales para Sinaloa, dentro de los que destacan:

- Garantizar el eficiente funcionamiento de las ciudades como un motor de desarrollo regional y principal centro de actividades económicas.
- Brindar seguridad en la tenencia de la tierra a los moradores de asentamientos irregulares, mediante mecanismos eficaces y con la mayor sensibilidad social.
- Acercar los mecanismos que posibiliten el acceso al suelo del sector social demás bajos ingresos, a los esquemas de financiamiento para la adquisición de terrenos urbanos.
- Evitar la especulación del suelo en las zonas urbanas aplicando estrictas medidas de control y clara determinación de los usos y destinos de éste, así como satisfacer con puntualidad las demandas de suelo urbano, en función de las necesidades presentes y futuras a corto, mediano y largo plazo.

En sus objetivos, estrategias y líneas de acción en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial encontramos:

### *I. Reformar el Sistema Estatal de Planeación Urbana.*

- Actualizar los instrumentos de planeación urbana, incorporando el valor del territorio como soporte de la actividad económica y social.
- Actualizar el marco regulatorio en materia de planeación y desarrollo urbano.
- Promover la participación ciudadana en apoyo de los diferentes organismos y dependencias de gobierno, cuyas funciones sean afines con la planeación del desarrollo urbano.

## *II. Alinear el Sistema Urbano Estatal en sinergia con el Sistema Urbano Nacional.*

- Implementar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, acorde con políticas nacionales y con las nuevas dinámicas espaciales.
- Impulsar proyectos estratégicos con visión integral y de largo plazo que garantice el desarrollo de las regiones de la entidad.

## *III. Constituir reserva territorial suficiente.*

- Adquirir suelo apto para el desarrollo urbano; y
- Fortalecer la regularización efectiva de la tenencia de la tierra urbana y rural, para ampliar la incorporación ordenada de suelo al desarrollo habitacional.

En lo que se refiere al ámbito Municipal, encontramos como normativa de este Plan Parcial, el Plan Municipal de Desarrollo 2008-2010, Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán, Plan Parcial de Movilidad para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa y Plan Parcial “Centro Histórico de la Ciudad de Culiacán”.

## **C. Plan Municipal de Desarrollo 2008-2010.**

Este Plan nacido de las inquietudes y necesidades de la sociedad, tras realizarse reuniones públicas para la conformación de este documento, busca que Culiacán sea transformado en un municipio moderno, saludable, innovador, vanguardista y competitivo; que permita un desarrollo integral de sus ciudadanos que contribuyan de manera determinante a la Transformación de Culiacán.

Regido por cinco ejes, los cuales son:

- I. Culiacán Confiable y Competitivo.
- II. Desarrollo Humano Integral.
- III. Municipio Saludable.
- IV. Gobierno Transformador.
- V. Culiacán digital, Municipio innovador.

El eje I, Culiacán Confiable y Competitivo, en materia de desarrollo urbano integral tiene como prioridad mantener un municipio con servicios eficientes, acordes al desarrollo competitivo de la región y del país, en donde se implementan acciones para que Culiacán cuente con una urbanización moderna, funcional y sustentable. Tener calles dignas con un mejor flujo vehicular y más seguro tanto para los conductores como para los peatones y espacios públicos de convivencia social que favorezcan la calidad de vida de los habitantes del Municipio. Este eje se encuentra clasificado en cuatro grandes temas: Seguridad ciudadana, Desarrollo urbano estratégico, Desarrollo Sustentable y Promoción y Desarrollo Económico.

En el apartado de Desarrollo Urbano Estratégico, dentro de las líneas de acción, encontramos las siguientes:

- I. Mejorar la imagen urbana de la ciudad.
- II. Rescatar y/o rehabilitar espacios públicos.

- III. Crear un corredor que una la plazuela Antonio Rosales con la plazuela Álvaro Obregón.
- IV. Mejorar los servicios en los mercados municipales.
- V. Evitar los asentamientos humanos irregulares en la ciudad, en áreas protegidas y de conservación.
- VI. Promover la peatonalización en ciertos sectores de la ciudad.
- VII. Contribuir al desarrollo urbanístico de los terrenos de la estación del ferrocarril junto al canal principal.
- VIII. Buscar reservas territoriales apropiadas y atender un crecimiento más ordenado y regulado.
- IX. Generar la normatividad necesaria para disminuir el número de lotes baldíos urbanos y asignar usos y destinos.
- X. Contar con un programa de trabajo para regular, normar y ordenar el centro de la ciudad para identificar y consolidar nuestro patrimonio histórico.

En lo referente al Desarrollo Sustentable, encontramos las siguientes líneas de acción:

- I. Actualizar el Plan de Desarrollo Urbano de la ciudad, adecuándolo a las condiciones actuales para el control de su crecimiento, respetando los usos del suelo y eliminando los criterios discrecionales en la toma de decisiones relacionadas con el desarrollo de la ciudad.
- II. Desarrollar normatividad donde se promueva la construcción de vivienda ecológica y sustentable.
- III. Promover, a través de distintos medios, una cultura y educación ambientales.
- IV. Regular el estacionamiento en la vía pública y que se respeten los derechos de tránsito de las vialidades.
- V. Respetar las áreas naturales protegidas y las de conservación en el municipio, aplicando recursos para su conservación y un aprovechamiento sustentable.
- VI. Contar con un sistema de información geográfica municipal para que facilite la toma de decisiones en materia de desarrollo sustentable.
- VII. En las nuevas construcciones en el municipio, hacer obligatorio obras que eviten inundaciones en áreas de riesgo de la ciudad, mediante la aplicación irrestricta del Reglamento de Construcciones.
- VIII. Modernizar y promover la cultura del uso del transporte público.
- IX. Estudiar y presentar alternativas para la toma de medidas urgentes a fin de disminuir los problemas de tráfico vehicular.
- X. Restaurar las riberas de los ríos, generando el paisaje con mayor biodiversidad y hábitat para especies de animales.
- XI. Promover la creación de espacios públicos, el rescate de los que ya existen y que se encuentran en condiciones deplorables.
- XII. Implementar sistemas de monitoreo de la calidad del aire.
- XIII. Tecnificar el campo para lograr el ahorro del agua.
- XIV. Promover la participación ciudadana mediante una mayor intervención de los consejos ciudadanizados en la vida pública.
- XV. Revisar la legislación ambiental del municipio y actualizarla.
- XVI. Ordenamiento ecológico del municipio para aprovechar sus potencialidades naturales.
- XVII. Crear un sistema de restauración de la vegetación, flora y fauna que forman parte de los procesos ecológicos en las áreas naturales.
- XVIII. Regular los desarrollos urbanos sin que se presenten afectaciones a la población y a la ciudad.

## D. Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán.

El Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán es un instrumento legal, técnico y normativo, que permite ordenar y regular el desarrollo urbano presente y futuro de la ciudad de Culiacán; establece con claridad y transparencia los usos de suelo permitidos y los prohibidos en toda la ciudad y las áreas de crecimiento, así como otras normas urbanas, entre las que destacan las densidades y alturas máximas de construcción.

En él quedó establecido el perímetro urbano de la ciudad, es decir, el límite territorial hasta donde el gobierno municipal puede introducir servicios públicos, y hasta donde las autoridades catastrales podrán ejercer su derecho de cobro para usos urbanos; y sobretodo, es un medio para contener la expansión anárquica de la mancha urbana, orientando el crecimiento de manera planificada, sustentable y con visión de largo plazo, haciendo más eficiente la inversión pública y privada.

En este plan se establecen las políticas urbanas para cada sector de la ciudad y propone diversos instrumentos que permiten orientar de manera efectiva el desarrollo de la ciudad, hacia una visión de largo plazo.

Sus objetivos resumen las necesidades de la ciudad en materia de ordenamiento territorial integral, con el fin de avanzar en la construcción de una ciudad ordenada, justa, moderna y sustentable, que ofrezca mejores condiciones de vida a sus habitantes y sea competitiva a nivel regional e internacional, es por eso que busca una ciudad equitativa, compacta, con equipamiento e infraestructura, movilidad urbana, medio ambiente, patrimonio y cultura urbana.

Establece ocho políticas urbanas, mismas que se señalan a continuación:

1. *Mejoramiento de la calidad de vida urbana de las familias, particularmente de bajos recursos.*
  - Ofrecer suelo urbanizado y vivienda económica para la población más pobre.
  - Mejoramiento de la vivienda y los barrios.
  - Conclusión de la regularización de la tenencia de la tierra.
2. *Alcanzar una cultura urbana compacta.*
  - Ocupación prioritaria de tierra vacante.
  - Reciclamiento urbano.
  - Consolidación urbana.
  - Consolidación de corredores.
  - Urbanización programada y condicionada.
3. *Creación y recuperación de equipamiento social y espacio público.*
  - Considerar espacios para equipamiento social.
  - Espacio público.
4. *Cobertura total y mejoramiento de los servicios públicos.*
  - Completar la pavimentación del área urbana.

- Construir y mejorar el sistema integral de drenaje pluvial.
  - Mantener y mejorar los servicios de agua, drenaje y tratamiento.
5. *Protección ambiental.*
- Manejo de residuos sólidos.
  - Protección de recursos naturales.
6. *Creación de las condiciones para crecer y diversificar el empleo.*
- Rehabilitación de mercados.
  - Creación de PyMES principalmente en corredores urbanos.
7. *Mejoramiento de la movilidad de personas y bienes.*
- Políticas del Plan Parcial de Movilidad para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa.
8. *Políticas del Plan Parcial Culiacán Zona Centro.*

La estructura urbana se consolida con la sectorización de la ciudad, dentro del circuito exterior y la aplicación de políticas e instrumentos específicos para su óptimo desarrollo y ordenamiento, así como con políticas muy específicas para el crecimiento futuro de las zonas que se encuentra fuera de dicho circuito, donde se llevará a cabo una urbanización condicionada y programada.

Se apoya en las políticas territoriales que a manera de síntesis son las siguientes:

- I. Mejoramiento de la calidad de vida urbana de las familias, particularmente de bajos recursos.
- II. Alcanzar una estructura urbana compacta.
- III. Creación y recuperación de equipamiento social y espacio público.
- IV. Cobertura total y mejoramiento de los servicios públicos.
- V. Protección ambiental.
- VI. Creación de las condiciones para crecer y diversificar el empleo.
- VII. Mejoramiento de la movilidad de personas y bienes.
- VIII. Recuperación del centro histórico.

#### **E. Plan Parcial de Movilidad para el Desarrollo Urbano de la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa.**

Es el instrumento en Culiacán encargado de plantear soluciones integrales de movilidad, tomando en consideración todos los factores que influyen en ella, como el transporte público y privado, la infraestructura vial y de estacionamiento, los medios alternativos de transporte (bicicletas), los peatones, el medio ambiente, la distribución de las actividades sobre el territorio (usos del suelo), la cultura urbana, la normatividad y las instituciones y organizaciones que tienen que ver con la materia.

Este plan sienta las bases de una planeación integral y estratégica para el orden urbano, plantea soluciones para resolver la problemática actual en materia de desarrollo urbano, usos de suelo, transporte e infraestructura vial y establece las condiciones para mejorar la calidad de vida.

Como objetivos particulares del plan encontramos que busca:

- I. Determinar los mecanismos y acciones de infraestructura vial que resuelvan los problemas actuales y mejoren la eficiencia del sistema vial en el corto, mediano y largo plazos.
- II. Definir una propuesta de sistema integrado de transporte urbano, que reorganice el transporte urbano e incentive su uso.
- III. Diseñar propuestas de incentivos al uso de modos alternativos de transporte.
- IV. Desarrollar orientaciones que mejoren la accesibilidad y seguridad en zonas marginadas de la ciudad; así como la disminución en la vulnerabilidad por riesgos.
- V. Proponer programas que promuevan la cultura ciudadana y urbana, con atención especial en la niñez.
- VI. Proporcionar elementos para actualizar los ordenamientos legales e institucionales vinculados con la movilidad.
- VII. Proponer políticas tarifarias que otorguen viabilidad económica y financiera al sector transporte.
- VIII. Regular el estacionamiento y la seguridad vial.
- IX. Desarrollar medidas que reduzcan al mínimo los efectos del sistema vial y de transporte urbano sobre: contaminación del aire, ruido, imagen urbana y efectos socioeconómicos.
- X. Determinar las formas de instrumentación y ejecución de los proyectos y propuestas diseñados.

Para atender la problemática que se presenta en el tema de movilidad, se establecen las siguientes políticas generales:

- I. Preferencia al transporte público por encima del privado.
- II. Facilidades para el peatón y el uso de la bicicleta.
- III. Sustentabilidad ambiental.
- IV. Promover la seguridad vial y disminución de accidentes.
- V. Accesibilidad para todos y a todo lugar de la ciudad.
- VI. Disminución de tiempo de viajes y de la distancia mediante un reordenamiento del suelo.

Por otra parte, las líneas estratégicas a desarrollar son las siguientes:

1. *Desarrollo Urbano y Sustentabilidad.*

- Zonificación.
- Sistema y funcionalidad de corredores.
- Integración regional y metropolitana.
- Sustentabilidad.

2. *Infraestructura vial.*

- Estructura vial primaria: soluciones a intersecciones conflictivas, semaforización, accesos a colonias, estacionamientos, señalización y nomenclatura, pavimentación, ciclovías y rutas peatonales, promoción del uso de la bicicleta y educación y cultura vial.

3. *La promoción y el fortalecimiento del servicio público del transporte urbano.*

#### 4. *Desarrollo y fortalecimiento institucional.*

- Revisión y adecuación de leyes y reglamentos en materia de vialidad, tránsito, transporte, desarrollo urbano, ecología y medio ambiente, para orientar el marco legal hacia el manejo y control de la movilidad urbana sustentable.
- Adoptar y aplicar el marco técnico normativo relacionado con el diseño, proyecto, especificaciones y demás lineamientos editados en los manuales de la Secretaría de Comunicaciones y Transportes y de la Secretaría de Desarrollo Social entidades técnico normativas del Gobierno Federal en la materia.
- Fortalecimiento del gobierno con áreas técnicas especializadas en la materia.
- Capacitación, actualización y equipamiento.
- Banco y cartera de proyectos.
- Gestión y financiamiento de acciones y proyectos.
- Coordinación interinstitucional.

#### **F. Plan Parcial “Centro Histórico de la Ciudad de Culiacán”**

El Plan Parcial “Centro Histórico de la ciudad de Culiacán fue elaborado de manera conjunta por el Gobierno del Estado y el Municipio de Culiacán y aprobado el 02 de diciembre de 1994, tenía como objetivo la planeación, regulación, creación y establecimiento de normas, criterios y estrategias bajo las cuales se debía orientar el ordenamiento urbano de la zona conocida como el centro histórico de la ciudad y se determinaba en virtud del polígono aprobado para tal efecto.

El Plan Parcial Culiacán Zona Centro una vez aprobado, publicado e inscrito en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, así como en el Sistema Estatal de Planeación Urbana, suplirá al Plan Parcial “Centro Histórico de Culiacán”.

El Plan Parcial “Centro Histórico de la Ciudad de Culiacán” determina usos y destinos del suelo, vialidad y transporte, infraestructura y estructura visual e imagen urbana. Dentro de sus objetivos señala:

- I. Establecer las bases que permitan la congruencia de programas que sobre el Centro Histórico, propongan los sectores público y privado.
- II. Dotar al centro histórico de atractivos y satisfactores urbanos que lo consoliden como un polo de desarrollo social, cultural y comercial.
- III. Distribuir de manera equilibrada los equipamientos, en las áreas aptas para el desarrollo urbano, evitando la centralidad y el congestionamiento en el área de estudio.
- IV. Controlar el proceso de transformación de centro histórico, evitando los cambios de uso de suelo, y prohibiendo aquellos que repercuten directamente en la conservación del patrimonio cultural.
- V. Incrementar y promover el uso habitacional en el centro histórico y permitir actividades permanentes y la animación del mismo.
- VI. Difundir la importancia que tiene la conservación del patrimonio cultural y concientizar a la sociedad, para que evite transformaciones, alteraciones y demoliciones a espacios urbanos y edificaciones de carácter histórico, artístico y ambiental dentro del centro histórico.
- VII. Promover el potencial cultural que contienen las zonas de valor patrimonial y establecer los vínculos necesarios con el centro histórico.

- VIII. Establecer las bases necesarias para la protección y conservación del patrimonio ecológico.
- IX. Impulsar con las autoridades responsables, una política integral de conservación del centro histórico.

Las estrategias a seguir en el Plan en mención eran las siguientes:

- I. Las avenidas de borde del área de estudio, se considerarían corredores urbanos mixtos, compuestos por comercio, oficinas y vivienda.
- II. En el centro del área de estudio se mantendría la zona comercial, con un área de transición, de uso mixto, oficinas, comercio y vivienda.
- III. La reubicación de algunas escuelas de nivel básico.
- IV. Estructura general de nodos de diversas actividades que se vinculen entre si, mediante un programa de mejoramiento de la imagen urbana de sus vialidades, con área de viviendas al interior de los corredores y ejes de uso mixto.

### **Evaluación del Plan Parcial del Centro Histórico de 1995.**

El Plan Parcial del Centro Histórico de 1995 estableció su área de actuación en base a la creación de dos polígonos; Polígono A, Por la concentración de fincas patrimoniales y el área de transición, y el Polígono B, Por la concentración de fincas patrimoniales.

Resulta evidente que en la delimitación del área de estudio y que significaría el polígono de actuación de dicho plan parcial, el aspecto histórico y patrimonial fue una condicionante importante, sin embargo, debe hacerse una revisión de dicha área, puesto que otros aspectos igualmente significativos no fueron considerados y que inciden de manera directa o indirecta sobre el mismo.

El centro histórico de Culiacán es también el centro urbano de la ciudad, cualidad que después de realizar una evaluación de las fincas y espacios patrimoniales que hasta la fecha prevalecen, predomina sobre el aspecto histórico, y que conlleva más dinanismos que los de un área histórica por sí sola podría tener, por lo tanto, el área en la que se desarrolla una dinámica urbana con actividades estrechamente ligadas ya sea de manera económica, social o territorial y que influyen o dependen en el comportamiento de todo el centro histórico es más extensa a la presentada en el Plan Parcial de 1995, lo que hace necesaria su incorporación para garantizar la continuidad de dichas actividades y la permanencia del patrimonio histórico tangible e intangible todavía existente.

### **Normatividad.**

El Plan Parcial del Centro Histórico de 1995 contempla 5 clasificaciones de uso del suelo, sin considerar las densidades en las que se permitirían dichas clasificaciones;

- H1 – Habitacional
- C1 – Comercial

- MC1 – Mixto (Oficinas/Comercio/Viviendas)
- MC2, MC3 – Mixto (Vivienda/Comercio/Comercio menor)
- Áreas verdes y espacios abiertos



Imagen 1. Plano general de usos del suelo, Plan Parcial del Centro Histórico de 1995.

La zonificación que se implementó fue de carácter genérico, identificando sectores en los que la estructura vial y las actividades económicas ya establecidas influyeron notablemente para su delimitación, sin embargo, no se consideraron las características y necesidades específicas de cada zona con una visión más particular, ni la implementación y regulación de los ya establecidos corredores comerciales, evidenciando la carencia normativa que permitiría el desarrollo y ordenamiento de las actividades que se dan en el centro a mediano y largo plazo.

Por otro lado, aunque se logró la identificación del patrimonio histórico existente y su catalogación, no fue del todo clara, encontrándose diferencias en las ubicaciones y claves catastrales, lo cual dejaba vacíos en la normativa que pretendía brindar protección al patrimonio, además dicho Plan Parcial careció de los instrumentos normativos que brindarían la protección adecuada a tales predios, y que ofrecieran alternativas de rescate e intervención.

En cuanto a los lotes baldíos y sin uso, no se propuso la estrategia ni la normativa de utilización que alentara su utilización y permitiera aumentar la rentabilidad de los mismos.

La imagen urbana careció de una normativa especial que tomará en cuenta las necesidades y potencial de la zona, y se limitó a someterse a lo establecido en el reglamento de construcciones y proponer el mejoramiento de distintos ambientes que incidían directamente sobre inmuebles patrimoniales de

importancia jerárquica, sin ser tratado con una visión zonal integral, por lo cual se hace necesario el planteamiento de dicha normativa.

### **Operatividad.**

Las políticas utilizadas en la zonificación y normas de ordenamiento del área del Centro Histórico obedecieron a los planes y programas entonces vigentes, ahora derogados por la entrada en vigor de nuevos planes de ordenamiento territorial, como el Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán, aprobado en 2008, siendo muy genéricas en relación a los usos encontrados actualmente en campo, además de que la zona se ve constantemente afectada por la intensa actividad económica que se desarrolla, atrayendo una gran cantidad de población flotante.

Desde la misma delimitación del área en la que tendría incidencia el Plan Parcial del Centro Histórico de 1995 se observa la carencia de una integración en las políticas normativas que buscaban el ordenamiento de las actividades en el centro histórico y las clasificaciones que se implementaron para dicha área.

La clasificación H1 (habitacional) se estableció principalmente en dos sectores, que fueron al oriente y poniente, dejando las vías principales con uso mixto, sectorizando el centro histórico y situando la clasificación C1 (comercial) concentrada alrededor del eje que establece la Ave. Álvaro Obregón, en el punto central del área que ocupa el mismo, donde se concentran los servicios, sin considerar los mismos, así como tampoco se incorporaron los corredores turístico-culturales, por lo que debe replantearse la zonificación.

El desarrollo del centro histórico no se sujetó a las clasificaciones que proponía el anterior plan, encontrándose bodegas, talleres e industria menor en una zona donde no estaba permitida, y ocupándose predios destinados para vivienda, adaptándolos a otro uso, desplazando la misma fuera del sector, generando el despoblamiento, el deterioro de la imagen urbana y la inseguridad.

La gran actividad económica incide negativamente sobre la vía pública, en ocasiones apropiándose de espacios, obstruyendo el tráfico peatonal y vehicular. Los espacios abiertos se vuelven inseguros, muchas veces ocupándose por el comercio informal, por lo que será necesario reordenar el comercio en vía pública, aplicar normatividad y operatividad de la misma.

En cuanto a equipamiento de tipo educativo la propuesta era desconcentrarlo para evitar los conflictos viales y operativos que generan en el centro, estrategia también basada en las necesidades de dicho equipamiento para los habitantes del centro histórico, de manera que no se hacía empate con la estrategia que pretendía la redensificación poblacional de la zona.

La existencia de numerosos planteles escolares se visualizó más como un problema sin proponer alternativas de ordenamiento y funcionamiento basadas en las condiciones y posibilidades reales que permitieran aprovechar los beneficios que un equipamiento de este tipo puede traer al sector.

El patrimonio histórico ha venido deteriorándose, decreciendo el número de fincas patrimoniales existentes, actualmente en una mancha más grande que la considerada en 1995 como centro histórico

se concentra un menor número de predios catalogados como patrimonio, lo que evidencia la falta de aplicación de la normativa en cuanto a protección del patrimonio, así como de las alternativas de rescate y preservación, debido a que en muchas ocasiones resultan una carga incosteable para sus propietarios, quienes no pueden hacerse cargo de su mantenimiento ni solventar los altos valores catastrales impuestos en la zona, motivando su destrucción paulatina, pues encuentran más rentable convertirlos a estacionamientos o venderlos como predios baldíos.

El despoblamiento del centro histórico es tal vez uno de los indicadores más importantes que sugiere la falta de operatividad del Plan Parcial del Centro Histórico de 1995, que de haberse logrado su implementación y las políticas que perseguía, su población se habría incrementado o mantenido.

## ASPECTOS METODOLÓGICOS

### 1.2. Planeación Participativa

#### Un plan de todos y para todos

A partir de una convocatoria pública, con una intensa difusión, para participar en el foro de opinión **“Por el Centro de tu Ciudad”**, en febrero de 2007, se recibió un primer paquete de propuestas y se convocó a formar un Comité Ciudadano donde existía representación de los diferentes gremios, instituciones y sociedad en general. A partir de este suceso, el esquema se ha basado en un continuo e intenso proceso de consulta permanente a base de presentaciones a grupos, gremios y organizaciones relacionadas con las acciones que se proponen en su instrumentación.

Este procedimiento, posiciona al Plan como un documento técnico-normativo guía para el desarrollo del sector 2 de la ciudad de Culiacán, respaldado por todos los sectores sociales, siempre indispensables para la construcción una visión a largo plazo, de objetivos y metas que quedan plasmadas en este documento. El equipo técnico del IMPLAN condujo, propuso y concilió cada uno de los programas y proyectos que en él se presentan, con la convicción firme de reflejar la voz de quienes participaron en el foro y de quienes opinaron durante los meses en que este proceso se realizó, así es como este plan presenta una cartera de programas y proyectos, con objetivos generales que a su vez podrán desarrollarse a detalle mediante procesos de participación más amplia para definir las particularidades de su instrumentación.

El plan presenta una cartera de programas y proyectos, con objetivos generales que a su vez deberán ser desarrollados a detalle mediante procesos de participación más amplia para definir las particularidades de su instrumentación.

#### Planeación estratégica

La metodología a seguir para la elaboración del Plan Culiacán Zona Centro fue la planeación estratégica. Esta permitió generar, mediante un proceso participativo un documento con una visión integral, incluyente, con proyectos a corto, mediano y largo plazo, que garantizan la sustentabilidad social, ambiental y económica del sector.

## Un Plan Integral

La elaboración del plan se desarrolló apoyada en las diversas vertientes atendidas en la planeación de la ciudad de Culiacán. A partir de la visión integral de ciudad y territorio y sus propuestas ya encaminadas a nuevas formas de funcionar de la ciudad. El Plan de Movilidad y el Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán. Así como diversos estudios que tienen directa relación con el centro de la ciudad como el Plan Maestro del Parque las Riberas, el Estudio Integral de Drenaje Pluvial, el Atlas de Riesgos municipal u otros de no menor importancia. Todos los instrumentos tienen total congruencia en las propuestas generadas, respondiendo así a la visión integral del proceso de planeación de la ciudad.

## Un Plan Incluyente

El plan reúne la voz de quienes se han expresado para dar soluciones al actual problema del centro histórico de la ciudad. Los programas y proyectos responden a lo expresado por la sociedad. El Plan Culiacán Zona Centro suma y empata las propuestas para dar sentido al camino más corto para llegar al paradigma planteado. La visión se construyó con más de trescientos opiniones y se consensó con la opinión de cada uno de los representantes del Comité Ciudadano por el Centro de tu Ciudad.

## Un Plan Sustentable

El Plan se orienta a garantizar resultados tangibles e inmediatos pero, ante todo, se orienta a dar soluciones que fortalecen la estructura social, económica y ambiental del sector a tal grado de garantizar su sostenibilidad. Un futuro deseable para el centro histórico es en el que **sus habitantes tengan calidad de vida digna y sea además, un lugar de encuentro para toda la población culiacanense.** *“La calidad del espacio público es hoy una condición principal para la adquisición de la ciudadanía. El espacio público cumple funciones urbanísticas, socioculturales y políticas. Cumple funciones de dar conexión y continuidad a los diversos territorios urbanos y de proporcionar una imagen de identidad y monumentalidad”<sup>1</sup>*

## Proyecto de largo plazo

La complejidad del lugar que significa el sector comprendido como Culiacán Zona Centro, la variación de intereses que intervienen y el nivel de intervención y deterioro propician la impostergable necesidad de generar un plan de acción que dé resultados tangibles a corto plazo pero que garanticen una transformación a largo plazo. Es por ello que la visión se proyecta al año 2030. Esta deberá cumplir metas intermedias, no de menor rango más si de carácter estratégico, que signifiquen los impactos positivos que sean transformadores de pensamientos, usos y costumbres para que se impulsen los cambios más trascendentales para arribar al escenario deseable.

### 1.2.1. Etapas del proceso de consulta

#### A. Promoción del foro de opinión.

Con semanas de anticipación al foro de Opinión, se presentó un diagnóstico de la situación actual a diversos grupos, organismos y gremios para invitarlos a su vez a ampliar la convocatoria al evento y a su vez, fortalecer y enriquecer el diagnóstico presentado con las opiniones de expertos y actores directamente vinculados con el tema. Fueron 25 presentaciones, 11 entrevistas con medios y una

<sup>1</sup> Botja Jordi.

intensa promoción a través de carteles y volantes en el sitio que provocó más de 40 publicaciones en prensa haciendo referencia al evento.

## B. Foro de Opinión “Por el Centro de tu Ciudad”.

Los días 15 y 16 de febrero de 2007 acudieron al foro de opinión más de 500 personas, donde manifestaron los diversos puntos de vista de lo que actualmente es el centro de Culiacán y lo que debe ser.

Más de 100 ponencias fueron atendidas e incorporadas al proceso de consulta de la Zona Centro. Estudiantes, profesionistas, académicos, funcionarios, comerciantes establecidos y de vía pública, transportistas, residentes de la zona, propietarios, gremios y organismos sociales, artistas, entre otros dejaron su particular visión de lo que esta zona de la ciudad debe ser.





Imágenes 2, del Foro de Opinión "Por el Centro de tu ciudad". 15 y 16 de febrero de 2007

### C. Integración del Comité Ciudadano

El Foro de participación fue el espacio donde se hizo pública una convocatoria para integrar el Comité Ciudadano por el Centro de tu Ciudad. Se recibieron propuestas institucionales y de representaciones ciudadanas; de las cuáles se eligieron todas las de representación institucional y se hizo una selección de las de carácter ciudadano para quedar integrado el comité por 27 miembros, 19 representando a alguna institución y 8 de carácter ciudadano.

Comité Ciudadano por el Centro de tu Ciudad	
Nombre	Institución
Tomás Arroyo Malacón	Patronato del Centro Histórico, A.C.
Héctor del Rosario Beltrán Verdugo	Cámara Mexicana de la Industria de la Construcción
Víctor Manuel Burgos Calistro	Unión de Comerciantes Locatarios del Mercado Garmendia, A.C.
José María Calderón Velázquez	Sindicato Estatal de Autotransportes y Conexos "Fernando Amilpa", C.T.M.-SNAT
Beatriz Elena Castro Manjarrez	Cámara Nacional de la Industria de Restaurantes y Alimentos Condimentados, A.C.
José Carlos Cervantes Gámez	Impulso Empresarial de Culiacán, A.C.
Ezequiel Delgado Valenzuela	Frente Amplio de Vendedores en Pequeño, A.C.
Juan Ramón Lizárraga Verdugo	Frente Unido de Comerciantes Ambulantes C.N.O.P.
Miguel Ángel López Murillo	Federación de Autotransportistas del Estado de Sinaloa, A.C.
Jesús Roberto López Vidal	Colegio de Ingenieros Civiles de Sinaloa, A.C.
José Alberto Meza Sánchez	Instituto Mexicano de Valuación de Sinaloa, Zona Centro A.C.
José Antonio Navarrete Cejas	Delegación Única de Trabajadores del Volante del Municipio de Culiacán
Jaime Guadalupe Palazuelos Guerrero	Unión de Autotransportes Urbanos y Sub-urbanos del Humaya, A.C.
René de Santiago Palomares Paredes	Consejo de Desarrollo Económico de Culiacán
Juan Luis Rodríguez Solís	Sindicato Gremial de Trabajadores del Auto Transporte Conexos y Similares del Municipio de Culiacán

Carlos Ramón Romero Bátiz	Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Culiacán
Sergio Antonio Valenzuela Escalante	Facultad de Arquitectura - UAS
José Valenzuela García	Asociación de Propietarios de Estacionamientos Públicos de Culiacán, A.C.
Gustavo Villa Velásquez Izábal	Colegio de Arquitectos de Sinaloa, A.C.
Luis Alberto Cárdenas Palazuelos	Ciudadano
Ania Citlalli Cuestas Jiménez	Ciudadana
Víctor Daygoro De la Paz Hernández	Ciudadano
Gustavo Adolfo de la Vega Aragón	Ciudadano
Jaime Félix Pico	Ciudadano
Nayelli Pérez Tamayo	Ciudadana
Rodolfo Romo Orozco	Ciudadano
Martín Soto López	Ciudadano



Imagen 3, Comité Ciudadano por el Centro de tu Ciudad

#### D. Taller de planeación estratégica.

A partir del Foro de Participación Ciudadana, se integró el Comité Ciudadano “Por el Centro de tu Ciudad”, cuyos integrantes fueron los protagonistas del taller de planeación estratégica desarrollado los días 27 y 28 de marzo del mismo año.

En este evento se definió con mayor puntualidad la visión 2030 para Culiacán Zona Centro, así como los objetivos, metas y estrategias a seguir para formalizar dicho escenario.



Imagen 4, Primer taller de planeación estratégica

## F. Desarrollo del Primer Borrador del Plan Parcial

La base de la construcción del Plan fue el material logrado en el Taller de Planeación Estratégica y el producto de discusión de las y Luego de dos días de intenso trabajo se conciliaron los primeros esbozos de una visión compartida y los objetivos y políticas que debiera el plan seguir para llegar a esta proyección. El material que refleja la opinión de todas las partes que representa el Comité Ciudadano fue integrado y con el se elaboró el primer borrador del Plan Parcial Culiacán Zona Centro, para que a partir de este se iniciara la última etapa de participación del Comité en el desarrollo del Plan. El Taller de Instrumentación de Proyectos. Para este proceso de trabajo el equipo técnico del IMPLAN convocó a 14 reuniones ordinarias y 2 de carácter extraordinarios, además de dos reuniones especiales con el Dr. Ciro Caraballo, -experto visitante de la UNESCO- que fue invitado para asesorar el Plan.

## G. Taller de Instrumentación de Proyectos

Una vez constituida una cartera de proyectos, clasificados de acuerdo a los ejes estratégicos en que está distribuido el Plan, se convocó al Taller de Instrumentación de Proyectos, donde se precisó el nivel de prioridad de cada uno de ellos y las estrategias a implementar para su instrumentación. Este taller se realizó el 27 de junio de 2007, donde el Comité cerro un capítulo de su participación.

### 1.3. Área de estudio

La Zona Centro de la ciudad de Culiacán es un espacio con características funcionales complejas y diversas, pero es una zona unitaria en sus características físicas y en la estructura resultante.

Es por ello, que la definición del área de estudio en donde se aplicará el Plan Parcial con sus criterios de planeación, estrategias, normatividad territorial y las acciones de regeneración integral de la zona, deberá considerar factores del orden jurídico, administrativo, económico, social e histórico cultural.

El perímetro definido para la implementación del Plan Culiacán Zona Centro obedece a:

- I. Los límites de colonia que define la Dirección General de Desarrollo Urbano y Ecología.
- II. La sectorización que presenta el Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán, delimita a la Zona Centro como el Sector 2 de la ciudad.
- III. El uso y la tradición por ser conocido como el Centro de la ciudad de Culiacán. Este tiene un significado implícito de ser la ciudad antigua de Culiacán y se convierte en el centro histórico de la misma a partir de la expansión urbana del siglo XX.

Culiacán, a finales del siglo XIX, funciona dentro de un perímetro urbano determinado, al cual se le suman nuevos equipamientos urbanos fuera del mismo, como: fábricas, iglesias, puentes, estaciones, entre otros; producto de la pujante economía en la época pre revolucionaria de principios de siglo XX.

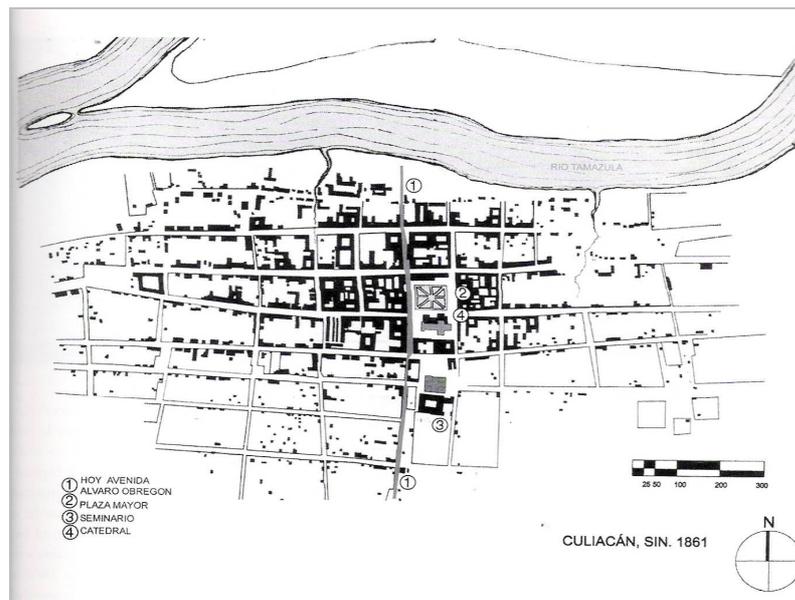


Imagen 5. Plano de Culiacán en 1861

De esta manera se conforma la mancha urbana de la primera mitad del siglo XX, con sus respectivas extensiones lineales que forman los primeros corredores enfatizados por los caminos existentes hacia los poblados aledaños.

En conclusión, la propuesta del área de estudio como base del Plan Parcial Culiacán Zona Centro, toma en cuenta las delimitaciones de las áreas jurídicas y administrativas municipales, las actividades

económicas y sociales que se realizan, la tipología arquitectónica y los espacios públicos que concentra, así como características sobre la recuperación del patrimonio histórico, artístico y cultural.

### 1.3.1. El polígono que conforma el Plan Parcial

El perímetro definido en este Plan cubre la zona que se consolidó en la primera mitad de siglo XX, bajo la siguiente delimitación:

- Al norte: Avenida Niños Héroes
- Al este: Avenida Venustiano Carranza y Presa Valsequillo
- Al sur: Avenida Gabriel Leyva Solano
- Al oeste: Calle Primera

La Zona Centro comprende una superficie de 247.123 has, y colinda con 43.30 has de superficie natural protegida (Ribera sur del río Tamazula). El polígono está subdividido en ocho cuarteles catastrales y comprende la totalidad de la Colonia Centro.

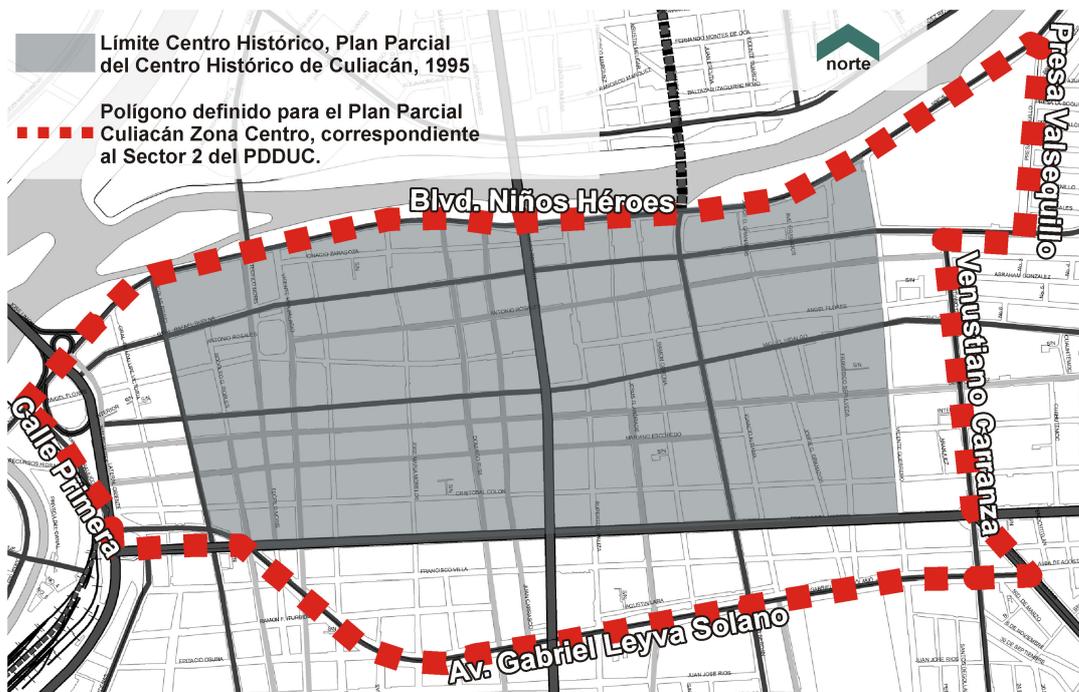


Imagen 6. Delimitación del polígono comprendido como Culiacán Zona Centro

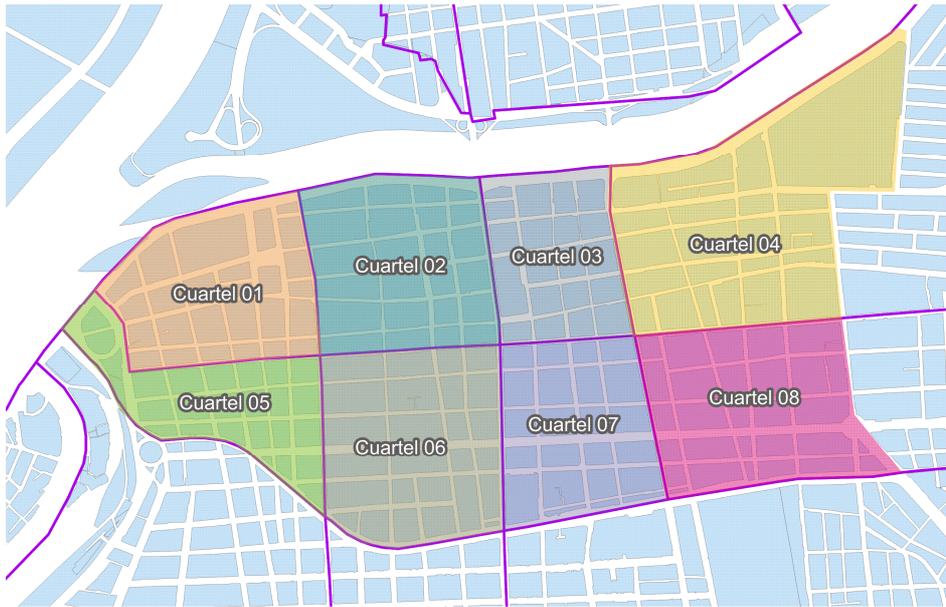


Imagen 7. Cuarteles catastrales del Sector 2

### 1.3.2. Justificación del Perímetro

La Villa de Culiacán surge a partir de la conformación de la plaza principal (hoy plaza Álvaro Obregón). “La primera noticia del trazo urbano de la villa de San Miguel de Culiacán procede de 1582. Este tuvo un primer corte español, de acuerdo con las ordenanzas de las Leyes de Indias prevalecientes en todo el imperio hispanoamericano, mostrando ya la parroquia, la plaza mayor y la casa consistorial como centro del poblado y algunas casas desperdigadas a la vera del río”<sup>2</sup>.

La villa se consolidó a finales del siglo XIX. Con la construcción del Ferrocarril Occidental surgieron luego las primeras modificaciones a su traza urbana a cargo de Luis F. Molina donde surge el Boulevard 2 de abril, actualmente Avenida Francisco I. Madero.

Los límites estaban definidos al norte por el río Tamazula y al poniente por el paso del ferrocarril, donde se ubica actualmente el puente negro y al oriente, el límite era la cañada que hoy se conoce como la Avenida Aquiles Serdán.

Sin embargo, el límite oriente era rebasado por la actividad industrial, concentrada en este sector; se encontraban las fábricas del Coloso y la Aurora y al Sur, el borde era la vía del ferrocarril. Lo que conformaba a la zona como un área con progreso parcialmente desarrollado hasta la Av. Aranjuez, hoy calle Venustiano Carranza.

<sup>2</sup> De la Vega Grajales, Katyna. Conservemos memoria. Organismos civiles rehabilitando poblados. Federación Mexicana para el mejoramiento de poblados y ciudades, AC; Mi Poblado y Universidad de Ciencias y Artes de Chiapas. México DF. 2007. P 35.

---

La ciudad se extendía a partir de los corredores formados por las salidas a los poblados cercanos. Al norte la Avenida Álvaro Obregón se prolongaba como la salida a Tepuche; al norponiente, a partir del vado que cruzaba el río Culiacán.

Al Poniente, el camino al poblado de Aguaruto se convirtió en el Boulevard Emiliano Zapata y al sur empezaba a desarrollarse un corredor que conducía al antiguo templo de La lomita, mientras que al este la calle Miguel Hidalgo se prolongaba al antiguo poblado del Barrio.

Cada uno de estos caminos tenía equipamiento y antiguas casas de campo, la mayoría de finales del siglo XIX y principios del siglo XX y que hasta el día de hoy perduran.

Por lo anterior, deben realizarse recomendaciones para estos sitios de gran importancia para la historia de Culiacán, que busquen la conservación y rescate integral a través de programas de rehabilitación de zonas e inmuebles con valor patrimonial, como parte del sector en donde se encuentren situados, tal es el caso del Hospital Civil, la Estación del ferrocarril, la fábrica de la Aurora, la cervecería Cuauhtémoc, el Acueducto en las Quintas, la Lomita e incluso las riberas de los ríos Humaya y Tamazula como fieles testigos de la fundación y desarrollo de la ciudad.

## 1.4. Antecedentes históricos

### 1.4.1. La ciudad en la época prehispánica

En 1930, Carl O. Saber y Donald Brand, científicos de la Universidad de California, practicaron un reconocimiento arqueológico geográfico en Sinaloa, y entre los hallazgos que tuvieron, estuvo el descubrimiento de una serie de vestigios arqueológicos que se extendían interrumpidamente entre los poblados de Aguaruto y San Pedro, indicando que allí se había ubicado un centro urbano que por lo menos debió haber sido tan extenso como la ciudad de Culiacán en 1930.

Poco después, la arqueóloga norteamericana Elizabeth Nelly hizo excavaciones en Aguaruto, y en el informe que presentó bajo el rubro de *Excavations at Culiacán*, indicó la posibilidad de que en la zona mencionada se hubiera levantado la ciudad mesoamericana de Culhuacan.

Culiacán prehispánico se ubicó entre Aguaruto y San Pedro. La provincia de Culiacán, según los conquistadores era *“la más poblada que se ha visto en el Mar Océano, y más abastecida de mantenimientos de maíz y frijoles ají y pescado, muy abundosa de algodón. Los naturales de ella, sobre manera dispuestos, especialmente las mujeres que en toda la tierra del Mar Océano no se han visto otras más hermosas y tan bien dispuestas... Hay muchos tianguis donde contratan ropa de algodón para su servicio y pescado y fruta y cosas de comer... Tienen buenas casas grandes con unas ramadas grandes delante donde tejen las mujeres su ropa...”* La población de la provincia fue calculada por los españoles en unos doscientos mil habitantes, y según el testimonio de las Relaciones, los pueblos se sucedían en las márgenes del río. Además de la ciudad de Culiacán, encontraron dos centros urbanos

de gran tamaño: Colombo, al norte de la confluencia de los ríos Humaya y Tamazula, el otro cuyo nombre no dan<sup>3</sup>.

Por otro lado, de acuerdo a los datos recopilados por Antonio Pineda, revelan que los indios le dieron el nombre de Batacudea a un pequeño caserío que hoy es Culiacán y de la misma forma llamaban al río Tamazula.

Aguas abajo del río Batacudea existía otro pequeño poblado al que los indios colhuas llamaban Hueycolhuacan. Poco a poco, los colhuas hicieron amistad con los habitantes de Batacudea y fue tanta la confianza que inspiraron, que dejaron en abandono a Hueycolhuacan por no haber piedras en que grabar las memorias y conocimientos de los nahoas, es decir, los petroglifos, aún no usaban el amate ni el papel de maguey.

Sin embargo, se las ingenieron para mantener el nombre de Hueycolhuacan, aunque después lo transformaron en Colhuacan y, finalmente en Culuacan<sup>4</sup>. En cuanto a Tecolhuacan que los cronistas tradujeron como pueblo de Culebra, debe de tratarse de Tacuichamona y debió ser Tecoahuacan "Donde tiene la Culebra Dios"<sup>5</sup>.

Don José López Portillo y Weber, colonizador llegado a esta tierra en 1531, nos describe en sus Relatorías; y quien conoció esta zona geográfica privilegiada por la calidad de sus gentes, la fertilidad de sus tierras y el don de sus ríos<sup>6</sup>.

El valle de Culhuacan, limitado al Este por tierras angulosas, torturadas, recortadas, que revelan la angustia de la tierra cuando las fuerzas tectónicas cavaron el profundo seno del Golfo de California; al Oeste, un horizonte que por su extensión es marino, casi ilimitado. Arriba un cielo de luminosidad esplendente, cuyos ocasos puede aplicarse el calificativo de dorados; la planicie es boscosa y llena de vida.

#### 1.4.2. La ciudad durante el virreinato

Los españoles respetaron los nombres indígenas geográficos de todo el país, fueron muchas las gramáticas, diccionarios y libros hechos en las lenguas regionales de todo México. En el caso nuestro, designaron casi todos los poblados con nombre indiano, por fe católica les agregaron el nombre de algún santo, por ejemplos: San Ignacio de Choix, San Francisco de Tacuichamona, etc.

Pero también sucedió el caso al revés, en donde no habiendo población indígena y de asentamiento puro español, al nombre castellano también se le agregó algún autóctono, ejemplo: San Ignacio de Piaztla, San Sebastián de Chiametla, etc. Esto representa lo que somos ahora nosotros, el resultado de lo indígena con lo español.

1. Antonio Nakayama Arce, Sinaloa. "UN BOSQUEJO DE SU HISTORIA", Instituto de Humanidades de Ciencias y Humanidades, Universidad Autónoma de Sinaloa. Culiacán, Sinaloa, México, 1982, pp. 63-79.

2. Pineda, Antonio, "EL VAGO DE CULIACÁN", Culiacán, Sinaloa. Abril 1988.

3. Suplemento Cultural, Periódico NOROESTE, "LA VILLA DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL", Culiacán, Sinaloa, Domingo 13 de Septiembre de 1981.

4. Suplemento Cultural, Periódico NOROESTE, "NUÑO BELTRÁN DE GUZMÁN: CRUELDAD Y SOBERBIA", Culiacán, Sinaloa, Domingo 27 de Septiembre de 1981

---

A la llegada de los españoles en el año de 1531, los pueblos próximos a Colhuacan convocaban a sus guerreros. Concentrados en los bosques, en el supuesto de que la efectividad destructora de la caballería disminuiría en la espesura de los árboles. La concentración fue imponente. La batalla se preparó minuciosamente. Esta batalla le entregó a Nuño los confines de América culta y rica: ya era suya la inmensa pradera que llegaba hasta el mar.

El 29 de septiembre de 1531 Nuño Beltrán de Guzmán fundó la Villa de San Miguel Arcángel. Para finales del siglo XVII, según Antonio Nakayama la población tan sólo llegaba a 57 familias<sup>7</sup>. En 1763, según el censo del Obispo Tamarón, Culiacán tenía un total de 2,216 habitantes. En 1793, San Miguel de Culiacán, cambia su nombre por el de Villa de Culiacán.

El día 6 de Octubre de 1821 se jura la Independencia de Culiacán, pero fue hasta la llegada de los españoles que por primera vez se habló de Culiacán. Se considera que este cambio de nombre fue producto de la dificultad que representaba para los españoles la pronunciación indígena de Colhuacan o Culucan.

Diego de Proaño, primer alcalde de San Miguel de Navito, incurrió en incalificables excesos contra los indios. Desde Chametla hasta más allá del centro geográfico de Sinaloa, la población fue herrada, esclavizada y vendida a los ricos moradores de Cuba y Santo Domingo. Tan espantosa fue la despoblación, que fue necesario traer indios del Caribe y negros para repoblar el sur y el centro del territorio saqueado.

### 1.4.3. Culiacán en el siglo XIX

Cuando en 1831 el Estado de Occidente se dividió en dos (Sonora y Sinaloa), la ciudad de Culiacán fue designada capital del Estado. El día 29 de agosto de 1868, el diputado Francisco Verdugo Amador presentó ante el Congreso del Estado que presidía don Celso Gaxiola, una iniciativa de decreto para que se diera a esta capital el nombre de Culiacán Rosales, en homenaje al General Antonio Rosales, quien con sus tropas se había cubierto de gloria en San Pedro, el 22 de diciembre de 1864, derrotando al invasor francés el día 20 de diciembre.

En 1842 se termina el edificio sede del seminario y en ese mismo año se inician las obras de la catedral, concluidas cuarenta y cinco años después por diversas interrupciones en su proceso de construcción. También en 1842, se funda el panteón San Juan y se “hermosea” la plaza principal construyendo más portales, se presume que ya existían unos del periodo colonial.

En el aspecto económico y productivo, en 1846 se puso en funciones la Casa de Moneda y poco después la fábrica de hilados y tejidos El Coloso.

El primer edificio de importancia en Culiacán fue el seminario, y posteriormente Catedral<sup>8</sup>.

---

5. Ochoa Vega, Alejandro, 2004, "MODERNIDAD ARQUITECTONICA EN SINALOA", Impreso en México.

6. Ochoa Vega, Alejandro, 2004, "MODERNIDAD ARQUITECTONICA EN SINALOA", Impreso en México.

En 1873, la capital del estado fue restituida a Culiacán, había sido cambiada a Mazatlán en los tiempos de Don Plácido Vega.

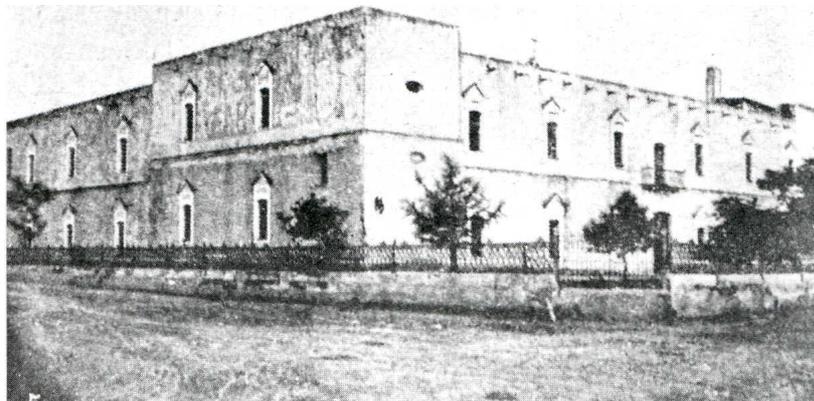


Imagen 8. Antiguo Seminario, a fines del siglo XIX, fuente: La Crónica de Culiacán

#### 1.4.4. Los inicios del siglo XX

Es en 1901, cuando la ciudad expande su crecimiento un poco más del doble, debido al impulso que recibe del centro de la República con el establecimiento inicial del Ferrocarril, que permitió una mejor comunicación con otras regiones.

En 1902 se realiza un plano por orden del gobernador Francisco Cañedo. En este plano se aprecia el ordenamiento de manzanas y el sistema vial es más claro y ciudadano que el observado en 1861, y se debe a los proyectos de urbanización y regulación realizados por Arq. Luís F. Molina durante el gobierno porfirista.

Con la construcción del Puente Cañedo en 1909 sobre el río Tamazula, se comienza a poblar zona norte de la ciudad, dando pauta al crecimiento desmedido de Culiacán<sup>9</sup>.

En 1915 se crea el municipio de Culiacán por decreto publicado el 8 de abril del año referido. Anteriormente era distrito.

En 1928 se pavimentan las dos primeras calles de la ciudad: Gral. Ángel Flores y Gral. Antonio Rosales, partiendo de la Plaza de Armas hasta la Plazuela Rosales<sup>10</sup>.

En 1944 se lleva a cabo un proyecto muy significativo para el desarrollo de la ciudad: se construye la primera gran obra hidráulica en el Estado, la presa Sanalona, sobre el río Tamazula, que estimula el despegue agrícola del Valle de Culiacán, y por ende el crecimiento acelerado de la ciudad.

A partir de los años cincuenta, el centro de la ciudad empieza a lucir modernos edificios funcionalistas promovidos por arquitectos formados en el Distrito Federal, con el fervor de la arquitectura moderna.

7. Entrevista con el cronista de la ciudad Adrián García. Enero 2007.

8. Ídem.

En 1960 la mancha urbana alcanza las 1,094.4 hectáreas. Este crecimiento se origina debido principalmente a la migración campo-ciudad, al avance industrial, la terciarización de la economía y al crecimiento de la administración estatal. En ese tiempo una cuarta parte de la población de Culiacán se ubica en los terrenos del otro lado del río Tamazula, hacia las colonias Tierra Blanca, Gabriel Leyva y Chapultepec.

#### 1.4.5. Culiacán en 1970 al 2000

En 1970, el uso principal del suelo es residencial y el comercio se desarrolla en la parte central del asentamiento original de la ciudad; posteriormente, la zona comercial se extiende lentamente en áreas concentradas y en ejes viales de la misma.

A partir de esta década, y hasta la actualidad, se genera un crecimiento descontrolado de la ciudad. El comercio es impulsado en el centro de la ciudad y a su vez la especulación del suelo provoca la desaparición de casi todo vestigio colonial de la ciudad.

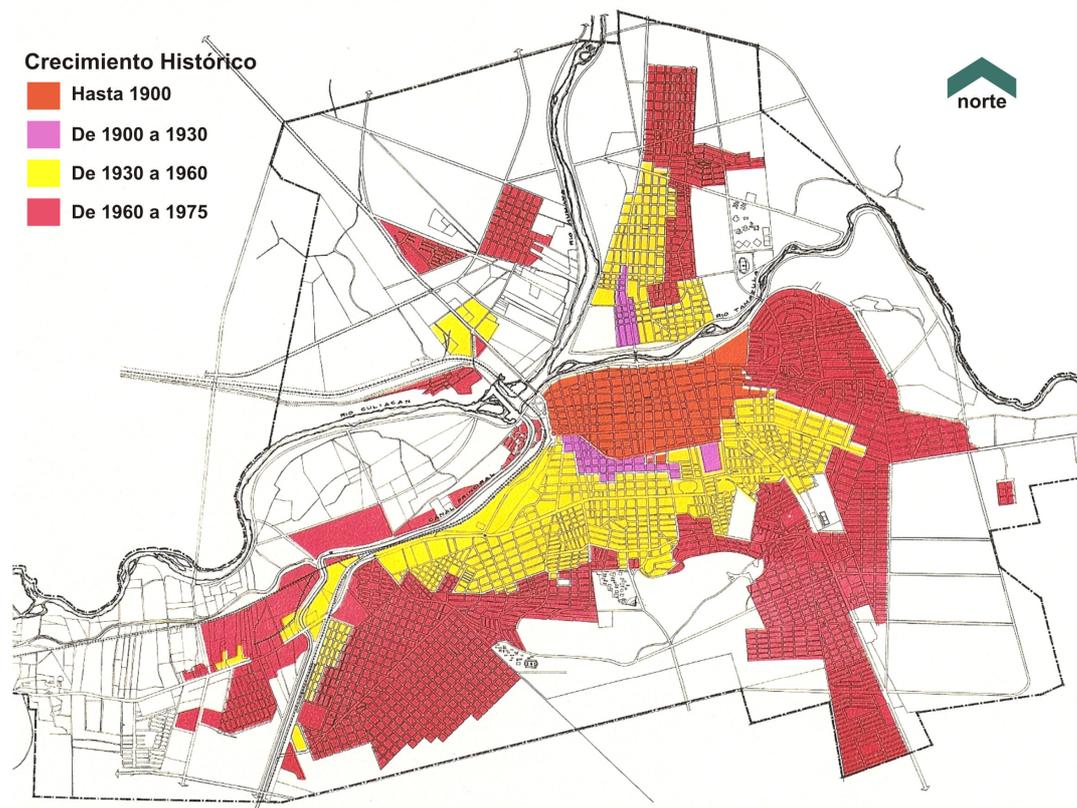


Imagen 9. Crecimiento Histórico de Culiacán hasta 1975, fuente: Plan General Urbano, Planeación de Culiacán, Primera Etapa, realizado por la Dirección de Planeación Urbana Municipal, 1975

En 1980 se erige el nuevo Palacio de Gobierno y el Centro Sinaloa como nuevo centro financiero de la ciudad, con la intención de descentralizar las actividades comerciales y administrativas de la ciudad.

---

En 1990 se impulsa un nuevo proyecto urbano: El Desarrollo Urbano Tres Ríos, con la finalidad de potenciar el territorio de las riberas de los tres ríos que cruzan la ciudad, generando mayor conectividad y articulación a través de 10 puentes vehiculares.

Finalmente en la década de los noventas, en 1995 surge una reestructuración como parte del Plan Parcial el Centro Histórico de la ciudad, durante el periodo del Gobernador del Estado, el Lic. Renato Vega Alvarado.

En los últimos veinte años, el centro de la ciudad sufrió un proceso de deterioro físico y social; un proceso constante de despoblamiento y la pérdida del patrimonio histórico y artístico. La contaminación del medio ambiente es notoria, al igual que la degradación de los espacios públicos y la imagen urbana.

La falta de políticas para el desarrollo económico y social de la Zona Centro provocó que actividades como la economía informal se apropie del espacio público, propiciando conflictos entre la población que habita en el centro, los comerciantes establecidos, los comerciantes en la vía pública y la población flotante, generándose disfuncionalidad e inequidad para los que habitan, invierten, trabajan o visitan la Zona Centro.

Es importante señalar que las inversiones públicas y privadas en la zona cada vez son en menor escala, y las pocas que se han desarrollado, se localizan a lo largo las vías principales o en los límites del polígono que define el Plan Parcial del Centro Histórico de Culiacán de 1995.

#### **1.4.6. Culiacán actual**

En el 2004, el territorio del municipio se dividió en la alcaldía central y 17 sindicaturas, siendo estas: Jesús María, Tepuche, Imala, Sanalona, Aguaruto, Villa Ángel Flores (también conocida como El Tamarindo), Culiacancito, Alcaldía Central, Costa Rica, Las Tapias, El Salado, Quilá, San Lorenzo, Eldorado, Tacuichamona, Higueras de Abuya, Baila y Emiliano Zapata.

Dentro de la alcaldía central se localiza la ciudad de Culiacán, caracterizada como la ciudad más antigua del noroeste de México y la capital del estado, concentrando los poderes políticos y las actividades económicas más representativas a nivel estatal, debido a su infraestructura productiva y ofertas de servicio<sup>11</sup>.

#### **1.5. Relación con el espacio urbano inmediato y municipal**

El área conocida como centro histórico de Culiacán, fue sede de la ciudad prehispánica y virreinal; y fue “la ciudad” hasta fines del siglo XIX. Actualmente la Zona Centro representa el 1.49 % de la superficie urbana de la ciudad y concentra el 2.49 % de la población total. Sin embargo, es en este sector donde se presentan casi todos los problemas que aquejan a la ciudad.

---

<sup>11</sup> Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán, IMPLAN, 2008.

A pesar del despoblamiento constante, el deterioro urbano y social, los altos índices de contaminación e inseguridad, la Zona Centro es un espacio relevante por su localización, tradición y patrimonio histórico y artístico, su economía, vialidades y transporte, el nivel de servicios y el equipamiento que contiene.

Diariamente acuden a esta zona 361,432 personas aproximadamente para realizar actividades de trabajo, gestión de trámites, consumo, recreación, esparcimiento y/o turismo, de ellas, 151,554 lo hacen en transporte público. 67 rutas de transporte público atraviesan la zona, éstas comprenden el 92% de la totalidad de rutas de transporte de la ciudad. Aunado a estos datos, se realizan 119,362 viajes en automóvil con destino al centro de la ciudad, de acuerdo con la encuesta origen-destino del 2005, elaborada por el IMPLAN para el Plan Parcial de Movilidad para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa.

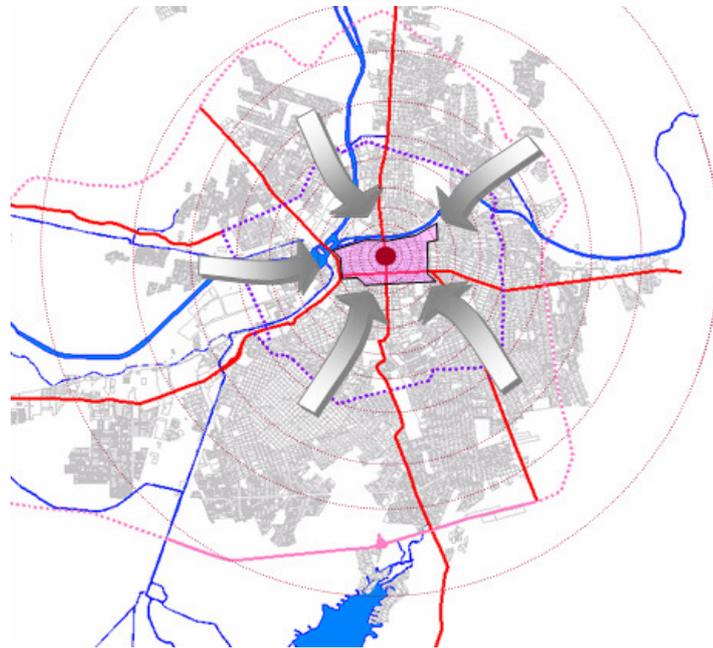


Imagen 10. Esquema general de impacto vial en la Zona Centro, Plan de Movilidad de Culiacán, 2007

Para la realización del Plan de Movilidad de la ciudad durante el año 2007, se ubicó una Estación Maestra<sup>12</sup> en la Zona Centro, registrando un volumen de automóviles del 88.15 %, con un porcentaje alto de transporte público del 9.71%, dado que el centro es el principal sector atrayente de la ciudad y con un flujo de personas predominantemente de oriente a poniente.

Asimismo, la Dirección de Turismo Municipal ha registrado una afluencia elevada de visitantes de las sindicaturas y otros municipios del estado, mostrando la capacidad de atracción de población y el radio de influencia de la Zona Centro es a nivel municipal y estatal.

<sup>12</sup> Plan Parcial de Movilidad para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa.

Por lo anterior, la Zona Centro debe ser objeto de programas y acciones para rescatar sus monumentos y algunas actividades económicas centralizadas en los llamados “corredores comerciales, artísticos y culturales”, para contribuir a la ampliación del interés y la conciencia por conservar el patrimonio cultural, no sólo de la población que reside en el centro sino de la ciudad y el país.

Como se describe en los antecedentes históricos, durante el siglo XVIII y XIX, la ciudad, el centro y la centralidad se ubicaban en un mismo espacio. Sin embargo, la expansión territorial y el patrón de crecimiento han modificado esta característica. El centro pierde funciones con la creación de otros centros en distintos puntos, pero conserva otras como el carácter de centralidad simbólica, dada por las edificaciones o sitios de valor patrimonial con identidad cultural regional.

Otra función que conserva la Zona Centro es la concentración de poderes políticos, servicios municipales, servicios culturales y comerciales. Es decir, la centralidad de la Zona Centro se define por la diversidad de funciones.

Asimismo, el proceso de despoblamiento que ha sufrido la zona, significa una subutilización del equipamiento urbano, los servicios públicos, infraestructura y del patrimonio cultural.

En este tenor, es de gran importancia el reforzamiento del uso habitacional de la Zona Centro, mediante el impulso de programas de rehabilitación y mejoramiento de la vivienda existente y en edificaciones con posibilidades de adquirir una función habitacional, con el propósito primordial de mantener en pie los edificios patrimoniales y darle vida las 24 horas del día, por lo tanto seguridad, pues la conservación y utilización fundamentada del patrimonio construido no puede darse en lugares deshabitados, aprovechando la capacidad máxima del equipamiento urbano y los servicios públicos.

Con lo anterior, podrá ofertarse el uso habitacional y de servicios contribuyendo al mejoramiento de áreas menos favorecidas por el desarrollo urbano actual, que presentan deficiencias en equipamiento, infraestructura y servicios.

El mejoramiento y la generación de un nuevo tipo de centralidad de la Zona Centro de Culiacán, deberá ofrecer alternativas viables para todos los sectores de la población, garantizar sustentabilidad económica y social con los principios de multifuncionalidad y diversidad de actividades, usos del suelo y usuarios. Es importante también, potencializar el patrimonio histórico y artístico edificado y su contexto.

## **1.6. Análisis demográfico y socioeconómico**

### **1.6.1. Aspectos demográficos**

El área central de Culiacán y la estructura permanente de la ciudad, coincide en forma general con las determinaciones de las Leyes de Indias (Felipe II año 1573), según Vázquez (1985)<sup>13</sup> sobre esta traza fundacional, la ciudad fue conformándose a partir de la Plaza principal (Plaza Gral. Álvaro Obregón) donde en las primeras décadas del s. XVII, Culiacán contaba con 1 mil 583 habitantes.

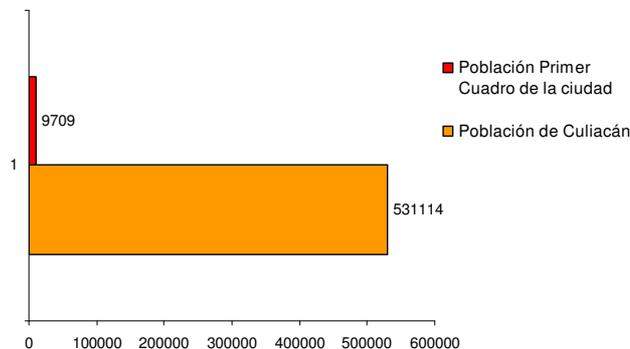
<sup>13</sup> Memoria del II Congreso de Historia Sinaloense, UAS, Maestría en Historia Regional, 1985, Pág. 137.

En 1804 ya contaba con una población de 2 mil 662, incrementando en un 44.54%. Para 1869 se tenían 6 mil habitantes y un incremento del 55.64%. Para mediados del mismo siglo su población se había incrementado en 48 mil 936 habitantes. Para el año 2000, Culiacán sumó 540 mil 823 habitantes.

POBLACIÓN ZONA CENTRO DEL AÑO DE 1765 AL 2000	
AÑO	POBLACIÓN ( h a b )
1765	1,583
1804	2,662
1869	6,000
1900	10,380
1910	13,527
1981	19,715
1990	14,790
2000	9,709

Cuadro 3. Población de la Zona Centro, Censo General de Población y Vivienda 2000, INEGI.

El Centro Histórico tiene una población de 9,709 habitantes<sup>14</sup>, que representa el 2.49% de la población total de la ciudad, en una superficie de 247 hectáreas, según información catastral, con una densidad de 41.61hab/Ha.



Gráfica 1. Población en la Zona Centro, Censo General de Población y Vivienda 2000, INEGI.

A partir de 1990, la Zona Centro registra un proceso de despoblamiento y se debe a problemas urbanos, sociales, económicos y políticos difíciles de solucionar. El proceso de despoblamiento implica pérdida de población y vivienda, característico de las transformaciones que sufren las zonas centrales de las ciudades.

El proceso de despoblamiento ha sido marcado con mayor intensidad en algunos barrios de las áreas poniente y oriente del polígono del sector, que se han sujetado a transformaciones urbanas por fenómenos económicos y funcionales.

<sup>14</sup> Censo INEGI, 2000

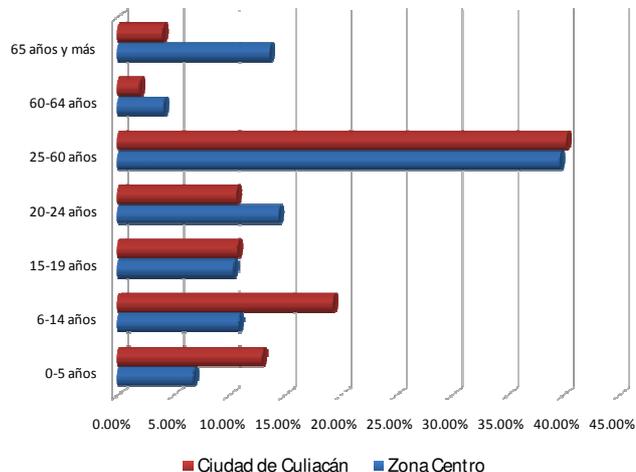
Entre las causas de este proceso encontramos:

- El deterioro físico de las edificaciones históricas y artísticas, debido a la falta de mantenimiento por parte de propietarios y/o ocupantes.
- La pérdida constante de viviendas en renta.
- Los congestionamientos vehiculares, el ruido y la inseguridad vial que generan
- El cambio en los usos del suelo favoreciendo usos más rentables como el comercio.
- La descentralización de actividades del giro financiero.
- La inseguridad no exclusiva de la zona, pero si con un alto índice de delincuencia.
- Las facilidades para adquirir vivienda en fraccionamientos de la periferia.
- Favorecer las condiciones para el uso habitacional en zonas periféricas.

Es así, como estas causales producen una apropiación de la Zona Centro por parte de actores con intereses distintos, obteniéndose una zonificación característica.

El escenario posible, sin acciones planeadas y concensuadas entre los actores sociales que habitan, trabajan, visitan y/o invierten en la Zona Centro o en el municipio, es la tendencia al despoblamiento con un grave desequilibrio entre el uso habitacional y los demás usos del suelo.

La mayoría de la población de la Zona Centro se encuentra dentro de las edades que van de 25 a 60 años, lo cual se traduce en una población adulta, independiente económicamente y por encima del rango de edad media para cursar estudios.



Gráfica 2. Perfil porcentual de población por edades en la Zona Centro, Censo INEGI, 2000

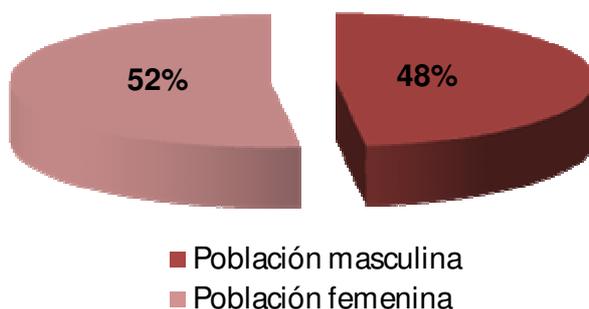
Por otra parte, podemos observar otros dos núcleos importantes de la población de la zona, los cuales son, la población de 20 a 24 años y la población mayor a los 65 años de edad.

Por lo tanto, se concluye que la Zona Centro es atractiva para la población adulta mayor de 60 años, siendo los indicadores del sector evidentemente mayores en relación con la población total de Culiacán, y para el grupo que va de los 6 a los 14 años de edad, correspondiente a niños y adolescentes.

El grupo que menos porcentaje encontramos, comparado con la población de Culiacán, es el que va de los 0 a los 5 años de edad. Dicha situación probablemente se deba a que el número de matrimonios jóvenes sea menor en el Centro.

Respecto a la población masculina y femenina en la Zona Centro, obtenemos que está habitado por un mayor número de mujeres que hombres, siendo la diferencia porcentual del 4%.

La diferencia porcentual se encuentra dentro del rango normal en comparación con la diferencia porcentual de la ciudad, que corresponde al 3%.



Gráfica 3. Perfil porcentual de población masculina y femenina en la Zona Centro, Censo INEGI, 2000

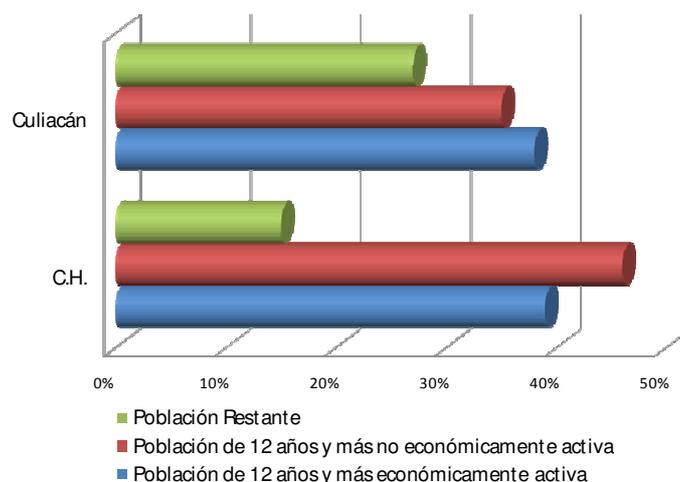
La Zona Centro debe de ser un lugar habitable, y con las condiciones adecuadas de funcionamiento para cualquier persona de la ciudad. Las personas con capacidades diferentes no deben ser la excepción, hasta el censo general de población y vivienda de INEGI del año 2000, el 4% de la población que vivía en el Sector Centro, tenían alguna discapacidad, esto es con relación a la población total con discapacidad de Culiacán.

Además, cabe señalar que tanto en Culiacán, como en el sector de estudio, encontramos un alto porcentaje de personas con alguna discapacidad en relación con el total nacional, que es del 1.8%, lo que conlleva a buscar con mayor ímpetu, estrategias para garantizar a este sector de la población pueda acceder a transporte adecuado y garantizar su seguridad e integridad física.

### 1.6.2. Aspectos socioeconómicos

Las principales actividades económicas a nivel estatal, se dan en los sectores agropecuario, pesquero e industrial, y en la cabecera municipal se centralizan las actividades comerciales.

La población económicamente activa de la Ciudad de Culiacán es de 206,435 habitantes, representando el 38.17% de la población total, de ésta el 70.15% comprende el sector terciario, con 144,823 habitantes, el sector terciario del centro histórico tiene una población de 3,092 habitantes representando el 2.13 % de la población. Estableciendo los mismos porcentajes de la PEA estatal, para la Zona Centro tenemos una PEA de 3,827 habitantes.



Gráfica 4. Perfil porcentual de población económicamente activa en la Zona Centro, Censo INEGI, 2000

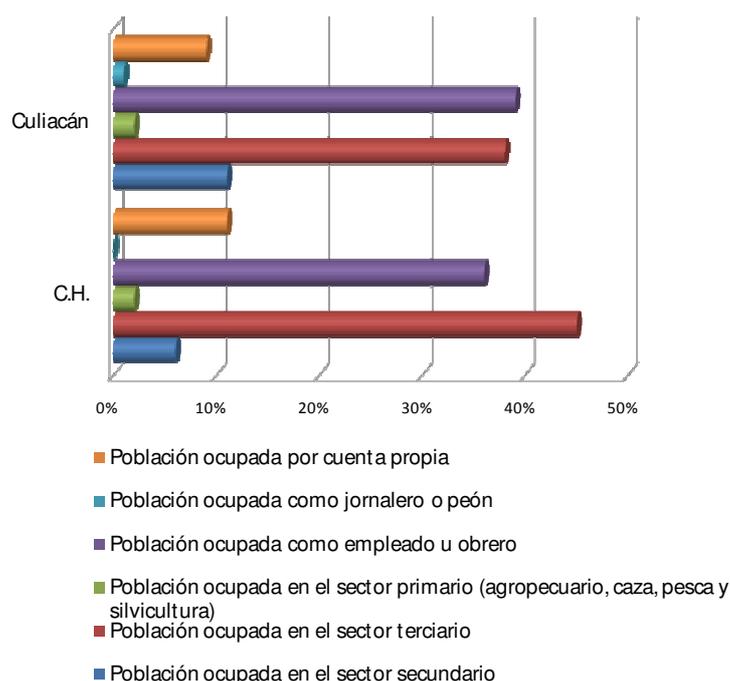
El reparto del trabajo está inclinado hacia los hombres, a pesar de que la población femenina es mayor en toda la ciudad, los porcentajes son contundentes en este aspecto, pero nos encontramos con una diferencia significativa en relación con los porcentajes imperantes en la ciudad confrontados con la Zona Centro, mientras que en dicho sector contamos con un 58% de población masculina económicamente activa en contra de un 42% de población femenina económicamente activa.

A nivel ciudad, Culiacán eleva por encima de estos números su población masculina activa a un 64% y por ende, disminuye la población femenina económicamente activa a un 36%. Lo cual nos demuestra que la población femenina del Centro está en mayor actividad que la del resto de Culiacán.

En el caso de los sectores laborales que ocupan a la población del sector 2, se han considerado 6, de los cuales los más significativos serían el sector terciario y empleados u obreros.

En general observamos una concordancia de los sectores laborales entre la Zona Centro y el resto de Culiacán, con unas ligeras, pero significativas diferencias que abren más el panorama económico y ocupacional del sector.

En el caso de la población ocupada en el sector terciario corresponde al 45% de los habitantes, mientras que a nivel ciudad desciende este indicador quedando en el 38% de la población, y aumentando el sector secundario, no siendo este último una fuerte actividad en la que se ocupen los habitantes del Centro.



Gráfica 5. Perfil porcentual de población por sectores de trabajo en la Zona Centro, Censo INEGI, 2000

Respecto a los niveles económicos de la población de la Zona Centro, se aprecia que el grupo más fuerte se encuentra arriba de 2 salarios mínimos mensuales, lo que significaría que la mayoría de la población gana entre 2, 880 y 6,870 pesos mensuales (según salario mínimo vigente al 2006 equivalente a \$45.81).

El grupo siguiente se refiere al de la población con más ingresos mensuales, equivalentes a más de 6, 870 pesos, los otros tres grupos representan a la población que percibe menos de 2, 880 pesos mensuales, y representan menos de un tercio de los habitantes censados dentro de esta categoría.



Gráfica 6. Perfil porcentual de salarios en la Zona Centro, Censo INEGI, 2000

---

Los niveles económicos son mejores en la población de la Zona Centro que en el resto de la ciudad, ya que el grupo económico que percibe más ingreso por salario supera en un 9% en relación con el total de Culiacán.

También se destacan otros dos indicadores que marcan la economía del sector; los tres primeros datos se refieren a un ingreso hasta de 2 salarios mínimos, en los cuales, el valor de estos datos en Culiacán representa un valor mayor al encontrado en la Zona Centro.

A pesar de que los ingresos de la población en la Zona Centro pueden considerarse elevados, o por encima de la media encontrada en Culiacán, se debe considerar el otro tercio de la población que tiene un ingreso menor para buscar alternativas de desarrollo para el Centro que impacten de manera positiva e este sector más vulnerable de la población.

La zona centro es un área privilegiada en comparación con otras zonas de la ciudad, con una gran gama de actividades y oficios. Según cálculos estimados, 151,554 personas llegan en transporte público, 119,362 en automóvil y casi 50,000 caminando. Sumado a otras modalidades revela una cantidad de más de 360 mil personas que se trasladan diariamente de la ciudad a la Zona Centro por motivos laborales o comerciales, en algún tipo de vehículo automotor.

Además, la mayoría de estas personas terminan sus recorridos, aunque sean muy breves, en calidad de peatón, más un número aun no calculado que no utiliza transporte motorizado, hacen del centro receptor de una gran cantidad de peatones. Estos terminan siendo los más afectados por los números antes señalados.

La dinámica comercial en la Zona Centro se ha venido mermando por diversos factores que tienden a incrementarse y terminan siempre afectando a todos por igual, no solo al comerciante, sino también a quien habita el centro, a quien lo visita o a quien labora en él.

Los conflictos se resumen en situaciones casi cotidianas para el sector:

1. Intenso congestionamiento vehicular.
2. Inseguridad para los peatones.
3. Excesiva invasión del espacio público, particularmente las banquetas.
4. Falta de lugar para estacionarse.
5. Abandono de edificios.
6. Transporte público deficiente.
7. Dificultades para carga y descarga de productos.
8. Excesiva basura domiciliaria.
9. Inseguridad nocturna y delincuencia en aumento.
10. Excesivos ruidos.
11. Condiciones climáticas adversas por exceso de vehículos, de pavimentos y reducida forestación.
12. Mala imagen urbana, por falta de regulación.

Esto, que hoy se ve como un conflicto, puede convertirse en potencial si se aplica orden y regularidad en las actividades diarias del sector. Bajo un esquema de ganar-ganar las condiciones del centro pueden ser favorables para todos y principalmente para la ciudad.

En la Zona Centro se encuentran algunos grupos y organizaciones que gestionan diversas demandas para participar en la toma de decisiones importantes.

Actúan organismos civiles, la mayoría son de asistencia privada que trabajan en diversos sectores, como: niños, educación, personas de la tercera edad, asistencia médica, instituciones filantrópicas, promoción de empleo y microempresas, asistencia social, entre otros.

Instituciones de Asistencia Privada y Asociaciones Civiles diversas ubicadas dentro del Polígono del Plan Parcial Culiacán Zona Centro				
Nombre	Objetivo social	Representante	Domicilio	Teléfonos y/o Dirección electrónica
Casa del Estudiante de Cosalá, IAP Casa Albergue	Alimentación, vestido, asilo y vivienda	Dr. Humberto Gómez Campaña	Francisco Villa 291 Pte. Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel: (667) 7 12 60 83 y 7 16 20 99 Tel: (667) 716 16 40 crinamexcln.megared@cln.megared.net.mx
Academia Sinaloense de Investigación, A.C.	Investigación	Dr. Gerardo Arturo Reyes Moctezuma	Calle Rosales 82 Ote, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 01-667713-72-55 y 716-29-82
Alcance Victoria (1991)	Adicciones	C. Gilberto Hale Villavicencio	Calle Aldama 443 Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 01-667-716-80-21 y 712-39-29
Alcohólicos Anónimos, Central Mexicana de servicios Generales (1935)	Adicciones	C. Carlos Humberto López Ramos (Coordinador del Área Sinaloa I)	Calle Benito Juárez 13 Pte, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 01-667-712-47-00
Alianza para un Planeta Verde, A.C. (1998)	Ecología	C. Martha Petronila Gómez Soto Biol. Miguel Ángel Leal Jiménez	Cristóbal Colon 3 Norte, 1er piso Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 01-667-715-44-65
Amistad sin Fronteras, A.C. (1996)		Dr. Víctor Manuel Navarro Hernández	Blvd. Zapata 193 Ote. 2do piso, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	
Asociación Civil Foro Sinaloa, A.C.		Lic. Arturo Guevara Niebla	Blvd. Madero s/n, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	
Asociación Estatal de Padres de Familia de Sinaloa		Lic. Isidro Salas Coronel	Vicente Riva Palacio 357 Nte. esq. Con Miguel Hidalgo, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 01-667-712-42-33
Asociación Femenil Cívica Cultural, A.C. "Agustina Ramírez" (1999)		Sra. Verónica Avilés Vega	Juan Carrasco 140 Sur, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 01-667-762-09-01 Cel. 044-667-774-23-51
Asociación Sinaloense de Especialistas de Odontopediatría, A.C. (1999)		C. Jesús Uriarte Murguía	Calle Rafael Buelna 594 Ote, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 0-667-753-51-06 y 713-11-16
Asociación de Amigos de la Música de Culiacán, A.C.			Nicolas Bravo Nte 646, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	
Asociación Nacional de Rehabilitación Integral, A.C. (ANDERI)		C. Víctor Jiménez Escutia C. Ana Laura Álvarez Guerrero	Av. Aquiles Serdán 80 Sur, Depto. 7, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 01-667-716-74-22
Asociación Pro-personas con parálisis cerebral de Culiacán, IAP (APAC Culiacán, IAP)	Discapacidades neuromotoras, auditivas y de lenguaje, visuales, intelectuales y múltiples.	María Dolores Inzunza de Álvarez. Sra. María Luisa Hernández Mendoza	Miguel Hidalgo 540 Pte, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. (667) 7 16 12 90 apacc@cln.megared.net.mx mariadoloresinzunza@hotmail.com
Asociación de diabetes de Sinaloa, IAP	Salud física y mental	Dr. Alejandro Romero Zazueta	Clínica Cems; Andrade 190 Esq. con Mariano Escobedo, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. (667) 716 84 74 a_romeroz@prodigy.net.mx
Asociación Sinaloense de Salud Sexual, A.C. (1994)		Dr. David Uriarte Gastélum	Blvd. Francisco I. Madero 39-03 Pte, col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 716-51-92 y 716-52-92
Asociación Sinaloense para la Prevención de Defectos al Nacimiento, IAP, (ASPREDENA) (2003) (INACTIVA)	Educación para prevenir defectos al nacimiento.	Sr. Gilberto Ascencio	Calle Cristóbal Colón 886 Ote, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Cel: 6677-3011-20 Fax. 712-29-05
Asociación Nacional de Emergencia, A.C. (1998)		C. Valentín Pérez Salas	Calle Ruperto Paliza 230 Sur, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 712-36-03 y 713-22-45
Bomberos Amigos, IAP	Desarrollo comunitario y ecología	Lic. Jorge Julián Chávez Murillo Lic. Alma Delia Ángulo Pérez	Boulevard Gabriel Leyva Solano e Ignacio Aldama, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel: (667) 7 13 45 43 bomberoscln@hotmail.com
Buena Vista Sinaloa, IAP	Salud física y mental	Dr. Efraín Romo Santos	Calle Ruperto L. Paliza 118 - 101 Sur, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa C.P. 80000	Tel: (667) 7 13 31 07 Fax: (667) 7 15 46 50

Bufete de Orientación y Gestoría Escuela de Trabajo Social y servicios Profesionales (1996)		C. Blanca Palomares Lara	Calle Gral. Antonio Rosales 355 Pte, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 712-92-93
Cáritas Lomita, IAP	Alimentación, vestido, asilo y vivienda	Lic. Javier Romero Rodríguez Sr. Pedro Manuel Garay López	Calle Francisco Villa 74 Pte, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. (667) 7 15 72 42 y 715 73 01 caritascln@cln.megared.net.mx
Centro Ocupacional y Recreativo, IAP	Discapacidades neuromotoras, auditivas y de lenguaje, visuales, intelectuales y múltiples.	Sra. Armida Urquidez Montoya	Av. Carranza entre calle Ángel Flores S/N; Lavandería del Ahorro (Escuela de Educación Especial) Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel: (667) 7 12 37 41 y 7 18 27 24 personas_primero@hotmail.com
Casa Hogar Monseñor José I. Barraza Mota			Templo del Carmen en Calle Francisco Villa y Jesús G. Andrade, col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	
Centro de Estudios de Antropología Gnóstica, A.C.		Profr. Felipe Lozano Félix	Calle Mariano Escobedo 437 Pte, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel 712-56-73
Centros de Integración Juvenil, A.C. Sinaloa Centro (1976)		Dr. Jorge Ernesto Loaza Arellano	Calle Mariano Escobedo 651 Pte, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. y Fax. 716-41-46
Club Rotario Culiacán (1939)		C. Armando Javier López Angulo	Bldv. Francisco I. Madero 556 Pte, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 716-63-53 y 713-11-28
Centro Ocupacional Recreativo, IAP	Proporcionar trabajo a discapacitados.	Armida Urquidez Montoya	calle Venustiano Carranza, entre calle Gral. Ángel Flores y Miguel Hidalgo (Escuela de Educación Especial) Col, Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 712-37-41 y 718-35-52 personas_primero@hotmail.com
Colectivo de Mujeres Activas en Sinaloa, A.C (C-MAS)		Lic. María de los Angeles Arechija	Avenida Aquiles Serdán 353- B Nte, Col. Centro, culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 712-73-15
Colegio de Abogados "Dra. Norma Corona Sapien" A.C. (1994)		Lic. Jesús Manuel Martínez Peñuelas	Avenida Gral. Alvaro Obregón esq. con Francisco I. Madero (Plaza Paladio local 37) Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 713-65-07 y 714-73-94
Colegio Estatal de Organismos No gubernamentales de sinaloa, A.C. (1998)		Lic. Jorge Figueroa Cansino	Calle cristóbal Colón 77 Ote, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 72-97-18 y 713-18-08
Colegio Estomatológico de Culiacán, A.C. (1989)		Dr. Marco Vinicio Saldivar Higuera	Calle cristóbal Colón 77 Ote, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 712-97-18
Comité de Consulta y Participación de la Comunidad del Consejo Municipal de Seguridad Pública de Culiacán (1999)		Lic. Carlos de Doig Alvear	Calle Benito Juárez 13 Pte, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel 716-45-65 y 7-16-45-79
Comisión de la Defensa de los Derechos Humanos de Sinaloa, A.C. (1993)	Derechos Humanos	Prof.. Oscar Loza Ochoa	Calle Jesús G. Andrade 457-8, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 712-56-80, 715-65-20 y 715-65-10
Comité Ciudadano de derechos y Asistencia Espiritual de los enfermos, IAP	Salud física y mental	María Luisa de Jesús Urrecha Pico Sra. María Josefina Tapia	Miguel Hidalgo 947 Pte, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel: (667) 7 16 04 47 y 7 62 22 30
Comunidad NIPONA (JAPONESA)		Sra. Martha Kuroda Martínez	Calle Nicolás Bravo 551 Sur, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 715-16-45 y 712-19-73
Federación de Ayuda al Prójimo, A.C.			Calle cristóbal Colón 323 Altos, Pte. Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	
Frente Mexicano Pro Derechos		C. Juan Rubio Urrea C. Juan Ordóñez López	Calle Ruperto L. Paliza 176 Sur, Col. Centro, culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 712-19-79
Fundación Mexicana para la Planeación Familiar, A.C. (MEXFAM) (1995)		Dr. Alberto Cañedo	Calee Ruperto L. Paliza entre Francisco Villa y Leyva Solano, S/N, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 713-64-03
Fundación Mexicana para la Mujer		Lic. Alma Miguel Soto	Paseo Niños Héroes 470 Ote, Edificio B-101 Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 752-01-74
Grupo Ecologista Sinaloense		Mtra. Rina Cuellar	Calle Gral. Ángel Flores 353-A Ote. Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel 713-90-61
Grupo de Apoyo a Drogadictos de Sinaloa, A.C. (1997)		C. Luis Alfonso Ochoa E.	Calle Gral. Antonio Rosales 341 Ote. Dpto 502, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	
Instituto de Capacitación y Bienestar para el Menor, A.C. (Cuenta Conmigo) (1996)		Ing, Guillermo Peña Villa	Calle José Ma. Morelos 139 Nte Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 713-68-22 y 712-49-36
Instituto Sinaloense de Asistencia Psicoanalista, IAP (ISAIAP)	Salud física y mental	Sr. Alfonso Zaragoza Schiller Rosa Olivia Reyes Oropeza	Avenida General Álvaro Obregón 623 nte. esq. Con Gral. Antonio Rosales, Edificio Clouthier, 3er piso, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa C.P. 80000	Tel: (667) 7 13 32 23 isapiap@hotmail.com
Jardín del Arte		Dr. Guillermo Washington Garza	Calle Gral. Antonio Rosales 15 Ote. Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 712-37-47 y 715-65-65
México Nuevo, A.C.		Lic. Vladimir Ramírez	Avenida Aquiles Serdán 80 Sur, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 712-42-17 y 712-02-76
Organización Líder por Un México Mejor, A.C.		Sr. Julián Ibarra	Avenida Gral. Alvaro Obregón 888 Nte, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 713-79-09 y 715-06-23

Patronato Culiacán, A.C. (1993)	Cultural	C. René de Santiago Palomares	Calle Angel Flores 385 Pte. Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 712-23-64 y 713-56-56
Patronato de la Cruz Roja Mexicana		Ing. Mario Bernal Escobar	Boulevard Gabriel Leyva Solano y Ruperto L. Paliza, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 712-19-94
Patronato del Centro Cívico Constitución, A.C. (1984)		Lic. Rubén Coppel Luken Ing. Humberto Iriarte Salazar	Calle Rafael Buelna y Vicente Guerrero. S/N Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 7-13-26-29
Patronato del H. Cuerpo de Bomberos		Lic. Pablo Gastelum Castro	Calle Gabriel Leyva Solano e Ignacio Aldama Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 713-45-43
Patronato Pro Ciegos de Sinaloa, A.C.		Lic. Flor Pineda de Ley	Avenida Francisco I. Madero 939 Ote, Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 713-17-47 y 715-42-25
Promotora del Desarrollo Comunitario Ambiental, IAP	Desarrollo comunitario y ecología	Adalberto Sánchez Cruz Ricardo Mimiaga	Calle Gral. Ángel Flores 469 Ote, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel: (667) 7 16 14 57 y 7 12 48 80 ext. 282 jrmimiaga@cln.megared.net.mx
Salud Digna para Todos, IAP	Salud física y mental	Alma Angelina Avendaño Castro	Calle Ruperto L. Paliza 87 Sur, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel: (667) 7 16 20 99 y 7 12 60 83
Sociedad Bíblica de México, A.C.			Calle miguel Hidalgo 132- B Ote, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	Tel. 712-80-52
Sociedad de Jesucristo, A.C.		C.P. Rafael Espinoza	Calle Jesús G. Andrade 60 Nte, Col. Centro Culiacán, Sinaloa, C.P. 80000	
SUMA Sociedad Unida	Desarrollo social ciudadano	Manuel Esteban Tarriba Urtzuástegui	Calle Rafael Buelna 188 Ote. Col. Centro, Culiacán, Sinaloa, México, C.P. 80000.	Tel. (667) 712 76 76 y 455 50 37 suma@sumasinaloa.org.mx

Cuadro 6-1. Instituciones de Asistencia privada u organizaciones no gubernamentales localizadas en la Zona Centro, Fuente Junta de Asistencia Privada e IMPLAN, 2008

## 1.7. Estructura urbana

La organización urbana se compone de dos elementos de gran importancia, tales como los usos del suelo y las vialidades.

Los usos del suelo concentrados, forman zonas con características similares, que en algunos casos corresponden a barrios incluidos en el área de estudio.

La Zona Centro comprende 5, 364 predios, con una trama irregular tipo reticular en una superficie total de 247 hectáreas, que representa un 0.98 % de la superficie total de la ciudad; 172 hectáreas están construidas y 71 hectáreas están destinadas a circulación, infraestructura y a áreas no ocupadas<sup>15</sup>.

Superficie del polígono del Plan Parcial Culiacán Zona Centro (PPCZC)		
Superficie	Hectáreas	Porcentaje
Construida	172	69.63%
Espacio público, espacios residuales, vialidades e infraestructura	75	30.37%
<b>Total</b>	<b>247</b>	<b>100%</b>

Cuadro 7. Porcentaje de superficie construida y espacio público del Plan Parcial Culiacán Zona Centro, Unidad de Catastro Municipal, 2008.

<sup>15</sup> Información catastral, 2008.

---

De los 3'049.292 m<sup>2</sup> construidos, el 25% es utilizado en vivienda, mientras que el 75% restante tiene otros usos. Las 190 manzanas edificadas contienen 4.674 predios, con un promedio de 16 predios por manzana y con un área media de 695 m<sup>2</sup> de construcción por predio.

El tejido urbano vincula funciones y actividades con diversa intensidad por medio de un sistema de calles y plazas. Se trata de un todo continuo dentro del área central pero con rupturas respecto a los barrios que lo rodea, ya que podemos encontrar diferencias en las costumbres y tradiciones de los habitantes con solo cruzar de un barrio a otro.

En el área delimitada entre las avenidas Teófilo Noris al poniente, Ruperto Paliza al oriente, la calle Rafael Buelna al norte y Francisco Villa al sur, es la zona donde se concentran alrededor de la Plaza Obregón y otros entornos ambientales de significación, un fuerte cerco comercial que se ha ido fortaleciendo en las últimas tres décadas, como en el caso de las calles Gral. Ángel Flores, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y José Ma. Morelos. Por contraste, las áreas periféricas o envolventes a este núcleo comercial aún guardan su carácter barrial con uso habitacional primordialmente.

### **1.7.1. Barrios en la Zona Centro**

Por el crecimiento acelerado de Culiacán en la segunda mitad del siglo XX, la ciudad de dimensiones reducidas compuesta de unidades barriales equilibradas, se fue haciendo más compleja y adquiriendo una imagen diferente en las áreas de mayor concentración.

El cambio de usos ha modificado la estructura edificada, sus condiciones de ocupación, la morfología y las relaciones funcionales entre los elementos de la estructura urbana, y consecuentemente, su comprensión, su calidad y carácter.

El estudio urbanístico de la Zona Centro permite distinguir diferentes características dependiendo de las áreas. En aquellas zonas de mayor población residente hay deficiencia de equipamientos y servicios, especialmente de salud, recreación y cultura; mientras que en las áreas de menor población residente hay concentración y exceso de equipamiento educativo y administrativo.

El deterioro del uso habitacional en unos sectores y la densificación en otros, provoca el desequilibrio funcional al desaparecer actividades y equipamientos públicos complementarios a la actividad residencial.

El deterioro de la estructura edificada en el área de estudio está directamente vinculado con la intensidad de usos y actividades principalmente comerciales, la degradación de infraestructura, servicios y equipamientos, así como con la contaminación ambiental.

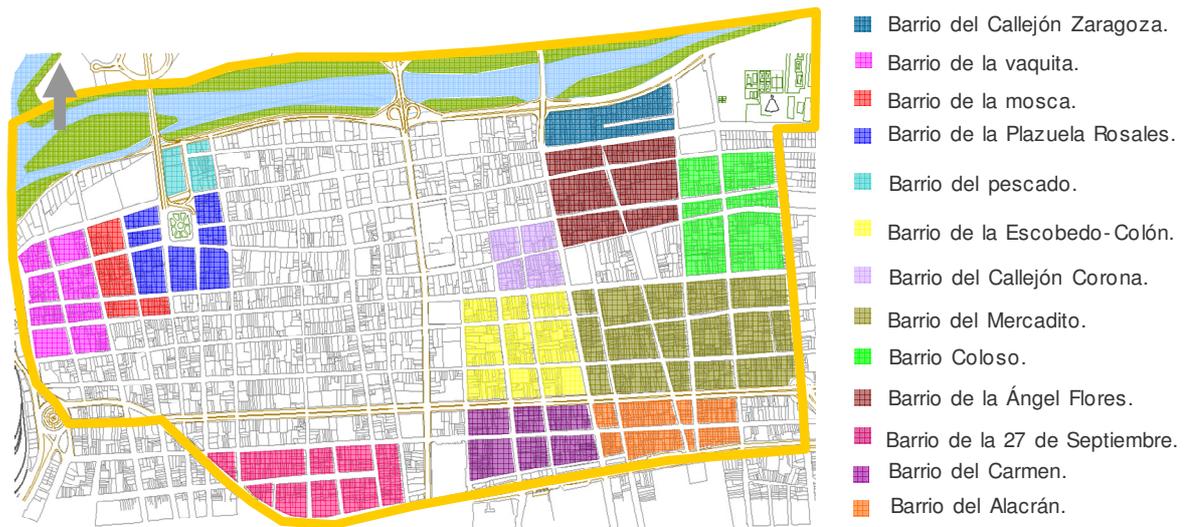


Imagen11. Estructura de los barrios en el Centro Histórico de Culiacán

### **A. Barrio de la vaquita.**

El barrio de la vaquita limita al norte con la calle Rafael Buelna, al sur con la calle Mariano Escobedo, al oriente con la avenida Gral. Nicolás Bravo y por último, al poniente con el andador Lateral Izquierdo.

El barrio de la vaquita significó el crecimiento al poniente de la ciudad a finales del siglo XIX, propiciado con la construcción de la Plazuela Rosales. Actualmente se concentran unidades de vivienda unifamiliar y algunas de carácter residencial hacia el Paso Niños Héroes.

El uso comercial se mezcla en la actualidad con el uso habitacional sin demeritar este último aunque algunos usos no recomendables (como talleres automotrices) requieren de control para no afectar el entorno.

Es uno de los barrios con mayor dinámica habitacional en el centro histórico, donde todavía se aprecia un ambiente nocturno tranquilo.



Imagen 12. Barrio de la vaquita

El aislamiento de la estructura vial de la ciudad, hace que todavía no sea un barrio con excesivo tráfico vehicular. Esto, más el aporte de la Isla de Orabá y la Plazuela Rosales como zonas recreativas familiares le facilitan a este barrio propiedades muy favorables para el uso habitacional.

### **B. Barrio de la mosca.**

El barrio de la mosca está contiguo al barrio de la Vaquita. Este a su vez, junto con el barrio de la plazuela Rosales, han propiciado actualmente una zona de carácter estudiantil muy dinámico, sin perder la característica habitacional.



Imagen 13. Barrio de la mosca

### **C. Barrio de la Plazuela Rosales.**

El barrio de la Plazuela Rosales surge a partir de la construcción de la plaza del mismo nombre. Concentra edificaciones patrimoniales de gran valor como el Edificio Central de la Universidad Autónoma de Sinaloa, la galería Frida Kahlo, casa de cultura de la UAS , es un barrio que comparte el uso habitacional con servicios y equipamiento educativo.



Imagen 14. Barrio de la Plazuela Rosales

### **D. Barrio del pescado.**

El barrio del pescado es una extensión al norte de la ciudad de mediados del siglo XX hacia la ribera del río Tamazula, a raíz de la construcción del Paseo Niños Héroes.

Concentra los primeros edificios residenciales racionalistas de la ciudad así como antiguos edificios habitacionales tipo multifamiliar y vecindades populares.



Imagen 15. Barrio del pescado

### ***E. Barrio de la Escobedo-Colón.***

Este barrio limita al norte con la calle Benito Juárez; al sur con el boulevard Francisco I. Madero; al oriente con la avenida Aquiles Serdán; y al poniente por la avenida Ruperto L. Paliza.

Es un sector de origen totalmente habitacional que actualmente se transforma a comercial y de servicios. Actualmente se distingue también por la proliferación de clínicas, hospitales y centros médicos de carácter privado.



Imagen 16. Barrio de la Escobedo – Colón

### ***F. Barrio del Callejón Corona.***

El barrio del callejón Corona es un pequeño barrio, entre las calles Ángel Flores y Benito Juárez y las avenidas Andrade y Aquiles Serdán. Con muy poco uso habitacional actualmente; fue la primera prolongación habitacional al oriente de finales del siglo XIX.

Actualmente, el uso comercial prolifera en el área, al conformarse como un eslabón entre los mercados municipales Gustavo Garmendia y Rafael Buelna; se mezclan además, usos de servicio y equipamiento educativo y centros nocturnos que perturban la vida habitacional que aún se conserva.

### **G. Barrio del Mercadito.**

Emplazado de manera contigua al barrio de la Escobedo-Colón; es el barrio con mayor extensión territorial. Se limita al norte por la calle Benito Juárez; al sur por el boulevard Francisco I. Madero; al oriente por la avenida Venustiano Carranza; y al poniente por la avenida Aquiles Serdán.

Es un barrio de carácter más popular, todavía con mucho uso habitacional, pero quizás uno de los más inseguros al quedar relegado de la dinámica económica del centro de la ciudad.

### **H. Barrio del Coloso.**

Surgido como el asentamiento habitacional de obreros de la fábrica del Coloso, es un barrio de gran tradición del centro de la ciudad hoy también permeado por el uso comercial por la influencia del Mercadito.

Todavía existen casas con las características de aquellos obreros del Coloso y se distingue por contar con una manzana con calles al interior.



Imagen 17. Barrio del mercadito

### **I. Barrio de la Ángel Flores.**

Este barrio es uno de los más bellos y rescatables por su permanencia de uso habitacional y su arquitectura monumental de finales del siglo XIX y principios del XX. Es una zona tranquila que hoy mezcla el uso habitacional con algunos planteles educativos.

#### **J. Barrio del Callejón Zaragoza.**

Comprendido por un callejón, mantiene la privacidad que requiere para conservar el uso habitacional donde la tranquilidad predomina. La vivienda es de nivel medio y no presenta algún grado de homogeneidad vigente.

#### **K. Barrio de la 27 de septiembre.**

La calle 27 de septiembre, truncada entre la avenida Rubí y boulevard Gabriel Leyva Solano propicia una vialidad de tránsito casi local y ello propicia la tranquilidad para el desarrollo de este barrio cuyo ambiente vecinal perdura aunque se ha venido a menos por el abandono de varios predios.

Este barrio que sirve de conector entre el centro y el ensanche que significó más adelante la colonia Almada, se conformó a raíz del trazo de la vía del ferrocarril, hoy boulevard Gabriel Leyva Solano.

#### **L. Barrio del Carmen.**

Lleva su nombre en honor al templo del Carmen, ubicado sobre la calle Francisco Villa, esquina con avenida Jesús G. Andrade, cuyo estilo funcionalista destaca y representa una de las edificaciones más características de la zona Centro.

Tanto el barrio del Carmen y el barrio del Alacrán se consolidaron por el desarrollo del nuevo Panteón Civil, al límite sur del sector Centro Histórico. Ambos son de manufactura reciente.

El barrio del Carmen tiene auge por el equipamiento que lo rodeaba, también disminuido como lo fue la central camionera, el Parque Revolución o el mismo Panteón Civil.

#### **M. Barrio del Alacrán.**

Es un barrio olvidado, de poco arraigo con la Zona Centro. Actualmente permeado de uso comercial con imagen urbana discordante y se observa una creciente inseguridad entre sus calles. La calle Francisco Villa destaca por el carácter comercial, industrial y de servicios.

### 1.7.2. Corredores urbanos de articulación externa e interna.

Tienen la función de articular los diferentes sectores de la Zona Centro, y vienen a reforzar la estructura urbana al interior de cada uno de los barrios mencionados, así como integrar las áreas segregadas de la zona. La clasificación de los corredores de articulación externa e interna es la siguiente:

Corredores Urbanos de articulación externa			
Circulación	Sección	Tipo de corredor urbano	
		Primario	Secundario
Oriente - Poniente Poniente - Oriente	De Avenida Lateral Oriente a Avenida presa Valsequillo	<b>Avenida Niños Héroes</b>	
Oriente - Poniente Poniente - Oriente	De Avenida Lateral Oriente a Avenida Venustiano Carranza	<b>Avenida Francisco I. Madero</b>	
Oriente - Poniente Poniente - Oriente	De Avenida Lateral Oriente a Avenida Venustiano Carranza	<b>Avenida Gabriel Leyva Solano</b>	
Norte - Sur Sur - Norte	De Avenida Gabriel Leyva Solano a Avenida Niños Héroes	<b>Avenida Gral. Álvaro Obregón</b>	
Norte - Sur Sur - Norte	De Avenida Gabriel Leyva Solano a Avenida Francisco I. Madero		<b>Avenida Venustiano Carranza</b>
Norte - Sur Sur - Norte	De Avenida Francisco I. Madero a Av. Gabriel Leyva Solano		<b>Avenida Heroico Colegio Militar</b>
Sur - Norte	De Avenida Gabriel Leyva Solano a Avenida Niños Héroes		<b>Lateral Oriente</b>
Norte - Sur Sur - Norte	De Avenida Gabriel Leyva Solano a calle Pápael Buelna		<b>Avenida Aquiles Serdán</b>
Sur - Norte	De Avenida Gabriel Leyva Solano a Avenida Niños Héroes		<b>Avenida Nicolás Bravo</b>

Cuadro 8. Corredores urbanos de articulación externa de tipo primario y secundario en el Centro Histórico de Culiacán

Corredores Urbanos de articulación interna					
Circulación	Sección	Tipo de corredor urbano			
		Comercial	Turístico - Cultural	Mixto	Local
Poniente - Oriente	De Av. Gral. Álvaro Obregón a calle Vicente Riva Palacio	<b>calle Gral. Ángel Flores</b>	x	x	x
Oriente - Poniente	De calle Vicente Riva Palacio a Av. Gral. Álvaro Obregón	<b>calle Miguel Hidalgo</b>	x	x	x
Poniente - Oriente	De Av. Gral. Álvaro Obregón a calle Vicente Riva Palacio	<b>Av. Benito Juárez</b>	x	x	x
Oriente - Poniente	De calle Vicente Riva Palacio a Av. Gral. Álvaro Obregón	<b>calle Mariano Escobedo</b>	x	x	x
Poniente - Oriente	De Av. Gral. Álvaro Obregón a calle Vicente Riva Palacio	<b>calle Cristobal Colón</b>	x	x	x
Sur - Norte	De Avenida Francisco I. Madero a Av. Niños Héroes	<b>calle Juan Carrasco</b>	x	x	x
Norte - Sur	De Av. Niños Héroes a Av. Gabriel Leyva Solano	<b>calle Domingo Rubí</b>	x	x	x
Sur - Norte	De Avenida Francisco I. Madero a calle Gral. Ángel Flores	<b>calle José Ma. Morelos</b>	x	x	x
Norte - Sur	De calle Gral. Ángel Flores a Av. Gabriel Leyva Solano	<b>calle Donato Guerra</b>	x	x	x
Oriente - Poniente Poniente - Oriente	De Avenida Gabriel Leyva Solano a calle Venustiano Carranza	<b>calle Francisco Villa</b>	x	x	x

Cuadro 9. Corredores urbanos de articulación interna de tipo comercial en el Centro Histórico de Culiacán

Corredores Urbanos de articulación interna					
Circulación	Sección	Tipo de corredor urbano			
		Comercial	Turístico - Cultural	Mixto	Local
Poniente - Oriente	De calle Ruperto L. Paliza a calle Aquiles Serdán	x	<b>calle Gral. Ángel Flores</b>	x	x
	De calle Vicente Riva Palacio a Guadalupe Victoria				
Oriente - Poniente	De calle Vicente Riva Palacio a Av. Aquiles Serdán	x	<b>calle Gral. Antonio Rosales</b>	x	x
Poniente - Oriente	De calle Nicolás Bravo a Av. Aquiles Serdán	x	<b>calle Rafael Buelna</b>	x	x
Oriente - Poniente	De calle Teófilo Noris a calle Rodolfo G. Robles	x	<b>callejón Rosales</b>	x	x
Norte - Sur	De calle Rafael Buelna a calle Gral. Ángel Flores	x	<b>calle Rodolfo G. Robles</b>	x	x
Norte - Sur	De Av. Niños Héroes a calle Miguel Hidalgo	x	<b>calle Teófilo Noris</b>	x	x
Sur - Norte	De calle Benito Juárez a Av. Niños Héroes	x	<b>calle Vicente Riva Palacio</b>	x	x
Norte - Sur	De calle Rafael Buelna a calle Gral. Ángel Flores	x	<b>calle Donato Guerra</b>	x	x
Sur - Norte	De calle Gral. Antonio Rosales a calle Rafael Buelna	x	<b>calle José Ma. Morelos</b>	x	x

Cuadro 10. Corredores urbanos de articulación interna de tipo turístico-cultural en el Centro Histórico de Culiacán

Corredores Urbanos de articulación interna					
Circulación	Sección	Tipo de corredor urbano			
		Comercial	Turístico - Cultural	Mixto	Local
Norte - Sur	De calle Miguel Hidalgo a Av. Gabriel Leyva Solano	x	x	calle Teófilo Noris	x
Sur - Norte	De Avenida Gabriel Leyva Solano a calle Benito Juárez	x	x	calle Vicente Riva Palacio	x
Sur - Norte	De Avenida Gabriel Leyva Solano a Av. Francisco I. Madero	x	x	calle José Ma. Morelos	x
Norte - Sur	De calle Francisco Villa a Av. Gabriel Leyva Solano	x	x	calle Manuel F. Bonilla	x
Norte - Sur	De calle Francisco Villa a Av. Gabriel Leyva Solano	x	x	calle Ramón F. Iturbide	x
Sur - Norte	De Avenida Gabriel Leyva Solano a Av. Francisco I. Madero	x	x	calle Juan Carrasco	x
Norte - Sur	De Av. Niños Héroes a Av. Gabriel Leyva Solano	x	x	calle Ruperto L. Paliza	x
Sur - Norte	De Avenida Gabriel Leyva Solano a Av. Niños Héroes	x	x	calle Jesús G. Andrade	x
Norte - Sur	De Av. Niños Héroes a Av. Gabriel Leyva Solano	x	x	calle Ramón Corona	x
Sur - Norte	De Avenida Gabriel Leyva Solano a calle Miguel Hidalgo	x	x	calle Ignacio Aldama	x
Norte - Sur	De calle rafael Buelna a Av. Gabriel Leyva Solano	x	x	calle Jorge G. Granados	x
Sur - Norte	De Avenida Gabriel Leyva Solano a Av. Niños Héroes	x	x	calle Francisco Sepúlveda	x
Norte - Sur	De Av. Niños Héroes a Av. Gabriel Leyva Solano	x	x	calle Vicente Guerrero	x
Norte - Sur Sur - Norte	De Av. Niños Héroes a calle Rafael Buelna	x	x	calle Presa Valsequillo	x
Poniente - Oriente	De calle Presa Valsequillo a Av. Aquiles Serdán	x	x	calle Rafael Buelna	x
Oriente - Poniente	De Av. Aquiles Serdán a calle Venustiano Carranza	x	x	calle Gral. Antonio Rosales	x
Poniente - Oriente	De calle Venustiano Carranza a Av. Aquiles Serdán	x	x	calle Gral. Ángel Flores	x
Poniente - Oriente	De calle Venustiano Carranza a Av. Álvaro Obregón	x	x	calle Benito Juárez	x
Oriente - Poniente	De Av. Álvaro Obregón a calle Venustiano Carranza	x	x	calle Mariano Escobedo	x
Norte - Sur	De calle Miguel Hidalgo calle Benito Juárez	x	x	calle Hermenegildo Galeana	x
Poniente - Oriente	De calle Venustiano Carranza a Av. Álvaro Obregón	x	x	calle Cristóbal Colón	x
Norte - Sur Sur - Norte	De Av. Francisco I. Madero a Av. Gabriel Leyva Solano	x	x	calle Venustiano Carranza	x
Oriente - Poniente	De calle Vicente Riva Palacio a calle Ruperto L. Paliza	x	x	calle Ignacio Zaragoza	x

Cuadro 11. Corredores urbanos de articulación interna de tipo mixto en el Centro Histórico de Culiacán

Corredores Urbanos de articulación interna					
Circulación	Sección	Tipo de corredor urbano			
		Comercial	Turístico - Cultural	Mixto	Local
Norte - Sur	De Avenida Niños Héroes a Av. Gabriel Leyva Solano	x	x	x	calle Guadalupe Victoria
Norte - Sur	De calle Gral. Ángel Flores a Av. Gabriel Leyva Solano	x	x	x	calle Rodolfo G. Robles
Poniente - Oriente	De Av. Nicolás Bravo a Lateral Oriente	x	x	x	calle Rafael Buena
Poniente - Oriente	De calle Guadalupe Victoria a Lateral Oriente	x	x	x	calle Gral. Ángel Flores
Oriente - Poniente	De calle Lateral Oriente a calle Donato Guerra	x	x	x	calle Miguel Hidalgo
Poniente - Oriente	De calle Donato Guerra a Lateral Oriente	x	x	x	calle Benito Juárez
Oriente - Poniente	De Lateral Oriente a calle Donato Guerra	x	x	x	calle Mariano Escobedo
Poniente - Oriente	De calle Donato Guerra a Lateral Oriente	x	x	x	calle Cristóbal Colón
Oriente - Poniente	De calle Juan Carrasco a Av. Álvaro Obregón	x	x	x	calle Santa Rosa
Norte - Sur Sur - Norte	De calle Ruperto L. Paliza a calle Ignacio Aldama	x	x	x	calle Agustín Lara

Cuadro 12. Corredores urbanos de articulación interna de tipo local en el Centro Histórico de Culiacán

## 1.8. Usos del suelo.

De acuerdo con catastro, los usos del suelo de la Zona Centro se distribuyen así; de 5006 predios, la vivienda es el 23.20 %, el comercio ocupa el 28.70 %, el 2.80 % corresponde al uso mixto (comercio y vivienda); el uso industrial apenas es el 0.85 %, el equipamiento en la zona es de 9.95% (siendo este de salud, educación y cultura, recreación, deporte y administración pública), el 3.05 % son baldíos, aproximadamente 188 predios con una superficie de 5.29 hectáreas en comparación con los inmuebles sin uso que representan el 7.55% y por último los servicios con el 14.20%.

Usos del Suelo en Zona Centro			
Uso del suelo	Cantidad de predios en el polígono PPCZC	Superficie construida en Has (aprox)	Porcentaje de la superficie construida
Habitacional	1889	40.05	23.20%
Comercio	1621	49.52	28.70%
Mixto	163	4.81	2.80%
Equipamiento	86	17.20	9.95%
Baldíos	188	5.29	3.05%
Industria	26	1.49	0.85%
Área Verde	7	16.73	9.70%
Servicios	570	24.51	14.20%
Sin Uso	454	13.04	7.55%
<b>TOTAL</b>	<b>5004</b>	<b>169</b>	<b>100%</b>

Cuadro 13. Porcentajes de usos del suelo del sector 2, Centro de Información Geográfica, IMPLAN 2009.

### 1.8.1. Vivienda

El uso habitacional en la zona tiene un porcentaje del 43.60 %; sin embargo, en recorridos realizados a finales de 2006 y principios de 2007, se observó que dichas edificaciones mezclan este uso con pequeños comercios establecidos y no establecidos.

La zona central del polígono es una zona despoblada, definida de Norte a Sur por las calles Mariano Escobedo a Gral. Antonio Rosales; y de Oriente a Poniente por la calle José Ma. Morelos a la Av. Gral. Álvaro Obregón. Asimismo, el trabajo de campo, arroja que el sector despoblado está ampliándose hacia el Oriente y el Poniente, ya que la vivienda también mezcla este uso con comercio y servicios.

Es bien sabido que la tendencia general en los centros históricos de ciudades con desarrollos acelerados ha sido la disminución del uso habitacional que provoca el cambio de uso en muchas fincas que se construyeron para este fin y terminan acondicionándose para uso comercial, aunque en la mayoría de los casos termina por desaparecer la finca para construirse nuevos edificios o simplemente funcionar como estacionamiento público. El cambio de uso no es el principal problema, sino el nivel de proporción que termina por desaparecer en ciertos sectores a la vivienda.

Los centros históricos, como espacios públicos de tradición en las ciudades requieren mantener el uso habitacional de calidad para garantizar la vida social, seguridad y pertenencia entre sus pobladores. Cuando se habitan las fincas patrimoniales, se promueve su conservación y dignificación.

La vivienda en la Zona Centro es principalmente unifamiliar, lo cual propicia una densidad baja de población dentro de la ciudad, 9709 habitantes se distribuyen en 247 hectáreas, con un total de 43.02 habitantes por hectárea. Existen pocos edificios multifamiliares de entre tres y cinco niveles semiutilizados.

Las zonas de mayor concentración de uso habitacional son las de los barrios periféricos de la zona centro, cuyas características arquitectónicas son contemporáneas. Existen reductos de fincas patrimoniales con uso habitacional concentrados en pocos lugares como el barrio de la Ángel Flores y el de la Plazuela Rosales.

Actualmente el polígono cuenta con un total de 3320 predios equivalente al 43.60% de la totalidad del área de estudio. La calidad de vivienda en el Centro Histórico es variable, desde el tipo residencial - comercial hasta viviendas de condiciones precarias.

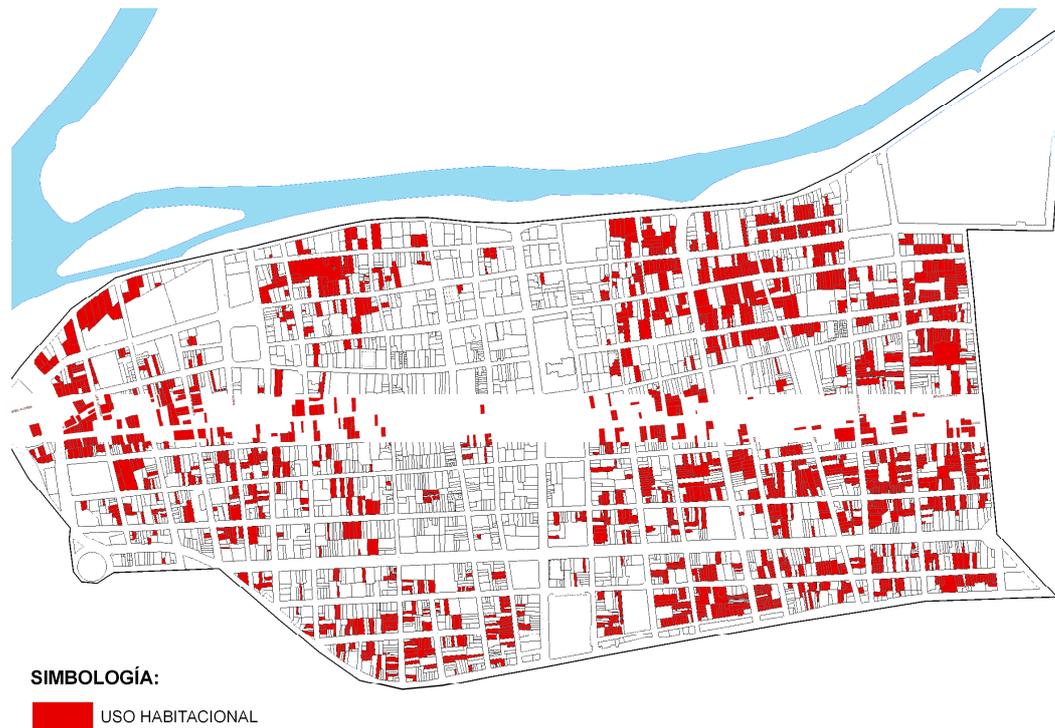


Imagen 18. Vivienda en el Centro Histórico, IMPLAN, 2009

La mayoría de las edificaciones son inmuebles de valor patrimonial, aunque existen desarrollos verticales de vivienda media, así como zonas con edificaciones residenciales, concentradas en la parte oriente del centro en el área ocupada por el cuartel número 005, que cuenta con un total de 468 predios con este uso, a este le siguen el cuartel 005 y 001, con 333 y 318 predios respectivamente, localizados en la parte suroeste del Centro Histórico, y se extiende hasta la parte noroeste del área de estudio.

Las características físicas de las viviendas en estos cuarteles son igualmente variadas, dependiendo del nivel de ingresos de los propietarios, en estado de abandono con un proceso de deterioro avanzado, o bien con la presencia de construcciones con un alto nivel de cotización en acabados. En cuestión de hoteles, el centro histórico actualmente cuenta con un total de 29 predios equivalente al 0.56% de la totalidad del área de estudio.

En el área ocupada por el cuartel número 001 que cuenta con un total de 9 predios con este uso, de igual manera el cuartel 006 que de igual forma cuenta con un total de 9 predios de igual uso<sup>16</sup>.

### Diversos conflictos.

Durante la elaboración del diagnóstico del Plan Parcial, el INAH ha estado actualizando su registro y catalogación de monumentos en la Zona Centro, el avance es que han detectado alrededor de 500 edificios posibles para ser considerados como monumentos.

<sup>16</sup> Estudios, IMPLAN, 2007

---

Es necesaria la identificación de inmuebles que afecten la imagen urbana del Centro, que por sus características o ausencias, en el caso de lotes baldíos, rompen con el contexto que se intenta proteger y conservar.

Como parte de la estrategia, se podrían considerar los inmuebles que tienen construcciones en mal estado, incluyendo los baldíos, como reservas potenciales para reciclamiento, siempre y cuando los proyectos ahí propuestos cumplan con los criterios que señale el INAH para integrarse al contexto.

En el tema de la conservación y el aprovechamiento de inmuebles con características patrimoniales, existe un conflicto latente entre los intereses de los usuarios de edificaciones patrimoniales y las autoridades encargadas de salvaguardar el patrimonio histórico y artístico.

Una queja generalizada es que la condición de Monumento Histórico hace intocable al edificio al pretender realizar algún proyecto de rehabilitación o remodelación, en particular los que tienen nivel de protección alto.

Otro conflicto es que falta información suficiente y al alcance del público en general sobre edificaciones catalogadas o inventariadas y la normatividad que regula su aprovechamiento o posible transformación, obstaculiza e inclusive impide a los propietarios, usuarios y posibles inversionistas planificar acciones.

Lo anterior propicia que se realicen actividades de demolición de manera arbitraria para adecuar las construcciones a las actividades que incrementan la rentabilidad o se argumentan supuestas situaciones que podrían ocasionar daños al propietario, de riesgo estructural, entre otras.

Es evidente la necesidad de coordinar los trabajos de la administración pública municipal y estatal con el INAH, para difundir ampliamente los resultados actualizados de los registros de catalogación de edificaciones con características patrimoniales y acordar de manera conjunta las normas técnicas que favorezcan la conservación del patrimonio cultural en las condiciones actuales del Centro en proceso de regeneración.

Se carece de información precisa sobre vivienda en renta, así como la situación jurídica de la totalidad de las propiedades en el Centro, entre los casos encontramos edificios intestados, en otros casos supuestos propietarios o arrendatarios que no pueden comprobar la propiedad, inmuebles cedidos a instituciones de beneficencia y organizaciones sociales por medio de permisos administrativos temporales revocables y predios expropiados. Lo más recomendable es realizar un padrón que registre los casos mencionados.

### **Tipología habitacional.**

**En edificaciones históricas.** Conservadas y manteniendo el uso e interiores originales, en algunos casos modificados para satisfacer las necesidades actuales de espacio y la integración de nuevas actividades, de un nivel de edificación, con sistema y materiales constructivos de gran calidad, con fachadas ricamente ornamentadas.

---

Otros casos son casonas históricas de finales del siglo XIX que fueron abandonadas por sus propietarios, subdivididas y puestas en el mercado para venta o renta. El deterioro es notorio debido a la antigüedad y a la falta de mantenimiento.

**En edificaciones artísticas.** Conservadas y manteniendo el uso e interiores originales, en algunos casos modificados para satisfacer las necesidades actuales de espacio y la integración de nuevas actividades, de uno hasta dos niveles de edificación, con sistema constructivo de calidad, acabados originales, de estilo funcionalista, localizadas en su mayoría sobre la Avenida Niños Héroes.

Algunas edificaciones han sido vendidas, subdivididas o abandonadas por los mismos propietarios.

**Casas – habitación.** Tipología que conforma el contexto general de las secciones oriente y poniente del polígono, de principios y mediados del siglo XX, de un nivel de edificación, pocos elementos ornamentales, sistema constructivo de mediana calidad. Algunos casos se encuentran modificados totalmente en su interior, sin embargo presentan un buen estado de conservación.

**Edificios de departamentos.** Este tipo de vivienda colectiva se presenta poco en la zona, los edificios varían de tres a cinco niveles de edificación, las viviendas se ubican en torno a pasillos y cubos de luz.

#### **Carencia de programas de vivienda.**

No existe estrategia definida para atender la vivienda en el Centro Histórico. A pesar de que el INAH como entidad competente de conservar monumentos, podría participar en un programa de rescate, elaborando lineamientos y un reglamento para la restauración y reconstrucción del patrimonio histórico a partir del catálogo que desarrolla, normando las acciones de rehabilitación y conservación, que permitan actividades compatibles con las características arquitectónicas de diversos inmuebles.

Una opción sería la creación de un programa de renovación de vivienda popular que restituya vivienda en corto plazo, mejore la calidad de vida de la población beneficiada y que siga permitiendo la habitabilidad del barrio.

Conviene analizar casos como el Fideicomiso Casa Propia, creado en 1987 para el Centro Histórico de la Ciudad de México con el objetivo de facilitar la adquisición de inmuebles. El fideicomiso otorgaba créditos, compraba inmuebles a los propietarios y los ofrecía a organismos para que los sujetos a crédito o posibles ocupantes pagaran en períodos relativamente cortos al fideicomiso.

Con este programa se construyeron edificios de departamentos de hasta cuatro niveles, posteriormente ya consolidado el programa, el Instituto de Vivienda Municipal y Estatal podrían incorporar la expropiación como una posibilidad más de adquisición de suelo, para que el fideicomiso se limite a apoyar la realización de avalúos y gestiones entre propietarios y posibles ocupantes.

#### **Deficiencias y requerimientos.**

Los efectos del despoblamiento en la zona central se visualizan en la subutilización de las viviendas existentes, los censos se refieren a viviendas ocupadas y no existe un dato publicado que permita la

identificación del número de viviendas desocupadas. En algunos casos los propietarios mantienen el inmueble vacío pero en buen estado en espera de mejorar utilidades con usos más rentables.

De continuar la tendencia histórica de despoblamiento ya conocida, los requerimientos de vivienda también decrecerán y el esfuerzo tendrá que desarrollarse en la conservación, mantenimiento y sustitución del inventario necesario para satisfacer la demanda de vivienda.

Modificar la tendencia tiene que ver con el impulso de programas que requieren la participación conjunta y concertada de gobiernos municipales, estatales, iniciativa privada y la población, asegurando la existencia de co-financiamientos que sumados a recursos públicos y privados podrían empujar acciones de gran impacto.

El programa específico que se proponga para la Zona Centro deberá contemplar las necesidades de vivienda de la población residente, de la población que se pretende atraer, las limitaciones y potencialidades propias del espacio construido con características patrimoniales y los predios baldíos.

### **1.8.2. Comercio**

Esta actividad se realiza en casi toda la Zona Centro. Las excepciones son las áreas habitacionales localizadas al Oriente y al Poniente del Polígono. Sobresaliendo el área central con uso exclusivamente comercial con un 28.70 %, con aproximadamente 1621 predios de la totalidad que comprenden el Plan Parcial. En este rubro podemos incluir las bodegas, ya que forman parte de los comercios grandes, utilizando parte de los edificios para almacenar productos o vehículos.

El uso comercial se ha consolidado en el primer cuadro definido entre las calles Gral. Antonio Rosales, Mariano Escobedo, Domingo Rubí y Gral. Álvaro Obregón, hasta el grado de desaparecer totalmente el uso habitacional, incluso en segundos y terceros niveles donde todavía permanecía hasta hace pocos años. La prosperidad de esta actividad se debe principalmente al desarrollo de vínculos con otros espacios de la ciudad.

La mayoría de la actividad comercial corresponde a la venta al menudeo de productos no alimenticios, ropa, telas, mercería, zapatería, fotografía, entre otros. Asimismo, existe otro bloque en la zona poniente del centro dedicado a la venta de herrajes, básculas, talabartería y peletería.

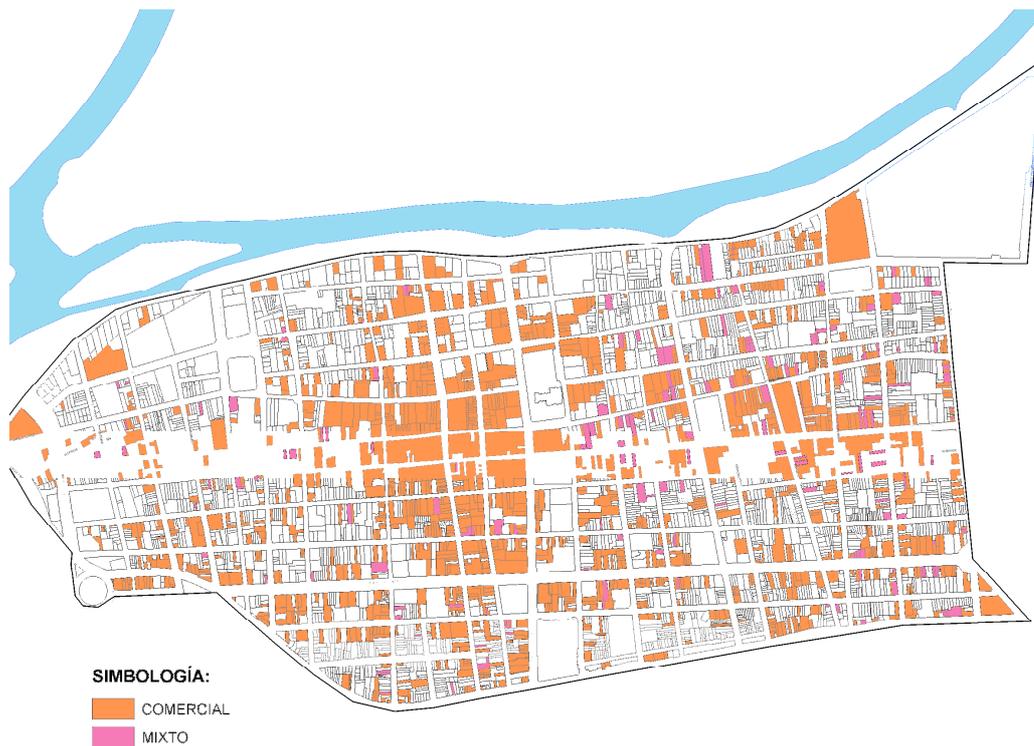


Imagen 19. Área comercial en la Zona Centro, IMPLAN, 2009

El comercio ha generado dinamismo en este sector, pero también es el que ha provocado más su deterioro una vez que exige servicios, como el estacionamiento público o el de transporte urbano, seguridad o recolección de basura por mencionar algunos.

En términos de volumen, los productos adquiridos en los mercados municipales Gustavo Garmendia y Rafael Buelna, la compra de ropa y comida casera, representan una actividad mayoritaria ya que los productos son de consumo inmediato y de adquisición masiva, con precios más accesibles que otros productos comercializados.

Sin embargo el uso comercial crece hacia la periferia y lentamente desplaza al uso habitacional lo que provoca sectores de la ciudad con poca o nula actividad nocturna. Además existen giros comerciales poco deseables por las características del lugar como son los de tipo industrial de bajo impacto o talleres o lavados automotrices que demandan agua y sistemas óptimos de tratamiento de residuos peligrosos.

### 1.8.3. Mixto

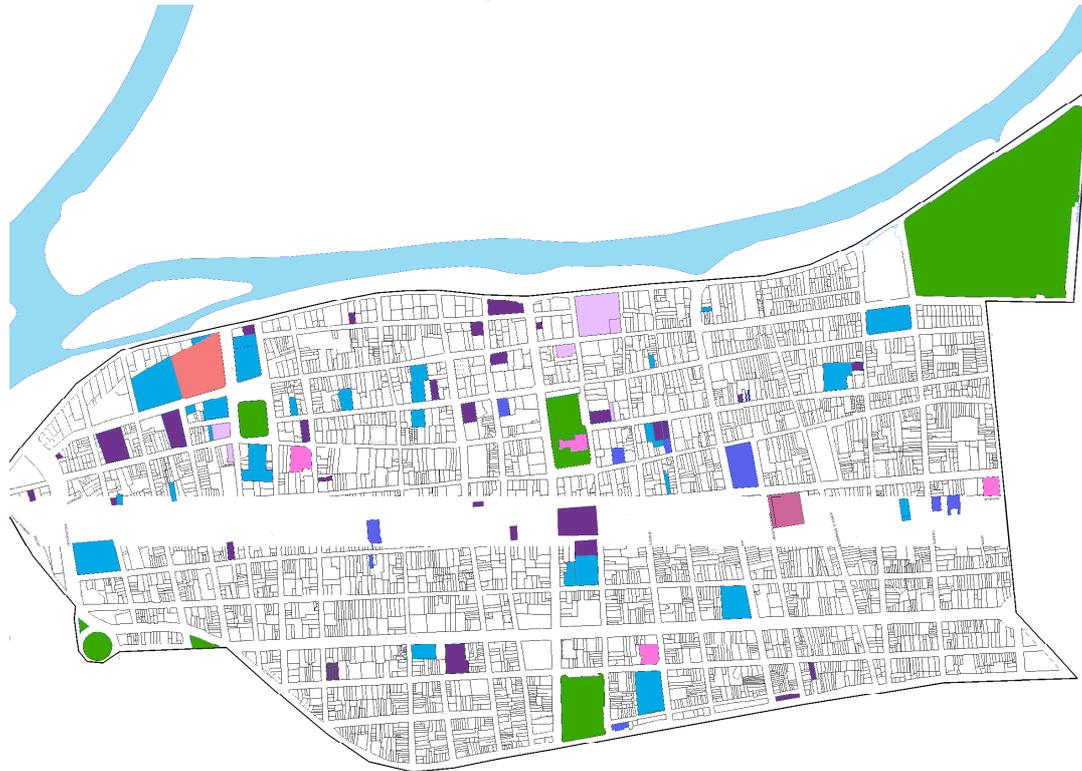
El uso mixto corresponde a la mezcla de uso habitacional con comercio, oficinas y/o servicios. Ocupa 125 predios (2.91 %) de la totalidad del sector, siendo el cuarto uso con mayor ocupación del polígono.

### 1.8.4. Equipamiento

Ocupan 78 predios que equivalen al 19.18 % de la superficie total del sector; correspondiendo 0.58 % a equipamiento de cultura, 1.16 % a deporte, 4.07 % a educación, 1.16 % a salud, 1.74 % a oficinas de gobierno y 1.16 % a templos o servicios religiosos. Sin diferenciar entre servicios públicos o privados.

El equipamiento existente en el sector es diverso y especializado, debido a la privilegiada ubicación central es de carácter urbano, municipal y estatal. Se considera suficiente o muestra un superávit en la mayoría de los subsistemas, debido al proceso de despoblamiento que ha sufrido la zona en la última década.

El equipamiento en el sector se muestra de la siguiente forma:



**SIMBOLOGÍA:**

	ADMINISTRACION PUBLICA		EDUCACION
	AREA VERDE		PANTEON
	CULTO		RECREACION Y DEPORTE
	CULTURA		SALUD

Imagen 20. Equipamiento en el Centro Histórico, derivado de levantamientos realizados por IMPLAN, 2009

En lo que respecta al porcentaje de distribución de dichos usos es notable que el equipamiento clasificado como Educación tiene el número mayor con un 4.2%, seguido por el de Administración Pública con 2.24%, Recreación y Deporte con 1%, Salud y Cultura con 0.81%, Culto: 0.50% y por último el equipamiento mortuario con 0.35%. Por otro lado, las Áreas Verdes representan el 9.95% de la superficie total del centro.

Dentro de los equipamientos más significativos se encuentran: Sede del H. ayuntamiento de Culiacán, el Instituto Municipal de Planeación Urbana, El Museo de Arte de Sinaloa, la Sede administrativa de la Universidad Autónoma de Sinaloa, el Centro INAH-Sinaloa, el Mercado Municipal Gustavo Garmendia, Centro Cultural Genaro Estrada, Casa de Cultura de la UAS, por mencionar algunos.

## **A. Educación y Cultura.**

En el área del centro Histórico representa 4.2% con un total de 28 predios. Los niveles varían desde preescolar hasta nivel profesional.

En la Zona Centro el uso educativo propicia una gran dinámica social en algunos sectores. Lejos de ser una debilidad es uno de sus grandes potencialidades, pero requiere orden ya que también es el uso que provoca grandes congestionamientos vehiculares en horas pico. Junto con los usos de tipo cultural cubren un 5.01% de la superficie de la Zona centro.

Según fuentes oficiales se cuenta con una matrícula del 36,737 desde guardería o estancias maternas hasta el nivel profesional. Esta cantidad de gente se desplaza diariamente en diferentes turnos y muchos de ellos trasladados en automóvil particular. De estos usuarios permanentes de la zona centro, más de 29,000 son de niveles de secundaria o mayor, mismos que ya pueden hacer uso de transporte urbano, caminar varias cuadras por el centro o gozar de servicios colectivos del propio plantel escolar.

El equipamiento localizado en la zona es de alcance regional como: Museo de Arte de Sinaloa, la Galería Frida Kahlo, el Teatro Pablo de Villavicencio y Centro Cultural Genaro Estrada, la Escuela de Artes y Oficios de la Universidad Autónoma de Sinaloa, observándose un superávit en este rubro, con un estado de conservación satisfactorio.

## **B. Salud y asistencia Pública.**

La zona sólo cuenta con las instalaciones de la Cruz roja con atención municipal, además existe el servicio de asistencia que presta el Sistema DIF Municipal con consultas básicas en las oficinas ubicadas en el edificio del Teatro Inés Arredondo. Se requiere mayor equipamiento de este tipo, acorde a las necesidades locales y municipales.

## **C. Recreación y deporte.**

Las plazas y parques localizados en la zona son elementos de importancia regional, ya que se realizan actividades sociales, políticas y culturales como: eventos populares, plantones, entre otros.

Respecto a instalaciones deportivas, el Parque Revolución cuenta con una superficie considerable pero es subutilizado, además el Centro Cívico Constitución también sufre esa característica, es un gran espacio de aproximadamente 3 hectáreas, que alberga espacios para realizar actividades de recreación, culturales y deportivas, carece de mantenimiento integral, tiene espacios poco articulados, que a lo largo del tiempo han estado perdiendo el carácter público por el cual fueron generados.

Es necesario fortalecer las funciones de recreación, deporte y esparcimiento, a través de programas de seguridad, eventos deportivos de calidad y mejoramiento de la imagen urbana.

### **C.1. Plazas.**

Estos lugares son las principales zonas de concentración de los habitantes en espacios públicos, cumplen la función de articular barrios y sectores de la Zona Centro. Son espacios prioritarios para el rescate del uso cotidiano y del mejoramiento de la imagen urbana de la zona.

Las plazas localizadas en la Zona Centro son objeto de atención por conformar sub centros, por las actividades que en ellas se realizan.



Imagen 21. Plazas y espacios abiertos localizados en la Zona Centro

#### D. Administración pública y servicios urbanos.

Se cuenta con 6 elementos, dentro de los cuales 4 tienen cobertura municipal y regional. Se localizan las oficinas de la Zona Centro de la CFE, El H. Ayuntamiento Municipal, el Instituto Municipal de Planeación Urbana y el Panteón San Juan.

Se carece de estaciones de gasolina y bomberos, sin embargo, éstos se satisfacen en las zonas inmediatas o límites del polígono. Dotar de estos servicios urbanos causaría conflictos dadas las características de la estructura urbana.

En lo que respecta a módulos de vigilancia, estaciones de policía o seguridad, no existen, por lo tanto se deberá dotar de este equipamiento a la zona.

#### E. Comercio y abasto.

No existen plazas públicas comerciales que concentren venta de productos regionales, solamente encontramos tres mercados públicos en el sector, con influencia regional que presentan condiciones regulares de mantenimiento, estos son: Mercado Gustavo Garmendia, Mercado Rafael Buelna y Mercado Izábal.

**I. Mercado Gustavo Garmendia.** Es el principal Mercado y uno de los edificios más emblemáticos de la zona centro de Culiacán. Actualmente sigue funcionando con su uso original (Mercado público desde principios del siglo XX) con gran demanda de población de toda la ciudad. Es el lugar atractor del comercio y de la mayoría de las rutas de transporte urbano que lo rodean propiciando constantes congestionamientos viales. Aunque el esplendor del edificio es de gran singularidad este es

---

poco apreciado pues desde hace varias décadas se incorporaron locales fijos a su alrededor que deterioran su imagen urbana notablemente. En un predio frente al Mercado, por la calle Ángel Flores se desarrolla una extensión de locales de propiedad municipal cuyo espacio se ha denominado Mercado Salvador Alvarado. Este edificio es arquitectónicamente más pobre y hoy se encuentra en condiciones muy deplorables.

**II. Mercado Rafael Buelna.** El Mercado Buelna se construyó en la segunda mitad del siglo XX como una opción de abastecimiento para la población del ensanche de la ciudad al oriente. Pronto se distinguió como el mercado de abastecimiento regional y se incorporó una central camionera a su instalaciones que luego dejó de funcionar definitivamente con la apertura de la nueva central camionera de Culiacán. El mercado Buelna sigue siendo de cobertura regional, pero en la actualidad está en estado decadente por sus malas condiciones físicas, de organización y de servicio. Es un centro de abastecimiento que se requiere reactivar mediante un proceso de restauración y regularización.

**III. Mercado Izábal.** El mercado Izábal es de dimensiones más pequeñas que los dos anteriores y se construyó para abastecer la zona sur del centro de la ciudad. En este lugar se estableció una zona de comida popular de gran demanda y pronto se distinguió también por ser lugar de reunión de músicos populares de la ciudad. Actualmente, el lugar está casi en desuso, el edificio no tiene gran valor arquitectónico aunque es importante resaltar la identidad cultural del lugar.

## **F. Comunicaciones.**

En el centro se localiza la oficina de correos municipal, que da cobertura a la población actual, así como la oficina de telégrafos, haciendo la anotación de que en este último los avances tecnológicos de hoy en día terminarán por desplazarlo.

## **G. Culto.**

Existen 5 elementos en la zona, relacionados con la religión católica, dos templos son monumentos históricos y el resto tienen características relevantes para ser considerados patrimonio artístico.

### **1.8.5 Servicios e Industria**

No está definida en una zona específica dentro del polígono, se encuentra de manera dispersa hacia el Poniente y Sur de la zona de estudio; son 570 establecimientos formando un 14.20% de los usos en total.

Es la segunda actividad en la zona Centro después del comercio; sin embargo este rubro está subdesarrollado en el área del Plan Parcial, mostrando más el uso comercial que servicios.

Aunque se encuentra una amplia red de comercios en la parte centro norte del polígono, no se han presentado servicios de apoyo como: despachos contables, jurídicos, administrativos, de capacitación y/o diseño, por mencionar algunos.

Tampoco predominan los servicios sociales, comunitarios y de esparcimiento. Sin embargo, si existe concentración de servicios educativos. Es el sector privado quien presta principalmente el servicio educativo como escuelas de cualquier nivel escolar, escuelas de belleza, computación e idiomas. También encontramos diversas asociaciones civiles, hay presencia de instalaciones de salud, hoteles y restaurantes.

A pesar de las ventajas económicas que puede acarrear el rubro de servicios, actualmente no es el sector idóneo y prefieren localizarse en otros espacios de la ciudad.

La industria es uno de los sectores que también aparecen en la Zona Centro con solo un 0.85%; las empresas tienen que ver con envíos a domicilio, talleres, imprentas y maquila de productos de acero y aluminio.

Algunas edificaciones sólo funcionan como bodegas, con plantas totalmente ocupadas o parcialmente desocupadas.

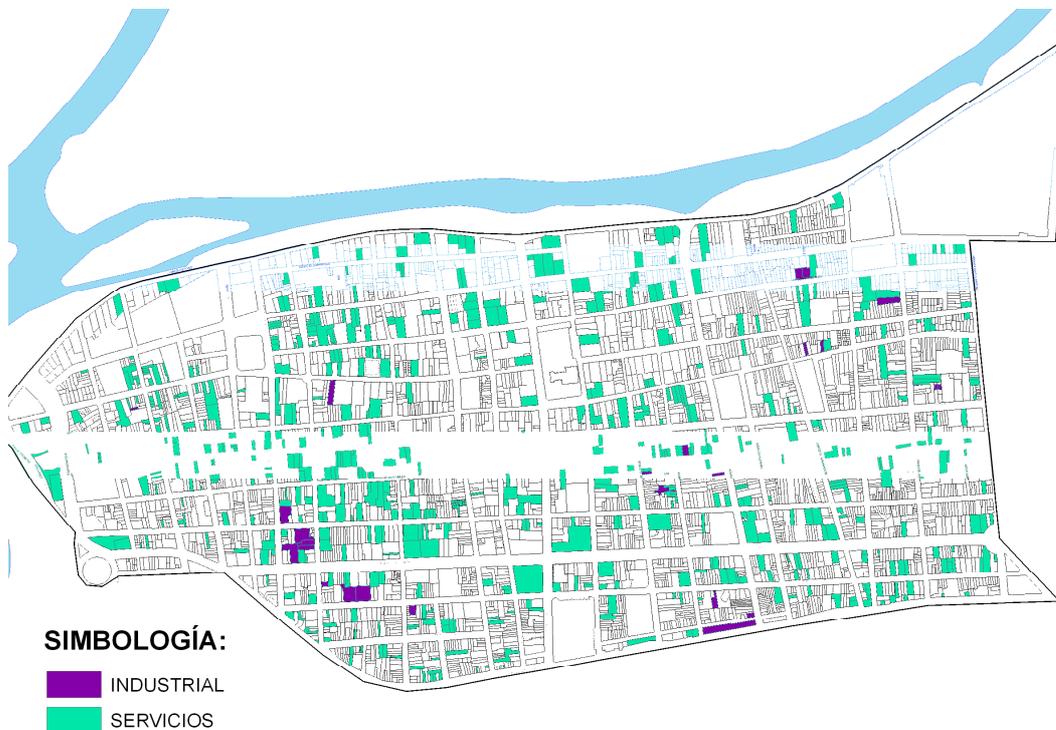


Imagen 22. Servicios e industria en la Zona Centro, IMPLAN, 2007

### 1.8.6. Baldíos

Existen 195 lotes baldíos sumando una superficie de aproximadamente de 5 hectáreas, correspondiente al 3.05 % del Plan Parcial.

Así mismo, 7.5% del total del suelo no tiene uso actualmente. Esta cifra es preocupante si consideramos que va en aumento y es causado por una ineficiente instrumentación de política pública hacia los propietarios de estos.

El porcentaje que se maneja del 7.45% pertenece a predios o edificios abandonados en la mayoría de los casos de valor patrimonial que con el deterioro se acaban perdiendo completamente. Esto a su vez propicia una depreciación del suelo y desarraigo cultural al perderse la identidad del lugar que originalmente tenía. Por consiguiente termina desplazándose el uso habitacional.

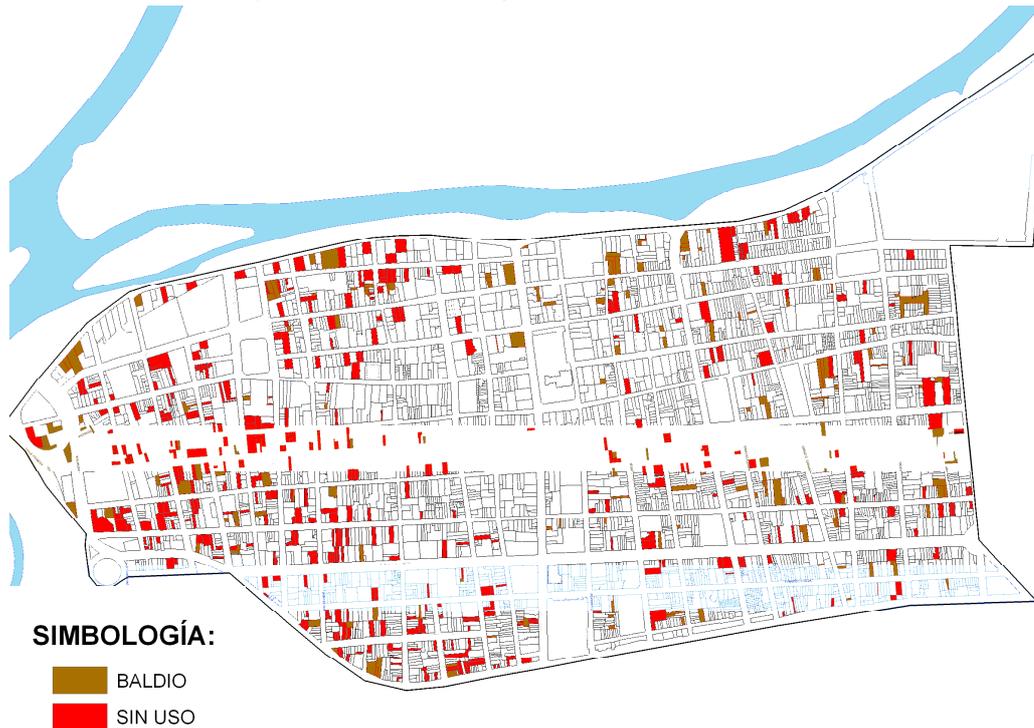


Imagen 23. Baldíos Urbanos y predios sin uso en la Zona Centro, IMPLAN, 2007

Con programas de vivienda claramente definidos, en relación con usos y destinatarios (vivienda media - alta, interés social), en su tipo (en renta o propia), así como los instrumentos de operación, el potencial para ofertar vivienda en el área del Plan Parcial sería considerable.

### 1.8.7. Distribución de los usos del suelo

**SIMBOLOGÍA:**

- HABITACIONAL
- COMERCIAL
- BALDIOS
- MIXTO
- INDUSTRIAL
- EQUIPAMIENTO
- AREA VERDE
- SERVICIOS
- SIN USO

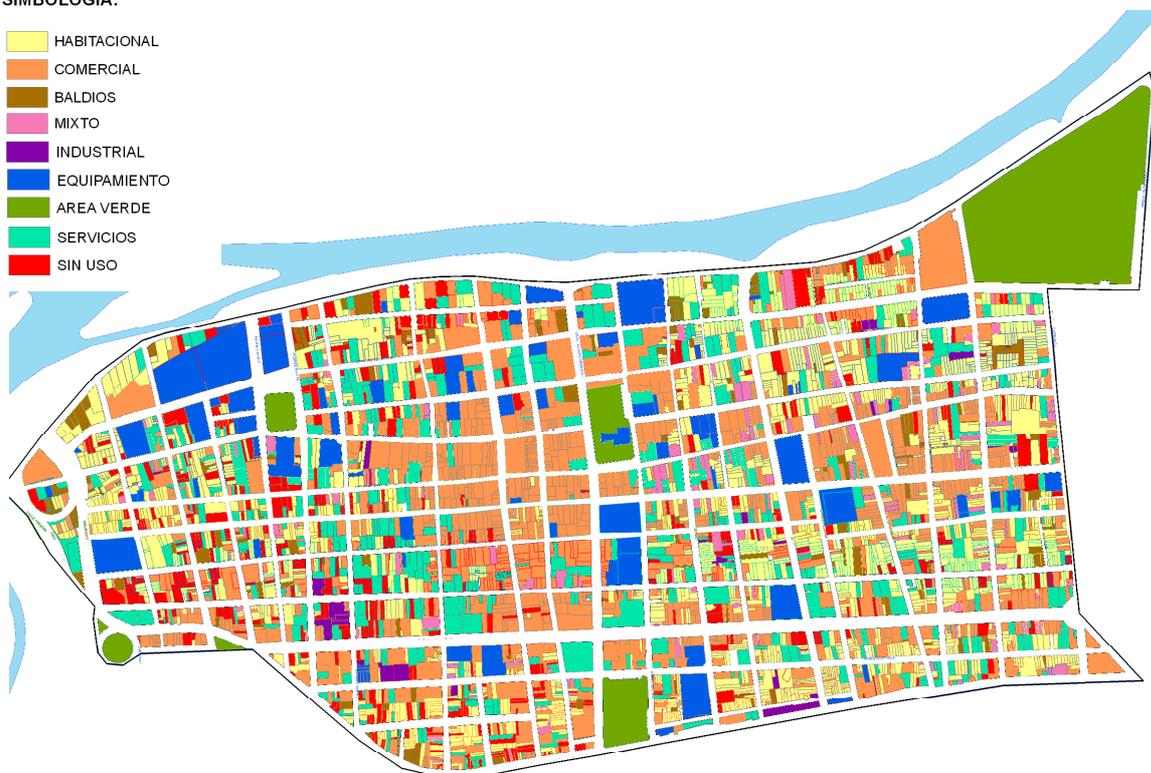


Imagen 24. Plano de usos de suelo actuales en Plantas Bajas, IMPLAN, 2009

La Zona Centro tiene áreas y ejes con usos claramente identificables y especializados, referidos anteriormente, como la zona de comercio establecido y en vía pública, localizada en el centro norte del polígono y los ejes destacados por las sedes de gobierno municipal, instituciones culturales y sociales, centros educativos y los corredores turístico culturales por la concentración de oficinas privadas, casas de cambio, comercios y fincas históricas.

Las áreas al Oriente y Poniente se caracterizan por albergar usos mixtos de vivienda con comercio y pequeños talleres; y hacia la periferia del polígono encontramos usos mixtos, servicios y pequeña industria. Es hacia el Norte del polígono donde encontramos la mayor parte de las áreas recreativas y de deporte, así como áreas administrativas de índole privado.

Son el área oriente y el área sur poniente las que muestran mayor olvido y deterioro en la Zona Centro, son las zonas que tienen mayor densidad habitacional, donde predomina la vivienda popular, muchas veces en pésimas condiciones. Son sectores con ingresos medios a bajos.

La zona sur y norte se ubican el comercio y servicios destinados a los sectores con ingresos medios y altos, la vivienda que se localiza en estas áreas se encuentran en condiciones satisfactorias.

## 1.9. Incompatibilidad de usos

La problemática de despoblamiento y la descapitalización inciden en el comportamiento de los usos del suelo en la Zona Centro; no podemos asegurar que el establecimiento del comercio se ha dado en las edificaciones habitacionales, además de que la vivienda no es competitiva con las actividades comerciales que se han estado generando en la última década.

Mientras que en el pasado, la mezcla de usos del suelo generó soluciones arquitectónicas relevantes. Hoy en día, las formas de los usos de suelo actuales, degradan a los edificios y el contexto urbano, en particular ciertos giros comerciales, requieren espacios amplios y soluciones estructurales diferentes, que las edificaciones históricas no les pueden ofrecer, por lo que son modificados de manera radical.

Otro ejemplo, que muestra la incompatibilidad de usos, es el comercio en la vía pública; que invade zonas de circulación peatonal como banquetas, plazas y hasta áreas de circulación vehicular reflejándose en la reducción de carriles.

## 1.10. Infraestructura.

La infraestructura de la Zona Centro se visualiza desde dos perspectivas, por un lado, la cobertura se encuentra al 100% en redes de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado público, pero a pesar de que se cuenta con la infraestructura suficiente, en épocas de lluvia se presentan áreas de encharcamiento debido a la falta de mantenimiento y la sustitución de redes que cuentan con más de 2 década de servicio, apareciendo fugas en la red pública como al interior de la vivienda, comercio y servicios de la zona.

### A. Agua potable

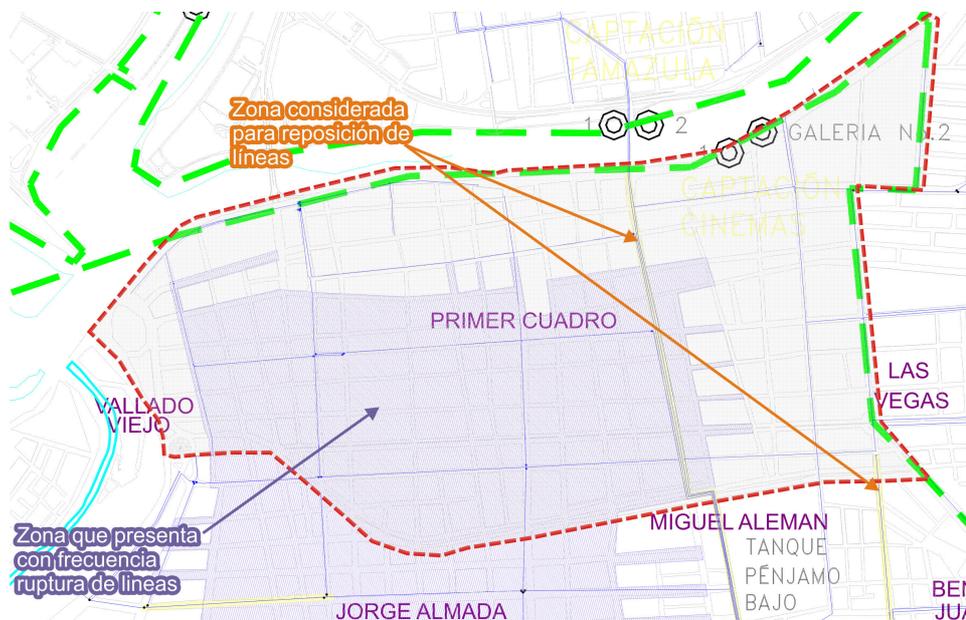


Imagen 25. Sistema de agua potable con tubería de 6" de diámetro, mostrando una zona considerada con rupturas y reposición de tuberías frecuentes, JAPAC, 2008

Se tiene en operación 15, 144.79 metros de línea de distribución primaria, integrada por tuberías con un diámetro de 150 mm (6”), y tienen la función de captar el agua que le suministran los sistemas de abastecimiento para llegar a la red secundaria.

La zona se abastece de los tanques de abastecimiento Pénjamo Bajo con capacidad total de 6,500m<sup>3</sup> y para completar el suministro del área se utilizan 4 pozos de captación (Captación Tamazula y Captación Cinemas) con una producción estimada de 78.61 l.p.s.

La zona con mayor incidencia de fugas o rupturas de líneas se localiza al sur poniente del polígono.

## **B. La descarga y conducción del agua pluvial**

La descarga de los escurrimientos de la ciudad se hace sobre los ríos que cruzan la mancha urbana y sobre los canales de riego que nacen en la Presa Derivadora del Río Culiacán y en dos canales que a su vez salen de ellos.

La Presa Derivadora sobre el Río Culiacán, en un tiempo ubicada en las afueras de la ciudad, ha venido quedando localizada en el centro de la mancha urbana y tiene un nivel máximo de vertedor necesario para elevar el agua y poder hacerla llegar hasta tierras de cultivo relativamente retiradas, presentando en las grandes avenidas de los Ríos Humaya y Tamazula, un problema de inundación en la zona del malecón Niños Héroes y de taponamiento de las descargas de colectores y canales pluviales<sup>17</sup>.

Como lo especifica el Estudio del sistema de Drenaje Pluvial de Culiacán, la conducción de la red principal del drenaje, tiene una longitud de aproximadamente 200 Km, de diferentes secciones y distribuidos de manera subterránea y superficial para el desfogue de las 55 cuencas hidrológicas de la ciudad.

En el primer cuadro de la ciudad con aproximadamente 200 Has de extensión, a excepción del agua captada por el colector de la Av. Rubí, todo el escurrimiento se canaliza por las avenidas y calles, concentrándose principalmente en la Venustiano Carranza, Francisco Sepúlveda, Aquiles Serdán, Riva Palacio y Cristóbal Colón, obstruyendo la circulación vehicular y peatonal de oriente a poniente y viceversa durante las lluvias, con las molestias y daños diversos.

Por ser esta zona la más antigua de la ciudad, cuenta con todos los servicios y por estar junto al Río Tamazula, ha sido paso obligado de grandes colectores del drenaje sanitario y de tuberías de agua potable para servicio de toda la ciudad, que en cierto modo dificultan la alternativa de construcción de ductos subterráneos para el drenaje pluvial<sup>18</sup>.

<sup>17</sup> ESTUDIO INTEGRAL DEL SISTEMA DE DRENAJE PLUVIAL DE CULIACÁN, INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN URBANA DE CULIACÁN, Culiacán, Sinaloa, diciembre de 2006

<sup>18</sup> IDEM

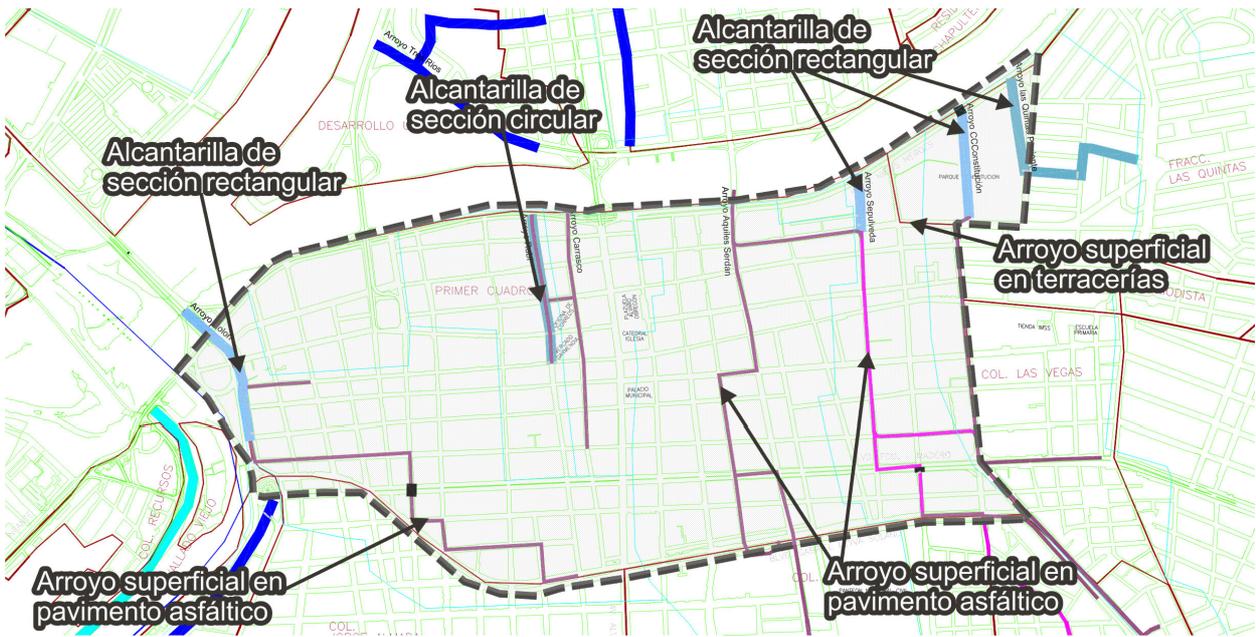


Imagen 20. Arroyos en la Zona Centro, información derivada del Estudio Integral del Sistema de drenaje Pluvial de Culiacán, IMPLAN, 2007.

### C. Alcantarillado.

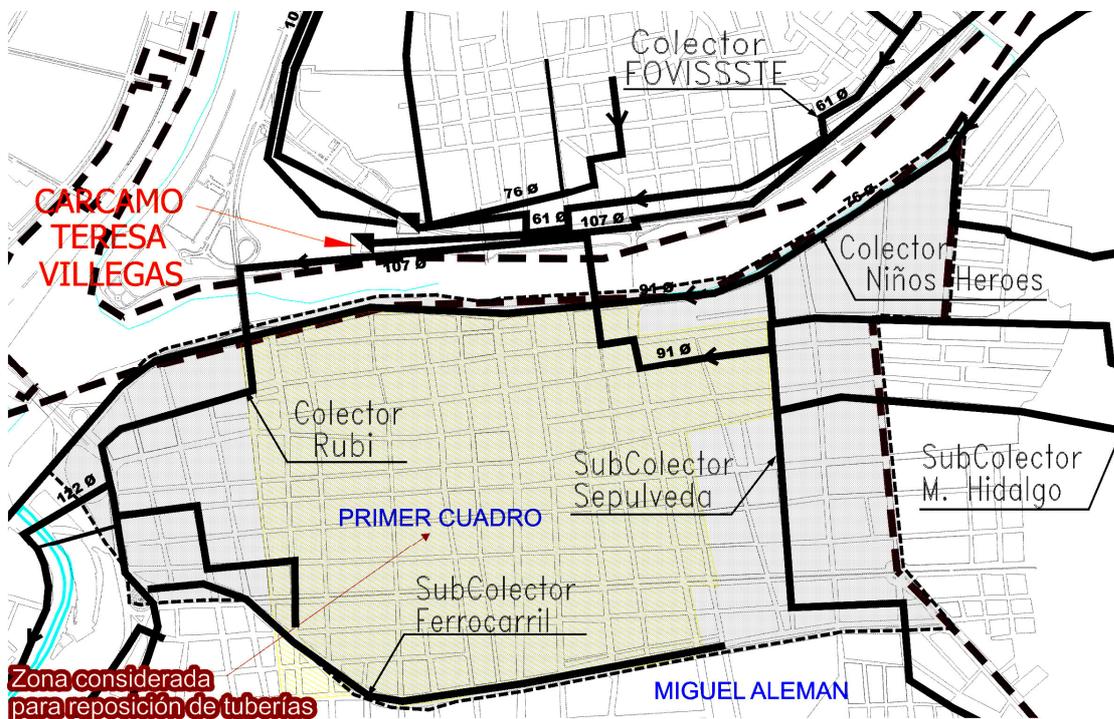


Imagen 26. Sistema de alcantarillado con tubería de 76 cm de diámetro, que en su totalidad presenta deficiencias y muestra una zona considerada para reposición de tuberías, JAPAC, 2008

La red de alcantarillado existente está comprendida aproximadamente por 9,222.63 metros, con diámetros de tubería de 76 cm. hasta de 122 cm. La dirección de las descargas es de oriente a poniente y de sur a norte.

La red de alcantarillado se encuentra obsoleta en toda la zona, genera problemas de encharcamientos debido a azolves causados por deterioro de tuberías, deterioro de coladeras pluviales por falta de mantenimiento y vida útil rebasada.

#### D. Electricidad y Alumbrado Público.

Respecto a energía eléctrica en la Zona Centro, la cobertura es al 100%, se abastece de una subestación y circuitos que suministran la energía de manera satisfactoria.

Asimismo, la zona cuenta con alumbrado público en la totalidad de sector, destacando que parte del problema en la carencia de este servicio, se debe a la falta de mantenimiento de las luminarias y en algunos casos al vandalismo que destruye la infraestructura y a la caída de cargas.

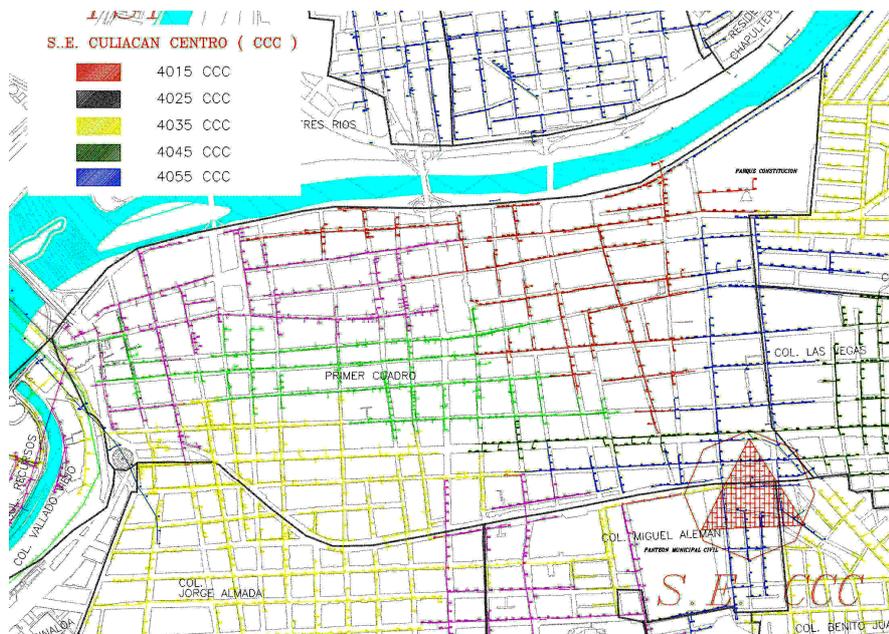


Imagen 27. Subestación y circuitos del sistema eléctrico en la Zona Centro, información proporcionada por CFE, 2005

#### 1.11. Tenencia de la tierra.

Se tiene un registro de la mayor parte de los propietarios de los inmuebles en el Centro. Sin embargo, a partir de estos datos poco se puede hacer para tener un panorama de la situación de la tenencia de la tierra, pues una constante es la irregularidad que puede existir de la propiedad, generándose conflictos entre los diferentes actores (propietarios, supuestos propietarios, arrendatarios, tanto en comercios, habitación, entre otros).

Entre la variedad de actividades ilícitas e irregulares generadas encontramos:

- Inmuebles intestados.
- Apropiación ilícita de inmuebles, no pudiéndose comprobar la propiedad, pero que lucran con ellos, en algunos casos para aparentar, los supuestos propietarios pagan el impuesto predial y consumo de agua.
- Apropiación paulatina del inmueble y renta del mismo (edificios habitacionales y locales comerciales), pagan agua e impuesto predial, con el propósito de facilitar la adquisición en un lapso corto, mediante "Prescripción".

## 1.12. Movilidad

### 1.12.1. Estructura vial

En la zona centro se intensifican al máximo los problemas de movilidad que la ciudad de Culiacán sufre diariamente; el uso excesivo del vehículo produce niveles de "congestión" y contaminación alarmantes. Esto provoca que la actividad primordial del sector se vea impactada funcionalmente, pues el sistema de vialidades está pensado en función del automóvil, pero en la actualidad su capacidad de servicio está rebasada, segregando el confort de los peatones.

El problema del sistema vial del centro de la ciudad está en función de la sección de sus vialidades y su disposición para el uso del transporte público, el vehículo y los peatones básicamente.

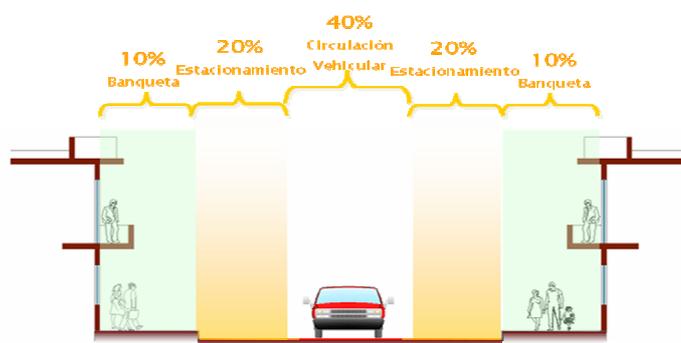


Imagen 28. Porcentajes de banqueta, estacionamiento y arroyo vehicular según Plan de Movilidad, 2007

La estructura vial del área del Plan Parcial Culiacán Zona Centro es heredera de la traza de la histórica del siglo XIX. La retícula forma una serie de pares viales que la atraviesan casi de extremo a extremo, formando una red vial interna de jerarquía secundaria.

Según el Plan de Movilidad de la ciudad de Culiacán<sup>19</sup>, a la Zona Centro la atraviesan por lo menos, dos ejes troncales y vialidades primarias que conforman los límites del sector en estudio.

<sup>19</sup> Plan de Movilidad de la ciudad de Culiacán, 2007

Estructura vial de la Zona Centro				
No.	Circulación	Jerarquía vial	Nombre de calle	Longitud aproximada (metros lineales)
1	Oriente - Poniente	Primaria	Avenida Paseo Niños Héroes	2785
	Poniente - Oriente			
2	Oriente - Poniente	Local	Ignacio Zaragoza	740
3	Poniente - Oriente	Primaria	Rafael Buelna	2500
4	Oriente - Poniente	Secundaria	Antonio Fosales	1700
5	Poniente - Oriente	Local	Ángel Flores	2100
6	Oriente - Poniente	Primaria	Miguel Hidalgo y Costilla	2220
7	Poniente - Oriente	Secundaria	Benito Juárez	2220
8	Oriente - Poniente	Secundaria	Mariano Escobedo	2300

Cuadro 14-1. Estructura vial del sector 2 según Plan de Movilidad de la ciudad de Culiacán, 2007

La estructura vial primaria está compuesta por las Avenidas Paseo Niños Héroes, Francisco I. Madero y la calle Lic. Benito Juárez, con dirección Oriente - Poniente; y las avenidas Gral. Nicolás Bravo, Gral. Álvaro Obregón, Aquiles Serdán y Venustiano Carranza con dirección Norte – Sur.

Estructura vial de la Zona Centro				
No.	Circulación	Jerarquía vial	Nombre de calle	Longitud aproximada (metros lineales)
9	Poniente - Oriente	Local	Cristobal Colón	2220
10	Oriente - Poniente	Eje Troncal	Francisco I. Madero	1880
	Poniente - Oriente			
11	Oriente - Poniente	Local	Francisco Villa	1750
	Poniente - Oriente			
12	Norte - Sur	Local	Famón F. Iturbe	390
13	Norte - Sur	Local	Agustín Lara	450
	Sur - Norte			
14	Oriente - Poniente	Primaria	Gabriel Leyva Solano	2300
	Poniente - Oriente			
15	Sur - Norte	Secundaria	Lateral Izquierdo	500
16	Norte - Sur	Local	Guadalupe Victoria	580
17	Sur - Norte	Primaria	Nicolas Bravo	650
18	Norte - Sur	Secundaria	Rodolfo G. Pobles	570
19	Norte - Sur	Secundaria	Teófilo Noris	750
20	Sur - Norte	Secundaria	Vicente Riva Palacio	900
21	Norte - Sur	Local	Donato Guerra	1000
22	Norte - Sur	Local	Juan M. Banderas	70
23	Sur - Norte	Local	José María Morelos y Pavón	1130
24	Norte - Sur	Local	Manuel Bonilla	200
	Sur - Norte			
25	Norte - Sur	Secundaria	Domingo Rubí	1100
26	Sur - Norte	Secundaria	Juan Carrasco	1080
27	Norte - Sur	Eje Troncal	Álvaro Obregón	1090
	Sur - Norte			
28	Norte - Sur	Local	Ruperto L. Paliza	1050
29	Sur - Norte	Secundaria	Jesús G. Andrade	1040
30	Norte - Sur	Local	Famón Corona	1030
31	Norte - Sur	Primaria	Aquilés Serdán	1040
	Sur - Norte			
32	Norte - Sur	Local	Ignacio Aldama	620
33	Sur - Norte	Local	Jorge G. Granados	1010
34	Norte - Sur	Local	H. Galeana	140
35	Norte - Sur	Local	Francisco Sepúlveda	1050
36	Sur - Norte	Local	Vicente Guerrero	890
37	Norte - Sur	Primaria	Venustiano Carranza	880
	Sur - Norte			
38	Norte - Sur	Local	Presa Valsequillo	400
	Sur - Norte			

Cuadro 14-2. Estructura vial del sector 2 según Plan de Movilidad de la ciudad de Culiacán, 2007

Las Avenidas Paseo Niños Héroes y Gral. Gabriel Leyva Solano cumplen con la función de vías de paso hacia las localidades más importantes del estado.

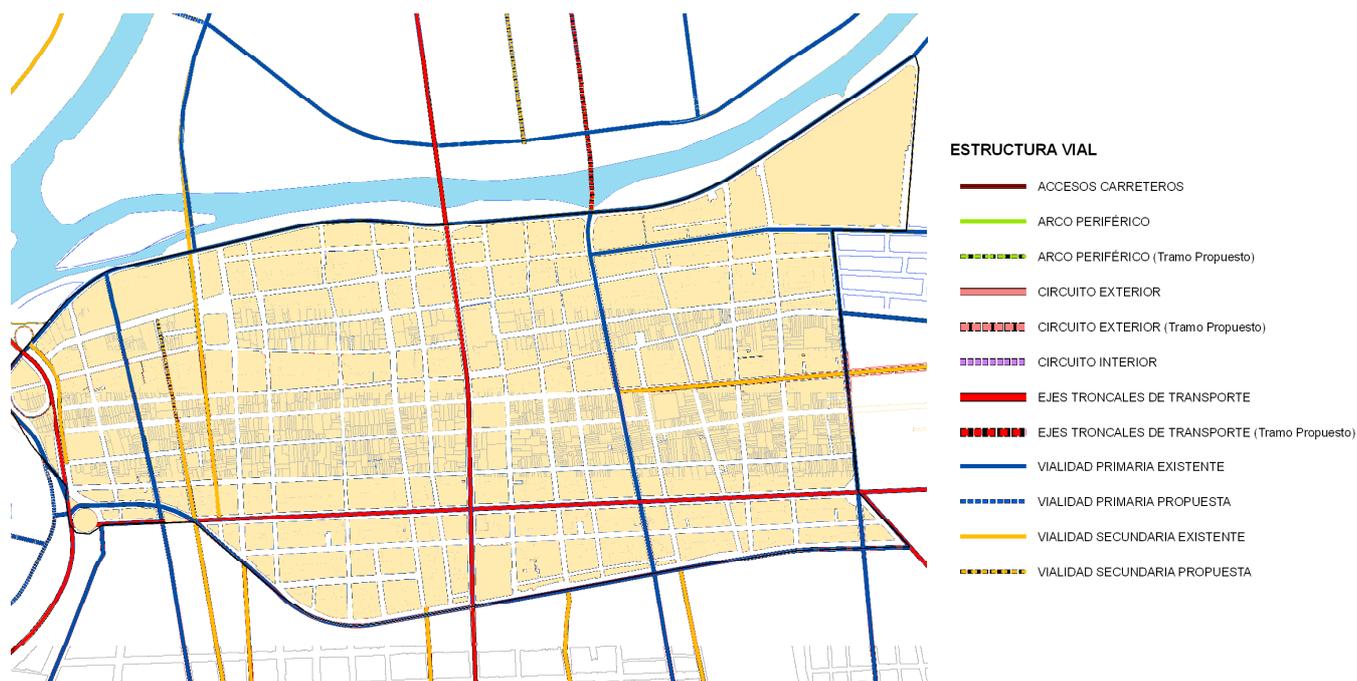


Imagen 29. Clasificación de vialidades en la Zona Centro de Culiacán, según el Plan de Movilidad, 2007

Según investigación de campo realizada por el IMPLAN y tomando en cuenta el diagnóstico del Plan de Movilidad de la ciudad, se han identificado tres áreas generadoras de viajes dentro del polígono del Plan Parcial Culiacán Zona Centro; traslados tanto a nivel estatal y local, los cuales se encuentran clasificados de acuerdo a su accesibilidad y actividad económica y sociocultural.

### 1.12.2. Identificación de zonas de accesibilidad.

#### Zona de accesibilidad satisfactoria.

Delimitada al norte por la avenida Niños Héroes, al poniente por la calle Donato Guerra, al sur por la avenida Gabriel Leyva Solano y al oriente por la calle Lateral Oriente.

Esta zona se distingue por la concentración de actividades socioculturales, equipamiento y/o servicios educativos, además es un área que aún conserva el uso habitacional en una buena proporción. Se localizan edificios que albergan actividades administrativas, culturales y educativas de la UAS, la Galería Frida Kahlo, el Instituto Sinaloense del Deporte, el Colegio de Sinaloa y también encontramos la plaza Antonio Rosales; espacio público de tradición en la zona.

#### Zona de accesibilidad suficiente.

Delimitada al norte por la avenida Niños Héroes, al poniente; al nivel del Centro Cívico Constitución por la calle Presa Valsequillo y continua por la calle Venustiano Carranza, el límite sur es la avenida Gabriel Leyva Solano y el límite oriente es la avenida Aquiles Serdán.

En esta área sobresalen varias actividades, tales como: comerciales, administrativas, recreativas y de servicios. Se localiza el Panteón Municipal San Juan, el mercado Rafael Buelna y el parque Centro Cívico Constitución.

### Zona de accesibilidad insuficiente.

Limitada al norte por la avenida Niños Héroes, al poniente por la avenida Aquiles Serdán, al sur por la avenida Gabriel Leyva Solano y al oriente por la calle Donato Guerra.

Esta área destaca principalmente por las actividades comerciales y administrativas. Encontramos venta de productos variados y especializados, al menudeo y mayoreo, ropa, zapaterías, papelerías, telas. Se localizan edificios de dos cadenas de supermercados locales, el mercado municipal Gustavo Garmendia, en esta área se localizan varias actividades, tales como: comerciales, administrativas, recreativas y de servicios.

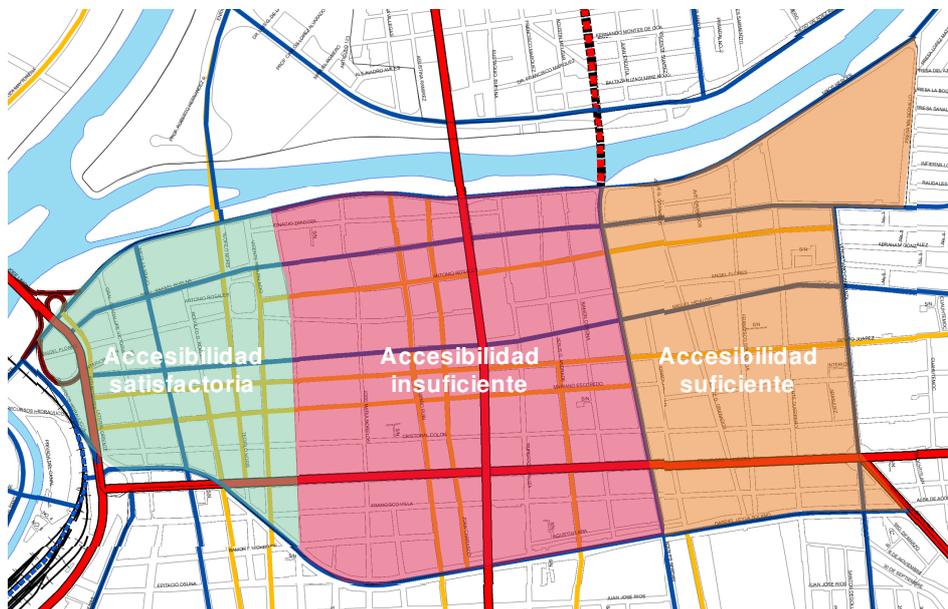


Imagen 30. Accesibilidad en la Zona Centro

Además de las zonas de accesibilidad vehicular, se detectaron zonas potenciales para convertirse en zonas peatonales:

- Área donde se localiza la Plaza Gral. Antonio Rosales, limitada al norte por la calle Rafael Buelna, al poniente por la calle Vicente Riva Palacio, al sur la calle Gral. Ángel Flores y al oriente la calle Rodolfo G. Robles.
- Calle Gral. Antonio Rosales y Gral. Ángel Flores, en el tramo comprendido entre la calle Vicente Riva Palacio y avenida Gral. Álvaro Obregón.
- Área de la Plaza Gral. Álvaro Obregón, limitada al norte por la calle Gral. Antonio Rosales, al poniente por la calle Ruperto L. Paliza, al sur por la calle Miguel Hidalgo y al oriente la avenida Álvaro Obregón.
- Área del mercado Rafael Buelna y calles circundantes.

- e) Calle Miguel Hidalgo, tramo de avenida Aquiles Serdán a calle Francisco Sepúlveda.
- f) Calle Morelos, entre Cristóbal Colón e Ignacio Zaragoza

Estas zonas potenciales tienen elementos urbanos y sociales característicos, tales como: secciones transversales reducidas, afluencia peatonal, paraderos del transporte público, actividades comerciales, sociales y turísticas, servicios con frente a otras calles de mayor o igual importancia, actualmente funcionan como corredores urbanos y comerciales.

### 1.12.2.1. Problemática de la estructura vial

La concentración de comercios y servicios generan un intenso flujo de automóviles y peatones, comercio en vía pública, actividades de carga y descarga de productos en zonas de abasto, estacionamiento en la vía pública, concentración de paraderos del transporte público aunado a las paradas no fijas en una misma calle, protestas y plantones en la vía pública, empeoran la situación descrita, y dan resultado al panorama confuso y desorganizado del sistema vial en la Zona Centro.

Identificación de cruces conflictivos					
No.	Calle y/o Avenida	Circulación	Jerarquía vial	Cruce conflictivo	Causas
1	Nicolás Bravo	Sur - Norte	Primaria	calle Cristóbal Colón	- Gran afluencia vehicular en horas pico - Paradas irregulares de transporte público - Inundaciones en temporada de lluvias
2		Poniente - Oriente	Secundaria	calle Benito Juárez	- Falta de señalización y semaforización vehicular y peatonal - Paradas irregulares del transporte público
3		Poniente - Oriente	Primaria	calle Gral. Rafael Buelna	- Falta de señalización y semaforización vehicular y peatonal - Paradas irregulares del transporte público
4		Oriente - Poniente Poniente - Oriente	Primaria	Avenida Niños Héroes	- Gran afluencia vehicular en horas pico - Falta de señalización y semaforización peatonal
5	Rodolfo G. Robles	Norte - Sur	Secundaria	calle Gral. Rafael Buelna	- Gran afluencia vehicular en horas pico - Paradas irregulares del transporte público - Falta de señalización y semaforización vehicular y peatonal
6	Vicente Riva Palacio	Sur - Norte	Secundaria	calle Gral. Antonio Fosaes	- Gran afluencia vehicular en horas pico - Paradas irregulares del transporte público - Falta de señalización y semaforización vehicular y peatonal
7				calle Gral. Ángel Flores	
8				calle Miguel Hidalgo	
9	Donato Guerra	Norte - Sur	Local	calle Miguel Hidalgo	- Gran afluencia vehicular en horas pico - Paradas irregulares del transporte público - Falta de señalización y semaforización vehicular y peatonal
10				calle Gral. Francisco Villa	- Gran afluencia vehicular en horas pico
11	José Ma. Morelos y Pavón	Sur - Norte	Local	calle Gral. Ignacio Zaragoza	- Gran afluencia vehicular en horas pico - Falta de señalización y semaforización vehicular y peatonal - Estacionamiento en la vía pública
12				calle Gral. Antonio Fosaes	
13				calle Miguel Hidalgo	
14	Domingo Rubí	Norte - Sur	Secundaria	calle Gral. Ignacio Zaragoza	- Gran afluencia vehicular en horas pico
15				calle Gral. Ángel Flores	- Gran afluencia vehicular en horas pico - Paradas irregulares del transporte público - Falta de señalización y semaforización vehicular y peatonal
16				calle Miguel Hidalgo	- Carga y descarga de productos
17				calle Gral. Francisco Villa	- Gran afluencia vehicular en horas pico

Cuadro 15-1. Cruces conflictivos en la Zona Centro

Identificación de cruces conflictivos					
No.	Calle y/o Avenida	Circulación	Jerarquía vial	Cruce conflictivo	Causas
18	Juan Carrasco	Sur - Norte	Secundaria	calle Gral. Ángel Flores	- Gran afluencia vehicular - Cantidad de rutas de transporte público en circulación - Paradas irregulares de transporte público - Falta de señalización y semaforización vehicular y peatonal - Estacionamiento en vía pública - Carga y descarga de productos
19				calle Miguel Hidalgo	
20				calle Benito Juárez	
21				calle Mariano Escobedo	
22	Álvaro Obregón	Norte - Sur	Eje troncal	calle Ignacio Zaragoza	- Gran afluencia vehicular - Estacionamiento en vía pública - Falta de señalización y semaforización peatonal
23		Sur - Norte		calle Gral. Antonio Posales	- Gran afluencia vehicular y peatonal - Paradas irregulares del transporte público
24				calle Mariano Escobedo	- Gran afluencia vehicular - Estacionamiento en vía pública - Falta de señalización y semaforización peatonal
25	Ruperto L. Paliza	Norte - Sur	Local	calle Gral. Antonio Posales	- Gran afluencia vehicular - Estacionamiento en vía pública - Falta de señalización y semaforización peatonal
26				calle Miguel Hidalgo	
27				calle Mariano Escobedo	
28	Jesús G. Andrade	Sur - Norte	Secundaria	calle Gral. Rafael Buelna	- Gran afluencia vehicular - Paradas irregulares de transporte público - Estacionamiento en vía pública - Falta de señalización y semaforización peatonal
29				calle Miguel Hidalgo	
30				calle Cristóbal Colón	
31	Ramón Corona	Norte - Sur	Local	calle Gral. Ángel Flores	- Gran afluencia vehicular - Estacionamiento en vía pública - Falta de señalización y semaforización peatonal
32	Aguiles Serdán	Norte - Sur	Primaria	calle Gral. Rafael Buelna	- Gran afluencia vehicular - Estacionamiento en vía pública - Falta de señalización y semaforización peatonal - Inundaciones en temporada de lluvias, específicamente en el cruce con calle Rafael Buelna
33				calle Gral. Antonio Posales	
34		Sur - Norte		calle Miguel Hidalgo	
35				avenida Francisco I. Madero	
36	Jorge G. Granados	Sur - Norte	Local	calle Miguel Hidalgo	- Gran afluencia vehicular - Falta de señalización y semaforización peatonal
37				calle Benito Juárez	
38	Francisco Sepúlveda	Norte - Sur	Local	calle Gral. Rafael Buelna	- Gran afluencia vehicular - Estacionamiento en vía pública - Falta de señalización y semaforización peatonal
39				calle Miguel Hidalgo	
40	Vicente Guerrero	Sur - Norte	Local	avenida Niños Héroes	- Gran afluencia vehicular - Estacionamiento en vía pública - Falta de señalización y semaforización peatonal
41	Venustiano Carranza	Norte - Sur	Primaria	calle Gral. Rafael Buelna	- Gran afluencia vehicular - Paradas irregulares de transporte público - Estacionamiento en vía pública - Falta de señalización y semaforización peatonal
42		Sur - Norte		avenida Francisco I. Madero	
43	Presa Valsequillo	Norte - Sur	Local	calle Rafael Buelna	- Gran afluencia vehicular - Estacionamiento en vía pública - Falta de señalización y semaforización peatonal
		Sur - Norte			

Cuadro 15-2. Cruces conflictivos en la Zona Centro

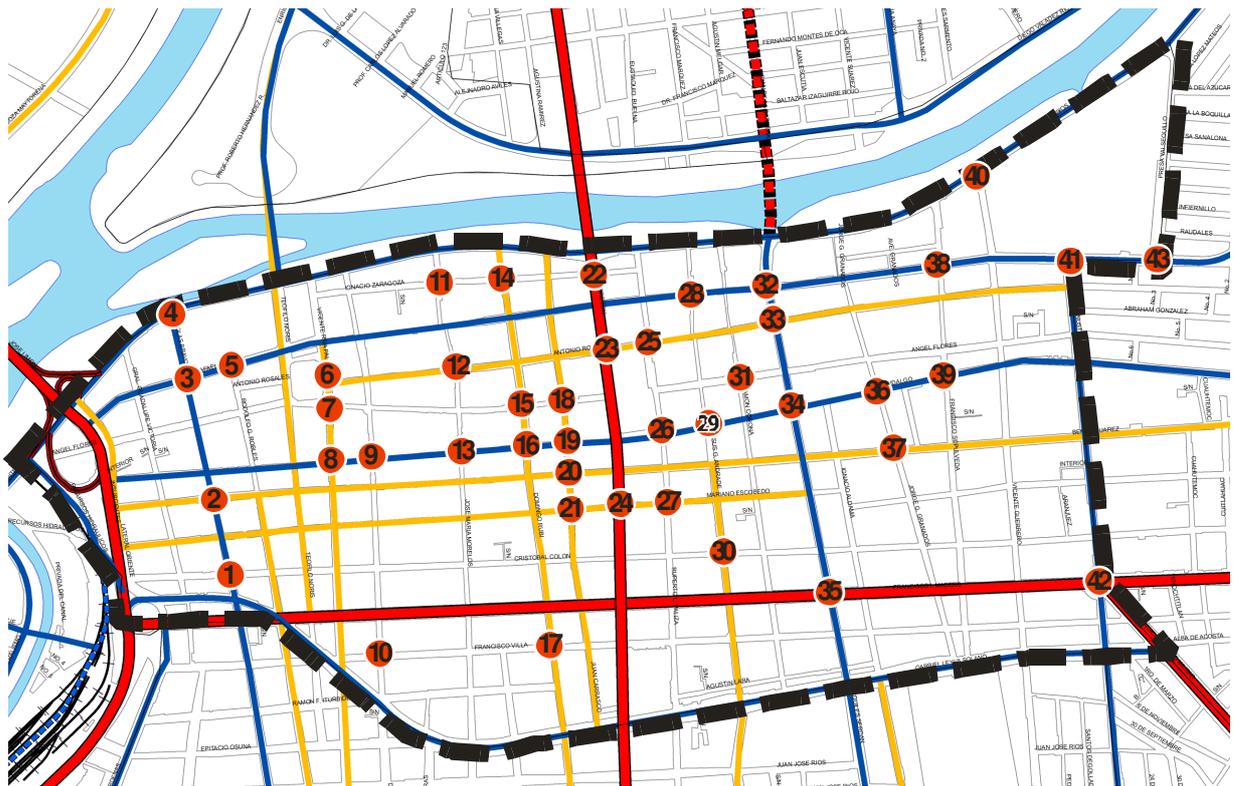


Imagen 31. Localización de cruces conflictivos en la Zona Centro

### 1.12. 3. Transporte público

El modelo actual de transporte público en la ciudad es obsoleto y va empeorando día con día, como consecuencia de la falta de planeación y de la aplicación de criterios que unifiquen la concesión de rutas. Los números que arroja el Plan de Movilidad respecto al transporte público es:

- Longitud promedio de rutas: 19.25 km.
- Tiempo promedio de recorridos: 83 min.
- Velocidad promedio: 15 kph.
- La red de transporte registra 858 unidades en total.
- 82 km. de longitud de la red de transporte público sin pavimentar (10%).

La Zona Centro, como el principal nodo del transporte público, está sufriendo los efectos de esta situación; donde domina la desorganización, duplicación de paradas y la circulación complicada de los vehículos que conforman el servicio, dentro de la traza histórica.

En la Zona Centro, encontramos todas las modalidades del transporte público existentes en la ciudad. Todo el sector está atendido de manera satisfactoria por todos los medios de transporte (camiones y

taxis), sin embargo existe una saturación de unidades y se utilizan vehículos inadecuados para circular en la zona.

**1.12.2.1. Rutas y la problemática general de los recorridos.**

Existen 67 rutas de transporte urbano en toda la ciudad. Actualmente, el 92% de las rutas de transporte urbano pasan por el centro de la ciudad, de tal forma que existen tramos de vialidades compartidas por más de 25 rutas diferentes lo que hace totalmente insustentable su funcionamiento.

Lo anterior genera constantes congestionamientos viales en el primer cuadro, por la cantidad de unidades de transporte y la dificultad de maniobras en las limitadas secciones de las calles del centro, aunado al problema de obstrucción y/o disminución de carriles por el estacionamiento en vía pública.

Rutas del transporte urbano en la ciudad de Culiacán	
Número	Nombre de la ruta
1	Coloso
2	Huzaches - Centro
3	Huertas - Centro
4	Barrio - Siete Gotas
5	5 de febrero
6	21 de marzo

Cuadro 16-1. Rutas del transporte urbano en la ciudad de Culiacán, información de la Dirección de vialidad y transporte municipal, 2008

Rutas del transporte urbano en la ciudad de Culiacán	
Número	Nombre de la ruta
7	Barrio - Seguro Social
8	Buenos Aires
9	Zapata - Centro
10	Mercado de abastos
11	ISSSTESIN - Centro
12	INFONAVIT - Solidaridad
13	U de O
14	Juntas - CANACO
15	STASE
16	Recursos - Centro
17	10 de abril
18	U de O - 4 de marzo
19	Agustina Ramírez
20	INFONAVIT
21	Lomita - Vallado
22	Lomita - Cañadas
23	Loma Linda
24	Libertad - C.U.
25	Lima - Seguro Social
26	INFONAVIT Las Flores
27	Normal - Centro
28	Ruiz Cortines
29	República Mexicana
30	Nuevo Culiacán
31	Loma de Rodriguera
32	Margarita
33	Lombardo Toledano - Centro
34	Vegas - Centro
35	Villa Universidad
36	21 de marzo - Palacio
37	Cucas - Centro
38	Tierra Blanca - San Miguel
39	Tierra Blanca - Lomita
40	Revolución - Centro
41	Zapata - Panteón
42	Petróleos - Quintas
43	Prepa - Huertas
44	Lázaro Cárdenas
45	Vallado - Felipe Ángeles

Cuadro 16-2. Rutas del transporte urbano en la ciudad de Culiacán, información de la Dirección de vialidad y transporte municipal, 2008

Rutas del transporte urbano en la ciudad de Culiacán	
Número	Nombre de la ruta
46	San Miguel - Amistad
47	Toledo - Centro
48	Círculo Sur
49	Barrio - Barrancos
50	Mandarina
51	Bugambilias Sur
52	San Agustín
53	Círculo Norte
54	Canal 3
55	Campiña - Palacio de gobierno
56	FOVISSSTE - Centro
57	Mirador - Centro
58	Díaz Ordáz
59	Palmito
60	Penitenciaria
61	Aguaruto
62	Bugambilias Norte
63	Aguiles Serdán
64	Cañadas - Quintas
65	Felipe Ángeles
66	Vegas - Central Millenium
67	Forum - 10 de abril

Cuadro 16-3. Rutas del transporte urbano en la ciudad de Culiacán, información de la Dirección de vialidad y transporte municipal, 2008

Número de rutas de transporte público que circulan por las vialidades con mayor flujo vehicular en la Zona Centro		
Vialidad	Cantidad de rutas que circulan por la vialidad	Porcentaje respecto al total de rutas que circulan por la zona (%)
General Guadalupe Victoria	12	18
General Nicolás Bravo	19	28
Teófilo Noris	4	6
Vicente Fiva Palacio	16	24
Donato Guerra	13	19
Domingo Rubí	26	39
Juan Carrasco	30	45
General Álvaro Obregón	21	31

Cuadro 17-1. Cantidad de rutas del transporte urbano en la Zona Centro, información de campo, IMPLAN, 2007

Número de rutas de transporte público que circulan por las vialidades con mayor flujo vehicular en la Zona Centro		
Vialidad	Cantidad de rutas que circulan por la vialidad	Porcentaje respecto al total de rutas que circulan por la zona ( % )
Ruperto L. Paliza	5	7
Jesús G. Andrade	7	10
Aquiles Serdán	7	10
Venustiano Carranza	14	21
General Rafael Buelna	20	30
General Antonio Fosales	22	33
General Ángel Flores	17	25
Miguel Hidalgo	20	30
Lic. Benito Juárez	21	31
Mariano Escobedo	20	30
Cristóbal Colón	12	18
General Francisco Villa	8	12
Francisco I. Madero	19	28
Gabriel Leyva Solano	16	24

Cuadro 17-2. Cantidad de rutas del transporte urbano en la Zona Centro, información de campo, IMPLAN, 2007

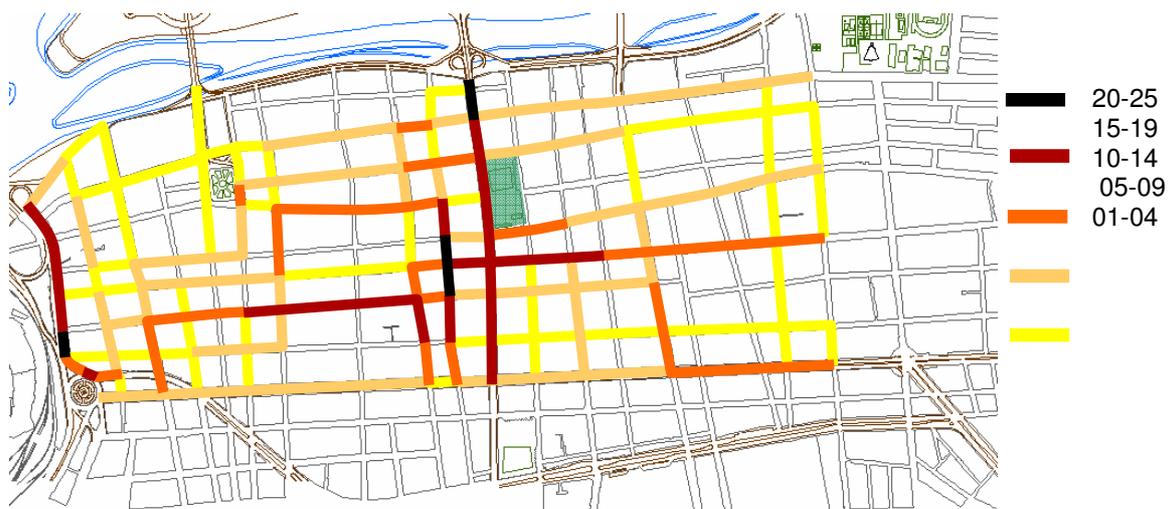


Imagen 32. Número de rutas de transporte público que pasan por las calles de la Zona Centro

En cuanto a la ubicación de paraderos, la mayoría no cuenta con el mobiliario y la señalización correspondiente; sólo encontramos mobiliario en el perímetro del sector, por ser vialidades primarias. Es al interior de la zona, donde las paradas son irregulares, no cuentan con isletas para no obstruir el paso y contribuyen al congestionamiento vial, debido al tránsito lento en la espera o búsqueda de pasaje. Asimismo, los pocos paraderos de taxis, no cuentan con el espacio y la ubicación adecuada.

Es evidente que la mayor parte del tránsito vehicular es de paso o acude a la Zona Centro para trabajar o realizar actividades que toman poco tiempo; se observa que el parque vehicular privado transporta un número reducido de personas y el transporte público transporta a la mayoría de la ciudadanía que asiste al centro, y lo hace en condiciones no óptimas.

La Zona Centro carece de un sistema de transporte interno que comunique los distintos barrios que la componen. La carencia de este sistema integral y no contaminante, así como las deficiencias con la articulación a la red de la ciudad, incentivan el uso del vehículo particular y el uso de unidades de transporte público inadecuado, que han contribuido a entorpecer la circulación y generar grupos de poder económico y político que pelean el permanente control de las calles.

A lo anterior, le sumamos el estacionamiento de vehículos en la vía pública, y las operaciones de carga y descarga de productos, provocando congestionamientos y contribuyendo al aumento de la contaminación del ambiente.



Imagen 33. Desorden del transporte público en la Zona Centro

La operatividad del transporte público es materia de la administración estatal y mientras no se modernice el sistema como parte del Plan de Movilidad de Culiacán la movilidad urbana en la ciudad seguirá dependiendo del vehículo particular con graves repercusiones para el centro de la ciudad.

#### 1.12.4. Estacionamientos

En la Zona Centro existen 227 estacionamientos en predios privados, 96 son estacionamientos para todo público y 131 con acceso restringido, sumando entre ambos tipos de estacionamientos un total de 4037 cajones, en una superficie aproximada de 149, 060. m<sup>2</sup>.

El cuartel número 2 es el que más estacionamientos públicos y número de cajones (1383 cajones equivalentes al 31.98% del total) concentra mientras que el cuartel número 6 se distingue por ser el que más estacionamientos privados reúne.

---

Los estacionamientos se caracterizan por tener un servicio inadecuado, ya que las tarifas son variables, las instalaciones se encuentran en mal estado y no existe personal que preste el servicio de operatividad de las unidades, tipo valet parking.

Es importante resaltar que la mayoría de estos estacionamientos son horizontales, de baja capacidad y con características físicas de baja calidad. No tienen una imagen atractiva al espacio urbano y muchos de ellos significaron la demolición de fincas históricas.

La construcción de estacionamientos de 3 a 5 niveles contribuiría al mejoramiento del uso y concentraría otro tipo de servicios compatibles al de estacionamiento.

El estacionamiento en la vía pública en la zona centro es todavía bastante tolerado. Actualmente se cuenta con 6831 cajones como opción para los visitantes del centro sin costo alguno. A esto se le puede añadir alrededor de un 20% de cajones, que aunque no sean permitidos se utilizan.

Aun así este no es un gran aliciente para utilizar el auto para asistir al centro de la ciudad pues existe todavía una gran demanda de cajones imposible de ser cubierta en su totalidad.

El estacionamiento en la vía pública afecta en gran parte la movilidad de los vehículos, del transporte público y principalmente del peatón que ve siempre disminuido su espacio urbano seguro. Tiene un gran costo de mantenimiento y prácticamente no es redituable para la administración municipal.

Es necesario implementar una clara normatividad para lugares y horarios de carga y descarga de productos. Se han impuesto las necesidades del comercio, servicios y residentes a la prohibición del estacionamiento en vía pública.

Se considera adecuado establecer restricciones en vías con categoría primaria y secundaria, y en el resto de las calles deberá darse la posibilidad de permitir el estacionamiento con horario restringido, dando prioridad a los propietarios de locales comerciales y residentes.

Por medio de recorridos de campo y entrevistas, se determinó la siguiente relación de estacionamientos en la Zona Centro:

**ESTACIONAMIENTOS EN LA ZONA CENTRO**

CLASIFICACIÓN	NOMENCLATURA	UBICACIÓN	ACERA	SUPERFICIE EN M2	CARACTERÍSTICAS
Público	Pu-1	Zaragoza, entre A. Obregón y Ruperto L. Paliza	Norte	1473.51	Superficial a Nivel, uso Público, sombra carros
Público	Pu-2	Zaragoza, entre A. Obregón y Ruperto L. Paliza	Sur	1327.92	Superficial a Nivel, uso Público, sombra para carros
Público	Pu-3	Zaragoza, entre A. Obregón y Ruperto L. Paliza	Sur	1217.64	Superficial a Nivel, uso Público, sombra paracarros
Público	Pu-4	Rafael Buelna, entre A. Obregón y J. Carrasco	Norte	185.64	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-5	Rafael Buelna, entre A. Obregón y J. Carrasco	Norte	489.15	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-6	Rafael Buelna, entre D. Rubí y Morelos	Norte	418.38	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-7	Bld. Niños Héroes, entre Fco. Sepúlveda y Callejón Granados	Sur	808.96	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-8	Rafael Buelna, entre Morelos y D. Guerra	Norte	1047.57	Superficial a Nivel, uso Público, techado para carros
Público	Pu-9	Teófilo Noris, debajo del puente Juan de Dios Bátiz	Completa	1921.5	Superficial a Nivel, uso Público, techado
Público	Pu-10	Donato Guerra, entre R. Buelna y A. Rosales	Este	311.74	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar (compartido pu-83)
Público	Pu-11	A. Rosales, entre Donato Guerra y J. Ma. Morelos	Norte	1922.55	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-12	A. Rosales, entre J. Ma. Morelos y D. Rubí	Norte	1104.15	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar (compartido con pu-103)
Público	Pu-13	D. Rubí, entre R. Buelna y A. Rosales	Oeste	494.54	Superficial a Nivel, uso Público, sombreado estacionamiento
Público	Pu-14	Bld. Niños Héroes, entre Fco. Sepúlveda y Callejón Granados	Sur	304.99	Superficial a Desnivel, uso Público, (Tribunal de justicia parte superior)
Público	Pu-15	D. Rubí, entre R. Buelna y A. Rosales	Este	1550.62	Superficial a 1, 2 y 3 nivel, uso público, techado estacionamiento
Público	Pu-16	J. Carrasco, entre R. Buelna y A. Rosales	Este	727.54	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-17	Antonio Rosales, entre J. Carrasco y A. Obregón	Norte	967.52	Superficial a Nivel, uso Público, techado estacionamiento
Público	Pu-18	Ruperto L. Paliza, entre Rafael Buelna y A. Rosales	Este	959.21	Superficial a Nivel, uso Público, sombra para carros
Público	Pu-19	A. Rosales, entre Ruperto L. Paliza y Andrade	Norte	1073.59	Superficial a Nivel, uso Público, sombra para carros
Público	Pu-20	Miguel Hidalgo, entre Granados y Fco. Sepúlveda	Norte	595.26	Superficial a Nivel, uso Público, techado estacionamiento
Público	Pu-21	Ángel Flores, entre Ramón Corona y Aquiles Serdán	Sur	1102.44	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar (compartido con pu-22 y pu-23)
Público	Pu-22	Ángel Flores, entre Ramón Corona y Aquiles Serdán	Sur	998.74	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar (compartido con pu-21 y pu-23)
Público	Pu-23	Miguel Hidalgo, entre Ramón Corona y Aquiles Serdán	Norte	842.98	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar (compartido con pu-21 y pu-22)
Público	Pu-24	Miguel Hidalgo, entre Ruperto L. Paliza y Andrade	Norte	951.04	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar (comparte una seccion con pu-25 y pu-26)
Público	Pu-25	Miguel Hidalgo, entre Ruperto L. Paliza y Andrade	Norte	265.86	Superficial a Desnivel y Nivel, uso Público, sin techar (comparte una seccion con pu-24 y esta compartido con pu-26)
Público	Pu-26	Ruperto L. Paliza, entre Ángel Flores y Miguel Hidalgo	Este	376.58	Superficial a Desnivel y Nivel, uso Público, sin techar (comparte una seccion con pu-24 y esta compartido con pu-25)
Público	Pu-27	Ruperto L. Paliza, entre A. Rosales y Ángel Flores	Este	1292.06	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-28	J. Carrasco, entre A. Rosales y Ángel Flores	Oeste	121.86	Superficial a Nivel, uso Público, sombreado estacionamiento
Público	Pu-29	Ángel Flores, entre J. Ma. Morelos y D. Rubí	Norte	404.76	Superficial a Nivel, uso Público, techado para carros
Público	Pu-30	Ángel Flores, entre J. Ma. Morelos y D. Rubí	Sur	954.01	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-31	Ángel Flores, entre Donato Guerra y J. Ma. Morelos	Sur	821.46	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-32	Ángel Flores, entre Donato Guerra y J. Ma. Morelos	Norte	1849.11	Superficial a Nivel, uso Público, techado estacionamiento
Público	Pu-33	Ángel Flores, entre Donato Guerra y J. Ma. Morelos	Sur	888.24	Superficial a desnivel, uso publico, techado estacionamiento, arriva calz zapato
Público	Pu-34	A. Rosales, entre Donato Guerra y J. Ma. Morelos	Sur	322.74	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-35	Miguel Hidalgo, entre Morelos y D. Guerra	Norte	965.63	Superficial a Nivel, uso Público, techado para carros

Cuadro 18-1. Estacionamientos en el centro histórico, levantamiento IMPLAN, 2008

**ESTACIONAMIENTOS EN LA ZONA CENTRO**

CLASIFICACIÓN	NOMENCLATURA	UBICACIÓN	ACERA	SUPERFICIE EN M2	CARACTERÍSTICAS
Público	Pu-36	A. Flores, entre V. Riva Palacio y Donato Guerra	Norte	630.12	Superficial a Nivel, uso Público, techado para carros
Público	Pu-37	Miguel Hidalgo, entre V. Riva Palacio y D. Guerra	Norte	910.7	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-38	V. Riva Palacio, entre Ángel Flores y M. Hidalgo	Oeste	527.74	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-39	Ángel Flores, entre Nicolás Bravo y Gpe. Victoria	Sur	1300.48	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-40	Juárez, entre Morelos y D. Guerra	Norte	191.94	Nivel de calle, uso publico.(en const.)
Público	Pu-41	Miguel Hidalgo, entre Morelos y D. Guerra	Sur	352.09	Superficial a Nivel, uso Público, techado estacionamiento
Público	Pu-42	Miguel Hidalgo, entre A. Obregón y Ruperto L. Paliza	Sur	379.06	Superficial a Nivel, uso Público, techado estacionamiento
Público	Pu-43	Ruperto L. Paliza, entre Miguel Hidalgo y Juárez	Este	541.73	Superficial a Nivel, uso Público, techado estacionamiento
Público	Pu-44	Miguel Hidalgo, entre Ramón Corona y Aquiles Serdán	Sur	298.81	Superficial a Nivel, uso Público, sombreado estacionamiento
Público	Pu-45	Miguel Hidalgo, entre Galeana y Fco. Sepúlveda	Sur	517.7	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-46	Miguel Hidalgo, entre Galeana y Fco. Sepúlveda	Sur	1501.25	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-47	Juárez, entre V. Guerrero y V. Carranza	Sur	825.91	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-48	Mariano Escobedo, entre Andrade y Ramón Corona	Norte	122.59	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-49	Ruperto L. Paliza, entre Juárez y Mariano Escobedo	Este	512.94	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-50	Juárez, entre Ruperto L. Paliza y Andrade	Sur	278.51	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-51	Mariano Escobedo, entre Morelos y D. Guerra	Norte	1362.2	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-52	Juárez, entre Morelos y D. Guerra	Sur	1701.15	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-53	Juárez, entre Morelos y D. Guerra	Sur	843.96	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-54	Mariano Escobedo, entre Morelos y D. Guerra	Norte	536.74	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-55	Juárez, entre G. Robles y Nicolás Bravo	Sur	606.65	nivel de calle.( clausurado).
Público	Pu-56	C. Colón, entre D. Rubí y Morelos	Norte	727.21	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-57	Mariano Escobedo, entre D. Rubí y Morelos	Sur	322.76	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-58	Mariano Escobedo, entre A. Obregón y J. Carrasco	Sur	188.56	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-59	A. Obregón, entre Mariano Escobedo y C. Colón	Oeste	282.21	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-60	C. Colón, entre A. Obregón y J. Carrasco	Norte	211.46	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-61	Mariano Escobedo, entre A. Obregón y Ruperto L. Paliza	Sur	716.8	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-62	Ruperto L. Paliza, entre Mariano Escobedo y C. Colón	Este	709	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-63	Ruperto L. Paliza, entre Mariano Escobedo y C. Colón	Este	597.2	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-64	Mariano Escobedo, entre Ruperto L. Paliza y Andrade	Sur	666.72	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-65	Andrade, entre Mariano Escobedo y C. Colón	Oeste	1037.59	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-66	C. Colón, entre Ruperto L. Paliza y Andrade	Norte	736.99	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-67	Mariano Escobedo, entre Andrade y Ramón Corona	Sur	1057.67	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-68	Mariano Escobedo, entre A. Obregón y V. Carranza	Sur	1021.78	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-69	C. Colón, entre Ruperto L. Paliza y A. Obregón	Sur	407.47	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-70	Fco. I. Madero, entre A. Obregón y J. Carrasco	Norte	2770.82	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-71	C. Colón, entre A. Obregón y J. Carrasco	Sur	144.5	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-72	C. Colón, entre D. Rubí y Morelos	Sur	174.12	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-73	C. Colón, entre D. Rubí y Morelos	Sur	1094.49	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-74	C. Colón, entre D. Rubí y Morelos	Sur	1533.89	nivel de calle, uso publico.

Cuadro 18-2. Estacionamientos en el centro histórico, levantamiento IMPLAN, 2008

**ESTACIONAMIENTOS EN LA ZONA CENTRO**

CLASIFICACIÓN	NOMENCLATURA	UBICACIÓN	ACERA	SUPERFICIE EN M2	CARACTERÍSTICAS
Privado	Pr-75	C. Colón, entre Morelos y D. Guerra	Sur	300.78	nivel de calle, (uso lavado).
Público	Pu-76	Fco. I. Madero, entre A. Obregón y Ruperto L. Paliza	Sur	803.28	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-77	Fco. I. Madero, entre Ruperto L. Paliza y Andrade	Sur	1409.18	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-78	Fco. I. Madero, entre Ramón Corona y Aquilés Serdán	Sur	668.49	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-79	Agustín Lara, entre Andrade y Ramón Corona	Norte	188.58	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-80	Fco. Villa, entre Ruperto L. Paliza y Andrade	Sur	940.12	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-81	Fco. Villa, entre A. Obregón y J. Carrasco	Sur	286.02	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-82	Santa Rosa, entre A. Obregón y J. Carrasco	Norte	995.09	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-83	A. Rosales, entre Donato Guerra y J. Ma. Morelos	Norte	1437.56	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar (compartido pu-10)
Público	Pu-84	Mariano Escobedo, entre A. Obregón y V. Carranza	Sur	182.32	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-85	Mariano Escobedo, entre A. Obregón y V. Carranza (Callejón)	Sur	348.6	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-86	Mariano Escobedo, entre A. Obregón y V. Carranza (Callejón)	Sur	337.1	nivel de calle, uso publico.
Público	Pu-87	I. Zaragoza, entre A. Obregón y J. Carrasco	Este	649.93	Superficial a 1, 2 y 3 nivel, uso publico techado
Público	Pu-88	J. Carrasco, entre I. Zaragoza y R. Buelna	Oeste	470.96	Superficial a Nivel, uso publico, techado estacionamiento
Público	Pu-89	R. Buelna, entre J. Carrasco y D. Rubí	Norte	493.5	Superficial a Nivel, uso publico, sin techar (compartido con pu-90)
Público	Pu-90	R. Buelna, entre J. Carrasco y D. Rubí	Norte	474.08	Superficial a Nivel, uso publico, sin techar (compartido con pu-89)
Público	Pu-91	Morelos, entre I. Zaragoza y R. Buelna	Oeste	263.06	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-92	Rafael Buelna, entre Nicolás Bravo y Guadalupe Victoria	Norte	1962.88	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-93	Ángel Flores, entre D. Guerra y J. Ma. Morelos	Norte	891.15	Superficial a Nivel, uso Público, techado
Público	Pu-94	Ángel Flores, entre D. Guerra y J. Ma. Morelos	Sur	598.13	Superficial a Desnivel, uso Público, (plaza comercial parte superior)
Público	Pu-95	Ángel Flores, entre D. Guerra y J. Ma. Morelos	Sur	1528.07	Superficial a Desnivel, uso Público, (plaza comercial parte superior)
Público	Pu-96	A. Rosales, entre A. Obregón y J. Carrasco	Norte	1320.02	Superficial a 1 nivel, uso Público, (restaurante parte inferior, hotel parte superior)
Público	Pu-97	Á. Obregón, entre R. Buelna y A. Rosales	Oeste	119.59	Superficial a desnivel, uso público (plaza comercial parte superior)
Público	Pu-98	A. Obregón, entre A. Rosales y Ángel Flores	Oeste	1270.03	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-99	A. Rosales, entre Andrade y Ramón Corona	Norte	715.87	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-100	Ángel Flores, entre Andrade y Ramón Corona	Norte	276.18	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-101	Miguel Hidalgo, entre Aquilés Serdán y Granados	Norte	316.47	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-102	Blvd. Niños Héroes, entre Nicolás Bravo y Guadalupe Victoria	Sur	474.58	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-103	A. Rosales, entre J. Ma. Morelos y D. Rubí	Norte	641.17	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar (compartido con pu-12)
Público	Pu-104	Ángel Flores, entre J. Ma. Morelos y D. Rubí	Sur	1405.92	Superficial a Desnivel, uso Público (Comercio parte superior)
Público	Pu-105	Andrade, entre Ángel Flores y Antonio Rosales	Oeste	1457.62	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar
Público	Pu-106	I. Aldama, entre Miguel Hidalgo y Juárez	Este	699.72	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar (nuevo)
Público	Pu-107	Juárez, entre Aldama y Granados	Norte	803.25	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar (nuevo)
Público	Pu-108	I. Zaragoza, entre Morelos y Donato Guerra	Sur	1077.95	Superficial a Nivel, uso Público, sin techar (terreno sub-dividido)
Privado	Pr-1	Blvd. Niños Héroes, entre V. Guerrero y Fco. Sepúlveda	Sur	2280.5	Superficial a nivel, 1, 2 y 3 nivel, uso privado (ley)

Cuadro 18-3. Estacionamientos en el centro histórico, levantamiento IMPLAN, 2008

**ESTACIONAMIENTOS EN LA ZONA CENTRO**

CLASIFICACIÓN	NOMENCLATURA	UBICACIÓN	ACERA	SUPERFICIE EN M2	CARACTERÍSTICAS
Privado	Pr-2	Blvd. Niños Héroes, entre Fco. Sepúlveda y Callejón Granados	Sur	103.6	Superficial a nivel, uso privado (tintorería)
Privado	Pr-3	Blvd. Niños Héroes, entre Fco. Sepúlveda y Callejón Granados	Sur	29.21	Superficial a nivel, uso privado (tintorería)
Privado	Pr-4	Blvd. Niños Héroes, entre Fco. Sepúlveda y Callejón Granados	Sur	22.44	Superficial a nivel, uso privado (corporativo flex)
Privado	Pr-5	Blvd. Niños Héroes, entre Fco. Sepúlveda y Callejón Granados	Sur	341.61	Superficial a nivel, uso privado (banco, vinoteca)
Privado	Pr-6	Blvd. Niños Héroes, entre Morelos y D. Guerra	Sur	2013.71	Superficial a nivel, uso privado (locales comerciales)
Privado	Pr-7	Blvd. Niños Héroes, entre Lateral Izquierdo y calzada recursos	Sur	3956.61	Superficial a nivel, uso privado (comercio y lavado)
Privado	Pr-8	Rafael Buelna, entre Callejón Granados y Fco. Sepúlveda	Norte	244.89	Superficial a 1 nivel, uso privado (hielo)
Privado	Pr-9	Fco. Sepúlveda, entre Blvd. Niños Héroes y Callejón Zaragoza	Oeste	133.03	Superficial a nivel, uso privado (plaza comercial)
Privado	Pr-10	Blvd. Niños Héroes, entre Granados y Aquiles Serdan	Sur	1996.94	Superficial a nivel, uso privado (escuela ingles)
Privado	Pr-11	Blvd. Niños Héroes, entre Áquiles Serdán y Ramón Corona	Sur	426.91	Superficial a nivel, uso privado
Privado	Pr-12	Ruperto L. Paliza, entre Blvd. Niños Héroes y Rafael Buelna	Este	542.51	Superficial a desnivel, uso privado (difocur)
Privado	Pr-13	Calzada Recursos, entre Angel Flores y Miguel Hidalgo	Este	949.99	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-14	Guadalupe Victoria, entre Miguel Hidalgo y Ángel Flores	Oeste	237.04	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-15	Juárez, entre Teófilo Noris y Riva Palacio	Norte	192.6	Superficial a nivel, uso privado (Registro civil)
Privado	Pr-16	Miguel Hidalgo, entre V. Riva Palacio y D. Guerra	Norte	348.46	Superficial a nivel, uso privado (oxxo)
Privado	Pr-17	I. Zaragoza, entre D. Rubí y Morelos	Sur	186.79	Superficial a nivel, uso privado
Privado	Pr-18	R. Buelna, entre D. Rubí y Morelos	Norte	1999.17	Superficial a nivel, uso privado (bodega mz)
Privado	Pr-19	Ángel Flores, entre D. Guerra y J. Ma. Morelos	Oeste	828.97	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-20	I. Zaragoza, D. Guerra y V. Riva Palacio	Norte	347.88	Superficial a nivel, uso privado (café-mueblería)
Privado	Pr-21	I. Zaragoza, D. Guerra y V. Riva Palacio	Norte	419.63	Superficial a nivel, uso privado (locales comerciales)
Privado	Pr-22	Blvd. Niños Héroes, entre Teófilo Noris y Nicolás Bravo	Sur	568.81	Superficial a nivel, uso privado (locales comerciales)
Privado	Pr-23	Blvd. Niños Héroes, entre Teófilo Noris y Nicolás Bravo	Sur	154.92	Superficial a nivel, uso privado (locales comerciales)
Privado	Pr-24	Blvd. Niños Héroes, entre Teófilo Noris y Nicolás Bravo	Sur	228.21	Superficial a nivel, uso privado (locales comerciales)
Privado	Pr-25	Blvd. Niños Héroes, entre Nicolás Bravo y Guadalupe Victoria	Sur	181.68	Superficial a nivel, uso privado (estación de radio)
Privado	Pr-26	Nicolás Bravo, entre Blvd. Niños Héroes y Rafael Buelna	Oeste	125.45	Superficial a nivel, uso privado (estación de radio)
Privado	Pr-27	Nicolás Bravo, entre Blvd. Niños Héroes y Rafael Buelna	Oeste	413.18	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-28	Nicolás Bravo, entre Blvd. Niños Héroes y Rafael Buelna	Oeste	403.9	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-29	Rafael Buelna, entre Morelos y D. Guerra	Norte	248.5	Superficial a nivel, uso privado (ICAT)
Privado	Pr-30	Rafael Buelna, entre Lateral Izquierdo y Guadalupe Victoria	Sur	65.61	Superficial a nivel, uso privado (JAPAC)
Privado	Pr-31	Prol. Ángel Flores, entre Calzada Recursos Hidráulicos y Lateral Izquierdo	Sur	263.87	Superficial a nivel, uso privado (locales comerciales)
Privado	Pr-32	Prol. Ángel Flores, entre Calzada Recursos Hidráulicos y Lateral Izquierdo	Sur	429.8	Superficial a nivel, uso privado (bar-profeco)
Privado	Pr-33	Prol. Ángel Flores, entre Calzada Recursos Hidráulicos y Lateral Izquierdo	Sur	315.46	Superficial a nivel, uso privado
Privado	Pr-34	Rafael Buelna, entre Nicolás Bravo y Guadalupe Victoria	Sur	2194.89	Superficial a nivel, uso privado (CFE)
Privado	Pr-35	Guadalupe Victoria, entre Ángel Flores y Miguel Hidalgo	Este	92.27	Superficial a nivel, uso privado (CNOP)

Cuadro 18-4. Estacionamientos en el centro histórico, levantamiento IMPLAN, 2008

ESTACIONAMIENTOS EN LA ZONA CENTRO					
CLASIFICACION	NOMENCLATURA	UBICACION	ACERA	SUPERFICIE EN M2	CARACTERISTICAS
Privado	Pr-36	Nicolás Bravo, entre Ángel Flores y Miguel Hidalgo	Oeste	146.25	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-37	Ángel Flores, entre Nicolás Bravo y Guadalupe Victoria	Sur	48.22	Superficial a nivel, uso privado (laboratorio)
Privado	Pr-38	Nicolás Bravo, entre Ángel Flores y Miguel Hidalgo	Este	71.43	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-39	Nicolás Bravo, entre Ángel Flores y Miguel Hidalgo	Este	90.67	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-40	D. Guerra, entre Ángel Flores y M. Hidalgo	Oeste	420.51	Superficial a nivel, uso privado (iglesia)
Privado	Pr-41	D. Guerra, entre A. Rosales y Ángel Flores	Este	88.03	Superficial a desnivel, uso privado (iglesia)
Privado	Pr-42	Ángel Flores, entre D. Guerra y J. Ma. Morelos	Norte	438	Superficial a nivel, uso privado (salon de fiesta)
Privado	Pr-43	Bldv. Niños Héroes, entre J. Ma. Morelos y Donato Guerra	Sur	780.8	Superficial a nivel, uso privado (salon de fiesta)
Privado	Pr-44	Ángel Flores, entre D. Guerra y J. Ma. Morelos	Sur	2693.27	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-45	Bldv. Niños Héroes, entre Domingo Rubi y J. Ma. Morelos	Sur	963.74	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-46	Bldv. Niños Héroes, entre Domingo Rubi y J. Ma. Morelos	Sur	587.39	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-47	Miguel Hidalgo, entre Morelos y Donato Guerra	Norte	1291.97	Superficial a nivel, uso privado (restaurante-hotel)
Privado	Pr-48	A. Rosales, entre J. Ma. Morelos y D. Rubi	Sur	730.7	Superficial a desnivel, uso privado (coppel)
Privado	Pr-49	Bldv. Niños Héroes, entre Domingo Rubi y J. Ma. Morelos	Sur	1178.28	Superficial a nivel, uso privado (casa del PAN)
Privado	Pr-50	D. Rubi, entre A. Rosales y Ángel Flores	Este	763.5	Superficial a nivel, uso privado (correos)
Privado	Pr-51	J. Carrasco, entre A. Rosales y R. Buelna	Oeste	797.41	Superficial a 1 nivel, uso privado (banco)
Privado	Pr-52	I. Zaragoza, entre J.Ma. Morelos y Domingo Rubi	Norte	525.79	Superficial a 1 nivel, uso privado (banco)
Privado	Pr-53	Bldv. Niños Héroes, entre J. Carrasco y Domingo Rubi	Sur	1647.87	Superficial a 1 nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-54	Bldv. Niños Héroes, entre J. Carrasco y Domingo Rubi	Sur	610.64	Superficial a 1 nivel, uso privado (gobierno)
Privado	Pr-55	Andrade, entre Antonio Rosales y Ángel Flores	Este	367.42	Superficial a 1 nivel, uso privado (departamentos)
Privado	Pr-56	Ángel Flores, entre A. Obregón y J. Carrasco	Norte	128.86	Superficial a nivel, uso privado (area descarga)
Privado	Pr-57	Rafael Buelna, entre Ruperto L. Paliza y Andrade	Sur	574.73	Superficial a nivel, uso privado (restaurante)
Privado	Pr-58	Miguel Hidalgo, entre Andrade y Ruperto L. Paliza	Sur	316.38	Superficial a nivel, uso privado (computación)
Privado	Pr-59	V. Guerrero, entre A. Rosales y Ángel Flores	Este	168.57	Superficial a nivel, uso privado (megacable)
Privado	Pr-60	Ángel Flores, entre Granados y Fco. Sepúlveda	Norte	892.62	Superficial a nivel, uso privado (cobaes)
Privado	Pr-61	Ángel Flores, entre Aquiles Serdán y Granados	Norte	252.67	Superficial a nivel, uso privado (locales comerciales)
Privado	Pr-62	A. Rosales, entre Aquiles Serdán y Granados	Sur	613.23	Superficial a nivel, uso privado (locales comerciales)
Privado	Pr-63	Juárez, entre Ruperto L. Paliza y Andrade	Norte	164	Superficial a nivel, uso privado (Medico)
Privado	Pr-64	Miguel Hidalgo, entre V. Riva Palacio y Teófilo Noris	Este	276.48	Superficial a nivel, uso privado (Registro civil)
Privado	Pr-65	Juárez, entre V. Riva Palacio y Teófilo Noris	Este	264.57	Superficial a nivel, uso privado (Registro civil)
Privado	Pr-66	I. Aldama, entre Miguel Hidalgo y Juárez	Oeste	86.51	Superficial a nivel, uso privado (uso ambulancia)
Privado	Pr-67	Aquiles Serdán, entre Ángel Flores y Miguel Hidalgo	Este	92.87	Superficial a nivel, uso privado (jugueteria)
Privado	Pr-68	I. Zaragoza, entre D. Rubi y Morelos	Sur	90.45	Superficial a nivel, uso privado
Privado	Pr-69	Miguel Hidalgo, entre I. Aldama y Granados	Sur	150.58	Superficial a nivel, uso privado (mercadito)
Privado	Pr-70	Fco. Sepúlveda, entre Ángel Flores y Miguel Hidalgo	Oeste	70.79	Superficial a nivel, uso privado (mercadito)
Privado	Pr-71	Miguel Hidalgo, entre Galeana y Fco. Sepúlveda	Sur	103.63	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-72	Juárez, entre Granados y Galeana	Norte	333.44	Superficial a nivel, uso privado (mercadito)

Cuadro 18-5. Estacionamientos en el centro histórico, levantamiento IMPLAN, 2008

**ESTACIONAMIENTOS EN LA ZONA CENTRO**

CLASIFICACIÓN	NOMENCLATURA	UBICACIÓN	ACERA	SUPERFICIE EN M2	CARACTERÍSTICAS
Privado	Pr-73	Miguel Hidalgo, entre V. Guerrero y V. Carranza	Norte	24.34	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-74	Miguel Hidalgo, entre V. Guerrero y V. Carranza	Norte	45.16	Superficial a nivel, uso privado (comercio)
Privado	Pr-75	Mariano Escobedo, entre V. Guerrero y V. Carranza	Norte	1160.66	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-76	Juárez, entre Aldama y Granados	Sur	60.76	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-77	Juárez, entre Aldama y Granados	Sur	76.29	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-78	Mariano Escobedo, entre Aldama y Granados	Este	211.91	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-79	Mariano Escobedo, entre D. Rubí y J. Carrasco	Norte	353.85	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-80	Juárez, entre D. Rubí y Morelos	Sur	555.89	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-81	Mariano Escobedo, entre D. Rubí y Morelos	Norte	241.24	nivel de calle, uso privado.
Publico	Pu-82	Juárez, entre D. Rubí y Morelos	Sur	416.22	nivel de calle, uso publico.
Privado	Pr-83	Juárez, entre Morelos y D. Guerra	Sur	334.27	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-84	Nicolás Bravo, entre Juárez y Mariano Escobedo	Oeste	108.56	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-85	Mariano Escobedo, entre Lateral Izquierdo y Gpe. Victoria	Sur	338.23	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-86	C. Colón, entre Lateral Izquierdo y Gpe. Victoria	Norte	742.33	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-87	Mariano Escobedo, entre Nicolás Bravo y Gpe. Victoria	Sur	413.14	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-88	Mariano Escobedo, entre G. Robles y Nicolás Bravo	Sur	434.83	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-89	C. Colón, entre G. Robles y Nicolás Bravo	Norte	364.12	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-90	V. Riva Palacio, entre Mariano Escobedo y C. Colón	Oeste	366.04	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-91	D. Guerra, entre Mariano Escobedo y C. Colón	Oeste	562.82	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-92	D. Guerra, entre Mariano Escobedo y C. Colón	Este	1035.94	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-93	C. Colón, entre Morelos y D. Guerra	Norte	293.04	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-94	Mariano Escobedo, entre D. Rubí y Morelos	Sur	470.39	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-95	Morelos, entre Mariano Escobedo y C. Colón	Este	228.11	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-96	J. Carrasco, entre Mariano Escobedo y C. Colón	Oeste	229.91	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-97	Mariano Escobedo, entre Fco. Sepúlveda y V. Guerrero	Sur	44.29	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-98	Fco. I. Madero, entre A. Obregón y Ruperto L. Paliza	Norte	2366.02	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-99	A. Obregón, entre C. Colón y Fco. I. Madero	Oeste	193.29	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-100	A. Obregón, entre C. Colón y Fco. I. Madero	Oeste	491.04	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-101	Fco. I. Madero, entre D. Rubí y Morelos	Norte	710.31	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-102	Fco. I. Madero, entre Morelos y D. Guerra	Norte	605.46	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-103	Fco. I. Madero, entre Morelos y D. Guerra	Norte	180.56	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-104	Fco. I. Madero, entre D. Guerra y V. Riva Palacio	Norte	288.53	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-105	C. Colón, entre V. Riva Palacio y Teófilo Noris	Sur	94.49	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-106	C. Colón, entre V. Riva Palacio y Teófilo Noris	Sur	537.49	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-107	Leyva Solano, entre Nicolás Bravo y Gpe. Victoria	Norte	440.13	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-108	Leyva Solano, entre Gpe. Victoria	Norte	188.26	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-109	C. Colón, entre Gpe. Victoria y Lateral Izquierdo	Sur	122.33	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-110	C. Colón, entre Gpe. Victoria y Lateral Izquierdo	Sur	332.97	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-111	V. Riva Palacio, entre Fco. I. Madero y Fco. Villa	Este	381.06	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-112	Fco. I. Madero, entre D. Rubí y Morelos	Sur	932.15	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-113	Fco. I. Madero, entre J. Carrasco y D. Rubí	Sur	136.37	nivel de calle, uso privado.

Cuadro 18-6. Estacionamientos en el centro histórico, levantamiento IMPLAN, 2008

ESTACIONAMIENTOS EN LA ZONA CENTRO					
CLASIFICACIÓN	NOMENCLATURA	UBICACIÓN	ACERA	SUPERFICIE EN M2	CARACTERÍSTICAS
Privado	Pr-114	A. Obregón, entre Fco. I. Madero y Fco. Villa	Este	1632.35	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-115	A. Obregón, entre Fco. I. Madero y Fco. Villa	Este	381.18	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-116	Fco. Villa, entre Andrade y Ramón Corona	Oeste	905.53	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-117	Ramón Corona, entre Fco. I. Madero y Fco. Villa	Este	214.8	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-118	Ramón Corona, entre Fco. I. Madero y Fco. Villa	Este	247.04	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-119	Fco. Villa, entre Ramón Corona y Aquiles Serdán	Sur	421.84	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-120	D. Rubí, entre Fco. Villa y Leyva Solano	Este	110.34	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-121	Ramón. F. Iturbe, entre D. Rubí y Manuel Bonilla	Norte	301.69	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-122	Ramón. F. Iturbe, entre D. Rubí y Manuel Bonilla	Sur	53.1	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-123	Fco. Villa, entre Manuel Bonilla y Morelos	Sur	67.17	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-124	D. Guerra, entre Fco. Villa y Leyva Solano	Oeste	161.04	nivel de calle, uso privado.
Privado	Pr-125	A. Obregón, entre Ángel Flores y M. Hidalgo	Oeste	130.05	Superficial a desnivel, uso privado (comercio)

Cuadro 18-7. Estacionamientos en el centro histórico, levantamiento IMPLAN, 2008



Imagen 34. Localización de estacionamientos en la Zona Centro, levantamiento IMPLAN, 2008

### 1.13. Sitios y edificaciones con características patrimoniales.

La zona que comprende el Plan Parcial Culiacán Zona Centro concentra la mayoría de las fincas, lugares patrimoniales y fiestas tradicionales con los que cuenta la ciudad.

Dentro del Patrimonio ecológico se incluyen las riberas del río Tamazula y las áreas verdes al interior del centro histórico.

Existe también un patrimonio intangible que comprende las fiestas y tradiciones populares, como los festejos del aniversario de la fundación de la ciudad, el desfile de las banderas, las fiestas patrias del aniversario de la Independencia de México y la Revolución.

En cuanto al patrimonio urbano edificado, dentro del Plan Parcial para el Centro Histórico de 1995 se definen los polígonos de estudio y el área de actuación en base a la concentración de fincas patrimoniales, evidenciándose el valor de dichas edificaciones en la elaboración del plan y la importancia de su conservación.

El inventario presentado en dicho documento refiere un total de 230 edificaciones consideradas como patrimonio edificado, clasificadas en 4 grupos de acuerdo a sus características formales, tipología, por ser centros de reunión y atracción social importante o por su relevancia.

Inventario del Patrimonio Edificado, Plan Parcial del Centro Histórico de Culiacán, 1995	
Número de inmuebles	Grupo
7	Arquitectura monumental
158	Arquitectura civil relevante
61	Arquitectura civil de valor ambiental
4	Patrimonio complementario
230	TOTAL

Cuadro 19. Inventario del patrimonio edificado según Plan Parcial para el Centro Histórico de 1995.

Sin embargo, a pesar de la existencia de dicho inventario desde la publicación del plan parcial de 1995, no se contempló la aplicación de instrumentos legales precisos de conservación o restauración en inmuebles ni en los espacios públicos.

El INAH considera un aproximado de 500 inmuebles con características históricas patrimoniales para la ciudad, sin contar con un número específico para el perímetro de estudio.

Pese a la existencia del inventario contenido en el anterior plan parcial, y debido a inconsistencias en las claves catastrales y ubicación exacta de los predios, que no todos los inmuebles que debieran ser considerados como patrimonio habían sido catalogados, y algunos de los que sí se encontraron en alguna catalogación han sufrido modificaciones al punto de no encontrarse características que debieran ser conservadas, o en algunos casos han sido demolidas por completo, se realizó una actualización del inventario.

IMPLAN elaboró en 2008-2009 un registro de inmuebles con características patrimoniales. Según dicho estudio, existen 387 edificios patrimoniales. Estos se definen en el siguiente plano con los usos de suelo que actuales.

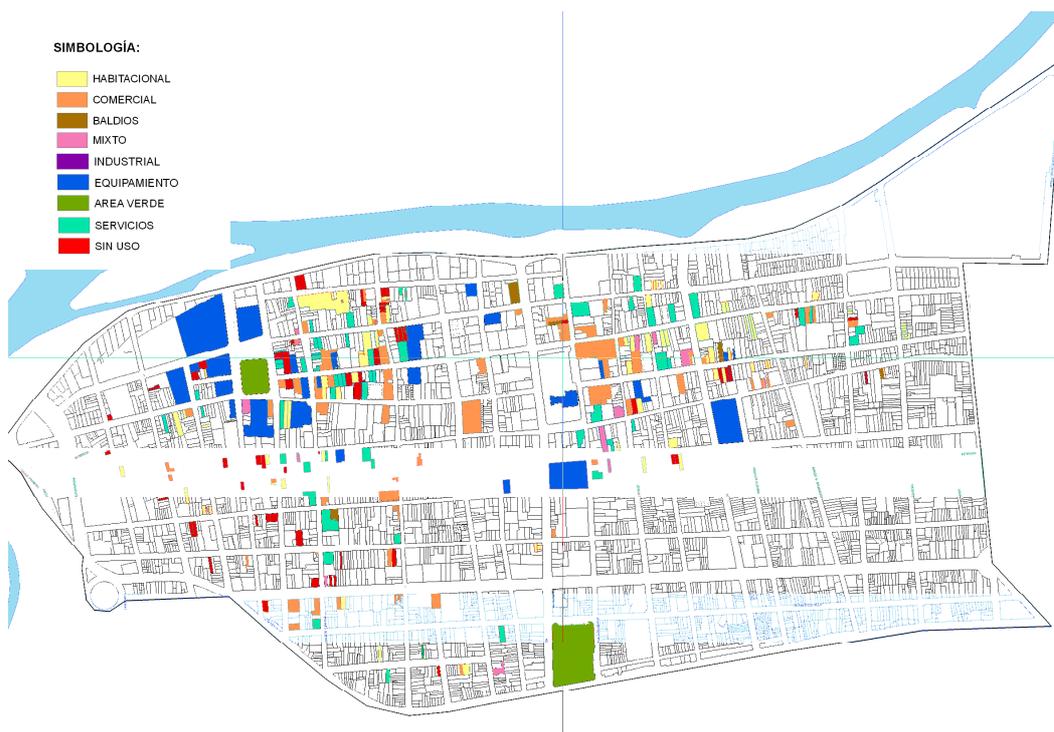


Imagen 35. Mapa de los inmuebles patrimoniales registrados con uso actual.

Se obtuvieron 464 cédulas básicas de información para inmuebles patrimoniales, que fueron llenadas durante el levantamiento de campo y gabinete, con una visión más clara del patrimonio aún existente en el centro histórico que permite establecer líneas de acción para la protección y revitalización del mismo, así como los niveles de protección a los que deberán sujetarse las intervenciones en las fincas, información considerada en el capítulo de estrategia de desarrollo urbano del Plan Parcial Culiacán Zona Centro. (Ver anexos)

La temporalidad del patrimonio edificado varía entre los siglos XIX y XX, sin descartar la presencia de fundaciones más antiguas, los estilos arquitectónicos son igualmente variados.

Existen inmuebles del eclecticismo porfiriano, un art-déco local, arquitectura civil con influencias neoclásicas, arquitectura contemporánea regional, arquitectura vernácula y conjuntos de arquitectura de valor ambiental. Relevancia adquiere el Panteón San Juan por contener ejemplares conmemorativos de una gran calidad estética, forma y técnicas.

El trazo urbano de la ciudad de Culiacán es también parte del patrimonio; denota una influencia renacentista, de traza ortogonal. Se conservan como patrones la línea recta, remates visuales y uniformidad en las edificaciones, que dan el efecto de la perspectiva y la monumentalidad.

En síntesis, existe ya una catalogación por parte del municipio bastante clara que permitirá establecer lineamientos y acciones específicas encaminadas a la protección del patrimonio, es tarea pendiente aún lograr el reconocimiento de algunos inmuebles con valor artístico por parte del INBA.

## Estado de conservación general del patrimonio histórico

El patrimonio histórico ha sufrido constantes cambios debido principalmente a la concentración de comercios y equipamiento que estimulan el valor del suelo y los cambios de uso del mismo, resultado de esto en diversas ocasiones las estructuras de los inmuebles se someten a condiciones de esfuerzo para las que no fueron diseñadas.

Imágenes 35, del Patrimonio histórico de la zona, IMPLAN, 2008



Aunado a lo anterior, diversos procesos y factores han provocado el deterioro actual del patrimonio histórico; el despoblamiento de la zona, reflejado en el desuso de los inmuebles, bajo o nulo mantenimiento de las edificaciones, que terminan por destruir los atributos de los monumentos históricos.

En general las transformaciones del patrimonio se manifiestan en los cambios de proporciones por alturas excesivas que rebasan los promedios que rompen ritmos del entorno patrimonial, la apertura excesiva de vanos, la utilización de materiales discordantes y contaminación visual por el uso de anuncios y propaganda comercial discordante.

### 1.14. Imagen urbana.

A pesar de la pérdida de una cantidad considerable de monumentos durante la última década, el Centro Histórico aún conserva un rico acervo patrimonial. El valor mayor de contexto o de imagen urbana es el patrimonio histórico y artístico que concentra.

Nuestro Centro Histórico ha sido reproducido a través del tiempo, su valor de imagen y de uso están en lucha. Los organismos encargados de velar por la conservación del patrimonio sólo atienden las leyes y las normas que protegen al inmueble, las piedras, las zonas y los sitios monumentales, pero no su contenido. Las intervenciones han concentrado sus acciones en fachadismo, cosmética urbana que salvaguarda apariencias.

Es momento de ampliar esta visión que se tiene de la imagen urbana atendiendo alturas, alineamientos, fachadas (texturas, formas, color, relación vanos y macizos), proporción de puertas y ventanas, cornisas,

marquesinas, mobiliario urbano, señalamientos, anuncios, esculturas y monumentos urbanos, así como plazas y parque públicos.

La visión escenográfica debe ser rebasada, rescatando la imagen urbana en forma y contenido, y que para el rescate integral de la Zona Centro, más que un proyecto urbano, se trata de procesos a corto, mediano y largo plazo, detonados a partir de proyectos y acciones puntuales inscritos en una estrategia general.

La estructura y la imagen urbana cumplen un papel importante en la calidad de vida de los habitantes. Identificar y estructurar a la ciudad permite movilidad y uso de quienes la viven, la legibilidad urbana depende de la facilidad para reconocer las partes y organizarlas coherentemente.

Hay espacios en la zona como senderos e hitos que debido a la apropiación, simbolismo, percepción y visuales, la población los ha convertido en referencias espaciales y culturales.

Plazas Públicas	Barrios	Barreras
Plaza Gral. Álvaro Obregón	Barrio de la vaquita	Ríos Tamazula, Humaya y Culiacán
Plaza Gral. Antonio Rosales	Barrio de la mosca	Av. Niños Héroes
Monumento a la madre	Barrio de la Plazuela Rosales	Lateral Izquierda
Parque Revolución	Barrio del pescado	Francisco I. Madero
Centro Cívico Constitución	Barrio de la Escobedo-Colón	Gral. Álvaro Obregón
	Barrio del Callejón Corona	Gral. Gabriel Leyva Solano
	Barrio del Mercadito	
	Barrio del Coloso	
	Barrio de la Ángel Flores	
	Barrio del Callejón Zaragoza	
	Barrio de la 27 de septiembre	
	Barrio del Carmen	
	Barrio del Alacrán	

Cuadro 20. Plazas, barrios y barreras en la Zona Centro.

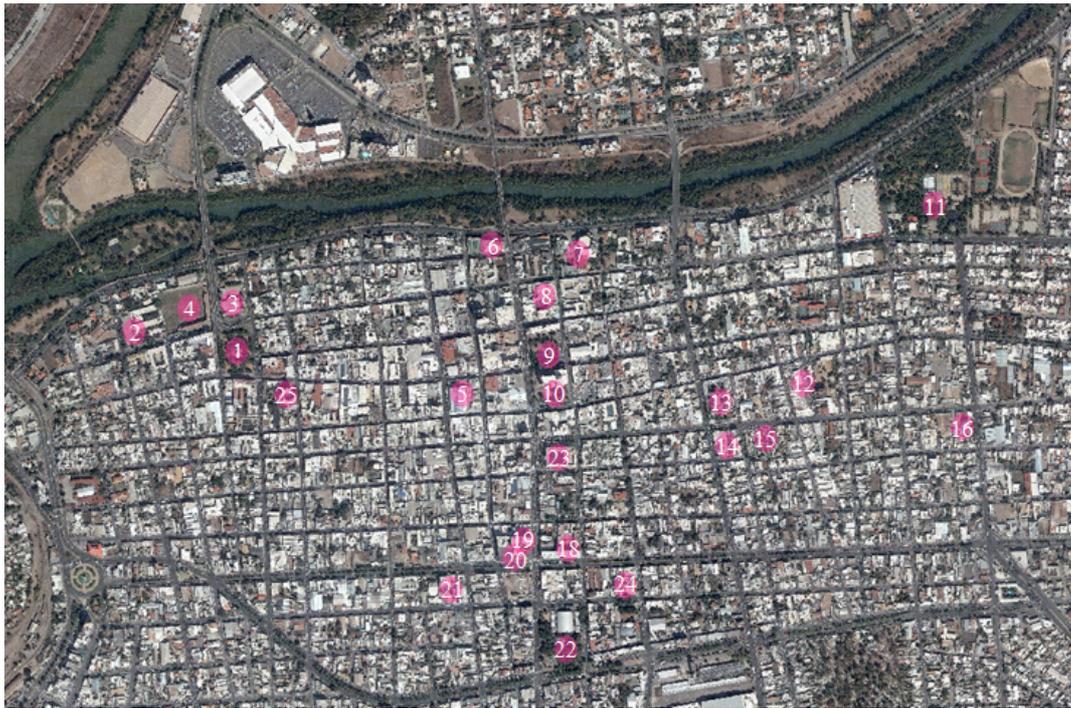


Imagen 36. Hitos en la Zona Centro



Imagen 37. Nodos en la Zona Centro



Imagen 38. Sendas, plazas y parques en la Zona Centro

#### A. Volumetría.

En la zona del Plan Parcial las cubiertas de los inmuebles son planas, sobresalen las torres y la cúpula del templo de Nuestra Señora del Rosario.

Se tiene un Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) del 52%, que equivale a 142.29 hectáreas ocupadas del área neta, mientras que el 48% es suelo no ocupado. El Coeficiente de Uso del Suelo (CUS) alcanza el 91%, con una altura promedio de 2 pisos. Hay edificios de hasta 5 niveles, localizados de manera dispersa en los límites del polígono.

#### B. Deterioro de la imagen urbana.

La falta de conservación y mantenimiento de las edificaciones, que provocan el deterioro de los barrios, así como el abandono de los espacios públicos, no sólo dañan la imagen urbana del sector sino que favorece a la conducta antisocial y violencia urbana.

Algunas características de la estructura urbana se han perdido, el proceso de despoblamiento y descapitalización han creado vacíos que han sido ocupados por actividades comerciales desordenadas e informales, afectando la legibilidad de la imagen urbana.

---

Entre las principales afectaciones se encuentran las relacionadas con la contaminación visual con anuncios luminosos, espectaculares, antenas, redes aéreas de infraestructura, transformadores de luz y la basura.

Otras afectaciones se dan por la competencia del control del espacio urbano, pretendiendo rentabilizar el uso del suelo mediante la construcción de edificios de alta densidad y totalmente ajenos a la imagen del área, pero también existen proyectos actuales que pretenden transformar los edificios históricos en comercios o estacionamientos sin respetar la edificación y el contexto urbano.

Todo el polígono requiere un programa de limpieza de fachadas, eliminando publicidad, toldos discordantes, cubiertas y cualquier elemento que dañe las edificaciones patrimoniales y no patrimoniales que causen una imagen urbana deteriorada.

### **C. Percepción simbólica de la Zona Centro.**

Ante la expansión de la mancha urbana y la pérdida de una cantidad considerable de edificaciones patrimoniales se ha venido reiterando en la última década la necesidad de conservar el centro de la ciudad, no sólo como un testimonio del pasado que se tiene que heredar a generaciones futuras, sino como un punto de partida para construir la ciudad que cubre nuestras necesidades actuales.

Existe discrepancia sobre lo que es la zona Centro entre gobiernos, académicos, intelectuales y organismos encargados de la salvaguarda del patrimonio por un lado; residentes, propietarios, comerciantes y usuarios diversos por el otro; esto también demuestra la falta de programas serios de difusión sobre que es el Patrimonio Cultural.

## **1.15. Espacio público**

Entre los elementos más potentes de la estructura de la Zona Centro son sus barrios, los signos arquitectónicos, formas habitacionales y espacios públicos: calles, plazas y parques públicos forma en su conjunto un sistema que articula la traza urbana. Las plazas son hitos importantes, son los espacios de encuentro, de descanso, de recreación y de convivencia de la población que habita o visita el centro. La calidad del espacio depende en gran parte de la posibilidad de acceso universal, es decir que tenga las características físicas para no dificultar la posibilidad de ser utilizado por la totalidad de la población.

Son 5 espacios públicos que se encuentran en el área del plan parcial, cada uno con uso, morfología y características diferentes.

### **A. Caracterización de los espacios públicos.**

#### **I. Calles y banquetas.**

La calle (el arroyo vehicular) es un espacio relativamente público al limitarse su derecho a quien tiene automóvil y aunque también es utilizada por quien hace uso del transporte público, la mala calidad y limitada cobertura de este último limita su uso a un alto porcentaje de la población.

---

Las banquetas de la zona centro tendrían que ser el espacio público por excelencia, el que de conexión a todos los sectores y seguridad a los peatones y en consecuencia merecen la calidad necesaria para que sea accesible a toda la población más la realidad dista mucho de esta necesidad. Existen problemas clave en la zona centro y quizás el de las condiciones de las banquetas es uno de los más importantes y sentidos por toda la población.

Actualmente no existen tramos largos de banquetas en esta zona que puedan catalogarse como óptimos para su objetivo básico que es el de facilitar el tránsito peatonal. Entre varios factores negativos podemos contar los pavimentos deteriorados, innumerables obstáculos habilitados por propietarios de predios (escalones, ventanas, barandales, macetas, anuncios, aires acondicionados a baja altura), cambios de superficie (muchos de ellos derrapantes), venta en vía pública, falta de árboles que sombreen y sobre todo, lo más común, la preferencia de la rampa para acceso de vehículos rompiendo la horizontalidad de la banqueta que el peatón necesita, esto último casi asumido como una prioridad necesaria.

A todo ello habría que añadir la cada vez más angosta dimensión de las banquetas y en algunos casos la no existencia de ella. Por otro lado, las posibilidades de acceso en sillas de ruedas son casi nulas por un lado por la falta de rampas adecuadas y por otro lado por la cantidad de cambios de nivel y de tipo de superficie en muchos casos imposible de transitar por él. En este apartado es importante hacer notar la necesidad en determinados sectores de diseñar pasos a nivel de banqueta para cruzar las calles, muchas de ellas convertidas en verdaderos arroyos que impiden transitar al peatón de una manzana a otra.

También tendríamos que añadir una dosis de desatención de autoridades y sociedad en general al no respetar el espacio del peatón con vehículos estacionados sobre la banqueta, o en esquinas y rampas.

## II. Plazas históricas.

### Plaza Gral. Álvaro Obregón.

La plaza Obregón es la plaza principal donde se dio el origen de la ciudad. A lo largo de su historia ha tenido varias intervenciones y actualmente tiene la fisonomía que adquirió en una remodelación que se le hizo en la década de los setentas. En ese entonces se propició una Gran Plaza a ambos lados de Catedral al cerrar dos calles entre las avenidas Obregón y Paliza. Hoy es el centro de reunión y el punto de llegada y partida de gran cantidad de autobuses urbanos. Es el sitio de eventos culturales, manifestaciones políticas y expresiones urbanas de la ciudad.

Es un lugar de paseo vespertino, actualmente se le hizo una remoción en su jardinería, se ampliaron las banquetas, se cambió toda la superficie de calles y banquetas y se reinstaló la venta en la vía pública que obstruía el paso peatonal del andador Ángel Flores. Esta intervención se hizo con la pretensión de sumar a esta gran plaza los tramos de calles Ángel Flores (de Paliza a Andrade) y la Av. Paliza (de Hidalgo a Rosales) bajo el esquema de extender el espacio accesible al peatón, siempre iluminado, sin cambios de nivel y de grandes dimensiones.

### **Plaza Gral. Antonio Rosales.**

La Plaza Rosales es la segunda plaza con características similares a la Obregón, más pequeña y con actividades siempre más relacionadas con la vida universitaria y cultural.

Esta tuvo una remodelación general en la década de los noventas, donde recuperó gran parte de su fisonomía original. Varios de los edificios que la rodean son propiedad de la universidad y están destinados a uso cultural. El problema principal que la plaza enfrenta en la actualidad es que está flanqueada por dos vialidades de tráfico continuo (Av. Riva Palacio y Av. Teófilo Noris) que significan la conexión al puente Juan de Dios Bátiz que comunica al norte de la ciudad.

### **III. Parques.**

Existen tres parques en la zona centro de Culiacán: Parque Constitución, Parque Revolución y Parque las Riberas.

#### **Centro Cívico Constitución.**

Es el parque más antiguo de la ciudad, se construyó en 1958, recientemente cumplió sus 50 años en Culiacán. Es un centro deportivo, cultural, comercial que además incluye al zoológico de la ciudad. Actualmente es muy visitado a pesar de su deterioro. La zona deportiva tienen secciones concesionadas a clubs que limitan su uso, el zoológico carece de apoyo y espacio para funcionar como debe ser, el área cultural es poco visitada y está muy deteriorada y tiene una zona comercial prácticamente abandonada. Tiene la ventaja de su accesibilidad por lo céntrico del lugar y amplia cobertura de rutas de transporte durante el día.

#### **Parque Revolución**

Más que un parque es otra plaza que cuenta con las instalaciones de un gimnasio de usos múltiples para funciones de box, juegos de básquetbol y vólibol y lo que inicialmente fueron talleres para actividades culturales actualmente se ocupan como oficinas administrativas del ayuntamiento. El parque en su totalidad está en malas condiciones y es poco visitado. Es un sitio que merece ser rescatado y explotado como un punto de atracción en este sector.

#### **Parque Las Riberas**

Las riberas de los ríos Tamazula y Humaya prácticamente no han sido utilizadas como áreas recreativas, con excepción de la Isla de Orabá que fue habilitada como sitio de esparcimiento con juegos infantiles, andador y un espacio para eventos entre otros atractivos temporales. Actualmente el Parque las riberas ya muestra las primeras instalaciones de lo que será sin duda, el parque urbano más grande e importante de la ciudad. Es el sitio de recreo más antiguo de la ciudad, era el lugar de esparcimiento de sus primeros pobladores y poco a poco se fue olvidando sin dejar de estar ahí.

Esta primera intervención ya incluye ciclovías, juegos infantiles, ejercitadores, tirolesa y algunas otras actividades de deporte extremo, paseos en lancha, etc. Falta complementar estas actividades con baños, accesos universales, y pasos peatonales o conexiones con el centro de la ciudad pues la vialidad que lo separa (paseo Niños Héroes) ha incrementado su flujo vehicular intensamente. Requiere de

---

conexión principalmente con otros espacios públicos como la plazuela Rosales, ISIC o el Parque Constitución.

## **B. Función de los espacios públicos.**

Los espacios públicos de la zona funcionan como espacios comunitarios considerando que en torno a ellos existen vivienda, equipamiento de barrio y comercio, se desarrollan actividades socioculturales, y deportivas que atraen a la población de toda la ciudad.

Teniendo en cuenta las actividades antes mencionadas, se consideran los siguientes niveles de funcionalidad:

**Funciones de barrio:** relacionadas con las necesidades de ocio y recreación de la población residente, existe vivienda alrededor o cercana al entorno, cuentan con equipamiento y comercio vecinal o de barrio, generan tranquilidad para permitir descanso de quienes los visitan.

**Funciones socioculturales:** existe poca vivienda entorno al espacio, los edificios adyacentes albergan equipamientos culturales, comerciales y/o de servicio que atraen a la población y no son compatibles con las actividades de barrio, fomentan tradiciones y actividades masivas en el centro.

**Funciones deportivas:** existe poca vivienda entorno al espacio, los edificios adyacentes albergan equipamientos comerciales y/o de servicio que atraen a la población y no son compatibles con las actividades de barrio, fomentan actividades masivas de índole recreativas y deportivas.

## **C. Degradación del espacio público y conflictos por su uso.**

A pesar del estado físico regular pero favorable de los espacios, existe inseguridad, aparecen algunas conductas antisociales y violentas, deterioro en kioscos, ambulante dejando basura en la vía pública y obstruyendo el paso de peatones.

Por otro lado se reconoce que el uso habitacional da seguridad a las calles y barrios, contrario a los excesivos usos de comercio y servicios, que alrededor de las 20.00 horas convierten a grandes zonas del centro en una ciudad desierta, propicia para los asaltos.

La falta de seguridad, la insuficiente iluminación en calles y plazas, el deficiente servicio de limpieza y el uso inadecuado de los espacios son las características más comunes que degradan el espacio público en el centro.

### **Comercio en la vía pública**

La venta en la vía pública es un fenómeno que existe en todas las ciudades. Este puede variar de ser un servicio requerido y tradicional como pueden ser los boleros o la venta de revistas y periódicos, paletas, aguas frescas o alguna comida rápida. Más del 50% de los puestos o establecimientos en el centro de la ciudad ofrecen este tipo de servicio.

El comercio se ofrece en puestos fijos o semifijos. Tomando en cuenta las malas condiciones de las banquetas además de los congestionamientos vehiculares, el problema de la venta en la vía pública se convierte en parte grave del problema.

COMERCIO EN LA VÍA PÚBLICA EN LA ZONA CENTRO DE CULIACÁN			
NO.	TIPO	CANTIDAD	PORCENTAJE
1	Comercio con puesto fijo	158	62.7%
2	Comercio con puesto semifijo	85	33.7%
3	Comercio sobre vehículo	8	3.2%
4	Comercio sin vehículo	1	0.4%
5	Mercado sobre ruedas	0	0.0%
<b>TOTAL</b>		<b>252</b>	<b>100%</b>

Cuadro 4. Comercio en vía pública, fuente; IMPLAN, 2007

La descripción de los tipos de comercios que encontramos en la vía pública de la zona centro son los siguientes:

***Comerciante con puesto fijo.***

Es la persona que habiendo obtenido del Ayuntamiento el permiso correspondiente, ejerce el comercio durante un tiempo determinado en la vía pública, utilizando mobiliario emplazado de manera permanente.

***Comerciante en puesto semifijo.***

Es la persona que habiendo obtenido del Ayuntamiento el permiso correspondiente, ejerce el comercio durante tiempo determinado en la vía pública, utilizando mobiliario que retira al concluir las labores del día, para instalarlos nuevamente en la jornada siguiente.

***Comerciante en vía pública con vehículo.***

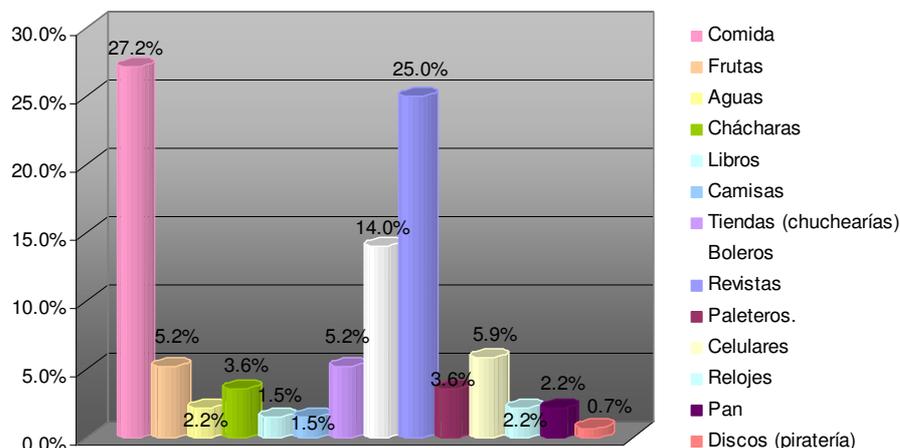
Es la persona que habiendo obtenido el permiso respectivo, ejerce el comercio durante tiempo determinado en la vía pública, utilizando muebles rodantes de cualquier tipo para transportar la mercancía, sin instalarse en un solo lugar, sino que se desplaza constantemente y únicamente se detiene momentáneamente para atender los consumidores que le solicitan sus productos.

***Comerciante en mercados sobre ruedas.***

Es la persona que habiendo obtenido el permiso o licencia correspondiente del Ayuntamiento, ejerce el comercio durante tiempo determinado en la vía pública, en los sitios y conforme a las rutas que determine el Ayuntamiento.

Para diagnosticar este fenómeno, se realizaron recorridos por las calles de la Zona Centro, en horas pico, con el propósito de conocer la dinámica de este tipo de comercio.

Es posible generalizar, salvo lo establecido en las plazas y parques de la ciudad que los puestos instalados fijos o semifijos en el centro de la ciudad provocan problemas de movilidad, higiene e imagen a la ciudad.



Gráfica 7. Tipo de comercio en vía pública dentro del Plan Parcial, fuente, IMPLAN, 2007

La mayor concentración del comercio en vía pública se encuentra al sur poniente y al centro del polígono del Plan Parcial, definiéndose una zona crítica que se describe más adelante. Es necesario hacer énfasis en las similitudes y diferencias entre el comercio establecido y el comercio en vía pública, porque contribuye a explicar porqué algunas políticas de reordenamiento han tenido poco éxito.

Por una parte, tenemos el valor de las ventas en los puestos ambulantes es menor que el del comercio establecido; ya que el comerciante de vía pública no tiene la capacidad para vender al mayoreo; el capital que invierte es menor y está orientado a las ventas del día, misma que determina el tipo de producto a vender.

Otro punto importante es el sistema de organización del comercio en vía pública, diferente al del comercio establecido, ya que en la medida que se cuestione la legalidad de los productos, se presta al desarrollo de intereses con fines políticos y territoriales.

Los productos que ofertan los comerciantes en la vía pública, son productos de consumo inmediato donde el precio es el factor determinante para asegurar la venta. Los costos de comercialización en vía pública son más bajos o casi nulos, comparados con los costos del comercio establecido. En consecuencia, no pueden adaptarse fácilmente al comercio establecido en tiendas o plazas comerciales donde dichos costos son mayores.

Existen giros predominantes de comercio en vía pública, similares a los establecidos, y se puede observar que algunos comerciantes establecidos cuentan con puestos colocados en vía pública, ya que cuentan con la solvencia para comprar un módulo fijo en vía pública.

Los habitantes de la ciudad y de la zona reconocen la importancia del comercio como fuente de empleo, y además facilita compras a menor precio. Pero también reconocen los problemas asociados a la actividad como el congestionamiento vial, dificultad en cuestiones de accesibilidad y movilidad, competencia desleal, manipulación política y actos de corrupción.

Comercio ubicado en la Zona Centro de la ciudad de Culiacán								
No.	Calle/ Avenida	Tipo de Comercio					Total	Porcentaje
		Comercio con puesto fijo	Comercio en puesto semifijo	Comercio en vía pública con vehículo	Comercio en vía pública sin vehículo	Mercado sobre ruedas		
1	Bld. Niños Héroes.	0	0	0	0	0	0	0%
2	Calle Ignacio Zaragoza.	0	0	0	0	0	0	0%
3	Calle Rafael Buelna	23	6	1	0	0	30	11.90%
4	Calle Gral. Antonio Rosales.	1	7	0	0	0	8	3.17%
5	Calle Gral. Ángel Flores.	38	12	2	1	0	53	21.03%
6	Calle Miguel Hidalgo y Costilla.	10	4	0	0	0	14	5.55%
7	Calle Benito Juárez.	4	3	0	0	0	7	2.77%
8	Calle Mariano Escobedo.	3	4	0	0	0	7	2.77%
9	Calle Cristóbal Colón.	5	3	0	0	0	8	3.17%
10	Bld. Fco. I. Madero.	7	0	0	0	0	7	2.77%
11	Calle Fco. Villa.	2	5	0	0	0	7	2.77%
12	Calle Ramón F. Iturbe.	0	0	0	0	0	0	0%
13	Calle Santa Rosa.	0	0	0	0	0	0	0%
14	Calle Agustín Lara.	0	2	0	0	0	2	0.79%
15	Bld. Leyva Solano.	4	5	2	0	0	11	4.36%
16	Calzada Heroico Colegio Militar.	2	0	0	0	0	2	0.79%
17	Av. Venustiano Carranza.	3	3	0	0	0	6	2.38%
18	Av. Vicente Guerrero.	4	4	0	0	0	8	3.17%
19	Av. Fco. Sepúlveda.	0	2	0	0	0	2	0.79%
20	Av. H. Galeana.	0	4	0	0	0	4	1.59%
21	Av. Granados.	1	2	0	0	0	3	1.19%
22	Av. Ignacio Aldama.	0	2	0	0	0	2	0.79%
23	Av. Aquiles Serdán.	0	0	0	0	0	0	0%
24	Av. Ramón Corona.	2	2	0	0	0	4	1.59%
25	Av. Jesús Andrade.	2	0	0	0	0	2	0.79%
26	Av. Ruperto L. Paliza.	14	4	0	0	0	18	7.14%
27	Av. Gral. Álvaro Obregón.	3	5	3	0	0	11	4.37%
28	Av. Juan Carrasco.	6	1	0	0	0	7	2.77%
29	Av. Domingo Rubí.	18	0	0	0	0	18	7.14%
30	Av. Ing. Manuel Bonilla.	1	0	0	0	0	1	0.40%
31	Av. José María Morelos y Pavón.	2	2	0	0	0	4	1.59%
32	Av. Juan M. Banderas.	0	0	0	0	0	0	0%
33	Av. Donato Guerra.	1	1	0	0	0	2	0.79%
34	Av. Vicente Riva Palacio.	0	0	0	0	0	0	0%
35	Av. Teófilo Noris.	0	0	0	0	0	0	0%
36	Av. Rodolfo G. Robles.	1	1	0	0	0	2	0.79%
37	Av. Gral. Nicolás Bravo.	0	0	0	0	0	0	0%
38	Av. Guadalupe Victoria	1	1	0	0	0	2	0.79%
39	Calle Lateral Izquierdo	0	0	0	0	0	0	0%
Total		158	85	8	1	0	252	100%

Cuadro 5. Tipo de comercio con ubicación en vía pública dentro del Plan Parcial, fuente, IMPLAN, 2007

La permanencia del comercio en vía pública en el Plan Parcial Culiacán Zona Centro radica en torno a la falta de una política económica para la zona. Además de que los habitantes de la zona combinan en la vivienda el uso habitacional con el comercial, por generar ingresos; estas razones conducen a la utilización parcial de las edificaciones.



Imagen 39. Ubicación del comercio en vía pública dentro del Plan Parcial, fuente, IMPLAN, 2007

## A.2. Zona crítica con comercio en la vía pública

El cuadrante formado entre las calles Miguel Hidalgo y Gral. Antonio Rosales; y las avenidas Ruperto Paliza y Domingo Rubí ocupa poco más de 7 hectáreas y en ella se encuentran 84 comercios en la vía pública principalmente con puesto fijo.

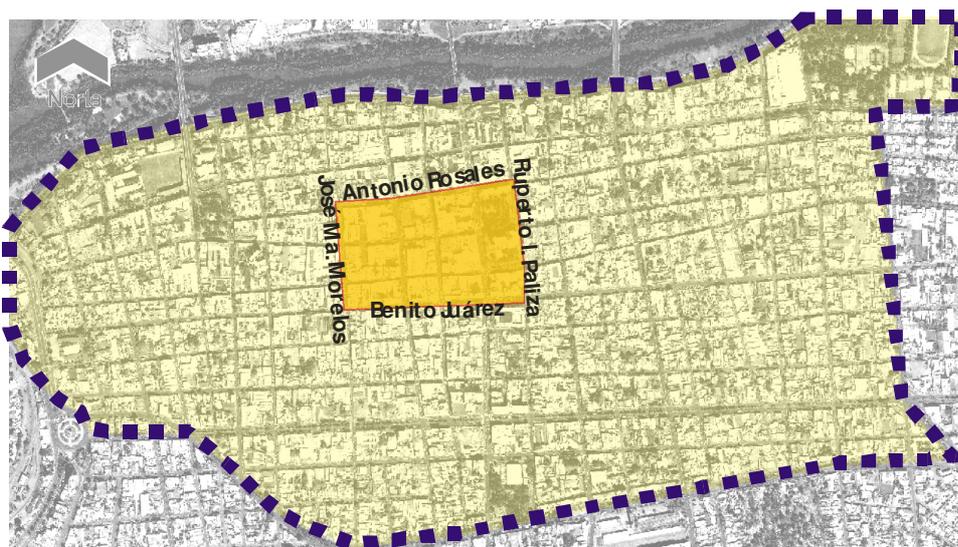


Imagen 40. Zona crítica del comercio en vía pública dentro del sector 2

Son dos razones principales para la permanencia del comercio en vía pública en el área del Plan Parcial Culiacán Zona Centro; la primera radica en torno a la falta de una política económica para la zona. La segunda es que los habitantes combinan en su vivienda el uso habitacional con el comercial o con bodegas, pues esto les genera ingresos.

### 1.16. Medio natural

El Plan Parcial se ubica en el centro del área urbana de la ciudad de Culiacán, entre las coordenadas geográficas: al norte 25°10' y al sur 24°00' de latitud norte del Ecuador y al oeste en el meridiano 107°43' y este en el meridiano 106°56' de longitud oeste<sup>20</sup>.

El clima de Culiacán está catalogado como cálido semiseco, de acuerdo con la clasificación Koëppen-García, y como cálido seco según Figueroa Fuentes; sin embargo, el período del año que más atención requiere en cuanto a la solución bioclimática de sus espacios arquitectónicos (de junio a octubre), revela un comportamiento climático propio del clima cálido húmedo<sup>21</sup>.

La ciudad está a una altura media de 38.60 metros sobre el nivel del mar. El tipo de suelo es variado, encontrando predominantemente vertisoles (VR), que es un suelo donde hay alto contenido de arcilla expansiva que forma profundas grietas en las estaciones secas, donde la expansión y contracción provoca una mezcla constante del material.

También encontramos Phaeozems (PH), que es un tipo de tierra negruzca originada por depósitos no consolidados como el aluvión, la topografía que genera este tipo de suelo es plana totalmente.



<sup>20</sup> Rojo Carrascal, Juan Carlos, 2007; "Culiacán, clima y arquitectura habitacional".

<sup>21</sup> Idem.

Imagen 41. Confluencia de los ríos Humaya y Tamazula, formándose el río Culiacán, toma aérea, IMPLAN 2007

El promedio de la temperatura media anual es de 24.90°C y una humedad relativa media anual de 70%<sup>22</sup>. En colindancia con el sector centro, la unión de los ríos Humaya, Tamazula y Culiacán, queda ubicada en una zona urbana de intensa dinámica de crecimiento y desarrollo de la ciudad de Culiacán.

A partir de este sitio, las aguas de los ríos son distribuidos para la irrigación del valle agrícola de los municipios de Culiacán y Navolato, concretamente el Distrito de riego 010 Culiacán Humaya<sup>23</sup>.

La confluencia de los ríos Humaya y Tamazula colinda con la Zona Centro en su extremo norte, presentando en su totalidad, la cuenca del río Culiacán una superficie aproximada de 18,800 km<sup>24</sup>.

### 1.16.1. Problemática ambiental

La Zona Centro es reflejo de los problemas a los que se enfrenta una ciudad de rápido crecimiento como Culiacán. Los altos índices de delincuencia, el caos vial, la contaminación del aire, del ruido y visual, el deterioro de la infraestructura pública, la pobreza, entre muchos otros conflictos urbanos, aquejan a los habitantes de toda la ciudad.

Los espacios públicos de la zona están conformados por parques, plazas y algunos puntos de reunión al aire libre, con una superficie de 15 has. Actualmente, estos espacios presentan algún grado de deterioro y se consideran insuficientes y subutilizados.

La gran afluencia de población que asiste a la zona y el excesivo tránsito de vehículos privados y transporte público agudizan los problemas del medio ambiente. La posibilidad de encontrar monóxido de carbono, generado por los vehículos automotores; dióxido de azufre y ozono originados por los vientos que provienen de las zonas con desarrollo industrial, son contaminantes latentes en la zona.

La contaminación por ruido es generada por vehículos automotores y las ventas en la vía pública, así como del comercio organizado con sonidos de altos decibeles. Este tipo de contaminación requiere de una normatividad conveniente.

Por las condiciones del entorno físico y la escala del espacio público, el Centro Histórico es un área más propensa que el resto de la ciudad a concentrar los efectos de la contaminación del aire.

Uno de los factores que influye en gran medida a incrementar los efectos medioambientales en la Zona Centro es la escasa forestación urbana. Los árboles en gran medida han sido evitados en el medio urbano (y principalmente en el sector comercial) por considerarse elementos que obstruyen las posibilidades de anunciar y de vender. Además, los espacios cada vez más reducidos en las banquetas,

<sup>22</sup> Normales climatológicas para la ciudad de Culiacán, Observatorio sinóptico del Servicio Meteorológico Nacional de la CNA; [smn.cna.gob.mx/productos/observatorios/historica/culiacan.pdf](http://smn.cna.gob.mx/productos/observatorios/historica/culiacan.pdf)

<sup>23</sup> Plan Maestro Parque Las Riberas, 2007.

<sup>24</sup> Ídem.

conforme fue creciendo el arroyo vehicular para dar más espacio a los autos, se fue minimizando la posibilidad de contar con la necesaria capa vegetal que requieren las calles.

El primer cuadro de la ciudad, el sector de mayor intensidad comercial, prácticamente carece de árboles, lo cual, sumado al intenso tráfico vehicular y los pavimentos siempre expuestos al sol, ocasionan incrementos considerables de temperaturas de más de 5 grados centígrados que en otras calles sombreadas.<sup>25</sup>

La dotación de árboles también es escasa en interiores de vivienda, sea en patios centrales o vegetación en azotea. Esto pudiera ser un buen elemento mitigador de temperaturas en la zona. Muchos de los patios centrales antes embellecidos con árboles y jardines hoy son sellados con pavimentos que aportan algunos grados centígrados a las temperaturas de la Zona Centro. El patio del Ayuntamiento es un ejemplo de esto.

Otro factor preocupante, a partir de lo antes señalado es la capacidad de permeabilidad del suelo en la Zona Centro. La superposición de capas de asfaltos y concretos en las calles y banquetas y la escasa forestación están propiciando un suelo cada vez más árido e impermeable. El suelo requiere respirar e infiltrar agua para mitigar efectos secundarios de erosión. La negación paulatina de esta posibilidad es un comportamiento tendencial que debe redireccionarse.

Dado que el Centro Histórico es un área de máximo valor patrimonial y presenta una alta vulnerabilidad ante eventos naturales, es preciso contar con un adecuado plan de mitigación de riesgos. Las principales amenazas del sector es la cercanía al río Tamazula que históricamente ha significado inundaciones a las calles cercanas al Paseo Niños Héroes.

Por otro lado, existen avenidas que desde su conformación natural son arroyos que concentran gran cantidad de agua en precipitaciones abundantes como la Avenida Aquiles Serdán, Venustiano Carranza, Granados y Domingo Rubí.

El sistema de alcantarillado tiene una línea colectora sobre el límite del polígono del Plan Parcial definido por la Avenida Niños Héroes, donde actualmente se realizarán trabajos de sustitución de tuberías con mayor capacidad y mejor conducción, para evitar posibles inundaciones.

---

<sup>25</sup> Un estudio de campo hecho en agosto de 2009 por IMPLAN. Se comprobó un incremento sensible de temperatura entre las calles Antonio Rosales (entre Rubí y Morelos) y la Av. Andrade (entre Colón y Escobedo) esta última dotada de una intensa capa de árboles. A las 14:00 hrs del día 10 de agosto se midió una temperatura de 42° C en la primera y 36.5°C en la segunda.

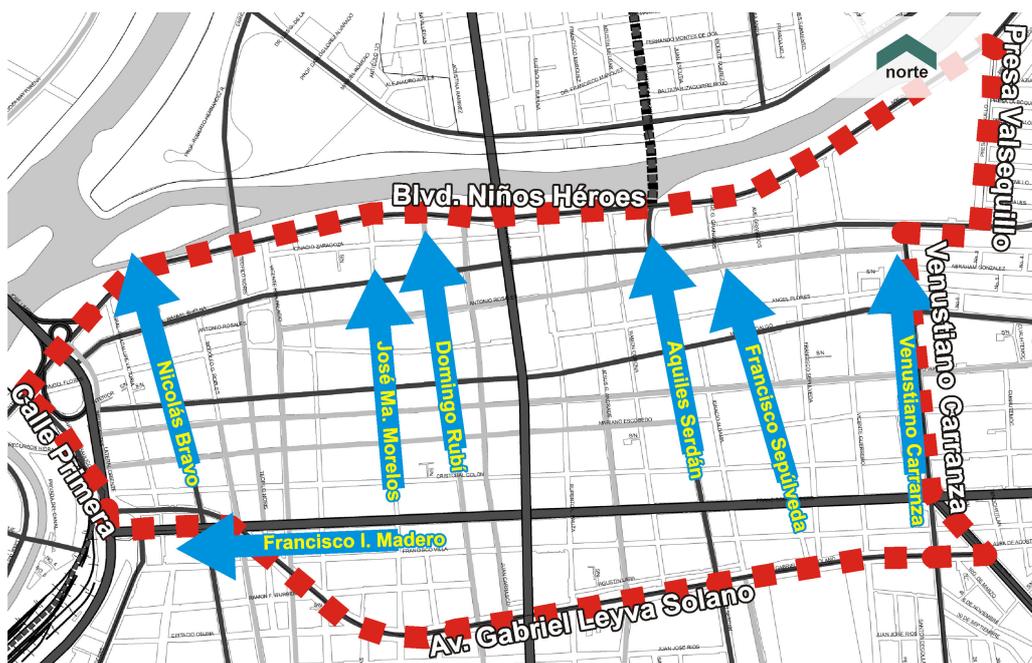


Imagen 42. Identificación de riesgos naturales por escurrimiento pluvial

La problemática del agua potable está relacionada con la falta de limpieza de tinacos, daño y obstrucción de tuberías, donde es necesario tomar medidas preventivas de control.

El primer sistema de agua potable y alcantarillado data de 1887; es hasta 1953 que se realiza un estudio para la renovación de la tubería<sup>26</sup>, desde entonces, la red de agua potable y alcantarillado se ha sustituido paulatinamente, aunque los afluentes de aguas grises y aguas negras se siguen vertiendo en un mismo caudal. Los contaminantes más frecuentes son: materia orgánica, limpiadores líquidos y sólidos, detergentes, desinfectantes, jabones, entre otros.

La contaminación por residuos sólidos es considerable, debido al insuficiente servicio de limpia, la mala operatividad de las rutas de recolección y, ante todo, la falta de cultura ecológica y social de la población.

Se han localizado tiraderos de basura en plena vía pública dentro de la zona; en encuestas realizadas por el IMPLAN en los barrios que componen al sector, el problema de la basura se encuentra entre las principales preocupaciones de vecinos y comerciantes.

<sup>26</sup> JAPAC, 2001, "Culiacán y el agua a través del tiempo; breve historia del abastecimiento del agua en la ciudad".



Imagen 9. Muestra de contaminación ambiental en la Zona Centro

### 1.17. Riesgos y vulnerabilidad

Los riesgos generados por fenómenos naturales y tecnológicos de mayor incidencia en la zona son hidrológicos, constructivos, sociales, normativos y organizativos.

Los riesgos hidrológicos fueron descritos en el apartado de infraestructura cuando se describió el estado actual de agua potable, drenaje y alcantarillado, donde se explica lo que especifica el Atlas de Riesgos Municipal.

Entre los problemas normativos que encontramos son:

- Especificaciones constructivas inadecuadas, falta de cumplimiento de reglamentos y normas en las edificaciones.
- Práctica deshonesta de ahorro en la selección de materiales, sustituyendo la calidad recomendada en los proyectos.
- Obras inoportunas de las construcciones antiguas y con deterioro.
- Falta de supervisión de personal capacitado para inspeccionar las construcciones.

Entre los riesgos tipo socio-organizativos se encuentran las concentraciones masivas en espacios públicos, no han sido gran problema pero representan un riesgo latente, al igual que el comercio informal ubicado sobre banquetas y calles cercanas al mercado municipal Gustavo Garmendia y el contexto inmediato.

Además de los riesgos mencionados, cabe señalar anuncios de gran formato, algunos que no cumplen con las medidas de seguridad, apoyándose en edificios, sujetos a volcarse en época de fuertes vientos.

Socialmente es una zona vulnerable, el incremento de la delincuencia y de la inseguridad ciudadana es un fenómeno global. Es evidente que el crecimiento de la pobreza en la última década, así como otros factores asociados con la pérdida de valores, crisis en países vecinos, debilidad de las leyes y

---

administración de justicia, provocan un aumento de la delincuencia en el país. Las ciudades son las más afectadas por los problemas de delincuencia e inseguridad.

La inseguridad no es un fenómeno exclusivo de Culiacán, ni sus índices son muy diferentes a los de otras ciudades. Sin embargo, en Culiacán la percepción de inseguridad se ha incrementado notablemente en los últimos tiempos.

Esta percepción es mayor en aquellas zonas en las que la población ha dejado de actuar solidariamente, con un sentido de vecindad. Es notable que en aquellas zonas en las que los barrios se han mantenido habitados, la seguridad aun prevalece.

## 2. VISIÓN CULIACÁN ZONA CENTRO (AL 2030)

Las etapas del proceso de Consulta fueron el camino para trazar la Visión de futuro para Culiacán Zona Centro.

### Foro de Opinión Por el Centro de tu Ciudad.

Más de 500 personas dejaron patente en el Foro de Opinión los diversos puntos de vista sobre lo que el centro de Culiacán debe ser. Más de 100 ponencias fueron leídas e incorporadas al proceso de construcción de la visión. Posteriormente, en el Taller de Planeación Estratégica, organizado con el Comité Ciudadano por el Centro de tu Ciudad se definió con más puntualidad la visión 2030 para Culiacán Zona Centro, así como los objetivos, metas y estrategias a seguir para llegar a este escenario.

A partir de un primer borrador surgido del taller y de la suma de opiniones logradas anteriormente, se expuso a una muestra de 364 habitantes de la ciudad seleccionados de forma aleatoria con una diversidad socioeconómica y generacional, para reforzar la idea inicial. Sumado a ello se tuvo expuesta en la página electrónica del IMPLAN durante 30 días de donde también se recibieron observaciones.

Finalmente, se sintetizó el texto en una frase concreta, donde se incluyan los factores más significativos y requeridos por la sociedad además de un desglose particular de los aspectos que distinguirán al sitio.

### 2.1 Culiacán Zona Centro. Visión al 2030.

*Culiacán Zona Centro es el sector más atractivo de la ciudad. Es limpio, accesible, competitivo y seguro. Predomina el uso habitacional, así como las actividades culturales, educativas, comerciales, de esparcimiento y de convivencia para todos los habitantes de Municipio.*

#### Se distingue por contar con:

- Calles señalizadas, limpias y sombreadas con amplias banquetas accesibles para todos.
- Un sistema moderno e integral de transporte colectivo, que es la principal modalidad de transporte para acceder al centro.
- Condiciones óptimas y cómodas para el desplazarse a pie.
- Condiciones seguras para recorrerlo en bicicleta.
- Modernos estacionamientos estratégicamente ubicados.
- Un nuevo alumbrado público con atención especial al peatón.
- Todas las condiciones para habitar en él.
- Permanente actividad cultural, comercial y educativa.
- Sistema de video vigilancia de sus calles y plazas y personal de seguridad las 24 hrs. del día, especialmente capacitado.
- Características para ser un destino turístico nacional e internacional.
- Rentabilidad y competitividad para las actividades económicas.
- Un patrimonio arquitectónico, histórico y cultural bien protegido y recuperado.
- Los edificios más emblemáticos bien iluminados.
- Antiguos barrios habitacionales rehabilitados y dignificados.

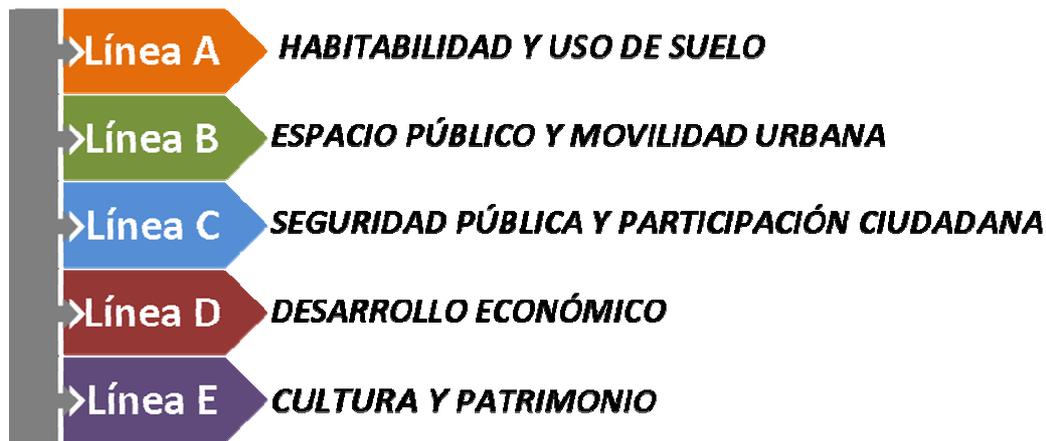
### 3. OBJETIVOS Y LINEAS ESTRATEGICAS

El Plan Parcial concibe a la Zona Centro de Culiacán como un espacio que estará sujeto a un permanente proceso de regeneración urbana y desarrollo integral estructurado en etapas sucesivas. Los proyectos están programados a corto, mediano y largo plazo. Para lograrlo, será necesario definir las bases del ordenamiento territorial a través de normas, acciones y proyectos definidos con una visión integral.

El Plan Parcial en conjunto con las leyes y reglamentos existentes que norman y regulan el desarrollo urbano de la Zona Centro de Culiacán, deberá apoyar la consolidación de una estrategia que tenga como objetivo crear una nueva centralidad económica, social y política.

#### 3.1 Líneas estratégicas de acción

El plan se estructura en cinco líneas estratégicas de acción que serán abordadas con una visión integral. Solo la atención concurrente de estas líneas permitirá resultados tangibles desde la puesta en marcha del Plan. Las cinco líneas son:



#### LÍNEA A. HABITABILIDAD Y USO DE SUELO

*Ordenamiento de los usos de suelo y crecimiento del uso habitacional.*

Una condición esencial para garantizar la seguridad en la Zona Centro es la multiplicación del número de personas que residen en él. Para ello es necesario recuperar las condiciones de habitabilidad que alguna vez tuvo y sumarle a ello la opción de aprovechar, -de manera ordenada y respetuosa con el entorno- nuevas tecnologías alternativas, siempre enfocado a la seguridad y armonía del espacio urbano y arquitectónico.

La rehabilitación física de los espacios para su mejor uso será la principal vía para recuperar las condiciones de habitabilidad. Esto solo será posible con un estricto mejoramiento ambiental, un reordenamiento de usos de suelo, mayores condiciones de seguridad vial y un permanente respeto y valoración de la arquitectura patrimonial.

---

“La rehabilitación es una práctica no limitada al inmueble de valor histórico o artístico, sino un proyecto de mejora generalizada del hábitat urbano en el que deben considerarse factores tales como la adecuación de las viviendas a los estándares de habitabilidad exigidos, obra de mejora en infraestructura, intervenciones en espacios libre y acciones encaminadas a la difusión del patrimonio inmueble” (García, 1998:p3)

La definición de los antiguos barrios será objetivo esencial para recuperar el tejido urbano. La estructura de barrios antiguos en el centro puede ser tangible territorialmente a través de las políticas de intervención en ellos al orientar una investigación hacia las condiciones de su formación y su desarrollo.

Todo el proceso de rehabilitación y recuperación de las condiciones de habitabilidad del centro deberá ser plenamente incluyente, a partir de la formación de los Comités de Gestión de los barrios habitacionales. Estos serán los encargados de gestionar los programas y proyectos y cada acción enfocada al desarrollo ambiental, social y económico de los habitantes de cada barrio.

Los usos deberán ser regulados y controlados para un mejor aprovechamiento del suelo. El centro puede ser un sitio de gran atractivo para el comercio sin que esto tenga que sacrificar la posibilidad de que sea un lugar ideal para habitar en él y ofrecer verdaderas alternativas de esparcimiento y cultura.

La integración entre los barrios antiguos, la zona comercial y el ambiente natural que ofrecen los ríos está actualmente desarticulada. Es necesario restaurar el tejido urbano y definir sitios con vocaciones controladas, que signifiquen atractivos para la población y el turismo que visita la ciudad.

El uso habitacional no deberá ser excluido de ningún sector del centro aunque evidentemente existirán zonas con una vocación totalmente para el uso habitacional y otras con mayor prioridad al uso comercial. En estos últimos debe procurarse el aprovechamiento de los niveles superiores de las edificaciones así como los interiores de predios o manzanas para potenciar usos habitacionales. Entre las zonas de mayor vocación habitacional y las de mayor vocación comercial se plantearán zonas mixtas (con uso de comercio servicios y oficinas) donde siempre se procurará mantener condiciones óptimas para el uso habitacional.

## **LÍNEA B. ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD URBANA**

***Espacio público de calidad e incluyente, dignificación de la imagen urbana, ambiente saludable y condiciones para la movilidad sustentable.***

Esta línea de acción está orientada a la rehabilitación en calles, plazas, parques y espacios de uso público para mejorar la imagen urbana y fortalecer la seguridad de la población que radica, visita y trabaja en el centro, asimismo, orienta a propiciar vialidades que favorezcan la accesibilidad a través del transporte público y todas las condiciones de seguridad para el uso peatonal y el uso de la bicicleta.

Las banquetas del centro requieren convertirse en verdaderos senderos peatonales donde la gente se pueda desplazar cómodamente, sin barreras en la vía pública que limiten su movimiento. A partir de esto, la prioridad es un sistema de transporte eficiente, solo con la implementación de este sistema podrá darse el siguiente paso que consistiría en la extensión del sistema a base de rutas alimentadoras que recorran todo el centro de la ciudad con unidades de baja contaminación, que circulen preferentemente por carriles confinados y tengan paradas constantes para distribuir a las zonas de mayor actividad peatonal.

Otra modalidad, no menos importante es la bicicleta, como una opción no motorizada de movilidad que mediante programas deberá ir ganando espacio para su uso. Las ciclo vías será una nueva infraestructura como complemento a las demás modalidades propuestas y las calles donde ésta tenga posibilidades de compartir de forma segura con otras modalidades automotoras.

La dinámica urbana de Culiacán ha propiciado en su espacio público serios daños en el funcionamiento y calidad así como altos niveles de contaminación ambiental. La movilidad motorizada impactó sobre los espacios para caminar e impide la posibilidad de una forestación urbana suficiente para un ambiente saludable.

Es importante desarrollar mecanismos para prevenir y controlar la contaminación del aire, agua y suelo; además, se requiere recuperar e incrementar la superficie verde como una medida mitigatoria de las altas temperaturas, y como una forma de multiplicar el suelo permeable para mitigar inundaciones y evitar mayor erosión al suelo; la vegetación regional debe ser la fórmula para oxigenar el centro y rescatar además el patrimonio e identidad local que significan las especies de flora regional.

### **LÍNEA C. SEGURIDAD PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**

#### ***Participación ciudadana para el desarrollo social de la población en general.***

Culiacán Zona Centro es, en esencia, un espacio que pertenece a la ciudadanía, todos los habitantes de la ciudad y del municipio lo utilizamos con frecuencia y lo hacemos nuestro espacio público por excelencia, esto nos da a todos sentido de pertenencia y nos debiese generar el compromiso de participación para su protección y conservación.

No hay condición más esencial para la seguridad de un lugar que la frecuencia y la intensidad de su uso. Las actividades que se logren hacer mediante la participación ciudadana del residente, el comerciante, o el usuario del sector; serán las herramientas de restauración de los tejidos sociales y urbanos de la ciudad y sus diferentes sectores. Proyectos de regeneración de infraestructura urbana deberán desarrollarse mediante un esquema de coparticipación entre el sector privado y el sector público, para conducir los destinos de Culiacán Zona Centro hacia un lugar de gran seguridad y de gente orgullosa de su ciudad, su barrio o su sector.

### **LÍNEA D. DESARROLLO ECONÓMICO**

#### ***Diversificación, fortalecimiento y Consolidación de actividades económicas.***

Esta línea de acción pretende apoyar el desarrollo y fortalecimiento de las micro y pequeñas empresas particularmente aquellas que significan un complemento para el desarrollo de los espacios habitacionales. El apoyo al desarrollo de actividades económicas se orientará con los servicios, el turismo y la cultura a través del establecimiento de corredores comerciales.

Se visualiza a la Zona Centro como un espacio central en el cual se han logrado regenerar importantes áreas de valor histórico, artístico, cultural y comercial con gran potencial de desarrollo, que por su continuidad física van creando o fortaleciendo ejes, articulando sitios y objetos urbano-arquitectónicos que simbolizan el dinámico desarrollo de la ciudad.

## **LINEA E. CULTURA Y PATRIMONIO**

### ***Recuperación del Patrimonio tangible e intangible (Arquitectónico, Urbano, Histórico, Artístico y Cultural).***

Se identificarán y se clasificarán para su recuperación y revitalización los espacios patrimoniales, sobre todo aquellos que están ligados con la tradición comercial y cultural de la Zona Centro creando condiciones normativas necesarias que fomenten y reactiven la inversión pública, privada, social o mixta destinadas a la protección, conservación, adecuación y/o construcción de espacios arquitectónicos y urbanos en beneficio de la población residente y usuaria.

“El patrimonio Cultural es una herencia colectiva, un capital social no renovable, por lo que su conservación y uso sostenible son responsabilidad de cada ciudadano. Ello permite asegurar el continuado disfrute de los sitios patrimoniales por las futuras generaciones, así como su uso social y económico sostenible”. (Carballo, 2006:p3).

Culiacán es la ciudad más antigua del noroeste del país y eso fortalece su condición de liderazgo regional. Hoy no perdura en la ciudad la estructura edilicia que floreció en el siglo XIX y la hizo la ciudad más importante del estado. El centro de Culiacán hoy muestra una mezcla de edificios de diversas épocas que suman una singular muestra del proceso histórico de la ciudad. Las diversas épocas construyen la memoria colectiva que hoy llama a proteger y dignificar para su uso.

Hoy la población exige la adecuación ordenada de los espacios urbanos de Culiacán, el reto es lograr su intervención sin propiciar la descomposición del espacio público más aun procurar siempre su mayor aprovechamiento para todos. Carrión se refiere al concepto de patrimonio así “el patrimonio hace referencia a la construcción de la sustentabilidad de los centros históricos, deducida de la transmisión patrimonial de un periodo y de una comunidad específica hacia un momento y una sociedad distinta. (Carrión, 2001:p.39).

	<b>POLÍTICA</b>	<b>OBJETIVO</b>
<b>1</b>	<b>CENTRO HABITABLE</b>	Propiciar condiciones urbanas atractivas, funcionales y de seguridad para multiplicar el espacio habitacional e inducir con ello a la redensificación de la Zona Centro.
<b>2</b>	<b>CENTRO DINÁMICO</b>	Mediante instrumentos normativos, inducir a una mayor dinámica comercial, habitacional y de servicios, sin que la mezcla de éstas afecte la esencia de cada uno de ellas.
<b>3</b>	<b>CENTRO ACCESIBLE</b>	Orientar toda intervención a priorizar la accesibilidad segura en transporte público masivo, reducir al máximo la circulación de automóviles y lograr condiciones óptimas para el desplazamiento cómodo y seguro de los peatones.
<b>4</b>	<b>CENTRO INCLUYENTE</b>	Establecer mecanismos de participación ciudadana para el rescate de sectores urbanos e implementación de actividades que impulsen su desarrollo de forma colectiva. Propiciar ciudadanía.
<b>5</b>	<b>CENTRO VERDE</b>	Intensa reforestación integral de los espacios no construidos: banquetas, plazas, parques y patios interiores.
<b>6</b>	<b>CENTRO SALUDABLE</b>	Sumar acciones y proyectos orientados a lograr óptimas condiciones de higiene y bajos niveles de contaminación y ruido.
<b>7</b>	<b>CENTRO PATRIMONIAL</b>	Impulsar la regeneración del patrimonio cultural tangible e intangible.

## 4. ESTRATEGIAS

En la Zona Centro de Culiacán, representada por el 1.49% de la superficie de la ciudad, están presentes una parte importante de los problemas de la ciudad entera. Sin embargo, a pesar de su despoblamiento, del grave deterioro urbano, habitacional y ambiental, la pérdida progresiva del patrimonio edificado, la desestructuración de su economía, así como la vulnerabilidad social que prevalece; es un espacio urbano y social que reúne los factores para lograr su regeneración y desarrollo integral, ya que posee una economía sólida y dinámica, cuya población residente tiene un nivel significativo de movilización y la población flotante que es de aproximadamente 273,000 personas por día.

En este sentido, la estrategia general es diseñar las políticas y acciones de los elementos que integran la estructura urbana del centro de la ciudad en compatibilidad con lo que se establece en el Plan Director de Desarrollo Urbano de la Ciudad y promover un centro ordenado en cuanto usos del suelo, articulado en materia de movilidad y conservado en materia de patrimonio artístico e imagen urbana, que conlleven a convertirlo en un sitio de atracción y de mayor inversión, dándole el carácter como el centro de negocios más importante del Estado de Sinaloa.

### **Creación de una Comisión de Evaluación y seguimiento del Plan Parcial Culiacán Zona Centro.**

Por la importancia histórica y económica de la Zona Centro, así como la afluencia de los distintos niveles de gobierno en la ciudad y en virtud del contenido y condición de norma vigente que tiene el Plan Parcial, se propone crear una Comisión responsable de evaluar y dar seguimiento al Plan, que podrá estar conformada por miembros del H. Cabildo, INAH, INBA, IMPLAN, representantes de los Colegios de Arquitectos, Ingenieros y/o urbanistas, representantes del Fideicomiso de la Zona Centro y representantes vecinales (la propuesta de integrantes es indicativa más no limitante).

Es importante aclarar que la participación de las autoridades Federales y Estatales, serán exclusivamente en el ámbito de sus respectivas atribuciones.

### **Coordinación y toma de acuerdos.**

Conforme al marco legal vigente del país, se propone la evaluación y en su caso, la realización de acuerdos o convenios de coordinación entre autoridades Municipales, Estatales y Federales que tengan competencia dentro del ámbito de aplicación de este Plan Parcial para su ejecución y la instrumentación de acciones que se deriven.

### **Elaboración de Estudios y Programas Sectoriales.**

La propuesta de programas sectoriales requerirá la participación de distintas áreas del Gobierno del Estado y seguramente implican cambios de carácter administrativo. Los estudios y programas propuestos para la Zona Centro son los siguientes:

- a. Estudio y programa de revalorización del padrón catastral.

- b. Programa de regularización de tenencia de la tierra.
- c. Estudio y programa de vivienda.
- d. Programa de reordenamiento del comercio en vía pública.

### **Creación de una estrategia financiera de acuerdo a las acciones y proyectos urbanos planteados.**

Acorde a las acciones estratégicas y proyectos urbanos específicos planteados en este Plan Parcial, se proponen:

1. Generar instrumentos financieros, cuya operatividad permita ejecutarlos.
2. Elaborar un mecanismo jurídico-administrativo que garantice la transparencia en el manejo de fondos provenientes de la inversión pública y privada y sistemas de cooperación que faciliten la realización de actividades de interés común.
3. Constituir Fideicomisos como un instrumento operativo para impulsar la actividad inmobiliaria en corredores urbanos y turísticos. Además para potencializar y dirigir inversiones públicas y privadas en espacios abiertos.
4. Crear asignaciones presupuestales de manera directa, que estén sujetas al presupuesto de egresos del Estado de Sinaloa y del Municipio de Culiacán dentro de los ejercicios fiscales anuales.
5. Estimular los proyectos de co inversión con los sectores social y privado para la ejecución de proyectos estratégicos y prioritarios.
6. Crear un mecanismo de control de recursos generados a través del sistema de transferencia de potencialidad de la Zona Centro.

#### **4.1 ESTRATEGIA A: HABITABILIDAD Y USO DEL SUELO**

Para el desarrollo integral y regeneración urbana de la Zona Centro, es fundamental la consolidación del uso habitacional para mantenerlo vivo, adecuar el equipamiento y estacionamientos existentes a las necesidades de su población residente y potencial, garantizar la seguridad pública y fomentar la generación de empleos para la población en general.

La estrategia del Plan Parcial es revertir la tendencia de despoblamiento conocida, por lo tanto se ha generado un cuadro de crecimiento programático para el área del Plan Parcial, que se muestra como una estrategia de consolidación de la zona:

Crecimiento Programático		
Año	Población	Densidad (Habitante por hectárea)
2000	9709.00	39.31
2005	11332.09	45.88
2010	13226.53	53.55
2015	15437.66	62.50
2020	18018.43	72.95
2030	21030.65	85.14

\* la tasa de crecimiento aplicada es 3.14, dato de los censos de población y vivienda de INEGI, de los años 70 y 80, años en los que el centro presentó su mayor índice de población.

Cuadro 22. Crecimiento programático de la población para la Zona Centro, IMPLAN, 2008.

Para lograrlo es necesario retener a la población residente, evitando nuevos desplazamientos y atrayendo a nuevos residentes, mediante programas habitacionales como:

- Programas de vivienda en propiedad y renta.
- Programa de oferta de vivienda media, popular y de interés social.
- Programas de mejoramiento y rehabilitación de vivienda.

Con la finalidad de revertir el despoblamiento, se plantea la necesidad de la implementación de los siguientes programas, ya que dependiendo del grado de elaboración y aplicación, se alcanzará el objetivo de recuperar para el año 2030, la población que existía por lo menos en el auge de la zona centro como habitacional.

- Programa de vivienda en condominio.
- Programa de vivienda nueva en lotes baldíos y ruinas.
- Implementar programas de vivienda, mediante la recuperación de predios y/o inmuebles subutilizados.

El desplazamiento y la baja ocupación habitacional causa también deterioro de la cohesión de barrios, la falta de solidaridad entre ellos, así como la preferencia de relaciones corporativas y/o partidarias, constituye puntos de conflicto que dañan y desarticulan el ámbito social de la Zona Centro. Por todo esto la estrategia social de manera integral propone:

- Elaboración de un diagnóstico exhaustivo de la situación actual de estos grupos.
- Apoyo directo a las Organizaciones No Gubernamentales que trabajan para el mejoramiento de la calidad de vida en la Zona Centro.
- Rehabilitación y adecuación de programas de manejo para el equipamiento de salud, asistencia social, deporte y educación.

- d. Coordinación interinstitucional para la elaboración de programas de atención a los grupos vulnerables en la zona centro.
- e. Impulso de programas de salud, cultura, deporte, recreación y abasto coordinados por diferentes instancias de gobierno.
- f. Apoyo institucional para fortalecer proyectos de atención a grupos vulnerables, a través de la adquisición y/o rehabilitación de inmuebles que pueda albergar a grupos sociales más vulnerables en situación de calle.
- g. Para el caso de personas indigentes, se requiere apoyo financiero para crear albergues y desarrollar programas de vinculación de desarrollo económico, relacionados con la capacitación y el empleo.

### **Estructura urbana propuesta.**

Con el Plan Parcial se generarán las condiciones propicias para lograr:

1. Rescatar y mejorar los centros de cada barrio y la creación de corredores que los vinculen, apoyándose sobre espacios públicos y patrimoniales, creando una dinámica socio-cultural y económica alrededor de estos puntos, como elementos detonadores de una nueva dinámica barrial, y a través de proyectos que permitan reforzar el uso habitacional mediante rehabilitación y mejoramiento de las viviendas existentes, la creación de viviendas nuevas para venta o renta, acciones de mejoramiento y el reordenamiento de los espacios públicos.
2. Este Plan Parcial propone la consolidación de los 13 barrios. En todos los casos se trata de barrios consolidados, la mayoría constituyen además zonas de valor patrimonial y cultural de diferentes características y condiciones de conservación.

Las intervenciones deberán realizarse a partir de la información de los comités de barrio donde deberán participar activamente un 50% de los habitantes. Las acciones en estos barrios deben orientarse al mejoramiento de la imagen urbana y mobiliario urbano, con el propósito de fortalecer su carácter e identidad, así como la recuperación de los espacios abiertos y sitios o edificaciones patrimoniales.

Los barrios considerados son:

#### **I. Barrio de la vaquita.**

Limita al norte con la calle Rafael Buelna, al sur con la calle Mariano Escobedo, al oriente con la avenida Gral. Nicolás Bravo y al poniente con la calle Lateral Izquierdo.

#### **II. Barrio de la mosca.**

Barrio contiguo al barrio de la Vaquita.

- 
- III. **Barrio de la Plaza Gral. Antonio Rosales.**  
Es el barrio que se encuentra rodeando la plaza que lleva el mismo nombre.
- IV. **Barrio del pescado.**  
Es una extensión al norte de la ciudad de mediados del siglo XX hacia la ribera del río Tamazula a raíz de la construcción del Paseo Niños Héroeos.
- V. **Barrio de la Escobedo - Colón.**  
Limita al norte con la calle Benito Juárez; al sur con boulevard Francisco I. Madero; al oriente con avenida Aquiles Serdán; y al poniente con avenida Ruperto L. Paliza.
- VI. **Barrio del Callejón Corona.**  
Localizado entre las calles Ángel Flores y Benito Juárez y las avenidas Andrade y Aquiles Serdán.
- VII. **Barrio del Mercadito.**  
Emplazado de manera contigua al barrio de la Escobedo – Colón; se limita al norte por la calle Benito Juárez; al sur por el boulevard Francisco I. Madero; al oriente por la avenida Venustiano Carranza; y al poniente por la avenida Aquiles Serdán.
- VIII. **Barrio del Coloso.**  
Contiguo al barrio del mercadito.
- IX. **Barrio de la Ángel Flores.**  
Contiguo al barrio del Coloso.
- X. **Barrio del Callejón Zaragoza.**  
Comprendido por un callejón paralelo a la avenida Niños Héroeos.
- XI. **Barrio de la 27 de septiembre.**  
Se encuentra sobre una avenida troncada entre la avenida Rubí y boulevard Gabriel Leyva Solano.
- XII. **Barrio del Carmen.**  
Ubicado sobre la calle Francisco Villa esquina con avenida Jesús G. Andrade, al límite sur del sector 2.
- XIII. **Barrio del Alacrán.**  
Sus límites de norte a sur, son las avenidas francisco I Madero y Gabriel Leyva Solano; y los límites de oriente a poniente respectivamente son las calles Aquiles Serdán y Vicente Guerrero.

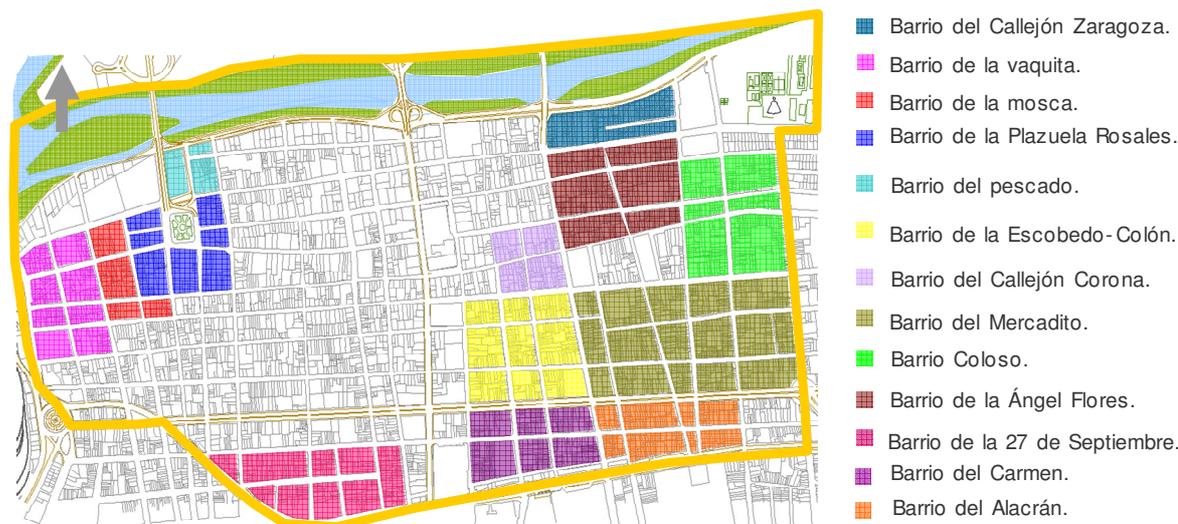


Imagen 41. Esquema general de barrios en el Centro de Culiacán

## Usos del suelo

Para lograr el reordenamiento de los usos del suelo del Plan Parcial Culiacán Zona Centro, se deben reforzar las zonas o sectores que por vocación propia han mantenido vigente un determinado uso: habitacional, habitacional con comercio, usos comerciales, de servicios, turísticos, culturales, oficinas y equipamiento, entre otros.

Por lo que se deben consolidar zonas homogéneas, conservando aquellas actividades compatibles dentro de la misma área de manera que favorezcan el desarrollo y mejoramiento de su entorno urbano. En el caso de los predios y corredores urbanos, se debe permitir un uso de suelo más denso.

Estas observaciones se concentran en la zonificación propuesta posteriormente en el capítulo de Ordenamiento Territorial, definiendo particularmente los usos permitidos y prohibidos que regularan al polígono del plan parcial.

## Equipamiento y Servicios Urbanos.

Al no existir deficiencias en la dotación del equipamiento dentro del Plan Parcial, las acciones estratégicas estarán por el lado del mantenimiento y mejoramiento de las instalaciones existentes. El funcionamiento en el equipamiento existente es ineficiente y los espacios son subutilizados.

Aunque existe un déficit de equipamiento del tipo: recreación, deporte y áreas verdes; dentro de esta zona existen posibilidades de construir y habilitar nuevos espacios destinados a la recreación y al deporte, con opciones tales como:

1. Bajo puentes de los puentes del río Tamazula.
2. Riberas del río.
3. Centro Cívico Constitución.

## A. Ampliación y rehabilitación del equipamiento barrial.

PROPUESTAS PARA EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS			
ESTRATEGIA GENERAL	LINEAMIENTOS PARTICULARES	LINEAS DE ACCIÓN	PROYECTOS
<b>Ampliación y rehabilitación del equipamiento barrial</b>	Se requiere del apoyo institucional para fortalecer aquellos proyectos que atienden a grupos vulnerables en el Plan Parcial Culiacán Zona Centro, por medio de la adquisición, ampliación y/o rehabilitación de inmuebles.		Rehabilitación de escuelas primarias y centros de salud que se encuentran en condiciones estructurales deterioradas y en abandono parcial.
	Se deben elaborar proyectos de atención a menores, adultos mayores en situación o riesgo de calle. Se requiere de apoyo a fundaciones y espacios de desarrollo integral.		Rehabilitación de casas del estudiante.
	Con respecto a la atención de adultos mayores, se debe elaborar un proyecto de vivienda en coordinación con la Dirección de Educación, Salud, Desarrollo Social y la Junta de Asistencia Privada.		Mantenimiento y rehabilitación del equipamiento de salud, asistencia social, deporte y educación.
	También se requiere un programa de apoyo económico y social para centros y casas hogares, voluntarios, comedores, entre otros.		Impulsar acciones y programas que permitan un mejor abasto alimentario, por medio del mejoramiento de los mercados públicos y cocinas populares a cargo del DIF Culiacán.
	Se debe proporcionar apoyo institucional para que las organizaciones no gubernamentales puedan adquirir y acondicionar inmuebles a fin de apoyar a los grupos vulnerables.		Utilización de las edificaciones patrimoniales en donde se encuentren instalaciones de la UAS para actividades docentes, culturales y de investigación.
			Programas culturales, deportivos y recreativos populares en las calles, barrios y plazas.

Cuadro 28. Cuadro relacionado con Proyectos sobre la Ampliación y rehabilitación del equipamiento barrial, IMPLAN, 2008

## B. Ampliación y mayor difusión de la oferta cultural radicada en la Zona Centro

PROPUESTAS PARA EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS			
ESTRATEGIA GENERAL	LINEAMIENTOS PARTICULARES	LINEAS DE ACCIÓN	PROYECTOS
<b>Ampliación y mayor difusión de la oferta cultural radicada en la Zona Centro</b>	La zona posee un importante equipamiento cultural que se encuentra concentrado en el Plan Parcial Culiacán Zona Centro y una diversa oferta de restaurantes y estacionamientos que podrían mejorar. La recuperación de la centralidad del casco histórico podrá lograrse en la medida que la Zona Centro se mantenga viva, tanto por su repoblamiento como por la diversidad de actividades realizadas en su espacio a lo largo del día.	Promoción de corredores turísticos y culturales en el Plan Parcial Culiacán Zona Centro	Rehabilitación de inmuebles históricos y artísticos para desarrollar actividades de las diversas universidades de la ciudad (plantear esquema a las universidades y los edificios propuestos)
		Promoción de actividades universitarias	Edición mensual de la cartelera cultural de la Zona Centro
		Desarrollo de una oferta cultural claramente diversificada	Rehabilitación de los teatros de la ciudad ( Proyecto para el Inés Arredondo y mantenimiento y mayor promoción para el Pablo de Villavicencio).
		Rehabilitación del equipamiento cultural	Remodelación de cines para salas de arte, jornadas de cines, festivales en la sala Lumiere
		Mejoramiento de las salas cinematográficas con programaciones culturales	Construcción del museo del artista, entre otros
		Estacionamientos / comercios con estacionamientos cercanos	Creación del museo municipal de arte (MUMA) Mayor protección y promoción del MASIN

Cuadro 29. Cuadro relacionado con Proyectos para la ampliación y mayor difusión de la oferta cultural radicada en la Zona Centro IMPLAN, 2008

## C. Programa de desarrollo y regulación de actividades nocturnas de cultura y esparcimiento.

PROPUESTAS PARA EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS			
ESTRATEGIA GENERAL	LINEAMIENTOS PARTICULARES	LINEAS DE ACCIÓN	PROYECTOS
<b>Programa de desarrollo y regulación de actividades nocturnas de cultura y esparcimiento</b>	Un programa donde la oferta cultural debe ser apoyada con servicios complementarios de esparcimiento, seguridad pública, mayor información, alumbrado público y restaurantes en las zonas donde existe déficit.	Reforzamiento nocturno de los servicios de seguridad pública dentro de los corredores culturales y turísticos	Plan "Luz Culiacán Zona Centro"
		Rehabilitación de centros culturales y nocturnos de esparcimiento	Iluminación monumental de las plazas Gral. Álvaro Obregón, Gral. Antonio Rosales y Parque Revolución
		Ampliación y establecimiento de un transporte público nocturno para la zona y sus corredores culturales ligado con servicios de estacionamientos	Recorridos turísticos nocturnos en transporte no contaminante
		Ampliación del horario de los servicios de restaurantes y bares	Plaza y corredor de la tambora.
		Reubicación y mejoramiento de la red de alumbrado público de la Zona Centro	Festival artístico y cultural Zona Centro.
		Iluminación de monumentos y plazas públicas	Valoración y divulgación de la importancia del cuidado y preservación del patrimonio cultural de la ciudad.

Cuadro 30. Cuadro relacionado con Programa de desarrollo y regulación de actividades nocturnas de cultura y esparcimiento en la Zona Centro IMPLAN, 2008

En lo correspondiente a servicios urbanos las propuestas son:

- a. Implementar un programa eficiente de recolección de basura, en donde se contemple una buena operatividad de las rutas de recolección y una cultura por la basura; también se debe dotar de botes de basura a aquellas plazas, jardines, espacios públicos y esquinas que carezcan de ello.
- b. Respecto a la seguridad, instalar módulos de vigilancia en el área de estudio, principalmente en plazas y zonas con mayores índices delictivos, también se crear un programa de policía de barrio.

## Vivienda.

### Acciones propuestas.

ESTRATEGIA REFERENTE A LA VIVIENDA EN LA ZONA CENTRO DE CULIACÁN			
ESTRATEGIA GENERAL	ACCIONES PROPUESTAS		
	REHABILITACIÓN PRIORITARIA	MEJORAMIENTO PRIORITARIO	VIVIENDA NUEVA
<b>La regeneración de la función habitacional de la Zona Centro, procurando que en el proceso se atienda primero la demanda de vivienda de la población residente y los edificios de valor patrimonial. Para lograrlo se propone que las acciones impulsadas por el Gobierno Estatal y Municipal, en coordinación con otros actores, se dirijan a atender con prioridad la conservación, mejoramiento y producción de vivienda en las zonas que presentan mayor deterioro físico y social, con marcada tendencia a la expulsión de población y donde exista la mayor concentración de edificios de valor patrimonial.</b>	Intervención mayor, consistente en consolidación de estructuras portantes y cubiertas de azotea y entrepiso	Intervención parcial en estructuras portantes y cubiertas de azotea y entrepiso	Para los inmuebles con uso habitacional permitido que estén ubicados dentro del área del Plan Parcial, no considerados en ningún nivel de protección y que se encuentran en mal estado de conservación.
	Modificaciones para adecuar y/o ampliar espacios y lograr mejores condiciones de habitabilidad	Modificaciones parciales para adecuar y/o ampliar espacios	En todos los lotes baldíos ubicados dentro del área del Plan Parcial.
	Sustitución de instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias	Sustitución total o parcial de instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias	
	Rehabilitación y/o restauración de fachadas en el caso de edificios patrimoniales con niveles de protección 1 y 2	Rehabilitación y/o restauración de fachadas, en el caso de edificios inventariados y/o catalogados o en proceso de inventario y/o catalogación	
	Rehabilitación de fachadas en el caso de edificios no clasificados por el INAH para contextualizarlos y mejorar la imagen urbana de los espacios patrimoniales	Modificación de fachadas, en el caso de edificios no catalogados o inventariados para contextualizarlos y mejorar la imagen urbana de los espacios patrimoniales	

Cuadro 31. Cuadro relacionado con la estrategia para la vivienda en la Zona Centro IMPLAN, 2008

## Localización territorial de las acciones

La estrategia de actuación del Plan Parcial Culiacán Zona Centro en vivienda, propone la clasificación del territorio en función de criterios de prioridad determinados por la calidad de la vivienda, el estado físico de los inmuebles, la concentración de sitios y edificios de valor patrimonial y los índices de expulsión de población de la última década.

En el área del Plan Parcial, la prioridad uno se localiza al poniente del polígono, en la prioridad dos están las áreas localizadas al sur y al oriente, y la prioridad 3 son los espacios que se localizan al centro del polígono propuesto, donde se concentra la actividad comercial.

ESTRATEGIA REFERENTE A LA VIVIENDA EN LA ZONA CENTRO DE CULIACÁN			
ESTRATEGIA GENERAL	ACCIONES PROPUESTAS		
	REHABILITACIÓN PRIORITARIA	MEJORAMIENTO PRIORITARIO	VIVIENDA NUEVA
CONSIDERACIONES	<p>1: Se considera para todos los inmuebles con uso habitacional con niveles de protección 1 y 2, que se ubican dentro de los perímetros definidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perímetro interior Oriente: de Oriente a Poniente, entre las calles Nicolás Bravo a Juan Carrasco; y de Norte a sur, entre las calles Ignacio Zaragoza a Cristóbal Colón, y que además se encuentran en mal estado de conservación.</li> <li>- Perímetro interior Poniente: de Oriente a Poniente, entre las calles Gral Álvaro Obregón a Jorge G. Granados; de Norte a Sur, entre las calles Rafael Buelna a Mariano Escobedo, y que además se encuentran en mal estado de conservación.</li> </ul>	<p>1: Se considera para todos los inmuebles con uso habitacional con niveles de protección 1 y 2, que se ubican dentro de los perímetros definidos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perímetro interior Oriente: de Oriente a Poniente, entre las calles Nicolás Bravo a Juan Carrasco; y de Norte a sur, entre las calles Ignacio Zaragoza a Cristóbal Colón, y se encuentran en regular estado de conservación.</li> <li>- Perímetro interior Poniente: de Oriente a Poniente, entre las calles Gral Álvaro Obregón a Jorge G. Granados; de Norte a Sur, entre las calles Rafael Buelna a Mariano Escobedo, y se encuentran en regular estado de conservación.</li> </ul>	<p>1: Lo anterior, considerando visto bueno del IMPLAN, licencia de Desarrollo Urbano y Obras Públicas Municipales y licencia del INAH</p>
	<p>2: Se considera para los inmuebles con uso habitacional con nivel de protección 3, que se ubican dentro de los Perímetros interiores Oriente y Poniente y se encuentran en mal estado de conservación.</p>	<p>2: Se considera para los inmuebles con uso habitacional con nivel de protección 3, que se encuentran dentro de los Perímetros interiores Oriente y Poniente y se encuentran en regular estado de conservación.</p>	
	<p>3: Se considera para los inmuebles con uso habitacional no considerados con valor patrimonial, que se ubican dentro de los perímetros interiores Oriente y Poniente, se encuentran en mal estado de conservación y no rompen con el contexto, según los criterios que maneja el INAH.</p>	<p>3: Se considera para los inmuebles con uso habitacional no considerados en ningún nivel de protección, que se ubican dentro de los perímetros interiores Oriente y Poniente, y se encuentran en regular estado de conservación.</p>	

Cuadro 32. Tabla relacionada con la priorización de la estrategia de vivienda en la Zona Centro, IMPLAN, 2008

## El número de acciones de vivienda

Para determinar el número de acciones de vivienda en las tres modalidades señaladas, éste Plan propone dos formas de actuación en función de dos metas estratégicas diferentes, pero complementarias en su realización:

- I. Impulsar la rehabilitación, mejoramiento y producción de vivienda nueva, buscando arraigar a la población en las distintas zonas del área central de la ciudad.
- II. Revertir el proceso de despoblamiento buscando el incremento de la oferta de vivienda y atrayendo nueva población. El logro de esta meta puede implicar obtener resultados exitosos en la primera meta señalada.

La primera opción significa actuar sobre el inventario de vivienda existente que se encuentre en condiciones de deterioro y sobre aquellos predios baldíos o posibles de reciclar con uso habitacional, se requiere entonces elaborar estudios de factibilidad que nos generen:

1. Cantidad y localización para acciones de rehabilitación de inmuebles.
2. Cantidad y localización de acciones de mejoramiento de inmuebles.
3. Edificación de vivienda nueva.

De estos estudios podremos obtener totales de vivienda y beneficiarios, proponiendo como plazo de ejecución el año 2030.

Para hacer posible la segunda opción se requiere modificar la tendencia de despoblamiento, actuando sobre las causas principales de la expulsión de la población. El Plan Parcial Culiacán Zona Centro puede fijar una meta posible de alcanzar para el 2030 y llegar a una población mínima de 21,030 habitantes y un aproximado de 4800 viviendas, las cuales podrán ser resultado de la rehabilitación, el mejoramiento o la construcción de vivienda nueva.

### Programa de Regeneración Habitacional de la Zona Centro

Con apego a lo que señala el Plan Parcial, el H. Ayuntamiento de Culiacán, INVIES, Instituto Municipal de Vivienda, IMPLAN y el Fideicomiso de la Zona Centro, se deberá realizar el Programa de Regeneración Habitacional de la Zona Centro, en el cual se determinarán:

- Los predios sujetos al programa.
- El número y tipo de acciones de vivienda.
- Las soluciones técnicas aplicables.
- Los presupuestos y montos de inversión.
- El tipo de financiamiento y su composición.
- Los actores, responsabilidades y atribuciones para cada participante.
- Los procedimientos de operación, seguimiento y control del programa.

Este programa se definirá en función de los criterios y lineamientos anteriores definiendo aproximadamente 450 acciones de vivienda mínimas por año, relacionadas con: rehabilitación de vivienda, mejoramiento de vivienda y vivienda nueva (Ver cuadro 33-1, 33-2).

PROGRAMA DE REGENERACIÓN HABITACIONAL EN LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE CULIACÁN				
CLAVE	TIPO DE INTERVENCIÓN	DESCRIPCIÓN	LÍNEAS DE ACCIÓN	PROYECTOS
1	Rehabilitación de edificios que presenten daños estructurales por mala construcción, siniestros y/o abandono.	Las edificaciones que presenten este tipo de daños tienen especial atención en el Plan Parcial, más si forman parte del patrimonio edificado de la zona, además porque ponen en peligro la seguridad de habitantes, usuarios del espacio público y familias que no tienen otra alternativa de vivienda.	Definición genérica del daño estructural de los inmuebles, y asentar qué autoridad es responsable de declarar la edificación de alto riesgo.	Creación de un fondo revolvente para la rehabilitación de edificaciones previamente adquiridos por ocupantes.  Promover modificaciones a la Ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas de acuerdo con el INAH, a fin de facilitar la rehabilitación de edificaciones históricas con uso habitacional.  Campaña de protección civil dirigida a ocupantes sobre los riesgos de ocupación de inmuebles con daños estructurales.
			Elaboración de un sistema de monitoreo permanente de los niveles de deterioro de las edificaciones de la Zona Centro.	
			Difusión del marco legal relacionado con el mantenimiento de edificaciones de uso habitacional (en caso de existir, de lo contrario, generarlo)	
			Intervención de edificaciones con deterioro estructural.	
2	Rehabilitación de vivienda en edificaciones con características patrimoniales con daño estructural.	Estas edificaciones son prioridad, pues afecta al patrimonio construido de la zona y pone en riesgo a los habitantes.	Definir mecanismos de control permanente de los deterioros en edificaciones con características patrimoniales con uso habitacional.	Proponer normatividad para que el Gobierno Estatal y Municipal inviertan y cobren a propietarios por medio de las tesorerías correspondientes.
			Intervención emergente de estos inmuebles.	
			Proyectos de rehabilitación de edificaciones con características patrimoniales.	
3	Diversificación y ampliación de la oferta de vivienda	La propuesta será a través de la elaboración de programas de regeneración habitacional elaborados por el fideicomiso o Patronato de la zona Centro, y de vivienda popular elaborados por el INVIES, que a su vez, generarán mayor diversidad socioeconómica de la población de la zona.  Los apoyos a la promoción de la vivienda deberán dirigirse a la habitabilidad de todos los sectores sociales y a todo tipo de edificaciones destinadas a la vivienda sin importar las características.	Propuesta de Programa Sectorial de Vivienda, ejecutado tanto por el INVIES y el Instituto de Vivienda Municipal como por el Fideicomiso o Patronato de la Zona Centro.	Creación de una gaceta quincenal y/o mensual o boletín de oferta de vivienda en compra o renta de la Zona Centro  Intervenciones de imagen urbana en los barrios con mecanismos de participación ciudadana y asesoría técnica especializada, para hacer más atractiva la diversificación de la oferta de vivienda.
			Incorporar en el presupuesto anual las acciones señaladas en el Programa Sectorial de Vivienda de la Zona Centro.	
			Establecer estímulos fiscales (ver capítulo de instrumentación) para las obras en edificaciones no catalogadas y/o inventariadas con uso habitacional, cuyo proyecto considere la adaptación al entorno urbano.	
			Definición de los usos permitidos y prohibidos por niveles de construcción para garantizar compatibilidad de diversos usos del suelo equilibrados y concordantes con la edificación que los contenga.	
			Fomentar la rehabilitación de plantas altas desocupadas o subutilizadas.	
			Establecer un sistema de financiamiento (ver capítulo de instrumentación) para rehabilitar o construir espacios nuevos en edificios con usos mixtos.	
			Ofrecer mayor apoyo a la gestión de proyectos de vivienda nueva y rehabilitación de edificaciones protegidas por el INAH e inventariadas por el H. Ayuntamiento de Culiacán.	
Proporcionar sistemas de renta a largo plazo.				
4	Establecimiento de mezcla de usos de habitación con actividades económicas compatibles	Es fundamental la reactivación de la Zona Centro, por lo tanto es necesario fomentar mayor diversidad y compatibilidad de usos, que a su vez generen mayor cantidad de actividades, contribuyendo a la economía de la ciudad y el municipio.	Buscar el equilibrio de mezcla de usos habitacionales y comerciales, estableciendo usos permitidos y prohibidos por áreas.	
			Establecer un sistema de financiamiento para la rehabilitación o edificación nueva con usos mixtos, buscando la existencia de subsidios cruzados.	
			Aplicación de esquemas de crédito y subsidios transparentes y simples.	
			Establecer el sistema de propiedad en condominio en las leyes que correspondan.	
5	Ofrecimiento de vivienda en renta de nivel medio	Resulta fundamental ofertar este tipo de vivienda a sectores de ingresos medios. Para afrontar el problema de despoblamiento de la zona, en una primer etapa se puede impulsar la vivienda en renta para el sector en mención en áreas consolidadas de la Zona Centro.	Establecimiento de un programa de vivienda en renta para empleados del sector público, como gobierno estatal y municipal, entre otras dependencias.	Promoción por parte del cabildo municipal y el H. Congreso del Estado, para realizar reformas a la Ley del Impuesto sobre la Renta con finalidad de alentar la inversión sobre inmuebles destinados a la renta de vivienda en la Zona Centro.  Para intervenciones de rehabilitación y mejoramiento, se elaborarán programas de manera conjunta con el INVIES y el Instituto Municipal de Vivienda para lograr subsidios de intervención cuando se trate de vivienda popular.
			Rehabilitación de las plantas altas para destinarlas a vivienda de nivel medio, principalmente en el área turístico - cultural.	
			Adecuación de la normatividad de estacionamientos para que se contemple el estacionamiento en edificios destinados a vivienda en renta.	
			Elaboración de un programa de rehabilitación de vivienda popular y construcción de vivienda nueva de manera conjunta con el INVIES y las dependencias relacionadas con el tema.	

Cuadro 33-1. Cuadro relacionado con el Programa de Regeneración Habitacional en la Zona Centro IMPLAN, 2008

PROGRAMA DE REGENERACIÓN HABITACIONAL EN LA ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE CULIACÁN						
CLAVE	TIPO DE INTERVENCIÓN	DESCRIPCIÓN	LÍNEAS DE ACCIÓN	PROYECTOS		
6	Rescate del uso habitacional en edificios con características patrimoniales	Muchas edificaciones con características patrimoniales con uso habitacional presentan diferente grado de deterioro, por lo que se requiere su rehabilitación.	Buscar incentivos fiscales en impuesto predial para la restauración de edificaciones con características patrimoniales considerados con algún nivel de protección por el INAH y por el H. Ayuntamiento de Culiacán. (ver capítulo de Instrumentación)	Creación de un Fondo que subsidie parcialmente los costos de rehabilitación de edificaciones con características patrimoniales con recursos de: <ul style="list-style-type: none"> <li>- La Comunidad Económica Europea.</li> <li>- UNESCO.</li> <li>- Banco Mundial.</li> <li>- Otros.</li> </ul> Lo anterior se podrá realizar, si se desarrolla la propuesta del Fideicomiso de la Zona Centro, concertando y buscando apoyos de carácter público y privado, a nivel estatal, nacional e internacional.		
		También están los casos de edificaciones que en algún momento albergaron vivienda, pero progresivamente les incorporaron comercio, bodegas y oficinas, transformado y desplazando el uso original.	Modificar la normatividad tomando acuerdos con las instancias involucradas, con la firme intención de incrementar la restauración, rehabilitación y/o mejoramiento de edificaciones que tengan algún nivel de protección con uso habitacional.		Adecuación de la Ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, en coordinación con el INAH, INBA, Gobierno Municipal, a través del IMPLAN y las áreas que correspondan, a fin de permitir mayor cantidad de intervenciones en edificaciones con características patrimoniales.	
		A pesar del desplazamiento del uso de vivienda, algunos inmuebles pueden albergar nuevamente vivienda, de forma total o parcial, y así, ofrecer mayor vitalidad a algunas áreas de la Zona Centro, que cuando concluyen los horarios de trabajo, quedan prácticamente sin actividad.	Intervenir de manera prioritaria las edificaciones que tengan daños estructurales.			Vincular el rescate de edificaciones con características patrimoniales y vivienda media dentro de la Zona Centro mediante empresas inmobiliarias con capacidad de realizar proyectos funcionales y vanguardistas, pero respetuosos del patrimonio edificado.
			Incentivar la participación ciudadana en los trabajos de rehabilitación de edificaciones históricas y/o artísticas, mediante la asesoría de técnicos especializados.			
			Aplicar el Sistema de transferencia de potencialidad.			
7	Rehabilitación de vivienda popular de la Zona Centro	Entre los objetivos que cobran importancia dentro de la estrategia de vivienda en la Zona Centro es el de mejorar la calidad de vida del sector popular del área, ya que no cuentan con apoyos gubernamentales ni privados. Por lo tanto, es necesario promover la obtención de recursos que permitan la rehabilitación de vivienda dirigida al sector popular.	Consolidar el uso habitacional de nivel popular.	Rehabilitación de edificaciones con uso habitacional en las áreas de atención prioritarias al suroriente y surponiente dentro del polígono del Plan Parcial Culiacán Zona Centro, e incorporarlas a la programación que maneja el INVIES y recibir atención técnica por parte las organizaciones no gubernamentales, universidades y el IMPLAN.		
		Dentro del Plan Parcial se considera el área surponiente y suroriente como prioritarias para este rubro.	Creación de una línea de crédito específica para la rehabilitación habitacional en el polígono del Plan Parcial.			
			Promover el ahorro previo en el sector popular para facilitar el acceso a los créditos de rehabilitación de vivienda de la zona.			
			Asesoramiento por parte de organizaciones no gubernamentales, universidades y el Instituto de Planeación Urbana de Culiacán.			
			Concertar la intervención de los programas financieros de vivienda federales como: INFONAVIT, FOVISSSTE, entre otros.			
8	Programa de vivienda nueva en lotes baldíos y edificaciones en condiciones ruinosas	Se pretende revertir el proceso de despoblamiento de la Zona Centro, y una de las estrategias para conseguirlo, es la construcción de vivienda nueva en lotes baldíos y edificios ruinosos, lo que permitiría un mayor aprovechamiento de la capacidad de infraestructura y equipamiento urbano ya instalado, y constituye además, una línea de acción para ampliar la oferta de vivienda e impide el encarecimiento del suelo.	Intervenir inicialmente en las áreas prioritarias consideradas en el Plan Parcial.	Proponer a Gobierno del Estado y Gobierno Municipal que se elabore un decreto donde se considere la expropiación concertada de predios en la Zona Centro.		
			Contemplar estímulos fiscales (ver capítulo de instrumentación) para la edificación de vivienda en la Zona Centro.			
			Contemplar una carga fiscal adicional a los dueños de predios desocupados en la Zona Centro.			
			Definir conjuntamente INAH-INBA-Gobierno Municipal; una estrategia para vivienda nueva en lotes baldíos.			

Cuadro 33-2. Cuadro relacionado con el Programa de Regeneración Habitacional en la Zona Centro IMPLAN, 2008

## **Infraestructura.**

Como se presenta en el diagnóstico dentro del área del Plan Parcial Zona Centro, las redes de dotación de agua potable, drenaje, energía eléctrica y comunicaciones no presentan déficit importante.

La compañía de teléfonos, actualmente realiza mejoras a la red (introducción de cableado subterráneo), así como la Comisión Federal de Electricidad realiza trabajos de modernización del sistema.

Se deberá efectuar la revisión, el mantenimiento y control de las redes de abastecimiento y distribución de agua potable por parte de la Junta Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Culiacán (JAPAC) y de la Dirección de Obras Públicas Municipales, para las calles con servicio intermitente y con bajas presiones en secciones de calles y cruces, la JAPAC realizará las actividades pertinentes.

El drenaje cubre las necesidades actuales del área, sin embargo se debe aplicar un programa de mantenimiento y desazolve de la red de drenaje. La JAPAC cuenta con un programa de prevención de inundaciones para la época de lluvias, en el cual se realiza el mantenimiento y reforzamiento de las que encuentren en mal estado.

La Junta de Agua Potable y Alcantarillado de Culiacán tiene un esquema de trabajo que gradualmente está al tanto de la problemática que presenta la tubería; se requiere que la Dirección de Obras Públicas, Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Servicios Públicos e IMPLAN trabajen coordinadamente con JAPAC para satisfacer adecuadamente las necesidades de la zona.

Con el propósito de mejorar la imagen urbana y contribuir a una mayor seguridad en la zona centro, se recomienda la instalación de un sistema de iluminación artística en los monumentos más importantes de la zona, es decir, en los edificios más emblemáticos del área. Con la implementación de sistemas de iluminación, por medio de reflectores y lámparas, se iluminan los edificios resaltando elementos arquitectónicos; estos proyectos deberán efectuarse a través de la coordinación de un Fideicomiso de la Zona Centro, la participación del INAH, INBA y CONACULTA.

El Fideicomiso de la Zona Centro deberá llevar a cabo programas que consistan en mejorar las condiciones de iluminación de las zonas más inseguras, así como mejorar la iluminación de los espacios públicos.

En general, se busca mejorar la imagen urbana del sector, se debe programar el cambio del cableado aéreo por el subterráneo en la totalidad del polígono e implementar este programa en los contratos nuevos.

Se deben implementar trabajos de mantenimiento a las instalaciones para que funcionen adecuadamente, así como la actualización de planos de registro de las mismas.

## Imagen Urbana

Es prioridad del plan conservar el contexto urbano que sirve de marco al patrimonio edificado, ya que el propio entorno forma parte de esta riqueza y es pieza sustancial del interés del municipio, para el turismo Local, Nacional e Internacional.

La rehabilitación de la imagen urbana de la Zona Centro tiene efectos directos sobre la identidad y la capacidad de apropiación del medio, en la medida en que sea posible revertir su deterioro será posible rescatar la identidad social y cultural de sus habitantes.

Para mejorar la imagen urbana de este importante espacio, se requiere de normas útiles y específicas para regular su cumplimiento, las cuales están contenidas en el apartado de normas de Ordenación del presente documento.

Asimismo debe ser eficiente y mejorarse el espacio público mediante la rehabilitación de calles y banquetas, las cuales deben contemplar rampas y señalización adecuadas para el paso libre de personas con alguna discapacidad en avenidas, calles y espacios públicos y la inclusión de ciclovías (o condiciones seguras en las calles para el uso de la bicicleta).

### **Lineamientos generales para la imagen urbana de la zona.**

- I.Revertir la tendencia de contaminación visual debido a los anuncios, anuncios espectaculares y letreros, a través de la aplicación del reglamento de anuncios y otras normas vigentes, priorizando los sectores en los que se está interviniendo el espacio público.
- II.Definir en coordinación con el INAH, la aprobación y normatividad de publicidad en toldos, marquesinas, y otros lugares que pueda incluir el logotipo de la empresa que financia.
- III.Realizar programas de mantenimiento de fachadas, colores, acabados y elementos arquitectónicos.
- IV.Realizar y aplicar normas de alturas para la rehabilitación de edificios y construcciones nuevas.
- V.Mayor vigilancia y control de obras sobre inmuebles inventariados y/o catalogados.
- VI.Unificación de los formatos de nomenclatura, señalización vial y de información turística o de interés general.
- VII.Mejoramiento de los espacios públicos a través del diseño de pavimentos y mobiliario urbano.
- VIII.Programas intensivos y permanentes de limpieza de calles, plazas y espacios públicos.
- IX.Fomentar programas de reapropiación de los espacios públicos en general, con acciones inmediatas de mejoramiento del espacio, a través del alumbrado público, mobiliario urbano adecuado, botes de basura, bancas, programa de mantenimiento de coladeras, bacheo y poda de árboles.

## Programa de Rehabilitación de la imagen urbana

El programa incluye las siguientes líneas de acción:

PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE LA IMAGEN URBANA	
LÍNEAS DE ACCIÓN	CONCEPTO
Estricta aplicación de los siguientes reglamentos	a. Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán.
	b. Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Culiacán.
	c. Reglamento de Calles, Parques y Jardines para el Municipio de Culiacán, Sinaloa
Programas permanentes de limpieza del espacio público en la Zona Centro.	a. Paraderos de transporte público.
	b. Botes de basura, con la opción de separación de residuos orgánicos e inorgánicos.
	c. Bancas en espacios públicos.
	d. Módulos o casetas para venta de periódicos y revistas en banquetas y plazas.
	e. Módulos o casetas para venta de boletos de lotería en banquetas y plazas.
	f. Módulos o casetas de venta de flores en banquetas y plazas.
	g. Casetas para boleros en banquetas y plazas.
	h. Alcorques.
	i. Bolardos.
	j. Estaciones para bicicletas.
	k. Estaciones de ejercicio.
Programa de colocación y mejoramiento de Señalización	l. Soportes para libre expresión.
	m. Bebederos públicos.
	a. Gestión de movilidad:
	i. Localización (vertical u horizontal).
	ii. Tránsito (vehicular, peatonal, para bicicleta y transporte público).
	b. Información y prevención:
	i. Contenidos.
	ii. Reglamentación.
	c. Nomenclatura y numeración.
	d. Seguridad.
e. Rutas temáticas especiales y elementos singulares:	
i. Calles comerciales.	
ii. Sitios de interés.	
f. Señalamientos para débiles visuales.	
i. Franjas táctiles.	
ii. Textura en pavimentos.	
Programa de elaboración de alternativas para la ambientación de eventos y montaje de muestras artísticas en la Zona Centro.	
Programa de semaforización peatonal y vehicular.	
Reforzamiento de vigilancia y control de obras en inmuebles incluidos en el inventario de edificaciones con características patrimoniales realizado por el gobierno local.	
Programa de arborización integral.	

Cuadro 35. Rehabilitación de la imagen urbana en la Zona Centro IMPLAN, 2008

## 4.2 ESTRATEGIA B: ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD

En este aspecto, se debe conservar y rehabilitar la imagen urbana, con el propósito de restituir la vida comunitaria de las plazas y los espacios abiertos que constituyen elementos importantes de la Zona Centro y la ciudad entera, que ligados a equipamientos educativos, culturales, de abasto, de administración pública y servicios, se constituirán como importantes corredores de vocación cultural, recreativa y comercial.

En torno al sistema de plazas y espacios públicos abiertos mencionados se plantean acciones de mejoramiento de la imagen urbana y el fortalecimiento de la seguridad pública y asistencia social.

La apropiación del espacio público y de las riberas de los ríos por los habitantes y usuarios de la Zona Centro, es determinante para el mejoramiento de su hábitat; en cuanto a la disminución de la delincuencia, mayor seguridad, mejores condiciones para actividades de esparcimiento, más posibilidades de oferta cultural como exposiciones y conciertos.

La estrategia a seguir es a partir de la definición e identificación de los principales problemas que presentan los espacios públicos más importantes que se ubican dentro del área del Plan Parcial, asimismo, con el análisis realizado por el IMPLAN, se intervendrán los espacios públicos, en primer lugar, los que presentan la problemática más seria tanto física como social, de gobernabilidad y de participación ciudadana.

Así, tenemos que las prioridades de intervención están en:

INTERVENCIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS POR PRIORIDADES			
POR SU CALIDAD DE VIDA	EN MATERIA DE GOBERNABILIDAD	EN MATERIA DE DESARROLLO SOCIAL	EN MATERIA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA
Parque Las Riberas	Parque Las Riberas	Parque Las Riberas	Parque Las Riberas
Centro Cívico Constitución	Centro Cívico Constitución	Centro Cívico Constitución	Plaza Gral. Antonio Rosales
Plaza Gral. Antonio Rosales	Plaza Gral. Álvaro Obregón	Plaza Gral. Antonio Rosales	Plaza Gral. Álvaro Obregón
Plaza Gral. Álvaro Obregón	Parque Revolución	Plaza Gral. Álvaro Obregón	Parque Revolución
Espacios abiertos en el complejo DIFOCUR	Espacios abiertos en el complejo DIFOCUR	Parque Revolución	

Cuadro 36. Intervención de espacios públicos de la zona Centro y contexto inmediato, según prioridades, de la Zona Centro y contexto inmediato, IMPLAN, 2008

---

Así mismo, es necesaria la elaboración de un estudio-diagnóstico para la reclasificación del espacio público que asigne valores óptimos hasta los mínimos en los siguientes factores:

**I. Gobernabilidad:** Seguridad pública, ambulante, indigencia, prostitución, vialidad y transporte, delincuencia y civilidad.

**II. Participación ciudadana:** focos de molestia social, interés por la participación, grupos organizados o líderes.

**III. Capacidad de respuesta social:** estado físico y diseño de los espacios, imagen urbana, mobiliario y señalamientos urbanos.

**IV. Limpieza:** sitios que producen basura, sitios con basura acumulada, mobiliario para depósito, sistema de recolección de basura, cultura de limpieza y socialización.

**V. Obras y servicios públicos e imagen urbana:** banquetas, arroyos naturales, espacios verdes, iluminación, fuentes, esculturas, kioscos, fachadas.

Se ha propuesto un circuito que articule los espacios abiertos existentes que sin ser peatonales necesariamente, consideren el mejoramiento de la imagen urbana como prioridad: tratamiento de pavimentos, incorporación de ciclovías, mantenimiento de luminarias en la vía pública, pintura de fachadas, incorporación de la señalización, tratamiento de banquetas y mejoramiento de mobiliario urbano.

### **Recuperación colectiva del espacio público (plazas, calles y banquetas).**

El entorno urbano de la ciudad ha sufrido un deterioro progresivo, no sólo por la falta de inversiones en el mantenimiento de las edificaciones y del espacio público, sino también por la falta de uso y las grandes discrepancias constructivas y de diseño del mobiliario urbano, donde predomina la improvisación y la ausencia de normatividad técnica.

Propiciar la revitalización de calles, plazas, jardines y edificaciones de uso público requiere de un conjunto de acciones sobre el entorno y de intervenciones puntuales (Ver cuadro 37).

RECUPERACIÓN COLECTIVA DE ESPACIOS PÚBLICOS	
LINEAS DE ACCIÓN	PROYECTOS
Rehabilitación progresiva de las plazas y jardines, de acuerdo a su categoría espacial.	Rehabilitación de plazas.
Controlar áreas semipeatonales y peatonales, para que no sean ocupadas por vendedores ambulantes.	Tratamiento de pavimentos y banquetas.
Mejoramiento del mobiliario urbano.	Proyectos de rehabilitación de parques.
Instalación de módulos de servicios públicos con: servicios sanitarios, teléfono, información y policía.	En congruencia con los planteamientos de la propuesta vial se plantea como necesidad la recuperación de las calles que por sus características puedan ser utilizadas por los vecinos.
Programa "Actividades en la Plaza", con espectáculos al aire libre, entre otras actividades a fin de incentivar que los habitantes y usuarios de la Zona Centro se reapropien de sus espacios.	Acciones puntuales en plazas.
Adecuación de aceras, para facilitar el tránsito de personas con discapacidad y débiles visuales.	Ejes viales de importancia. Apoyo y difusión de las festividades patronales y eventos de cada barrio.
Instauración de un programa de seguridad pública con participación ciudadana.	Programa "Domingos de Plaza a Plaza", con venta de antigüedades, libros, artesanías, pintura y espectáculos al aire libre, entre otros). Instalación de módulos de servicios públicos.
Establecer sistema plaza-calle-banqueta como un solo elemento.	Implementar días para el uso exclusivo de la bicicleta sobre vialidades específicas. Festivales artístico culturales permanentes en las plazas de la zona.

Cuadro 37. Recuperación colectiva de espacios públicos en la Zona Centro, IMPLAN, 2008

### 3.4.11.2. Arborización adecuada de banquetas y plazas

Es notoria la ausencia de áreas verdes y el poco espacio para construir parques y jardines, por ello, es de gran importancia la arborización de los espacios públicos, en donde debemos considerar todas las banquetas del centro como tales. El clima de la ciudad requiere la plantación de árboles adecuados y resistentes que mejoren sustancialmente la calidad del ambiente urbano.

ARBORIZACIÓN ADECUADA DE CALLES Y PLAZAS	
LÍNEAS DE ACCIÓN	PROYECTOS
Proyecto de arborización con especies compatibles con el entorno en una primera etapa, a lo largo de corredores de articulación entre la Zona Centro y otras zonas de la ciudad	Árboles del centro. Transformar las condiciones climáticas y de paisaje del centro de la ciudad mediante la reproducción de árboles de la región para generar con ello una "lectura educativa" de identidad de la flora local.
Arborización prioritaria de las calles con mayor flujo peatonal	Generar nuevos espacios públicos abiertos para uso de esparcimiento y recreación para la población en el centro.
Arborización selectiva de plazas	Revitalización de la plazuela Obregón. Convertir a la Plaza Obregón en el espacio público más atractivo y dinámico del centro de la ciudad donde se ofrecen actividades recreativas, culturales y de esparcimiento.  Revitalización de Parque Revolución. Reacondicionamiento del espacio abierto para incrementar su atraktividad.
Sustitución de especies vulnerables y/o inapropiadas para el entorno urbano	Centro Cívico Constitución.  Arborización de las calles Gral. Antonio Rosales, Gral. Ángel Flores, Rafael Buelna, José María Morelos y Pavón, Miguel Hidalgo, Mariano Escobedo, Ruperto L. Paliza, Juan Carrasco y Domingo Rubí.
Mantenimiento permanente de jardinería en camellones, plazas, parques y jardines	Revitalización de la Plaza Rosales.  Revitalización de la avenida Paseo Niños Héroes.

Cuadro 38. Arborización adecuada de calles y plazas la Zona Centro, IMPLAN, 2008

### 4.3 ESTRATEGIA C: FÍSICO-NATURAL

Las áreas verdes, parques y jardines, así como la arborización son elementos de gran importancia para la regeneración del centro, como también el estado de conservación en el que se encuentran.

La Plaza Gral. Álvaro Obregón constituye una de las áreas verdes más importantes de la Zona Centro; aunque recientemente fue intervenida de manera satisfactoria, aún continúa con problemas de deterioro de la vegetación por contaminación y basura. Se propone regenerar la arborización de la zona con vegetación acorde a las características de la región, la distribución del mobiliario es apropiada, sin embargo, es conveniente llevar a cabo una campaña de concientización y cultura ambiental permanente, con señalamientos informativos para el cuidado y protección de la vegetación.

La Plaza Gral. Antonio Rosales, el Parque Revolución y el Centro Cívico Constitución son otros espacios que requieren una intervención arquitectónica y urbana integral, que contemplen programas de limpieza y reforestación de elementos vegetales.

En varios espacios públicos es posible ampliar las áreas arboladas como es el caso de los espacios abiertos en el complejo de ISIC, espacios residuales bajo los puentes que conectan la Zona Centro con el norte de la ciudad, lo que contribuiría a mejorar la dotación de áreas verdes en la zona, para beneficio de los residentes y visitantes.

Entre los proyectos básicos que contempla la estrategia físico–ambiental se encuentran:

*A. Creación de talleres escolares.*

Incorporar al sector educativo las tareas de mejoramiento ambiental de la Zona Centro mediante brigadas y visitas a los sitios.

*B. Arbolado en banquetas, azoteas y patios verdes.*

Se pretende transformar las condiciones climáticas y de paisaje del centro de la ciudad mediante la reproducción de árboles de la región para generar con ello una "lectura educativa" de identidad de la flora local.

Asimismo, se busca aumentar la superficie verde en el espacio construido como medida mitigatoria de contaminación en la zona Centro, incluyendo las medidas necesarias en el Reglamento de Construcciones para la ciudad de Culiacán.

*C. Revitalización de espacios públicos.*

Se busca el mejoramiento físico ambiental de las plazas que se encuentran dentro del polígono de la Zona Centro a través de planes maestros integrales que contemplen intervenciones en etapas de ejecución y ofrezcan programas con actividades recreativas, culturales y de esparcimiento.

*D. Creación de nuevos espacios públicos.*

Generar plazas públicas abiertas, para un uso incluyente y que fortalezcan el sistema de espacios abiertos que existe actualmente en la Zona Centro.

### **3.2.1.1. Control de la contaminación.**

Otro aspecto de la problemática que debe ser considerado por el impacto que tiene en la población residente y usuaria de la Zona Centro, es el control de la contaminación en sus diversas manifestaciones.

Si bien, las fuentes emisoras en su gran mayoría se encuentran fuera del perímetro; existen algunas acciones complementarias que pueden contribuir a reducir su impacto:

1. La arborización es una forma de controlar el ruido y las partículas suspendidas.
2. Incidir en la reducción del tránsito vehicular y la disminución en la emisión de gases de combustión por vehículos automotores, mediante la modernización del transporte público.
3. Implementar un sistema de transporte público no contaminante al interior de la Zona Centro.
4. Implementar un programa de separación del drenaje pluvial y sanitario, en el que se contemple el manejo de las aguas jabonosas para riego de jardines, parques y camellones.

5. Aplicación del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán y el Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del municipio de Culiacán, con la finalidad de no propiciar daños al medio ambiente y al subsuelo.
6. Programa de reciclaje y aprovechamiento de los residuos sólidos.
7. Para controlar la contaminación del suelo, se deben incrementar los trabajos de limpieza en calles y desazolve en la red de drenaje.

La generación de basura, como consecuencia de la intensa actividad comercial de la zona y por la población flotante que diariamente visita la Zona Centro rebasa en muchas ocasiones la capacidad del servicio de aseo y limpia. Además de mejorar este servicio con mayores recursos económicos y humanos, una acción complementaria sería aumentar la dotación de basureros y papeleras en puntos estratégicos en la vía pública, siempre y cuando no se sature el espacio público e impida el paso libre de peatones.

#### **4.4 ESTRATEGIA D: MOVILIDAD**

El Plan Parcial Culiacán Zona Centro mantendrá su estructura a partir de las vialidades actuales, primarias, secundarias y locales establecen su integración no sólo con el área central de la ciudad sino con el municipio en general.

Asimismo, propone desalentar el cruce de vehículos al interior de la zona y la reordenación paulatina de las diferentes rutas de transporte público, con tales propósitos, en particular se establecen las siguientes acciones:

##### ***A. Creación de subcircuitos vehiculares con ciclovía integrada o condiciones de sección vial para una mezcla segura de modalidades, en vialidades con mayor sección.***

Su función principal es permitir la circulación vehicular de manera cómoda –de velocidad media, con máximas de 40 kph- y sin interrupciones, aprovechando el sentido de las calles que lo componen. La circulación vehicular será principalmente por vehículos particulares y de servicios como transporte de limpia y de carga autorizados por el Ayuntamiento. Asimismo se incorporará una vía exclusiva para bicicletas.

Los usuarios de vehículos particulares tendrán la posibilidad de estacionamiento en los predios con uso de estacionamiento público, ubicados a lo largo de las vías que componen al subcircuito.

Se compondrá por dos circuitos complementarios: las vialidades principales o ejes troncales Gral. Álvaro Obregón y Francisco I. Madero, y el segundo subcircuito vial está conformado por las calles interiores de la Zona Centro.

En los subcircuitos compuestos por las vialidades que delimitan el polígono del Plan Parcial no se permitirá el estacionamiento y comercio en vía pública, la carga y descarga se permitirá en

horarios determinados por el reglamento correspondiente, así como también, contarán con la señalización necesaria y semáforos sincronizados.

SUBCIRCUITOS CON ESTACIONAMIENTO Y COMERCIO EN VÍA PÚBLICA RESTRINGIDO Y CARGA - DESCARGA DE PRODUCTOS CON HORARIO ESTABLECIDO			
SUBCIRCUITO	SECCIÓN	CIRCULACIÓN	SECTOR COLINDANTE (SEGUN PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE CULIACÁN)
CALLE LATERAL ORIENTE	De Av. Gabriel Leyva Solano a Av. Paseo Niños Héroes	Sur - Norte	Sector 7 (Patio de Maniobras)
AVENIDA PASEO NIÑOS HÉROES	De calle Lateral Oriente a calle Presa Valsequillo	Oriente - Poniente Poniente - Oriente	Sector 1 (Parque Las Riberas)
CALLE VENUSTIANO CARRANZA	De calle Rafael Buena a Av. Gabriel Leyva Solano	Norte - Sur Sur - Norte	Sector 3 (Las Quintas)
AVENIDA GABRIEL LEYVA SOLANO	De calle Lateral Oriente a calle Venustiano Carranza	Oriente - Poniente Poniente - Oriente	Sector 10 (Guadalupe)

Cuadro 23. Vialidades que componen la delimitación del Plan Parcial con restricciones diversas, IMPLAN, 2008

### **B. Vialidades transversales a una vía principal con circulación preferente.**

La función de estas vialidades radica en dar entrada y salida de manera ágil y sin interrupciones en el trayecto de la misma, por lo que se deberá prohibir el comercio en vía pública, estacionamiento en la misma y la aplicación del reglamento de carga y descarga correspondiente, asimismo deberá contar con la señalización necesaria y semáforos sincronizados.

### **C. Definición de vías primarias con circulación preferente, con ciclovía integrada.**

En cuanto a la jerarquía de las calles que conforman la estructura vial, se conservan las vías primarias: Av. Álvaro Obregón, Av. Nicolás Bravo y Av. Aquiles Serdán, además de que deberán efectuarse los estudios necesarios para reducir un carril de circulación que permita la integración de una ciclovía.

Las vías primarias, que cruzan la Zona Centro de Oriente a Poniente y viceversa, conservan sus sentidos de circulación, sin embargo a las Avenidas Gabriel Leyva Solano, Francisco I. Madero y Paseo Niños Héroes tendrán que incluir un carril para transporte alternativo.

### **D. Definición de vías semipeatonales con circulación vehicular restringida con la inclusión de ciclovía cuando la sección de la calle lo permita.**

Se ampliarán banquetas y se reducirán carriles para el vehículo automotor en algunas calles, con el objeto de favorecer la apropiación y recuperación del espacio público, debido a su ubicación y por estar inmersas en un contexto con características patrimoniales y de gran actividad comercial. En estas calles, el uso de la bicicleta es permitido y hasta deseable, aprovechando la baja velocidad e intensidad del vehículo automotor, no requerirá carril exclusivo, estas podrán compartir el arroyo vehicular como un vehículo más.

Estas restricciones de circulación vehicular permitirán el desarrollo de otras acciones, encaminadas al mejoramiento de la imagen urbana, dotación de mobiliario urbano, arborización y una mayor seguridad para el residente y visitante, así como un detallado estudio que determine cada uno de los casos a estudiar, dadas las características de cada una de estas vías.

<b>PROYECTO PARA            VIALIDADES PROPUESTAS PARA SEMIPEATONALIZACIÓN (AMPLIACIÓN DE            BANQUETAS Y REDUCCCIÓN DE CARRILES PARA EL VEHICULO AUTOMOTOR            CON ACABADOS EN PAVIMENTOS QUE PERMITEN BAJAS VELOCIDADES)            (TRABAJAR CONJUNTAMENTE ESTUDIOS SECTORIALES-GESTIÓN DE            PROYECTOS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS)</b>	
<b>VIALIDAD</b>	<b>SECCIÓN</b>
Gral. Antonio Rosales	De calle Rodolfo G. Robles a calle Teófilo Noris
José María Morelos	De calle Mariano Escobedo a calle Rafael Buelna
Gral Antonio Rosales	De calle Vicente Riva Palacio a Av.Gral. Álvaro Obregón De calle Ruperto L. Paliza a Av. Aquiles Serdán y entrecalles
Gral Ángel Flores	De calle Vicente Riva Palacio a Av.Gral. Álvaro Obregón De calle Ruperto L. Paliza a Av. Aquiles Serdán y entrecalles
Miguel Hidalgo	De calle Vicente Riva Palacio a Av.Gral. Álvaro Obregón De calle Ruperto L. Paliza a Av. Aquiles Serdán y entrecalles
Rafael Buelna	De calle Vicente Riva Palacio a calle Presa Valsequillo
Benito Juárez	De calle Vicente Riva Palacio a Av.Gral. Álvaro Obregón De calle Ruperto L. Paliza a Av. Aquiles Serdán y entrecalles

Cuadro 24. Vialidades semipeatonales propuestas, IMPLAN, 2008

En estas vías deberá restringirse el flujo de vehículos, bajo un tratamiento de pisos que jerarquice el sentido semipeatonal, donde el tránsito de vehículos será lento y en algunos casos podrá limitarse sólo para dar acceso a los estacionamientos que se localicen sobre estas calles, a vehículos de emergencia y los de transporte de carga y descarga, cuyo tiempo en estas calles deberá estar establecido en el reglamento correspondiente. Estas vialidades podrán ocuparse totalmente como espacio peatonal durante eventos programados de carácter cívico, cultural o comercial, previamente autorizados y de manera temporal.

**E. Elaboración prioritaria de proyectos urbanos peatonales y/o cruces peatonales.**

Para la ejecución y aplicación de las diferentes estrategias del presente Plan Parcial, es necesario que a partir de la aprobación de este, se realicen proyectos puntuales como:

ELABORACIÓN PRIORITARIA DE ESTUDIOS Y PROYECTOS URBANOS PEATONALES Y/O CRUCES PEATONALES	
VIALIDAD	OBSERVACIONES
Avenida Paseo Niños Héroes	Se requiere un estudio que genere un proyecto que relacione el Parque Las Riberas con la sección de la vialidad que delimita a la Zona Centro y permita una vinculación estrecha con la zona, que elimine la falta de continuidad peatonal y mejore el tránsito vehicular sobre esta vía y el contexto inmediato, además de que integre nuevas alternativas de transporte como es la bicicleta.
Calle Gral. Antonio Rosales Calle Gral. Ángel Flores Calle Rafael Buelna	Calles con uso inminentemente comercial, que requieren ampliación de banquetas y cruces que den prioridad al peatón. Se propone realizar estudios que determinen la factibilidad de un proyecto que integre las actividades que se realizan sobre estas vialidades y mejoren el espacio peatonal e incluyan la infraestructura y equipamiento más conveniente para el área.
Calle Lateral Oriente	Con la firme intención de suprimir la falta de continuidad peatonal y mejorar la fluidez vehicular sobre esta vía, que divide la Zona Centro del Patio de Maniobras de la ciudad. Se propone realizar un estudio detallado, que determine un proyecto funcional para esta parte del polígono y su vinculación con el Sector 7 de la ciudad.
Calle Nicolás Bravo Calle Teófilo Noris Calle Vicente Riva Palacio	Se pretende erradicar la falta de continuidad peatonal, que divide a la zona habitacional consolidada, de la comercial, cultural y educativa. Se propone la realización de un estudio que determine la factibilidad de un proyecto que articule el área.
Calle Venustiano Carranza Calle Vicente Guerrero Calle Francisco Sepúlveda	En estas calles también se presenta discontinuidad peatonal, sobre estas calles encontramos comercio y servicios diversos, y se requiere un proyecto que las vincule con la zona comercial y el sistema de espacios públicos abiertos que se encuentran en su contexto.

Cuadro 25. Acciones prioritarias en vialidades, IMPLAN, 2008

La suma de las anteriores propuestas, deberán contribuir a la erradicación de la mayor parte de los problemas que se presentan en el perímetro del Plan parcial, desde el punto de vista vehicular, puntos conflictivos y aspectos peatonales.

**F. Creación de un circuito de calles peatonales con ciclovía integrada –o sección señalada para las bicicletas-, que se comunicarán con los principales espacios abiertos de la zona.**

Este circuito tiene como propósito integrar a todos aquellos espacios, que por sus características arquitectónicas, cívicas, culturales e históricas es de suma importancia rescatar. Espacios que tendrán un uso específico, de acuerdo a lo que determine un estudio detallado de cada uno de estos tramos, mismos que a continuación se mencionan:

EJES ARTICULADORES DE ESPACIOS PÚBLICOS		
VIALIDAD	SECCIÓN	ESPACIOS QUE ARTICULA
Paseo Niños Héroes	De calle Lateral Oriente a calle Presa Valsequillo	Parque Las Riberas - Centro Cívico Constitución
Rafael Buena	De calle Vicente Riva Palacio a calle Venustiano Carranza	Plaza Gral. Antonio Rosales - Plaza Gral. Álvaro Obregón - Centro Cívico Constitución
Gral. Antonio Rosales		
Gral Ángel Flores		
Gral Álvaro Obregón	De Paseo Niños Héroes a Avenida Gabriel Leyva Solano	Parque Las Riberas - Plaza Gral. Álvaro Obregón - Parque Revolución
Ruperto L. Paliza	De Paseo Niños Héroes a calle Gral. Ángel Flores	Parque Las Riberas - Plaza Gral. Antonio Rosales
Teófilo Noris		
Vicente Riva Palacio		

Cuadro 26. Ejes articuladores de espacios públicos, IMPLAN, 2008

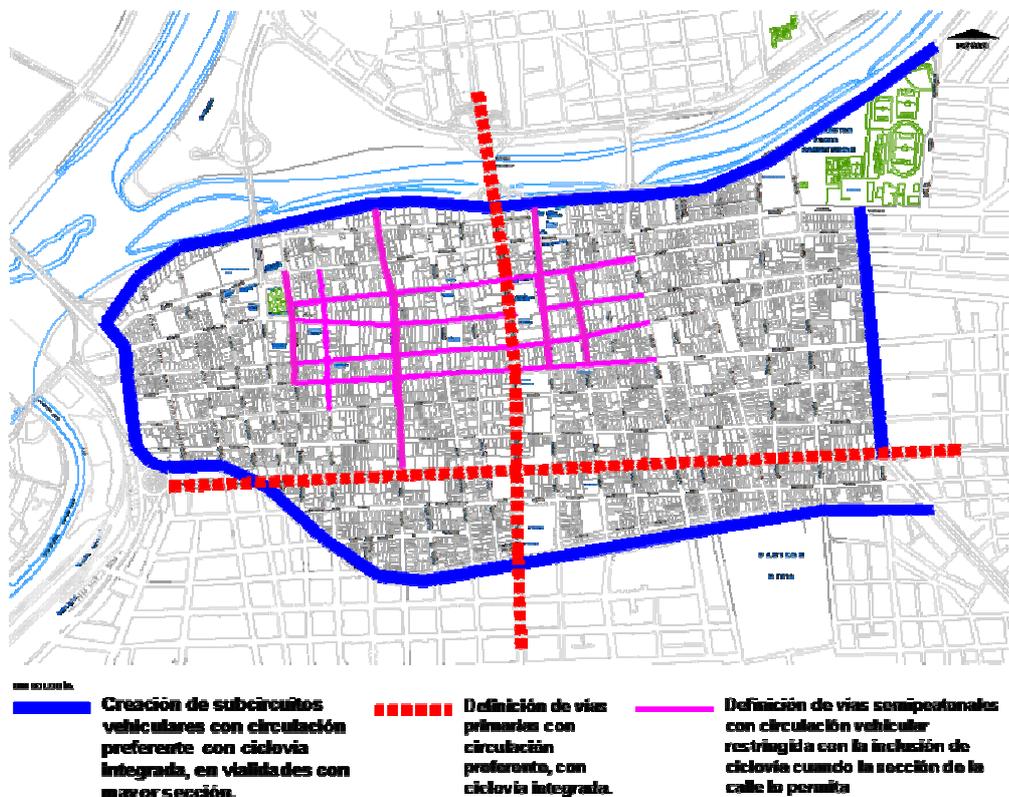


Gráfico 42. Ejes y circuitos generales en la Zona Centro, IMPLAN, 2008

Cabe recordar que parte de la estructura vial que se plantea en este Plan Parcial, es complementado por el estacionamiento en la vía pública y la ubicación de parquímetros, mismo que se desarrolla de manera puntual en el capítulo 3.4.5 de estacionamientos.

En lo que respecta a vialidades y transporte, se propone que la Avenida Álvaro Obregón funcione como un circuito vial con circulación vehicular preferente y la inclusión de una ciclovia lateral o al centro de la vialidad, permitiendo el acceso al polígono del Plan Parcial en un solo sentido, de

manera rápida con la opción de transporte público y/o alternativo como la bicicleta, en donde se prohibirá el estacionamiento y comercio en vía pública.

Se propone que en vialidades transversales a una vía principal se elimine el uso de la vía pública para estacionamiento y comercio informal, ya que la función de estas vías es entrar y salir sin atravesar toda el área del Plan Parcial hacia las vías primarias de circulación rápida.

También se pretende implementar circuitos viales debidamente normados para que el transporte público en circule sin dificultad y en armonía con el peatón, con la finalidad de desalentar la circulación del vehículo privado al interior del área y que a la vez el servicio público de transporte eficiente articule a la Zona Centro con la ciudad.

Se debe impulsar un proyecto semi peatonal con la inclusión de ciclovías debidamente diseñadas, que integre el sistema de plazas y espacios públicos abiertos como:

1. Parque Las Riberas - Plaza Gral. Antonio Rosales
2. Parque Las Riberas - Plaza Gral. Álvaro Obregón
3. Parque Las Riberas – Centro Cívico Constitución
4. Plaza Gral. Antonio Rosales – Plaza Gral. Álvaro Obregón – Centro Cívico Constitución
5. Plaza Gral. Álvaro Obregón – Parque Revolución

Se propone la consolidación de corredores comerciales y servicios existentes y en menor proporción usos habitacionales sobre las siguientes avenidas y calles:

CONSOLIDACIÓN DE CORREDORES COMERCIALES		
CIRCULACIÓN	SECCIÓN	CALLE CON ACTIVIDAD COMERCIAL
Poniente - Oriente	De Av. Gral. Álvaro Obregón a calle Vicente Riva Palacio	<b>calle Gral. Ángel Flores</b>
Oriente - Poniente	De calle Vicente Riva Palacio a Av. Gral. Álvaro Obregón	<b>calle Miguel Hidalgo</b>
Poniente - Oriente	De Av. Gral. Álvaro Obregón a calle Vicente Riva Palacio	<b>Av. Benito Juárez</b>
Oriente - Poniente	De calle Vicente Riva Palacio a Av. Gral. Álvaro Obregón	<b>calle Mariano Escobedo</b>
Poniente - Oriente	De Av. Gral. Álvaro Obregón a calle Vicente Riva Palacio	<b>calle Cristobal Colón</b>
Sur - Norte	De Avenida Francisco I. Madero a Av. Niños Héroes	<b>calle Juan Carrasco</b>
Norte - Sur	De Av. Niños Héroes a Av. Gabriel Leyva Solano	<b>calle Domingo Rubí</b>
Sur - Norte	De Avenida Francisco I. Madero a calle Gral. Ángel Flores	<b>calle José Ma. Morelos</b>
Norte - Sur	De calle Gral. Ángel Flores a Av. Gabriel Leyva Solano	<b>calle Donato Guerra</b>
Oriente - Poniente Poniente - Oriente	De Avenida Gabriel Leyva Solano a calle Venustiano Carranza	<b>calle Francisco Villa</b>

Cuadro 27. Consolidación de corredores comerciales para la Zona Centro, IMPLAN, 2008

#### 4.4.1 Transporte

Los estudios recomendados deberán tomar en cuenta lo que especifica el Plan Parcial de Movilidad para el desarrollo urbano de la ciudad de Culiacán, Rosales, en su apartado de líneas estratégicas.

La accesibilidad a la Zona Centro deberá tender a ser, en su mayoría, a través del transporte público, siempre y cuando éste logre transformarse en un sistema integral que beneficie ante todo al usuario para con ello reproducir la demanda del mismo. Los destinos podrán ser de fácil acceso a los puntos definidos como paraderos de transporte público. Esto se facilitará con el mejoramiento cualitativo y cuantitativo de las superficies de área destinada al peatón.

La bicicleta como un medio de transporte más en la Zona Centro, gozará de todas las facilidades para que sea utilizada por las calles locales del sector.

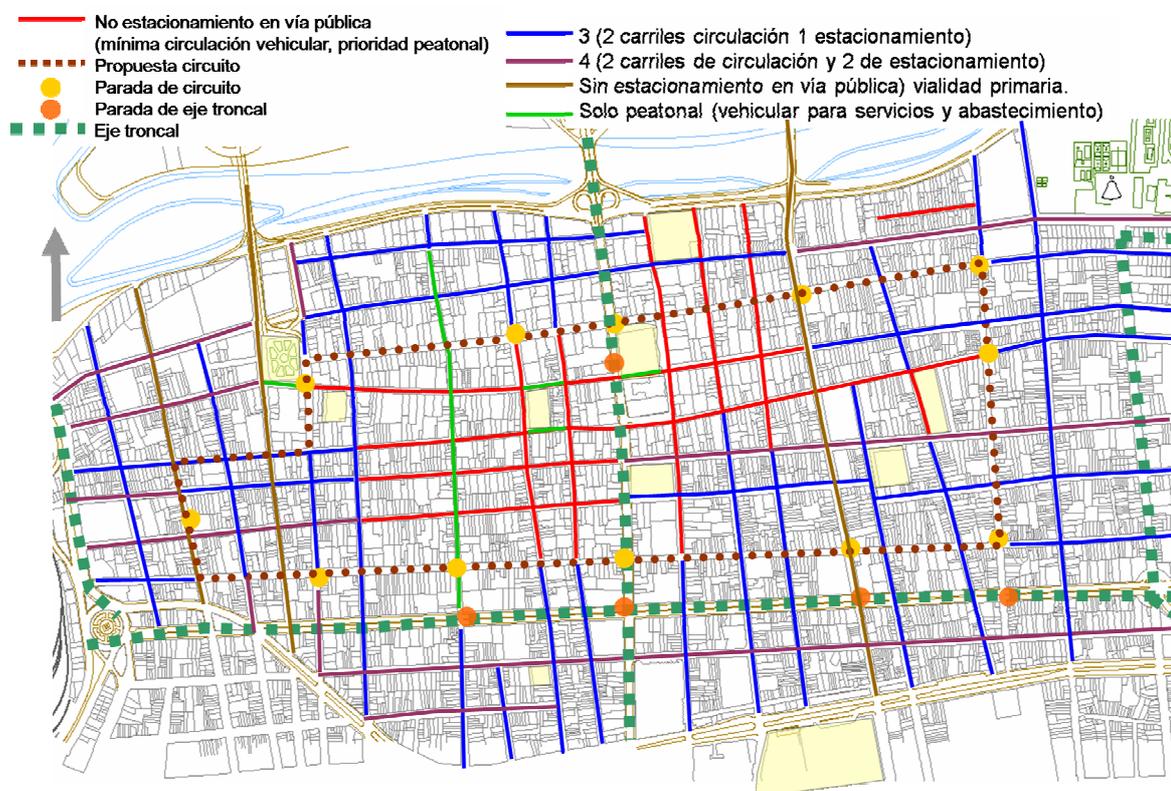


Imagen 43. Propuesta general de movilidad en la Zona Centro, incluyendo esquema de circuitos de transporte público, IMPLAN, 2008

El programa de mejoramiento del transporte deberá contemplar lo siguiente:

- I. La factibilidad de modificar las rutas y/o trayectorias del transporte público.
- II. Reubicación de puntos de ascenso-descenso y origen-destino.

- III. Reubicación de las bases de taxis existentes y evitar bases en áreas con tránsito vehicular conflictivo de la Zona Centro, así como la definición de vialidades de circulación específica.
- IV. Restringir el estacionamiento en vía pública en áreas definidas en el planteamiento general de estacionamientos (inciso 3.4.5.1.).
- V. Aplicación estricta del Reglamento de Tránsito en la ciudad de Culiacán.
- VI. Aplicación estricta del Reglamento en lo referente a la carga y descarga de productos.
- VII. Modernización de estacionamientos existentes.
- VIII. Elaboración de un esquema de pensiones a precios accesibles para los habitantes de la Zona Centro.
- IX. Homologación de tarifas de estacionamientos.
- X. Servicio de transporte interno de la zona, que llegue a los lugares de estacionamiento para ofrecer alternativas a los propietarios y usuarios de vehículos automotores.
- XI. Procurar instrumentos normativos que incentiven el uso de transporte escolar en las escuelas del centro para mitigar el uso del auto particular para el traslado de educandos.
- XII. Mejoramiento y ampliación de banquetas para proporcionar el libre pasó de peatones y facilitar el tránsito de personas con capacidades diferentes como personas en silla de ruedas o débiles visuales, entre otros.

#### **4.4.2 Estacionamientos**

El Plan Parcial tiene como objetivo, liberar las vialidades ocupadas como estacionamiento en la vía pública, con la finalidad de disminuir los conflictos de tránsito, no afectar los inmuebles patrimoniales y las zonas habitacionales sobre todo.

##### **A. Predios con uso para estacionamiento.**

La Zona Centro reúne condiciones muy particulares en lo que a estacionamientos se refiere, por una parte cuenta con la dotación más amplia de estacionamientos públicos de la ciudad. De acuerdo con el diagnóstico existen 227 estacionamientos con 4037 cajones en total (sin contar los de uso particular), no cubriendo la demanda de manera satisfactoria.

Mientras que 1383 cajones de estacionamiento se concentran en el cuartel <sup>27</sup>, delimitado de Oriente a Poniente, entre las calles Riva Palacio y José María Morelos; y de Norte a Sur, entre las

<sup>27</sup> Estudio de campo, IMPLAN, 2007

calles Rafael Buelna y Miguel Hidalgo, siendo los cuarteles 5 y 8 los que tienen menor proporción de estacionamientos.

## **B.Regulación de estacionamiento en vía pública y la movilidad del peatón.**

El problema del sistema vial del centro de la ciudad está en función de la sección de sus vialidades y su disposición para el uso del transporte público, el vehículo y los peatones básicamente.

Un metro cuadrado de terreno en el centro, varía en costo de \$2,700 a \$3,000 pesos aproximadamente, según catastro; es la zona de mayor plusvalía de la ciudad y un metro cuadrado de estacionamiento en la vía pública, además de la plusvalía que tiene por su vocación comercial, tiene un costo para la administración municipal en cuanto a su mantenimiento y vigilancia

Actualmente no retribuye económicamente el gasto de inversión que representa y hasta el momento no existe un parámetro de evaluación en cuanto a la posibilidad de ser autofinanciable.

El Plan Parcial plantea que el estacionamiento en vía pública estará prohibido en el área con mayor actividad comercial y existirán tramos en donde estará permitido el estacionamiento momentáneo para carga y descarga y en zonas perimetrales del polígono donde se ubicarán parquímetros para un mejor uso de la vía pública.

El estacionamiento en vía pública no resuelve en un alto porcentaje la demanda de los usuarios del centro que acuden a las actividades comerciales o de servicios. En un 70% son usados por el personal que labora en el centro. El 5.7% de los 119,362 automóviles que van al centro tienen posibilidad de estacionarse en vía pública<sup>28</sup>.

Como hemos visto, se han impuesto las necesidades del comercio, servicios y de los residentes en la zona. En las calles con categoría de vía primaria y secundaria, se considera adecuado mantener esta restricción de estacionamiento en vía pública, en el resto de las calles se considera que es posible permitir el estacionamiento, dando prioridad a los propietarios de locales comerciales y residentes. Sin embargo, para adoptar esta medida es necesario elaborar un levantamiento detallado de las condiciones de cada calle y tramo.

En función de los datos arrojados por el diagnóstico, respecto al estacionamiento en vía pública, se plantea para el área detectada como Zona susceptible a políticas para la movilidad peatonal, controlarlo o eliminándolo, en función de la vocación y el potencial del Centro Urbano, privilegiando con ésta medida el sistema de transporte más importante del centro: Caminar.

Es necesario alcanzar para esta zona un equilibrio entre la dotación de espacios de estacionamiento y la capacidad de la red vial, dentro de un marco de diálogo y consenso con todos los sectores afectados.

<sup>28</sup> Fuente: Coordinación de Proyectos Estratégicos, IMPLAN, 2008.

En consecuencia la adopción de un conjunto de medidas tendientes a influir en esta decisión será uno de los factores claves de la política de tráfico y vialidad en la ciudad y del Gobierno Municipal.

La puesta en práctica de un sistema de control de espacio de estacionamiento regulado en vía pública constituye una herramienta esencial en cuanto al control de la circulación vehicular de la zona.



Imagen 44. Polígono en donde se prohíbe el estacionamiento en vía pública y la colocación de parquímetros, la zona que tiene achurado verde, se permitirá el estacionamiento pero controlado por medio de parquímetros inteligentes, IMPLAN, 2008

El objetivo principal de regular la utilización de la vía pública es generar una rotación del uso de los cajones de estacionamiento disponibles y con ello disminuir el caos vehicular, además de reordenar el uso de la vialidad para dar facilidades a la circulación peatonal.

Para la aplicación del sistema es necesario considerar:

- I. En el Plan Parcial de Movilidad para la ciudad de Culiacán, se analizan los mecanismos para hacer más eficiente y ordenada la circulación vial de la Zona Centro.
- II. Sistema de control vehicular, que disminuya los congestionamientos y la contaminación; pero sobre todo, que permita la accesibilidad de la mayoría de los ciudadanos a la zona centro – comercial.
- III. Regular el estacionamiento en la vía pública debe ser una medida de control que le genere un valor agregado a la ciudad, no sólo al área de estudio.

Un sistema de control de estacionamiento en vía pública debe cumplir con los siguientes requisitos indispensables:

- a. Se debe buscar un sistema integral que logre la unificación tecnológica con otras soluciones que serán propuestas por el IMPLAN, tales como un sistema integrado de transporte público que utilice tarjetas de pago inteligentes. Esto permite una recaudación municipal eficiente.
- b. Para establecer este mecanismo y que sea socialmente aceptado, debe generar un valor agregado que se reintegre a la ciudad a través de programas efectivos de regeneración urbana de la ciudad.
- c. La propuesta deberá incluir un programa preferencial para habitantes de la Zona Centro que les permita estacionarse sin problemas en horarios nocturnos y facilidades durante los horarios diurnos, con la finalidad de no desincentivar la redensificación de la Zona centro.



Imagen 45. Ejemplo de sistema de control de estacionamiento en vía pública.

Con relación al estacionamiento para vehículos de carga y descarga, se deberá aplicar de forma inmediata el Reglamento vigente correspondiente y en su caso, se deberán elaborar las adecuaciones pertinentes para reordenar este servicio, donde sólo dependerá de la voluntad política de los funcionarios de su aplicación y de una cultura ciudadana que respete las zonas donde se prohíbe el estacionamiento.

Si bien la dotación en cantidad y ubicación de estacionamientos se considera insatisfactoria, la calidad del servicio es otro factor que deberá mejorar, así como disminuir las tarifas que actualmente son muy altas, con la idea de generar un servicio más atractivo para los usuarios.

También se recomienda que las autoridades correspondientes lleven a cabo acercamientos entre los propietarios de los estacionamientos con los diferentes usuarios del sector público o privado, e incluso los propios comerciantes, donde se lleguen a acuerdos que garanticen la ocupación de los estacionamientos a bajos costos, y con ello propiciar el desalojo de los automóviles de la vía pública.

## **Definición de calles para uso de estacionamiento nocturno.**

Como parte de la estructura vial, y las condiciones de la traza urbana de la Zona Centro; las calles locales, callejones y cerradas que por sus características, pueden aprovecharse para estacionamiento nocturno de los propios residentes, los cuales tendrán la obligación de administrar dichos espacios.

Asimismo, en las calles que en horario diurno está prohibido el estacionamiento, podrán utilizarse para estacionamiento, bajo supervisión de la Dirección de Tránsito Municipal.

Los nuevos estacionamientos que se propongan deberán encontrarse en la periferia del polígono delimitado para el Plan Parcial Culiacán Zona Centro, previo estudio específico y autorización de la Dirección de Tránsito y Transporte y la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.

También se deberá estimular la ocupación de estacionamientos públicos fuera de la zona centro, éstos deberán estar cerca de paraderos del transporte público, tomando en cuenta los flujos de circulación de calles y avenidas a nivel ciudad.

Las zonas aptas para la construcción de estacionamientos son:

- a. Área Oriente del polígono del Plan Parcial (cuartel 1 y 5).
- b. Área Poniente del polígono del Plan Parcial (cuartel 4 y 8).
- c. Límite Sur-Poniente del polígono del Plan Parcial (Avenidas Lateral izquierda y Gabriel Leyva Solano).

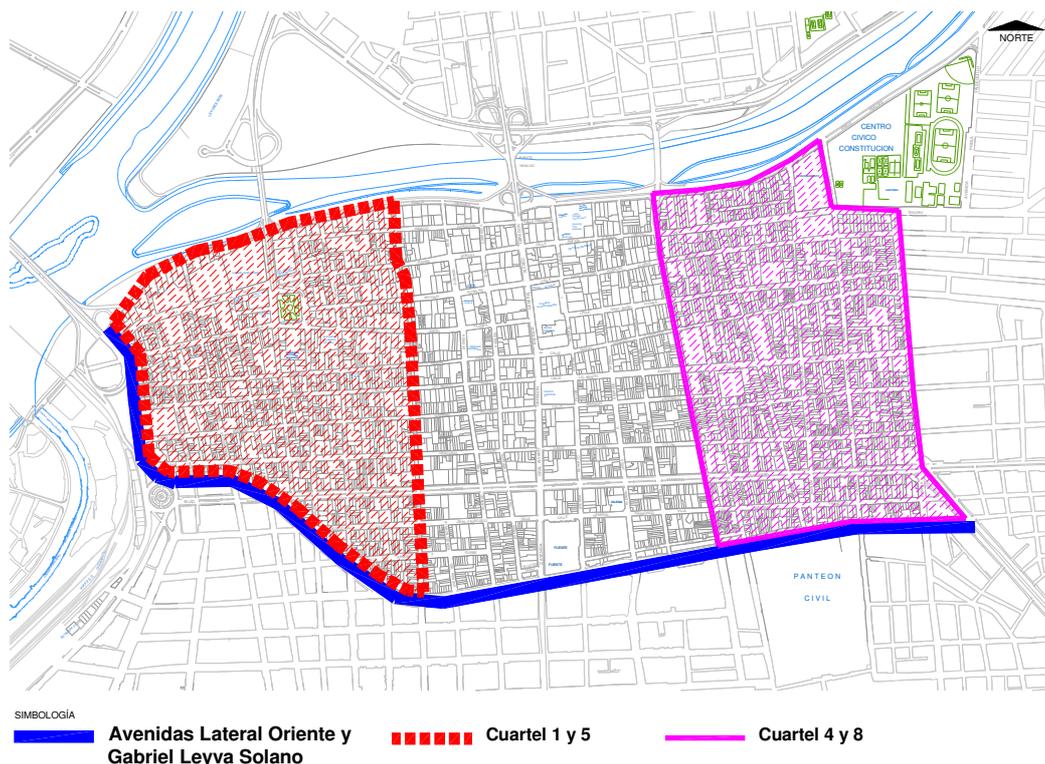


Imagen 46. Zonas idóneas para la construcción de estacionamientos verticales en la Zona Centro, IMPLAN, 2008

#### 4.5. ESTRATEGIA E: SEGURIDAD PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Es necesario establecer normativa municipal para la participación de los habitantes y en específico de la Zona Centro, conforme lo señalen las disposiciones del Estado y de las leyes que resulten aplicables, a través de los siguientes métodos:

- A. Consejo ciudadano de la Zona Centro de la ciudad.
- B. Colaboración ciudadana por la Zona Centro.
- C. Encuentro público Zona Centro.
- D. Consultas vecinales de la Zona Centro.
- E. Difusión Zona Centro.
- F. Quejas y denuncias ciudadanas Zona Centro.
- G. Organismos de representación vecinal por manzana, barrio y/o condominio, según sea el caso.

Se requiere que el Consejo Ciudadano de la Zona Centro participe en la organización de las instancias que se plantean. Asimismo, se deberá indicar que a través de consultas vecinales, los habitantes de la zona podrán emitir opiniones y formular propuestas para solucionar la problemática que les aqueja en el área que residen, así como externar sus necesidades e intereses.

Este Plan Parcial propone como resultado de los talleres de participación ciudadana y consultas públicas:

- 1) La creación de una Comisión de seguimiento y evaluación del Plan Parcial.
- 2) Creación de comités de seguridad vecinales, integrados por habitantes de la Zona Centro elegidos por los mismos vecinos, que tendrán comunicación directa con las autoridades a fin de informar cualquier irregularidad.

### **Programa de participación ciudadana.**

El programa contempla:

- a. Jornadas sociales que generen identidad ciudadana, identificando necesidades, expectativas y vivencias de los distintos actores que confluyen en la Zona Centro.
- b. Creación de boletín o gaceta informativa y de análisis dirigido a los habitantes, organizaciones sociales, civiles y comerciantes de la Zona Centro, como un espacio de expresión ciudadana.
- c. Creación de programas culturales, deportivos y recreativos populares en las calles y plazas, en coordinación con el Gobierno Estatal, Municipal, los Institutos de Cultura respectivos, el Sistema DIF y los Institutos de deporte, entre otros.
- d. Promoción de actividades universitarias coordinadas por todas las instituciones educativas del Estado y del Municipio.

### **Seguridad pública con participación ciudadana**

La solución a los problemas de seguridad pública se ha convertido en poco tiempo en la principal exigencia de la ciudadanía; la regeneración de la Zona Centro es impensable sin atender este problema.

#### **A. Líneas de acción.**

- I. Programa de seguridad pública para la Zona Centro.
- II. Rediseño y mayor amplitud de las modalidades de vigilancia.
- III. Ubicación estratégica de módulos de vigilancia y atención ciudadana.

IV. Promoción de la formación de comités ciudadanos, para la prevención de delitos y para la contraloría social del desempeño de los agentes de seguridad.

V. Creación de un programa de policía de barrio con una estrecha vinculación con los comités vecinales, residentes y comerciantes.

#### **4.6. ESTRATEGIA F: DESARROLLO ECONÓMICO**

Esta estrategia se deriva de las ventajas que tiene por sí mismo el Plan Parcial, que son resultado de factores como:

- I. La ubicación céntrica.
- II. El vínculo económico con otras zonas de la ciudad.
- III. Las inversiones acumuladas.
- IV. La trayectoria de adaptación a nuevos ajustes que ha presentado y sigue presentando la zona.
- V. Las actividades especializadas.
- VI. Las atracciones turístico-culturales.

#### **Establecimiento y delimitación de un bloque consolidado.**

Planear las actividades concentradas en un bloque definido es clave para el inicio del proceso de ordenamiento, control y desarrollo económico del área del Plan Parcial. Las estrategias que se clasifican en la tabla siguiente, no sólo aplican para este bloque, sino en toda el área del polígono del Plan Parcial, ante la identificación de economías diversas, el sector informal tiene menor presencia, y existe un mayor consenso sobre los problemas económicos de la zona y no resultaría difícil lograr la ejecución de las mismas.

Los objetivos primordiales de la estrategia son:

- a. Regularización del uso del suelo.
- b. Controlar el uso de edificaciones como bodegas o espacios de almacenamiento.
- c. Estimular la actividad económica en otras zonas, a fin de incorporarlas al bloque consolidado de la Zona Centro.
- d. Consolidar corredores comerciales, turístico-culturales existentes en el lado norte del polígono y extender su desarrollo hacia el oriente, poniente y sur del área definida.
- e. Lograr el establecimiento permanente de un foro económico para la Zona Centro de Culiacán, que promueva empleo e inversión internacional, nacional y estatal.

ESTRATEGIA ECONÓMICA PARA LA ZONA CENTRO DE CULIACÁN			
CLAVE	ESTRATEGIA	DESCRIPCIÓN	LÍNEAS DE ACCIÓN
1	<b>Regularización del uso erróneo del suelo</b>	La utilización del uso del suelo en el área del Plan Parcial de la Zona Centro abarca actividades que no operan conforme a la normatividad existente, incluyendo bodegas, paradas de transporte urbano, carga y descarga de productos, por mencionar algunos.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dar a conocer entre los comerciantes los horarios establecidos de carga y descarga de productos, además de aplicar las sanciones que establecen las leyes y reglamentos a quien comete alguna infracción.</li> <li>2. Impulsar el establecimiento de locales comerciales de servicios en plazas y banquetas de calles convenientes, tanto por el uso del suelo como por la dimensión de las mismas.</li> <li>3. Reubicación de aquellos paraderos de transporte público y taxis que causen conflictos viales en zonas con gran flujo de actividades.</li> <li>4. Revisar la ubicación de bodegas y áreas de almacenamiento existentes, buscando su regularización si es necesario, o en caso de requerirse, supervisar la elaboración de proyectos para la reubicación de bodegas en zonas del perímetro del Plan Parcial. Procurando que los proyectos incluyan diseño arquitectónico, un plan de movilidad y flujo de camiones de carga, además del programa de actividades del espacio.</li> </ol>
2	<b>Consolidación de la economía de las áreas que se encuentran fuera del bloque consolidado de la Zona Centro</b>	El diagnóstico arroja que las áreas oriente, sur y poniente del polígono en estudio, muestran aspectos de una economía poco desarrollada y/o consolidada, en algunos casos precaria. Sin embargo, existen las condiciones para lograr un potencial desarrollo para la economía formal.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vincular el desarrollo del área surponiente con el desarrollo de pequeñas empresas en las ramas dedicadas a: artes gráficas e imprenta, publicidad, grupos musicales, refacciones automotrices, accesorios automotrices, venta de plásticos de uso industrial, tapicerías, industria de bajo impacto como son la elaboración de hielo (congeladoras) y purificadoras de agua.</li> <li>2. Fortalecer los usos del área poniente de la zona Centro, especializada en venta y fabricación de productos de talabartería, hojalatería, forrajes, cerámica, artesanía, artículos de limpieza y otros oficios con gran arraigo e identidad local.</li> <li>3. Fomentar cadenas productivas en las industrias de prendas de vestir en el área sur de la Zona Centro, incluyendo servicios, capacitación y promoción.</li> <li>4. Vincular el desarrollo del área suroriente con el fortalecimiento de pequeñas empresas relacionadas con venta de insumos para electrodomésticos, motocicletas, bicicletas, venta de muebles, tapicerías.</li> <li>5. Fortalecer los servicios de salud (farmacias, clínicas), de hospedaje y servicios bancarios en el área sur del polígono.</li> <li>6. Fortalecimiento del área suroriente para el desarrollo de venta de productos eléctricos, sastrerías, venta-renta de ropa y accesorios, reparación de calzado, hospedaje.</li> </ol>

Cuadro 39-1. Estrategia económica con sus líneas de acción, IMPLAN, 2008

ESTRATEGIA ECONÓMICA PARA LA ZONA CENTRO DE CULIACÁN			
CLAVE	ESTRATEGIA	DESCRIPCIÓN	LÍNEAS DE ACCIÓN
3	Reubicación de comercios mayoristas de productos diversos	Algunos productos están dirigidos al mercado masivo y contribuyen al congestionamiento vehicular, como productos de importación, que en muchos casos están vinculados al comercio en vía pública, como lo es el comercio de juguetes, artículos de fantasía, zapatos, bolsos, maquillaje, entre otros.	1. Reubicación de mayoristas en mercados especializados en zonas aledañas a la zona Centro o en el área sur del polígono, que contemple el impulso de servicios complementarios y de apoyo para su buen funcionamiento.
4	Regularización de actividades de economía informal	El Plan pretende incorporar el sector informal al sector formal en medida de lo posible, pues permitiría un uso importante de los recursos disponibles, dentro de la planeación económica. Las actividades que se buscan regular son los músicos regionales (cuartetos norteños) localizados fuera del Mercado Izabal y el comercio en vía pública.	1. Reglamentar el uso de la vía pública y de los espacios urbanos abiertos en la Zona Centro, para que se cumplan los objetivos del Plan Parcial Culiacán Zona Centro.
			2. Reorientar la vocación de venta del comercio en vía pública para incorporarlos a proyectos integrales que fomenten el turismo y servicios complementarios.
			3. Realización de un proyecto urbano arquitectónicos que satisfagan las necesidades espaciales de los músicos localizados fuera del Mercado Izabal.
5	Economía de la población que habita la Zona Centro	Es necesario que la población residente participe en el ámbito barrial que le corresponde y también dentro del polígono del Plan Parcial, para reforzar su economía.	1. Coordinación entre la Secretaría de Desarrollo Social- Secretaría de Desarrollo Económico-IMPLAN para realizar una bolsa de trabajo para los habitantes de la Zona Centro.
			2. Coordinación con la Secretaría de Desarrollo Económico-IMPLAN para la creación de un Programa para el Trabajador No Asalariado de la Zona Centro, para la capacitación de los habitantes y desempleados, en oficios que tengan demanda y en trabajos que permitan su participación en los programas de rescate de la zona.
			3. Promover actividades del sector servicios dirigidos a la población residente de la Zona Centro.
6	Implementación de un Foro Económico Permanente para la Zona Centro	La concertación es elemental para la planeación económica, para definir la cantidad y el rango o tipo de actividades económicas a realizar.	1. Llevar a cabo una comunicación constante con los diferentes sectores económicos de la zona y las autoridades municipales, con el objetivo de permitir el flujo frecuente de información entre los sectores y las autoridades.
			2. Mejorar el cumplimiento de los reglamentos.
			3. Asegurar la gestión más adecuada para la economía de la zona.
7	Impulso del turismo	El área que contempla el Plan Parcial Culiacán Zona Centro favorece el desarrollo de las actividades turísticas, mismas que generan empleo y recursos para la zona en comento, otras zonas de la ciudad y del estado.	1. Coordinación interdependencias nivel estatal y municipal (Turismo, Desarrollo Social, Desarrollo Económico, Instituto de Cultura, IMPLAN, entre otros) para la elaboración de acciones dirigidas al desarrollo del turismo en el área del Plan Parcial Culiacán Zona Centro.
			2. Consolidación de corredores existentes con vocación turística, comercial y cultural, a través de los proyectos de regeneración urbana. Al tiempo de extenderlos al oriente, poniente y sur del polígono establecido.

Cuadro 39-2. Estrategia económica con sus líneas de acción, IMPLAN, 2008

ESTRATEGIA ECONÓMICA PARA LA ZONA CENTRO DE CULIACÁN			
CLAVE	ESTRATEGIA	DESCRIPCIÓN	LÍNEAS DE ACCIÓN
8	Desarrollo de nuevas actividades económicas vinculadas al turismo	El aprovechamiento de las áreas con vocación turística en la Zona Centro es de gran importancia, tanto para potencializar el desarrollo económico local, como para revitalizar y redefinir la jerarquía de la zona.	1. Creación de una instancia, de carácter voluntario, que conjunte personalidades y representantes del sector económico de la Zona Centro, con la finalidad de apoyar el esfuerzo de planificación y ordenamiento de las actividades comerciales, cuya función sería establecer el diálogo entre las diferentes actividades y facilitar la coordinación con la autoridad municipal y estatal.
			2. Promover a la zona Centro como un sector único, atrayente, con actividades diversas, para realizar compras de forma confortable, digno para el peatón y con espacios abiertos adecuados para el esparcimiento y la recreación.
			3. Equipar la zona para el turismo joven y empresarial.
			4. Considerar apoyo y atención especial a las actividades y oficios con arraigo e identidad local, como son los artículos de cuero, entre otros.
			5. Promoción de actividades económicas intensivas en mano de obra.
			6. Conformación de una oficina de promoción turística de la Zona Centro con alcance urbano, municipal, estatal, nacional, hasta internacional, según sea el caso.
			7. Mejoramiento y diversificación de la infraestructura hotelera.
			8. Impulso a la creación de pequeñas empresas de servicios turísticos.
			9. Instalación estratégica de módulos de atención turística.
			10. Adaptación de inmuebles para albergues u hostales, a fin de propiciar que un mayor número de turistas se alojen en la Zona Centro.
			11. Lograr un impulso de conjunto de acciones concertadas entre gobierno municipal, prestadores de servicios y vecinos para lograr actividades turísticas seguras.
9	Programas educativos y de información para la población de escasos recursos y la población de la tercera edad y joven de la ciudad	<p>La población de escasos recursos de la Zona Centro sufre un rezago educacional, por lo que se requieren programas educativos y de información, diseñados para cubrir sus necesidades.</p> <p>A pesar de la ubicación idónea de la Zona Centro en términos laborales, la población joven desconoce el mercado laboral de la ciudad.</p> <p>Los programas de vivienda y de mejoramiento barrial deben incorporar el aspecto comunitario en los diseños, tanto de los inmuebles como de espacios y servicios comunes en el contexto.</p>	1. Establecimiento de una bolsa de trabajo para personas de escasos recursos de la tercera edad y población joven.
			2. Programas especiales en la Zona Centro para las personas de la tercera edad, que incluyan: comedores, talleres, espacios de esparcimiento, entre otros.
			3. Programas dirigidos a la población joven.
10	Apoyo para realizar actividades productivas compatibles con el entorno de la Zona Centro	El desarrollo económico que se busca tiene el objetivo de recuperar gradualmente la diversidad económica, particularmente las actividades productivas.	1. Apoyo a la capacitación y fomento para el desarrollo de pequeñas empresas de oficios y artesanías, dirigido preferentemente a la población que reside en la Zona Centro.
			2. Fortalecer la relación interdependencias de Desarrollo Social, Desarrollo Regional, Desarrollo Económico, Instituto de Cultura e IMPLAN para la realización de programas referentes al tema.
			3. Promoción y apoyo a empresas de familias dedicadas a la fabricación y venta de artesanía y oficios locales, para potencializar el turismo.
			4. Realizar campañas de promoción y marketing de los productos elaborados en esta zona, de ser posible implementar una etiqueta de los productos hechos en la Zona Centro.

Cuadro 39-3. Estrategia económica con sus líneas de acción, IMPLAN, 2008

## **Programa sectorial de comercio.**

El Plan Parcial señala la necesidad de impulsar un Programa Sectorial de Comercio para la Zona Centro que deberá tener los objetivos principales de reordenamiento del comercio establecido y regulación del comercio en vía pública. La propuesta deberá estar acompañada por instrumentos de fomento para apoyar las modalidades deseadas y desalentar las actividades que contravengan a los objetivos del programa.

Este programa contempla las siguientes líneas de acción:

- a. Promoción de la inversión privada para habilitar edificaciones existentes o construir nuevas edificaciones destinadas a usos mixtos, donde el comercio se encuentre en planta baja o hasta un primer nivel y pueda ser compatible con los demás.
- b. Determinación de espacios con un régimen de propiedad pública que puedan ser habilitados y concesionados para comercio.
- c. Los procedimientos que impulsen la producción y venta de productos que fortalezcan los objetivos de desarrollo económico que plantea el Plan Parcial.

## **4.7. ESTRATEGIA G: CULTURA Y PATRIMONIO**

### **Aprovechamiento del patrimonio urbano, histórico y artístico.**

El inventario o catálogo aprobado desde 1995 no considera todos los inmuebles y sitios con valor patrimonial, sólo contempla la mayoría de las edificaciones históricas y no ha sido actualizado; hace falta un esfuerzo de las instituciones correspondientes para ampliar y depurar el inventario existente.

Las edificaciones con estos rasgos no deben considerarse como objetos artísticos o históricos únicamente, deben tratarse y entenderse por su significado cultural, valor estético y memoria social; así como su papel urbano actual. El entorno urbano cobra significado a partir de su componente patrimonial, a fin de que se perciba como elemento de valor histórico, artístico, paisajístico y que consolida la identidad urbana.

El Plan se complementará con lo que señala el Catálogo de Bienes Patrimoniales el cual consiste en un inventario comprendido por 464 cédulas con información básica de las edificaciones y sitios patrimoniales del área, los cuales deberán ser atendidos y conservados de acuerdo a lo que establece el catálogo y tomándose en cuenta también los lineamientos que se especifican en este plan parcial en el capítulo de Ordenamiento Territorial (ver anexos).

ESTRATEGIA PARA SITIOS Y EDIFICACIONES CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES	
LÍNEAS DE ACCIÓN	PROYECTOS
<p>Intercambio de experiencias en trabajos de regeneración de inmuebles y espacios públicos con otros centros históricos nacionales y del exterior.</p> <p>Elaborar convenio INAH-INBA-H. AYUNTAMIENTO DE CULIACÁN para realizar normas de intervención sobre los inmuebles inventariados, con el propósito de aumentar el acervo.</p>	Actualización del catálogo y/o inventario de patrimonio urbano y arquitectónico y Realización de cédulas básicas de levantamiento de inmuebles y sitios patrimoniales.
	Revitalización de la Plaza Gral. Álvaro Obregón y calles adyacentes: Gral. Antonio Rosales, Ruperto L. Paliza, Miguel Hidalgo y Gral. Ángel Flores.
	Mejoramiento del entorno urbano de los 2 templos históricos de la Zona (Catedral y el Santuario)
	Iluminación artística de monumentos y edificios con características patrimoniales de gran relevancia para la ciudad.
	Elaboración del Plan de iluminación de la Zona Centro.
	Iluminación artística de las Plazas de la Zona Centro y los elementos escultóricos, fuentes y monumentos importantes que alojan (Plaza Gral. Antonio Rosales, Plaza Gral. Álvaro Obregón, Parque Revolución y Centro Cívico Constitución).
	Revitalización de la Plaza Gral. Antonio Rosales y su contexto inmediato; calles Teófilo Noris, Vicente Riva Palacio y Rafael Buelna.
	Revitalización del Centro Cívico Constitución y su contexto, calles Vicente Guerrero, Presa Valsequillo, y Rafael Buelna.
	Revitalización del Corredor Paseo Niños Héroes
	Revitalización del Parque Revolución
	Restauración del Mercado Gustavo Garmendia y rehabilitación del contexto urbano inmediato
	Revitalización urbano arquitectónica del Mercado Rafael Buelna
	Revitalización del Mercado Izabal y su entorno; calles Francisco Villa y Domingo Rubí
	Rehabilitación del Panteón San Juan y Restauración de elementos mortuorios relevantes
	Reutilización de espacios residuales como plazas públicas (bajo puentes)
	Creación de la Plaza Cultural de la Juventud
	Restauración del templo del Sagrado Corazón (El Santuario)
	Revitalización de edificios públicos con características patrimoniales: H. Ayuntamiento de Culiacán, Archivo Histórico del Estado, MASIN, Sede del IMPLAN
	Restauración y rehabilitación de edificios patrimoniales bajo el resguardo de la UAS; Edificio Central, Casa de la Cultura, Galería Frida Kahlo, Escuela de Artes
	Rehabilitación de fincas históricas que armonizan el entorno
Restauración de edificios artísticos emblemáticos; CAADES, Casino Culiacán, DIFOCUR, entre otros.	
Elaboración del diagnóstico del estado actual del Templo de nuestra Señora del Rosario (Catedral), y en su caso, desarrollar proyecto integral de restauración de áreas o elementos deteriorados del inmueble histórico)	
Revitalización del Teatro Inés Arredondo	

Cuadro 34. Proyectos para Sitios y Edificaciones con características patrimoniales en la Zona Centro IMPLAN, 2008

## 5. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

De acuerdo con los artículos 1 y 2 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, el ordenamiento territorial comprende las disposiciones que tienen por objeto establecer la distribución de los usos del suelo, la zonificación y las normas de ordenación que aplicaran en este Plan Parcial.

El polígono de aplicación del Plan Parcial Culiacán Zona Centro, está delimitado por:

- I. **Norte:** Paseo Niños Héroes, desde calle Primera hasta la calle Venustiano Carranza, incluyendo el Centro Cívico Constitución.
- II. **Oriente:** Calle Venustiano Carranza, desde el Centro Cívico Constitución ubicado sobre Paseo Niños Héroes hasta la Avenida Gabriel Leyva Solano.
- III. **Sur:** Avenida Gabriel Leyva Solano, desde Calle Primera hasta la calle Venustiano Carranza.
- IV. **Poniente:** Calle Primera, desde Paseo Niños Héroes hasta Avenida Gabriel Leyva Solano.

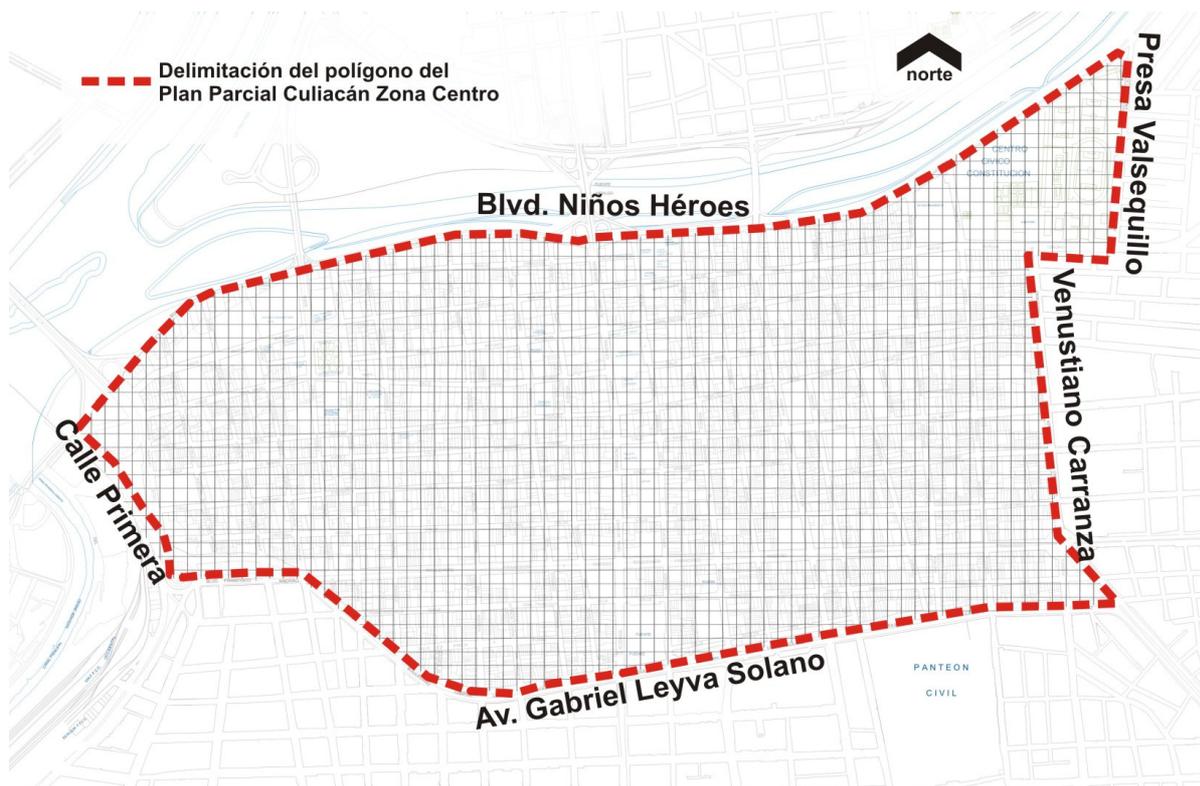


Imagen 47. Delimitación del polígono del Plan Parcial, IMPLAN 2008

## 5.1. Zonificación

Se determina la división del suelo en zonas, para asignar usos del suelo específico o una mezcla de ellos predio por predio, con relación a las características socioeconómicas, de funcionamiento y características arquitectónicas.

Conforme a lo anterior y en concordancia con la zonificación secundaria del Plan Director de desarrollo Urbano de Culiacán, los usos de suelo se definen como:

### **(HA) Habitacional Alta Densidad.**

Se refiere al número de habitantes (hasta 400 hab/ha). Permite el uso de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, de interés social, media y hasta tipo residencial. Es compatible con el uso mixto o comercial de tipo local o básico.

Los usos de giro comercial y de servicios permitidos, solo podrán llevarse a cabo en una fracción del predio en cuestión, respetando el resto de la superficie para uso habitacional. Solo se permitirán actividades comerciales y de servicios compatibles en un cien por ciento del área del predio, cuando éste se localice en esquina de manzana.

### **(HCS-75) Habitacional, Comercio y Servicios con porcentaje Habitacional Alto.**

Se refiere al número de habitantes (hasta 400 hab/ha). Permite el uso de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, de interés social, media y hasta tipo residencial con opción de comercio y servicios básicos en planta baja.

El porcentaje de lotes con uso habitacional no deberá disminuir del 75%. Es decir, cada permiso de construcción otorgado deberá prever que un mínimo del 75% de la superficie de cada una de las manzanas de este sector será de uso exclusivamente habitacional, el resto podrá ser de tipo comercial y de servicios.

### **(HCS-50) Habitacional Comercio y Servicios con porcentaje Habitacional Medio.**

Se refiere al número de habitantes (hasta 400 hab/ha). Permite el uso de vivienda unifamiliar y plurifamiliar, de interés social, media y hasta tipo residencial con opción de comercio y servicios básicos en planta baja.

El porcentaje de lotes con uso habitacional no deberá disminuir del 50%. Es decir, cada permiso de construcción otorgado deberá prever que un mínimo del 50% de la superficie de cada una de las manzanas de este sector será de uso exclusivamente habitacional, el resto podrá ser de tipo comercial y de servicios.

### **(CSO) Comercio Servicios y Oficinas.**

Áreas dentro de la Zona Centro donde predomina el comercio, oficinas y servicios especializados en sus diferentes niveles y modalidades. No podrá destinarse la planta baja ni otro nivel sólo para el uso de bodegas o almacenamiento. El uso de bodega y almacenamiento, de ser necesario como complemento

---

del uso comercial, no se dispondrá al frente de fachadas en cualquiera de los niveles de la construcción del lote.

Podrá incorporarse el uso habitacional hasta alta densidad en corazón de manzana, segunda planta y niveles posteriores, siempre respetando planta baja al giro comercial de servicios y oficinas.

**(E) Equipamiento.**

Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios públicos y posibilitar el desarrollo urbano. Se dividen en educación, cultura, salud, asistencia pública, abasto, comunicaciones y transporte, recreación y deporte, culto, mortuario, administración pública y servicios urbanos.

**(CUR) Corredor Urbano.**

Está ubicado en las vías principales, se caracteriza por el uso mixto y por un mayor número de niveles de construcción.

Los corredores urbanos determinados en este plan se delimitan de la siguiente manera:

**Bld. Niños Héroe**s: Desde Presa Valsequillo, al oriente hasta Calle Primera, al poniente.

**Bld. Francisco Villa**: Desde Venustiano Carranza al oriente, hasta Lázaro Cárdenas al poniente.

**Bld. Leyva Solano**: Desde Venustiano Carranza al oriente, hasta Lázaro Cárdenas al poniente.

**Av. Venustiano Carranza**: Desde Gral. Rafael Buelna al Norte y Blvd. Leyva Solano al Sur.

**Av. Aquiles Serdán**: Desde Blvd. Niños Héroes al norte hasta al Blvd. Leyva Solano al Sur.

**Av. Álvaro Obregón**: Desde Blvd. Niños Héroes al norte hasta al Blvd. Leyva Solano al Sur.

**Av. Nicolás Bravo**: Desde Blvd. Niños Héroes al norte hasta al Blvd. Leyva Solano al Sur.

**(AV) Área Verde.**

Áreas de uso público localizadas dentro del área urbana, con edificaciones complementarias y provistas de vegetación, jardines y arbolados. Juegos infantiles, plazas, jardines y áreas verdes, jardines botánicos, parques urbanos.

Los usos de suelo, así como su relación con distintos giros y actividades se reflejan en la tabla de compatibilidad, que expone los usos prohibidos o permitidos para otorgar las licencias de zonificación correspondientes según sea el caso. Ver tabla anexa.

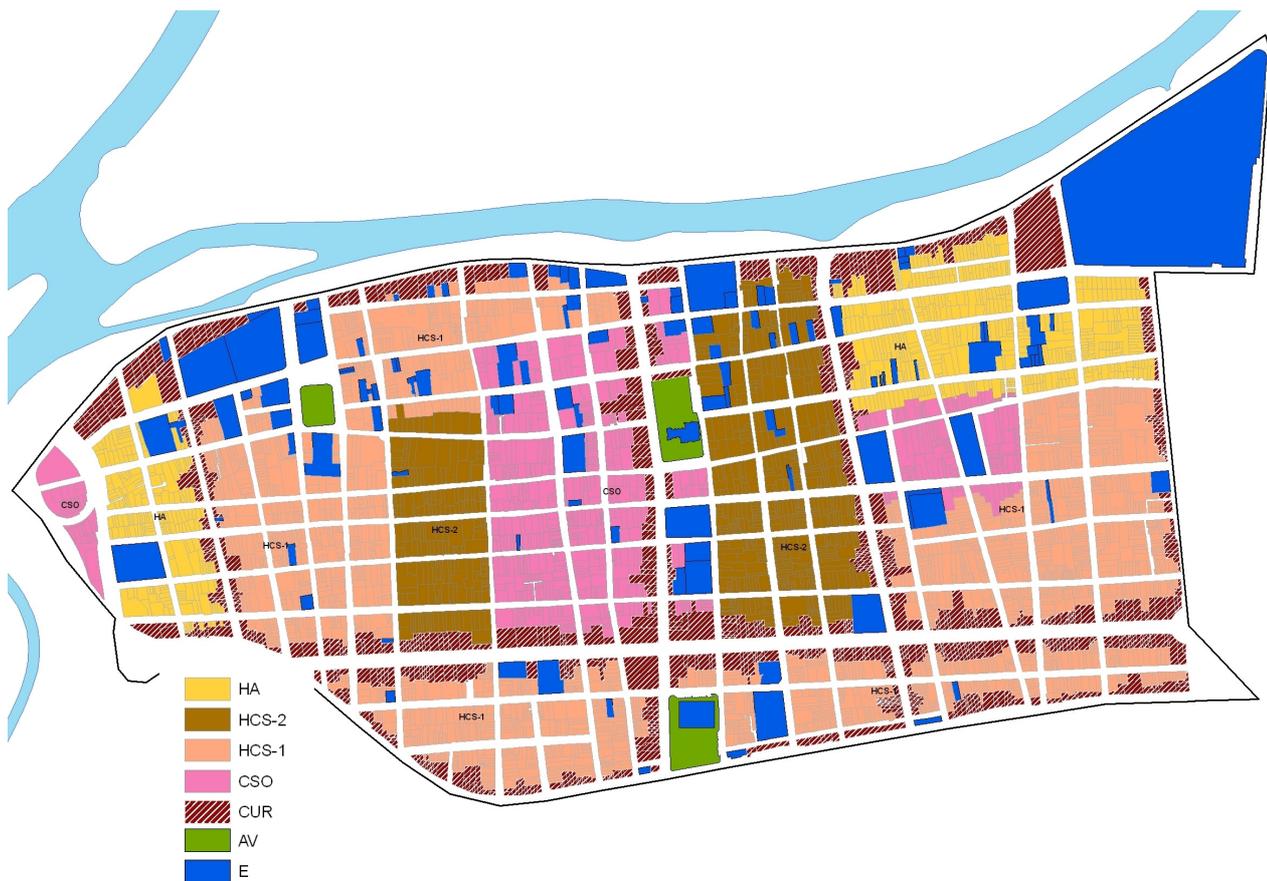


Imagen 48. Zonificación establecida para la Zona Centro

### **Coefficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de utilización del suelo (CUS).**

En la zonificación se determinan, entre otra normatividad, el número de niveles permitidos y el porcentaje del área libre con relación a la superficie del terreno, estableciendo un promedio de 7 niveles de edificación, excepto en corredor urbano.

El coeficiente de ocupación del suelo (COS): es el factor que multiplicado por la superficie total del lote, nos da como resultado el total de m2 que se pueden construir únicamente en planta baja.

$$\text{COS} = \frac{\text{Superficie de Ocupación del Suelo o Terreno}}{\text{Superficie del Terreno}} = \%$$

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es la relación entre la superficie máxima de construcción y la superficie de terreno medido en niveles.

$$\text{CUS} = \frac{\text{Superficie máxima de construcción}}{\text{Superficie del Terreno}} = \text{No. De Niveles}$$

La construcción bajo el nivel de banqueteta no cuantifica dentro de la superficie máxima de construcción permitida y deberá cumplir con lo señalado en la norma general referente al Área libre de Construcción y Recarga de Aguas Pluviales de los Mantos Freáticos.

Dentro del PPCZC, la propuesta del Coeficiente de Ocupación del Suelo, se plantea según los distintos usos que conformarán el polígono. Existe así, una agrupación de los usos: **HA, HCS-75, HCS-50 Y CSO**, que manejan el mismo COS, CUS y número de niveles permitidos de construcción, diferenciándose del tratamiento dado, a los corredores urbanos, que por sus particularidades se agrupan en 3 grupos con niveles, COS y CUS distintos.

OCUPACIÓN Y UTILIZACIÓN DEL SUELO			
USO	COS	NIVELES DE CONSTRUCCIÓN PERMITIDOS	CUS
HA, HCS Y CSO	70%	7	4.9
CUR Blvd. Niños Héroes	70%	7	4.9
CUR Blvd. Francisco I. Madero	60%	12	7.2
CUR Blvd. Leyva Solano	60%	12	7.2
CUR Av. Álvaro Obregón	60%	12	7.2
CUR Av. Aquiles Serdán	70%	9	5.6
CUR Av. Venustiano Carranza	70%	9	5.6
CUR Av. Nicolás Bravo	70%	9	5.6

Cuadro 41. Tabla de Coeficientes de Ocupación y Utilización del Suelo

## 6. NORMATIVIDAD

De conformidad con lo señalado en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en sus artículos 1 y 2; este Plan Parcial determina las normas de ordenación que permiten el ordenamiento de la zona con base en la estrategia de desarrollo urbano propuesta.

Son las normas a las que se sujetan los usos del suelo de la ciudad, según la zonificación y las disposiciones expuestas en el Plan de Director de Desarrollo Urbano de Culiacán. El polígono del Plan Parcial Culiacán Zona Centro, en congruencia con lo establecido por el Plan Director de Desarrollo Urbano, se designa como sector 2.

### 6.1. Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales de los mantos freáticos.

El porcentaje de área libre de construcción, se establece en la zonificación. Podrá pavimentarse en un 10% con materiales permeables, cuando éstas se utilicen como andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos.

El resto deberá utilizarse como área ajardinada.

En los casos de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50% del área libre con materiales permeables.

### 6.2. Área construible en zonificación designada como área verde.

En esta zonificación, el porcentaje de área total construida será de hasta el 5% de la superficie del predio y el área de desplante o espacio abierto será de hasta 2.5%.

### 6.3. Instalaciones permitidas por encima del número de niveles.

Las instalaciones permitidas por encima del número de niveles especificados por la zonificación deberán sujetarse a las normas específicas del INAH y del INBA y lo definido en la norma general descrita en el inciso 4.3.1.1.

En edificios considerados con características patrimoniales, además de tomar en cuenta lo establecido por el INAH e INBA, las instalaciones deberán atender la normatividad establecida en este Plan Parcial.

En caso de presentarse instalaciones por encima de las alturas que se permiten en la zonificación, no podrán realizarse modificaciones al perfil de pretilas y/o azoteas.

Las azoteas podrán utilizarse como áreas verdes y actividades de recreación, donde sus estructuras materiales no conformen un nivel de edificación extra, ni rebasen un área mayor al 30% de la superficie de la azotea, siempre y cuando no se infrinja lo que disponga en el Reglamento de Construcciones para el municipio de Culiacán.

En ningún caso las azoteas podrán visualizarse de manera independiente, y su aprovechamiento será limitado a actividades no permanentes.

La autorización de cualquier tipo de instalaciones y equipos complementarios y especiales, antenas, entre otros, requiere una solución arquitectónica para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación.

De no ser posible ocultar el elemento, deben plantearse soluciones de integración a la imagen urbana.

#### **6.4. Altura máxima y porcentaje de área libre permitida en la zonificación (E) Equipamiento.**

Para los predios o fincas con zonificación equipamiento y que se encuentren sobre corredores urbanos y comerciales de la Zona Centro, les corresponde la especificación del número de niveles y área libre asignada para los predios con frente al tramo de la vialidad en la que se localicen.

Los predios con zonificación equipamiento y que no tengan frente hacia los corredores urbanos del polígono del Plan Parcial, se determinarán conforme a los criterios para determinar alturas en zona con características patrimoniales o las normas que indique la zonificación de la manzana en que se ubique la edificación, según sea el caso.

#### **6.5. Vía pública y estacionamientos subterráneos.**

En la Zona Centro podrá modificarse la vía pública en trazo y sección transversal, siempre y cuando no afecten la imagen urbana e integridad de la zona, asimismo se permitirá cuando justificadamente mejore las condiciones actuales del área a intervenir.

No se permite la construcción y operación de estacionamientos subterráneos bajo predios considerados con características patrimoniales con cualquier nivel de protección especificado.

Dichas construcciones subterráneas, se sujetarán a la aprobación del Ayuntamiento a través de la Dirección de Obras Públicas y la Dirección de Servicios Públicos previo dictamen técnico del IMPLAN, además de tener una opinión favorable del INAH como dependencia con atribuciones a nivel federal cuando sea indispensable en virtud de la edificación de que se trate.

#### **6.6. Ampliación de construcciones existentes.**

No podrá realizarse ampliaciones a las edificaciones patrimoniales con nivel de protección alto. Cuando se trate de edificios o fincas patrimoniales construidas con niveles de protección medio y bajo, se podrán realizar ampliaciones a la construcción existente, siempre y cuando cumpla con la normatividad señalada. El nivel de protección de las edificaciones esta definido en el Catalogo de Bienes Patrimoniales.

## 6.7. Usos del suelo Prohibido.

Se prohíbe el uso de bodegas o espacios dedicados exclusivamente al almacenamiento. No se permitirá el uso de bodega en el total del área en planta baja o en primer nivel y en edificios con características patrimoniales. Los giros o actividades comerciales que requieran un espacio para almacenamiento de productos podrán hacerlo siempre y cuando, el espacio destinado para ello no tenga frente a la calle y de ser el caso, no ocupara el porcentaje total de las áreas en segunda planta.

## 6.8. Normas para la construcción de vivienda.

Será aplicable en el polígono del Plan Parcial, donde la zonificación lo especifique. Para la autorización de proyectos y construcción de vivienda, se deberá atender lo siguiente:

- a. En el caso de construcción de conjuntos departamentales o habitación plurifamiliar tendrán como máximo 28 viviendas; 4 departamentos por nivel como máximo, siempre y cuando la extensión del terreno lo permita y se sujete a la normatividad del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán.
- b. Deberá acreditarse como nivel de vivienda de interés social y/o vivienda de nivel medio.
- c. Los proyectos que se vayan a construir, deberán cumplir con la normatividad vigente en todo aquello que no refute lo establecido en esta norma particular.

Para los proyectos que cumplan con los requisitos mencionados, se autorizará lo siguiente:

I) Alturas de hasta 7 niveles (Planta baja más 6 niveles) para la rehabilitación de inmuebles con nivel de protección baja y construcciones nuevas, observando los criterios para determinar alturas en zona con características patrimoniales establecidos en este Plan Parcial, quedando sujetas a las disposiciones del INAH, INBA y el H. Ayuntamiento de Culiacán, así como a las demás disposiciones normativas de este Plan Parcial.

II) El porcentaje mínimo de áreas libres será de acuerdo al que se establece en la zonificación correspondiente.

III) Negociación en relación al área de donación.

IV) Cuando los proyectos de vivienda rebasen los 3000 m<sup>2</sup> de construcción, y se encuentren sobre corredor urbano y/o comercial deberán elaborar un estudio de impacto urbano previo al trámite de la licencia de construcción.

V) Sólo se requerirá la realización de los trámites para el otorgamiento de licencia de construcción.

## 6.9. Sistema de transferencia de potencialidad.

En el polígono definido en el Plan Parcial aplicará lo siguiente:

Se aplicará en la Zona Centro, de acuerdo a las disposiciones del Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán, como instrumento de fomento para el cumplimiento de las políticas y estrategias contenidas en los mismos.

El objetivo es lograr el mayor aprovechamiento de los bienes y servicios de la Zona Centro de la ciudad para generar recursos que sean destinados al mejoramiento, rescate y protección de todos los inmuebles con valor patrimonial, el entorno urbano y paisajístico de la misma.

Se utilizarán los derechos de excedentes potenciales en intensidad de construcción de un predio a otro, prevista por el plan aplicable, con base en las características establecidas por los coeficientes de utilización y ocupación del suelo, de acuerdo a lo cual los propietarios de predios e inmuebles podrán transmitir los derechos excedentes o totales de intensidad de construcción, no edificados, que correspondan al predio o inmueble de su propiedad, en favor de un tercero.

La Zona Centro será área emisora y receptora de potencialidad de desarrollo, con el propósito de rehabilitarla, mejorarla y conservarla. Los beneficiados por la adquisición de las potencialidades de desarrollo autorizadas, podrán aumentar la intensidad de construcción de sus predios o inmuebles, en función de los derechos obtenidos por la transferencia.

1. Serán Zonas Emisoras en la Zona Centro todos los predios que estén contenidos en el Catálogo de Bienes Patrimoniales, en función del número de niveles permitidos en la zona que le corresponde.
2. Serán Zonas Receptoras todas aquellas que de acuerdo a la normatividad establecida le permita incrementar el número de niveles mínimo permitido. Los corredores urbanos y corazones de manzanas tendrán mayor prioridad de ser receptoras.

Las operaciones de transferencia de potencial de desarrollo urbano consisten en:

I.El incremento de niveles de edificación en el predio receptor, sujetándose siempre a los usos del suelo permitidos por el Plan Parcial y por el Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán.

II.El aprovechamiento de las áreas libres que se requieren para la realización de un proyecto determinado y que excedan lo permitido en el predio receptor por la normativa que señala el Plan Director de desarrollo Urbano de Culiacán o, en su caso, por el certificado de acreditación del uso de suelo por derechos adquiridos correspondiente.

## 6.10. Normas de Ordenación Particulares.

### 6.10.1 Norma que define a la Zona Centro como Zona con Características Patrimoniales.

Es una zona que contará con normatividad y restricciones específicas con el objetivo principal de resguardar la estructura de la zona, conservar, mantener y mejorar el patrimonio urbano, arquitectónico, ambiental y paisajístico, la imagen urbana, las peculiaridades de la traza, el funcionamiento de los barrios y calles con valor histórico-artístico y su entorno, los monumentos y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados o inventariados merecen una garantía de protección, conservación y consolidación.

La zona con características patrimoniales que defina el Plan Parcial, incluirá la zona u zonas de monumentos históricos y artísticos que delimite el INAH (Instituto Nacional de Antropología) y/o INBA (Instituto Nacional de Bellas Artes) de manera correspondiente, además de las zonas que señale el Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán y los Planes Parciales del Municipio.

Cualquier gestión referente al uso del suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios y/o publicidad en la zona definida, se sujetará a las normas y restricciones que a continuación se desglosan y que, a juicio del H. Ayuntamiento de Culiacán, a través del Instituto Municipal de Planeación (IMPLAN) y por sus propias características sean aplicables:

- a. Se empleará en edificios o zonas que están sujetas a la normatividad del INAH y del INBA, y es preciso contar con la autorización correspondiente, además del H. Ayuntamiento de Culiacán, quien podrá asesorarse a través de opinión técnica emitida por el IMPLAN.
- b. Se llevará a cabo la rehabilitación y/o restauración de edificaciones existentes y la construcción de obra nueva. Las edificaciones nuevas podrán realizarse sin distorsionar las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen a la zona con características patrimoniales; como son: alturas, proporción en elementos, aspecto, acabado de fachadas, alineamiento y emplazamiento de las construcciones y deberán apegarse a los criterios que para tal efecto emita el H. Ayuntamiento de Culiacán y en su caso el IMPLAN.
- c. Las demoliciones totales o parciales de edificios con tipología o temática arquitectónica urbana y paisajística característica de la zona, así como las construcciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto al tema, volumen, forma, textura y acabados arquitectónicos de los inmuebles en zona con características patrimoniales, tendrán como condicionante para solicitar la licencia respectiva, contar con un dictamen del H. Ayuntamiento de Culiacán; en todos los casos el elemento que restituya la demolición parcial o total, deberá considerar su integración al paisaje urbano de la zona.
- d. Las construcciones nuevas que tengan permitida una mayor altura a la de la zona en general, deberán contemplar mayor cantidad de área libre, tomando como base el área mínima que se

presenta en el plano de niveles de edificación, lo anterior con la finalidad de generar visuales hacia y desde el interior de la construcción.

- e. Las actividades de construcción que se realicen en edificaciones colindantes a elementos con características patrimoniales deberán evitar cualquier tipo de afectación en éstos, durante el proceso y después de la obra.
- f. No podrán autorizarse cambios de usos o modificaciones espaciales en los edificios, cuando dichas intervenciones alteren la estructura y forma de la construcción original y/o contexto urbano y paisajístico, con excepción de aquellas propuestas que a consideración del H. Ayuntamiento de Culiacán y en su caso del IMPLAN, justifiquen el mejoramiento de la edificación y/o la zona.
- g. No se permiten alteraciones de perfil en pretilas y azoteas. La autorización de cualquier tipo de instalaciones, equipos complementarios y especiales, tinacos, antenas, entre otros, necesitan una solución arquitectónica para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no poder ocultarse el elemento, se plantearán soluciones de integración a la imagen urbana considerando lo señalado en el inciso b.
- h. Se permitirá la modificación del trazo y sección transversal de las vialidades que conforman la traza original; siempre y cuando no afecten de algún modo la imagen urbana e integridad de la zona, asimismo se permitirá cuando justificadamente mejore las condiciones actuales del área a intervenir.

Los proyectos de mejoramiento de vialidades o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se deteriorará la estabilidad del suelo de la zona y que las edificaciones no sufrirán daños estructurales; el Reglamento de Construcciones de Culiacán especificará el procedimiento técnico para conseguir este objetivo.

- i. No se autorizará por ningún motivo el establecimiento en vía pública de elementos permanentes o provisionales como casetas de vigilancia, cadenas, muretes u otros que impidan el libre tránsito del peatón; únicamente se podrán colocar elementos para limitar el tránsito de vehículos, siempre y cuando se presente un proyecto de mejoramiento de las vialidades o actividades de la zona, previamente avalados por el H. Ayuntamiento, a través de la Dirección de Obras Públicas.
- j. Las actividades relacionadas con exposiciones, ventas de pasillo, tianguis y otros usos situados en la calle, serán emplazados de manera provisional, sin permitir instalaciones adosadas a los edificios ni a elementos o monumentos considerados históricos y/o artísticos. Tampoco se permitirá utilizar áreas jardinadas para estos fines.

Cuando este tipo de actividades se realicen y obstruyan el paso de vehículos y/o peatones, deberán darse a conocer rutas alternas señaladas en los tramos de calle utilizados; ubicando a

oficiales de tránsito municipal en los puntos de desvío para agilizar la circulación e informen a los automovilistas de los cambios, rutas y horarios de las actividades e instalaciones.

Si dicha actividad tendrá una duración mayor de un día, se avisará a la población, a través de un señalamiento que se identifique fácilmente, instalado mínimo con dos días de anticipación especificando la duración, motivo, horario, puntos de desvío del tránsito peatonal y vehicular, así como medidas de precaución que se determinen.

- k. Los estacionamientos localizados dentro de la zona deberán cumplir con el Reglamento de Estacionamientos de la ciudad, además de adecuarse a las características que se determinen por encontrarse en zona con características patrimoniales, independientemente de que se contemplen que sean cubiertos o descubiertos.
- l. Los colores que se utilicen en aplanados o cualquier acabado de las fachadas deberán ser aquellos similares o iguales a las gamas empleadas en las edificaciones históricas y/o artísticas de la zona, avaladas por el INAH o INBA según corresponda.
- m. Los aparadores o áreas de exhibición de las edificaciones en las cuales la planta baja se asigne para comercio, deberán adaptarse a las dimensiones y proporciones de los vanos del edificio en general, además no deberá cruzar completamente el paramento de la construcción, de tal manera que las aberturas no compitan o predominen en relación con la fachada.
- n. El arroyo vehicular y las banquetas podrán construirse preferentemente con materiales similares a los característicos de la zona, sin embargo, se considera apta la utilización de materiales prefabricados o procesados en sitio, cuyo acabado, forma y color no rompan o alteren significativamente el entorno urbano y paisajístico de la zona.

Asimismo, los materiales utilizados deberán resistir el peso de vehículos de carga que avalen el Reglamento de Tránsito y Transportes del Estado de Sinaloa, el Reglamento de Calles, Parques y Jardines para el Municipio de Culiacán, el Reglamento de Construcciones de Culiacán y las demás normas técnicas que emita el H. Ayuntamiento.

- o. El H. Ayuntamiento por conducto del Presidente Municipal o quien tenga representación legal, podrá elaborar convenios con los propietarios de construcciones que sean discordantes con la tipología predominante de la zona con características patrimoniales, como se manifiestan en el inciso b, para que dichas construcciones puedan ser rehabilitadas en armonía con el entorno urbano.

Además, la promoción de la conservación y mejoramiento de la zona con características patrimoniales será competencia del estado y del municipio, previa consulta a la Dirección de Desarrollo Urbano y el IMPLAN quien podrá actuar como auxiliar de la autoridad competente para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos del Plan Parcial.

## 6.10.2 Criterios para determinar alturas en la Zona Centro como Zona con Características Patrimoniales.

Estos criterios permiten el establecimiento de alturas permitidas para cada edificación o predio en función de las alturas de los inmuebles colindantes. Los inmuebles con características patrimoniales a los que se refieren estos criterios, están señalados en el plano de Zonificación y Normas de Ordenación, los cuales se clasifican en tres tipos: Nivel de Protección Alto, Nivel de Protección Medio y Nivel de Protección Bajo.

### Criterio A.

Los predios o edificaciones que colinden con una edificación religiosa con valor histórico y/o artístico, no podrán rebasar la altura de su pretil bajo. Dichos predios o edificios, deberán respetar los señalamientos que a nivel federal existan sobre este tipo de inmuebles.

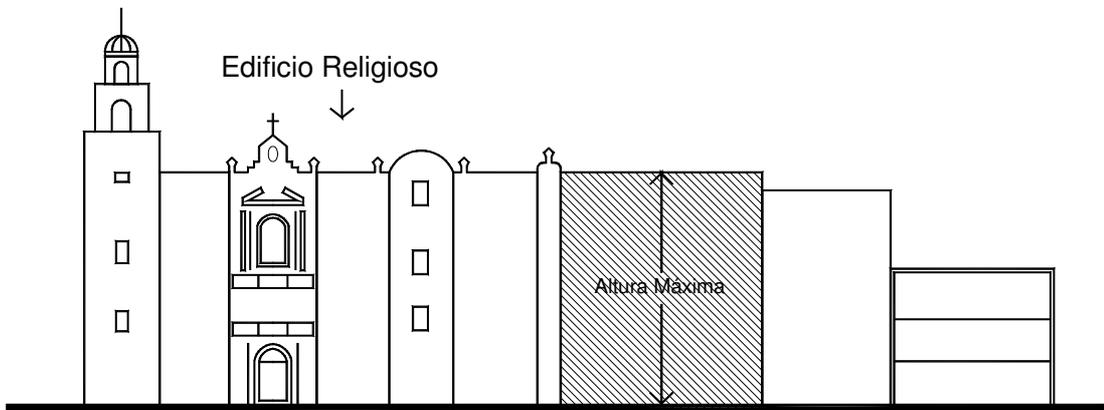


Imagen 49. Gráfico que ilustra el Criterio A para determinar alturas en la Zona Centro

### Criterio B.

Cuando el proyecto a desarrollar colinde con una edificación con características patrimoniales con nivel de protección alto, medio o bajo, deberá tener la altura de la edificación patrimonial con el nivel de protección más alto de la manzana en la cual está emplazado.

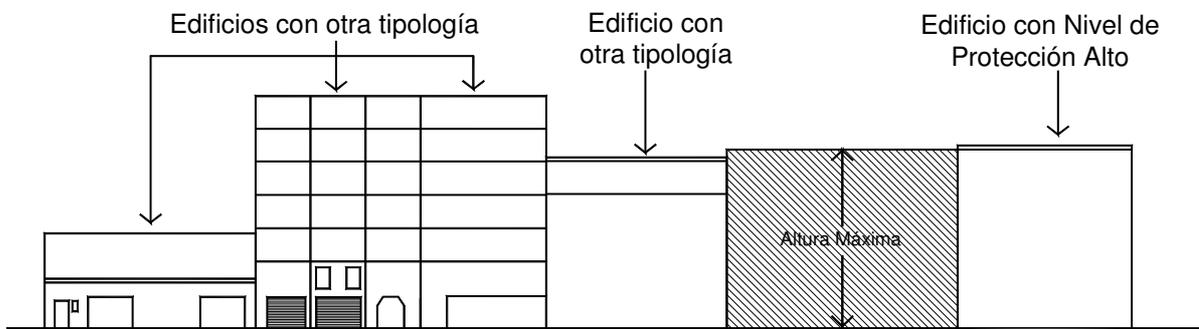


Imagen 50. Gráfico que ilustra el Criterio B para determinar alturas en la Zona Centro

### Criterio C.

Cuando existan dos o más edificaciones con características patrimoniales con niveles de protección alto, medio y/o bajo en el mismo lado de la acera, el edificio que se va a desarrollar podrá tener como altura máxima, la altura del edificio con valor patrimonial más alto, siempre y cuando la diferencia entre éstos no sea mayor de un nivel.

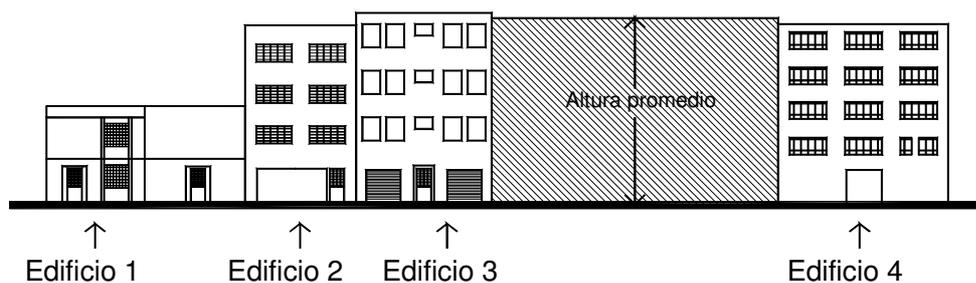


Imagen 51. Gráfico que ilustra el Criterio C para determinar alturas en la Zona Centro

### Criterio D.

En los casos donde en el mismo lado de la acera no existan inmuebles con características patrimoniales, se deberá tomar como referencia de altura máxima, la altura promedio de los colindantes.

En el caso de que la altura referida sea menor a 4 niveles, se autorizarán 4 niveles de altura, con excepción de los proyectos de vivienda, en los que se podrá autorizar 7 niveles (Planta Baja y 6 niveles), siempre y cuando a partir del 4 nivel se aplique un remetimiento determinado por la aplicación del criterio E para especificar la altura en inmuebles dentro de zona con características patrimoniales.



Ninguno de los edificios sobre la misma acera tienen características patrimoniales

Imagen 52. Gráfico que ilustra el Criterio D para determinar alturas en la Zona Centro

## Criterio E.

Una vez que se defina la altura máxima del edificio a rehabilitar o construir, acorde con los criterios A,B,C y D según sea el caso, los cuartos o volúmenes al interior del predio, podrán tener una altura mayor a la de la fachada principal, de acuerdo a lo siguiente: la altura se determinará a partir del paramento opuesto de la calle, a 1.50m de altura del nivel de banqueteta, a partir de donde se traza una línea imaginaria que pase tangente a la altura resultante del primer espacio o cuarto.

La altura resultante de los espacios ubicados hacia el interior del inmueble, deberá armonizar con las alturas de los inmuebles colindantes, además de que deben plantear un tratamiento de las colindancias y muros ciegos.

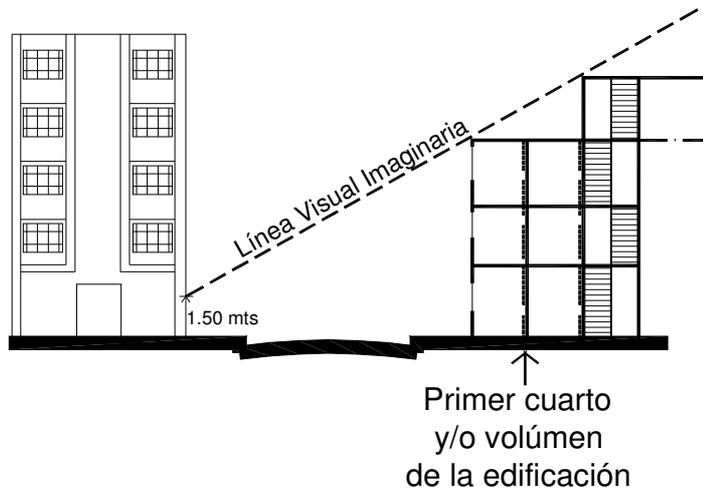


Imagen 53. Gráfico que ilustra el Criterio E para determinar alturas en la Zona Centro

### 6.10.3 Niveles de protección para edificaciones con características patrimoniales.

Para la aplicación del Plan Parcial, se establecen tres niveles de protección para las edificaciones o fincas con características patrimoniales permitiendo diferentes intervenciones:

#### I. Nivel de protección alto.

Edificación histórica o artística con protección determinada por su alto valor urbano, arquitectónico, paisajístico y significado histórico y/o artístico.

#### II. Nivel de protección medio.

Edificación histórica o artística con protección determinada por su valor arquitectónico y significado histórico y/o artístico, con modificaciones formales, espaciales y/o estructurales.

### III. Nivel de protección bajo.

Edificación histórica o artística que incluye valor de contexto.

La clasificación de las edificaciones, está sujeta a cambios en función de los estudios del INAH y/o del INBA. Con base a estos niveles de protección, y para efectuar algunas intervenciones que se indican a continuación, se deberá contar con la aprobación del INAH, INBA y del H. Ayuntamiento de Culiacán, asesorado por el IMPLAN.

#### 6.10.4 Tipo de Intervenciones según el nivel de protección para edificaciones con características patrimoniales.

INTERVENCIONES Y NIVELES DE PROTECCIÓN				
TIPO DE INTERVENCIÓN	DESCRIPCIÓN	NIVELES DE PROTECCIÓN		
		NIVEL DE PROTECCIÓN ALTO	NIVEL DE PROTECCIÓN MEDIO	NIVEL DE PROTECCIÓN BAJO
<b>Demoliciones</b>				
<b>Demolición total</b>	tipo de intervención prohibida en cualquier nivel, se autorizará demolición total de alguna edificación sólo cuando esté en peligro la integridad física de ocupantes por el avanzado grado de deterioro del edificio. Preamente deberá emitirse dictamen estructural afirmando lo anterior, con documento autorizado por el INAH.	prohibido	prohibido	prohibido
<b>Demolición parcial del inmueble excepto fachada</b>	En inmuebles con nivel de protección alto, está prohibida. Podrá contemplarse demolición parcial del inmueble al interior, siempre y cuando se analice y fundamente a través de autorización de un perito del INAH.	prohibido	previa autorización	previa autorización
<b>Demolición parcial excepto fachada y primer cuarto o crujía</b>	Para los inmuebles con nivel de protección alto y medio está prohibida, para el nivel de protección bajo se autorizará en los casos en que sólo la primer crujía presente características de valor patrimonial, el resto se encuentre en peligro de derrumbe.	prohibido	prohibido	previa autorización
<b>Demolición parcial de la fachada</b>	prohibida en los 3 niveles de protección. En caso de presentar riesgo estructural, se procederá a su restauración.	prohibido	prohibido	previa autorización

Cuadro 42-1. Niveles de protección para el caso de demoliciones

INTERVENCIONES Y NIVELES DE PROTECCIÓN				
TIPO DE INTERVENCIÓN	DESCRIPCIÓN	NIVELES DE PROTECCIÓN		
		NIVEL DE PROTECCIÓN ALTO	NIVEL DE PROTECCIÓN MEDIO	NIVEL DE PROTECCIÓN BAJO
<b>Modificaciones</b>				
<b>De planta tipo, forma y distribución</b>	Podrán autorizarse modificaciones en planta, forma y distribución en los inmuebles con nivel de protección medio y bajo, siempre y cuando se desarrollen con materiales que evidencie la intervención y se identifique claramente. No se permitirá la colocación de elementos que afecten las fachadas en cualquier nivel de protección.	prohibido	previa autorización	previa autorización
<b>Fachada original</b>	En inmuebles históricos se prohíbe las modificaciones en fachadas. Es posible la modificación en fachadas de inmuebles del siglo XX, previa autorización.	prohibido	prohibido	previa autorización
<b>Remetimientos o salientes del paramento</b>	Permitidos en el nivel de protección bajo, previa autorización del INAH.	prohibido	prohibido	previa autorización

Cuadro 42-2. Niveles de protección para el caso de modificaciones

INTERVENCIONES Y NIVELES DE PROTECCIÓN				
TIPO DE INTERVENCIÓN	DESCRIPCIÓN	NIVELES DE PROTECCIÓN		
		NIVEL DE PROTECCIÓN ALTO	NIVEL DE PROTECCIÓN MEDIO	NIVEL DE PROTECCIÓN BAJO
<b>Sustituciones</b>				
<b>Elementos estructurales con pérdida de propiedades mecánicas</b>	En el nivel de protección bajo será posible siempre y cuando exista una autorización previa, y condicionada a las especificaciones materiales y procedimientos constructivos que dictamine el INAH.	prohibido	prohibido	previa autorización
<b>Acabados, herrería y carpintería no estructural</b>	Intervención permitida en cualquier nivel de protección, siempre y cuando la propuesta esté encaminada al rescate de materiales originales existentes, así como las características formales de la edificación.	permitido	permitido	permitido
<b>Color de pintura</b>	No se permitirá sustituir parcialmente en fachadas exteriores e interiores, que alteren la imagen integral del inmueble. Sólo se permitirá siempre y cuando el color propuesto este incluido en la gama de colores autorizada por el INAH; y a reserva de que se encuentren vestigios históricos que indiquen colores diferentes. El color en esmalte y lacas acrílicas sólo se podrán utilizar en inmuebles del siglo XX.	permitido	permitido	permitido

Cuadro 42-3. Niveles de protección para el caso de Sustituciones

INTERVENCIONES Y NIVELES DE PROTECCIÓN				
TIPO DE INTERVENCIÓN	DESCRIPCIÓN	NIVELES DE PROTECCIÓN		
		NIVEL DE PROTECCIÓN ALTO	NIVEL DE PROTECCIÓN MEDIO	NIVEL DE PROTECCIÓN BAJO
<b>Cambio de uso del suelo</b>				
<b>Cambio de uso de acuerdo a los usos permitidos en el Plan Parcial</b>	El cambio de uso de suelo se autorizará de acuerdo a los usos permitidos en el Plan Parcial; está permitido en las edificaciones con nivel de protección bajo y condicionado a la autorización del H. Ayuntamiento a través del IMPLAN mediante dictámen técnico, para las edificaciones con niveles de protección medio y alto.	previa autorización	previa autorización	permitido

Cuadro 42-4. Niveles de protección para el caso de cambio de uso del suelo

INTERVENCIONES Y NIVELES DE PROTECCIÓN				
TIPO DE INTERVENCIÓN	DESCRIPCIÓN	NIVELES DE PROTECCIÓN		
		NIVEL DE PROTECCIÓN ALTO	NIVEL DE PROTECCIÓN MEDIO	NIVEL DE PROTECCIÓN BAJO
<b>Adiciones</b>				
<b>Niveles superiores a la edificación patrimonial, respetando niveles de construcción permitidos por el Plan Parcial y las Normas de Fisonomía Urbana</b>	las adiciones a niveles están permitidas en edificaciones con nivel de protección bajo, siempre y cuando respeten los niveles permitidos en el criterio de alturas especificado en el Plan. En los inmuebles con niveles de protección alto y medio podrán realizarse, solamente previa autorización del INAH.	previa autorización	previa autorización	permitido
<b>Anexos posteriores en áreas libres</b>	Cualquier tipo de construcción en área libre está permitida en edificaciones con nivel de protección bajo, siempre y cuando se respeten las normas de ocupación determinadas en el Plan Parcial. En el nivel de protección medio se permitirán, siempre y cuando no se alteren visuales del conjunto o edificación. Mientras que en las edificaciones con nivel de protección alto están prohibidos.	prohibido	previa autorización	permitido
<b>Herrería nueva en fachada, de acuerdo a las Normas de imagen Urbana</b>	la colocación de elementos nuevos de herrería están permitidos en el nivel bajo de protección, siempre y cuando se respeten las Normas de Fisonomía Urbana especificadas. En los niveles de protección medio y alto se permitirán previo dictámen técnico y autorización del INAH.	previa autorización	previa autorización	permitido
<b>balcones y volados fuera del paramento</b>	la adición de balcones y volados al esquema original de la edificación estará permitido en el nivel de protección bajo. En las edificaciones con nivel de protección medio podrá permitirse previa autorización, después de analizar la propuesta arquitectónica. En inmuebles con nivel alto de protección queda prohibida esta adición.	prohibido	previa autorización	permitido
<b>Instalaciones con vista a la calle</b>	Las instalaciones con vista a la calle, estará condicionada al dictámen técnico del INAH en las edificaciones con nivel de protección bajo. En los niveles de protección medio y alto están prohibidas.	prohibido	prohibido	previa autorización
<b>Instalaciones de aire acondicionado, de comunicaciones, especiales, de seguridad y para equipos de informática</b>	La adición de este tipo de elementos quedará condicionada al dictámen técnico que expida el INAH para cualquier nivel de protección (bajo, medio y alto).	previa autorización	previa autorización	previa autorización
<b>Acabados contemporáneos en fachada y/o interiores</b>	El uso de acabados contemporáneos en las edificaciones deberá seguir las Normas de Imagen Urbana del Plan Parcial Cuiacán Zona Centro y está permitido en el nivel de protección bajo. Para inmuebles con nivel de protección medio y alto estará condicionado a la autorización del INAH y/o autoridad correspondiente.	previa autorización	previa autorización	permitido

Cuadro 42-5. Niveles de protección para el caso de adiciones

Las edificaciones con características patrimoniales con sus usos propuestos correspondientes, están definidas en el siguiente plano y en el Catalogo de Bienes Patrimoniales, así mismo se anuncia en ellas su nivel de protección y los predios contiguos afectados por la característica patrimonial de los inmuebles descritos.

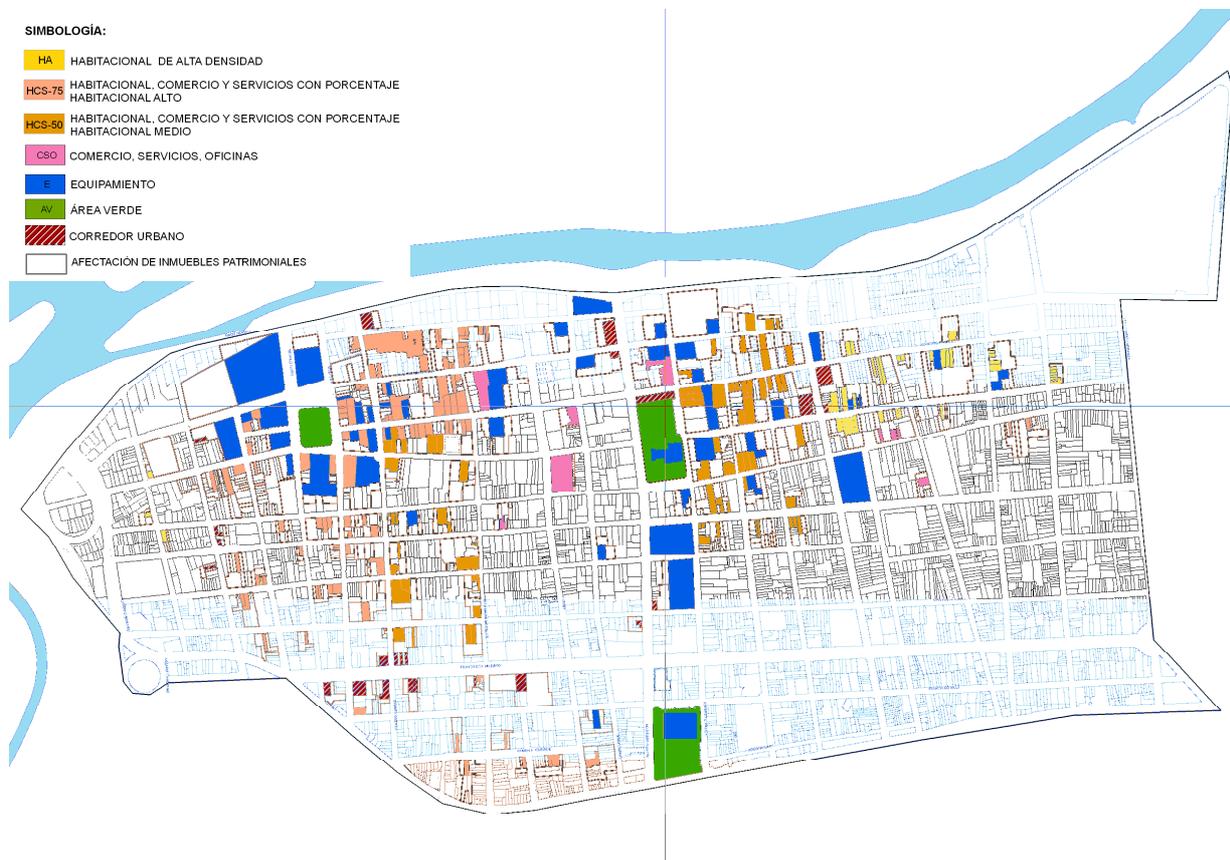


Imagen 54. Plano de patrimonio edificado en el perímetro de la Zona Centro

### 6.10.5 Normas de Imagen urbana.

Estas normas tienen la finalidad de regular las obras que se lleven a cabo dentro del polígono de la Zona Centro de Culiacán, con el propósito de que dichas obras contribuyan al enriquecimiento del entorno urbano y a la preservación del espacio público, con énfasis en la preservación del patrimonio urbano arquitectónico y paisajístico. Estas normas tienen el propósito de regular cualquier acción de construcción, demolición o transformación que pueda afectar el espacio público y la imagen urbana de la Zona Centro.

NORMAS DE FISONOMIA URBANA	
OBJETIVOS ESPECIFICOS	Proporcionar instrumentos de evaluación y revisión de proyectos a la autoridad correspondiente.
	Proporcionar una guía práctica que permita a los responsables de obra, tomar decisiones correctas.
	Proporcionar instrumentos de referencia, que permita a la ciudadanía defender su patrimonio urbano-arquitectónico de forma más práctica.
CRITERIOS DE APLICACIÓN	<b>Permitidos.</b> Su utilización se considera razonable y dentro de este criterio hay algunos que se manejan como recomendados.
	<b>Condicionados.</b> Dicha utilización podrá permitirse sólo en casos específicos y si no afectan la imagen urbana, debiendo sujetarse a autorización especial del INAH, INBA y H. Ayuntamiento de Culiacán a través del IMPLAN.
	<b>Obligatorios.</b> La utilización de estos criterios es indispensable para la preservación y mejoramiento de la imagen urbana.
	<b>Prohibidos.</b> Su utilización se considera inadecuada y/o inoportuna, además contraviene a la preservación y mejoramiento de la imagen urbana y el espacio público con características patrimoniales.

Cuadro 43. Objetivos y criterios de aplicación de las normas de fisonomía urbana para la Zona Centro

Estas normas no exoneran a los propietarios y responsables de obra del cumplimiento de otras instrucciones relacionadas con el desarrollo urbano, especialmente lo referido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa y en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán.

CRITERIOS GENERALES PARA ANUNCIOS PUBLICITARIOS	
DESCRIPCIÓN	TIPO DE CRITERIO
Autorización mediante Dictamen Técnico del INAH y/o Ayuntamiento de Culiacán a través de Desarrollo Urbano para obtener licencias o permisos para la colocación de anuncios.	obligatorio
El nombre y razón social deberá ser legible, pudiendo visualizarse desde 2 metros de distancia.	obligatorio
<b>Ubicación</b>	
De marquesina	prohibido
De azotea	prohibido
En pavimentos, camellones o glorietas	prohibido
En edificios considerados como patrimonio edificado	prohibido
En árboles, postes y columnas	prohibido
<b>Adosados.</b> Cumpliendo con las características determinadas en las Normas de Fisonomía Urbana	condicionado
<b>Colgantes.</b> Cumpliendo con las características determinadas en las Normas de Fisonomía Urbana	condicionado
<b>Dimensión</b>	
Colocación de anuncios mayores a 2m2	prohibido
Porcentaje del área que ocupará el anuncio en bardas o fachadas mayor al 15%	prohibido

Cuadro 44-1. Normas para anuncios publicitarios

CRITERIOS GENERALES PARA ANUNCIOS PUBLICITARIOS	
DESCRIPCIÓN	TIPO DE CRITERIO
<b>Iluminación</b>	
Fuente de iluminación y accesorios ocultos	obligatorio
Utilización de focos sencillos de luz directa intermitentes o indicando movimiento	prohibido
Utilización de focos de colores para la iluminación	prohibido
Utilización de focos de color blanco y ámbar para la iluminación	obligatorio
<b>Otros</b>	
Proyección de anuncios por medios electrónicos o similares en muros o pantallas visibles desde vía pública	prohibido
Uso temporal de mantas, banderolas y caballetes, así como elementos colgantes, pendientes o adosados a árboles, postes y columnas.	prohibido
Anuncios comerciales sonoros que se escuchan en la vía pública	prohibido

Cuadro 44-2. Normas para anuncios publicitarios

CRITERIOS GENERALES PARA ESPACIOS ABIERTOS		
TIPO DE ESPACIO	DESCRIPCIÓN	TIPO DE CRITERIO
PARQUES	Parques no previstos en el Plan Parcial	condicionado
	Pavimentación de hasta el 30% de la superficie del parque	obligatorio
	Pavimentación con materiales pétreos naturales como cantera, losetas de barro, adoquín, recinto, entre otros	recomendado
	Pavimentación con materiales prefabricados como: asfalto, concreto (con textura y acabado), mosaico	condicionado
	Pavimentación con cerámicas o materiales vidreados	prohibido
	Guarniciones de piedra en andadores	permitido
	Guarniciones de concreto en andadores	permitido
	Arborización de hasta el 70% de la superficie del parque	obligatorio
	Área cubierta o techada de hasta el 15% de la superficie del parque (para áreas de almacenamiento, kioscos de venta, entre otros)	permitido
PLAZAS	Plazas no previstas en el sistema de espacios abiertos de la ciudad	condicionado
	Pavimentación de hasta el 60% de la superficie de la plaza	obligatorio
	Pavimentación con materiales pétreos naturales como cantera, losetas de barro, adoquín, recinto, entre otros	recomendado
	Pavimentación con materiales prefabricados como: asfalto, concreto (con textura y acabado), mosaico	permitido
	Pavimentación con cerámicas o materiales vidreados	prohibido
	Guarniciones de piedra en andadores	permitido
	Guarniciones de concreto en andadores	permitido
	Arborización de por lo menos el 40% de la superficie del parque	obligatorio
	Área cubierta o techada de hasta el 10% de la superficie de la plaza	permitido

Cuadro 44-3. Normas para espacios abiertos

CRITERIOS GENERALES PARA ESPACIOS ABIERTOS		
TIPO DE ESPACIO	DESCRIPCIÓN	TIPO DE CRITERIO
ZONAS DEPORTIVAS	Zonas deportivas no contempladas en el Plan Parcial	condicionado
	Pavimentación de hasta el 30% de la superficie de la zona deportiva	obligatorio
	Pavimentación con materiales pétreos naturales como cantera, losetas de barro, adoquín, recinto, entre otros	recomendado
	Pavimentación con materiales prefabricados como: asfalto, concreto (con textura y acabado), mosaico	permitido
	Pavimentación con cerámicas o materiales vidreados	prohibido
	Guarniciones de piedra en andadores	permitido
	Guarniciones de concreto en andadores	permitido
	Arborización de por lo menos el 30% de la superficie de la zona deportiva	obligatorio
Área cubierta o techada de hasta el 20% de la superficie de la zona deportiva	obligatorio	
PATIOS Y JARDINES INTERIORES	Creación de patios y jardines	recomendado
	Pavimentación de hasta el 25% de la superficie total de los patios y jardines	obligatorio
	Arborización de por lo menos el 25% de la superficie total del patio o jardín	obligatorio
	Pavimentación con la utilización de materiales permeables en andadores y área pavimentada	recomendado

Cuadro 44-4. Normas para espacios abiertos

CRITERIOS GENERALES PARA VOLÚMENES Y CUBIERTAS	
DESCRIPCIÓN	TIPO DE CRITERIO
<b>Volúmenes</b>	
Volumen con forma rectangular	recomendado
Volúmenes rectangulares asociados o integrados a elementos cilíndricos o curvos	condicionado
Volúmenes con formas cilíndricas	condicionado
Volúmenes con formas piramidales o cualquier tipo de prisma	prohibido
Volúmenes con formas irregulares	condicionado
<b>Cubiertas</b>	
Cubiertas planas	permitido
Cubiertas inclinadas a una o dos aguas	recomendado
Bóvedas de cañón corrido	recomendado
Cúpulas	condicionado
Cubiertas cónicas	prohibido
Cubiertas alabeadas	condicionado
Otras	condicionado

Cuadro 44-5. Normas para volúmenes y cubiertas

CRITERIOS GENERALES PARA FACHADAS	
DESCRIPCIÓN	TIPO DE CRITERIO
<b>Remetimientos</b>	
Fachadas frontales siguiendo el alineamiento	permitido
Remetimientos en planta baja o niveles superiores para generar jardines, terrazas o pórticos hasta con 5.00 m de profundidad	recomendado
<b>Volados</b>	
Marquesinas, faldones y volados sobre vía pública	condicionado
Balcón individual por vano	permitido
Balcón que agrupe hasta dos vanos consecutivos	permitido
Balcones corridos	condicionado
Portales	permitido
<b>Forma de vanos</b>	
Vanos rectangulares con el lado más corto en sentido horizontal	recomendado
Vanos rectangulares con el cerramiento de arco de medio punto y arco rebajado	permitido
Vanos horizontales o cuadrados	condicionado
Otros	condicionado
<b>Acabados</b>	
Aplanados o repellados lisos	recomendado
Recubrimientos con cantera formando sillares	permitido
Ladrillo aparente tradicional	condicionado
Mixtos: combinación de cualquiera de acabados anteriores	condicionado
Rodapié de cantera u otra piedra natural	permitido
Rodapié de ladrillo	permitido
Block de concreto aparente	prohibido
Recubrimientos plásticos o metálicos laminados	condicionado
Recubrimientos cerámicos	condicionado
Otros	condicionado
<b>Herrería</b>	
Perfiles de hierro forjado	permitido
Perfiles de hierro estructural o tubular	permitido
Perfiles de aluminio natural	condicionado
Perfiles de aluminio de color	condicionado

Cuadro 44-6. Normas para fachadas

CRITERIOS GENERALES PARA LA SUBDIVISIÓN, AGRUPACIÓN O FUSIÓN DE PREDIOS	
DESCRIPCIÓN	TIPO DE CRITERIO
<b>Subdivisión de predios</b>	
Subdivisión de predio que contenga una construcción con características patrimoniales	previa autorización
Subdivisión de predio con lado colindante a edificación con características patrimoniales	previa autorización
Subdivisión de predio que no incluya edificación con características patrimoniales y no colinde con un edificio patrimonial	previa autorización

Cuadro 44-7. Normas para subdivisión y agrupación o fusión de predios

CRITERIOS GENERALES PARA LA SUBDIVISIÓN, AGRUPACIÓN O FUSIÓN DE PREDIOS	
DESCRIPCIÓN	TIPO DE CRITERIO
<b>Agrupación o fusión de predios</b>	
Fusión de predios que incluyan edificaciones con características patrimoniales	previa autorización
Fusión o agrupación de predios que colinden por alguno de sus lados con edificaciones con características patrimoniales	previa autorización
Fusión de predios que no incluyan construcciones con características patrimoniales y no colinden con edificios con características patrimoniales	previa autorización
Interrelación de edificios situados en predios colindantes	previa autorización

Cuadro 44-8. Normas para subdivisión y agrupación o fusión de predios

CRITERIOS GENERALES PARA LA SITUACIÓN Y/O LOCALIZACIÓN DE OBRA NUEVA EN EL PREDIO	
DESCRIPCIÓN	TIPO DE CRITERIO
<b>Situación en el predio</b>	
Parte frontal	condicionado
Parte intermedia	condicionado
Parte posterior	condicionado
Ocupación total del predio con patios para ventilar	prohibido
Construcciones exentas	condicionado

Cuadro 44-9. Normas para la situación y/o localización de obra nueva en el predio

CRITERIOS GENERALES PARA INFRAESTRUCTURA	
DESCRIPCIÓN	TIPO DE CRITERIO
<b>Primaria</b>	
Obras superficiales	prohibido
Obras subterráneas	condicionado
<b>Secundaria</b>	
Reducción de impacto visual de redes aéreas	obligatorio
Reducción de impacto visual de todo tipo de instalaciones aéreas o a nivel como antenas, transformadores eléctricos, válvulas, entre otros	obligatorio
Afectación de la vegetación existente	condicionado
Obstrucción de visuales paisajísticas	prohibido
Sobreposición a edificaciones con características patrimoniales	condicionado
Utilización de celosías, muros o cualquier elemento para evitar la visualización de tinacos, cisternas y/o tendedores de ropa	obligatorio
Utilización de celosías, muros o cualquier elemento para evitar la visualización de antenas y otro tipo de elementos	obligatorio
Adecuaciones al diseño de las luminarias	condicionado

Cuadro 44-10. Normas para infraestructura

<b>CRITERIOS GENERALES PARA VIALIDADES</b>	
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>TIPO DE CRITERIO</b>
<b>Vialidad Primaria</b>	
<b>Materiales en arroyo vehicular</b>	
Pétreo (cantera, recinto, entre otros)	Permitido
Concreto estampado	Permitido
Adoquín	Condicionado
Tabique	Condicionado
Pieza prefabricada de concreto	Permitido
Entrecalle de concreto estampado	Permitido
Entrecalle de adoquín	Condicionado
Entrecalle de tabique	Condicionado
Concreto para tráfico pesado	Condicionado
Carpeta asfáltica	Condicionado
Otros	Condicionado
<b>Materiales en banquetas</b>	
Pétreo (cantera, recinto, entre otros)	Permitido
Concreto estampado	Permitido
Adoquín	Condicionado
Tabique	Condicionado
Pieza prefabricada de concreto	Permitido
Entrecalle de concreto estampado	Permitido
Entrecalle de adoquín	Condicionado
Entrecalle de tabique	Condicionado
Otros	Condicionado
<b>Vialidad Secundaria</b>	
<b>Materiales en arroyo vehicular</b>	
Pétreo (cantera, recinto, entre otros)	Permitido
Concreto estampado	Permitido
Adoquín	Permitido
Tabique	Condicionado
Pieza prefabricada de concreto	Permitido
Entrecalle de concreto estampado	Permitido
Entrecalle de adoquín	Permitido
Entrecalle de tabique	Condicionado
Concreto para tráfico pesado	Condicionado
Carpeta asfáltica	Condicionado
Otros	Condicionado
<b>Materiales en banquetas</b>	
Pétreo (cantera, recinto, entre otros)	Permitido
Concreto estampado	Permitido
Adoquín	Permitido
Tabique	Condicionado
Pieza prefabricada de concreto	Permitido
Entrecalle de concreto estampado	Permitido
Entrecalle de adoquín	Permitido
Entrecalle de tabique	Condicionado
Otros	Condicionado

Cuadro 44-11-1. Normas para vialidades

CRITERIOS GENERALES PARA VIALIDADES	
DESCRIPCIÓN	TIPO DE CRITERIO
<b>Vialidad semipeatonal (con mayor superficie de banqueteta)</b>	
<b>Materiales en arroyo</b>	
Pétreo (cantera, recinto, entre otros)	Permitido
Concreto estampado	Permitido
Adoquín	Permitido
Tabique	Condicionado
Pieza prefabricada de concreto	Permitido
Entrecalle de concreto estampado	Permitido
Entrecalle de adoquín	Permitido
Entrecalle de tabique	Condicionado
Concreto para tráfico pesado	Condicionado
Carpeta asfáltica	Prohibido
Otros	Condicionado
<b>Materiales en banquetas</b>	
Pétreo (cantera, recinto, entre otros)	Permitido
Concreto estampado	Permitido
Adoquín	Permitido
Tabique	Condicionado
Pieza prefabricada de concreto	Permitido
Entrecalle de concreto estampado	Permitido
Entrecalle de adoquín	Permitido
Entrecalle de tabique	Condicionado
Otros	Condicionado

Cuadro 44-11-2. Normas para vialidades

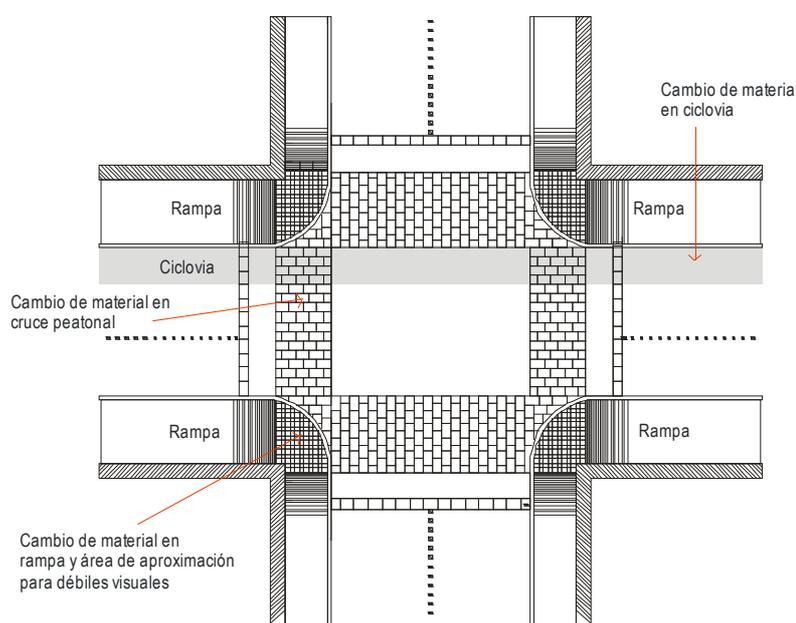
### 6.10.6 Normas para pavimentos.

- I. Los pavimentos autorizados para la vía pública, serán aquellos que cumplan con las especificaciones determinadas en este Plan Parcial, en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán y demás disposiciones administrativas municipales.
- II. Para arroyos vehiculares se requiere emplear materiales resistentes al tránsito pesado, pudiendo optar por concretos, adocretos o similares, con juntas a no más de 4 metros de distancia (Ver gráfico f).
- III. Para la selección de materiales también se deberá considerar la información histórica de la zona.

## PAVIMENTOS

Adcretos	Considerar la resistencia al tránsito dependiendo del uso que va a tener, su capacidad de permeabilidad o drenaje y la seguridad que ofrece al derrape, así como su comportamiento ante la necesidad de realizar obras y reparaciones en el sistema de redes subterráneas, incluyendo su reposición.
Piedra natural (diferentes orígenes, formas y tamaños)	
Losas artificiales	
Concreto hidráulico (estampado, pigmentado)	
Especiales	
Prefabricados	

*Tabla de materiales para pavimentos*



*Cambio de materiales en cruces*

- IV. La repavimentación en áreas donde se hayan introducido o arreglado infraestructura, deberá ser de acuerdo con los materiales, el estampado y la separación de juntas existente.
- V. Los pavimentos deberán tener integrada pigmentación, pudiendo contar con combinaciones de color siempre y cuando se empleen gamas similares.
- VI. No se colocarán losetas cerámicas en pavimentos, en caso de existir en áreas públicas, éstas deberán ser retiradas.
- VII. Se podrán emplear cambios de pavimentos o franjas táctiles para señalar pasos peatonales, indicaciones para invidentes y elementos relevantes como equipamientos públicos significativos, monumentos conmemorativos, entre otros.

- VIII. Elementos como los pasos de peatón, reductores de velocidad, ciclovías, cruces importantes, etc., podrán marcarse con un cambio de pavimento o un tratamiento diferente tanto en arroyos y banquetas y podría integrarse alguna pigmentación específica.
- IX. Los particulares no podrán realizar modificaciones de niveles y acabados de los pavimentos, esto con la finalidad de no perder la continuidad actual de las circulaciones en la Zona Centro de Culiacán.
- X. Los pavimentos en cruces de peatones y en el entorno inmediato a inmuebles con características patrimoniales con cualquier nivel de protección. Se realizarán con materiales acordes a la normatividad del INAH y/o que no alteren o modifiquen sustancialmente la imagen urbana de la zona.

### **6.11. Normas para espacios públicos.**

- I. No se autorizará ningún uso en vía pública que afecte el alineamiento y sección transversal de las vialidades, solamente se permitirá algún uso, siempre y cuando la intervención justifique un mejoramiento de lo existente. No se permitirán actividades o elementos que irrumpen el tránsito peatonal ni vehicular. No se permiten eventos o actividades que utilicen bocinas siempre y cuando no sean eventos programados y con permiso concedido.

En los mismos términos, se permitirá la instalación de comerciantes en vía pública, siempre y cuando formen parte de algún proyecto o programa de reubicación de comerciantes o mejoramiento del espacio público.

- II. Los usos de suelo permitidos en las diferentes zonificaciones, contemplan que las actividades permitidas tienen que desarrollarse de forma exclusiva dentro de los predios o fincas y, de ninguna manera en la vía pública, excepto en las calles semipeatonales o peatonales para uso de cafeterías, restaurantes, y/o actividades o programas de venta de pasillo, exposiciones, entre otros.
- III. Quedará restringida la instalación de elementos de publicidad en los espacios públicos, salvo en los lugares o períodos que establezca la autoridad correspondiente, siempre y cuando respeten las normas para edificaciones con características patrimoniales de la Zona Centro. Tampoco se permitirá subir vehículos al espacio público (plazas o banquetas) a menos que sea para carga y descarga en horarios permitidos.
- IV. Solamente se autorizará la instalación provisional de equipamiento de servicios dentro de los lugares, períodos y horarios que determinen las autoridades competentes del H. Ayuntamiento.
- V. Está prohibido el uso del espacio público para actividades de mantenimiento y reparación de cualquier tipo de vehículos.

- VI. No está permitido el establecimiento de construcciones permanentes de uso comercial o de servicios, ni estacionamiento de vehículos que impidan el libre tránsito de peatones en plazas, explanadas, andadores y banquetas.

## 6.12. Normas para mobiliario urbano.

- I. Cuando el H. Ayuntamiento considere o lleve a cabo estrategias y acciones de mejoramiento, informará previamente al INAH y/o al INBA de las actividades; y según la relevancia del caso, solicitará una opinión cuando incluyan proyectos para la proposición de mobiliario urbano, postes, bancas, puestos de periódicos, teléfonos públicos, señalamientos con nomenclatura y otros semejantes; y sólo se ejecutarán cuando sean congruentes con las características y condiciones que no modifiquen o alteren la imagen urbana de las zonas patrimoniales.
- II. Cuando un particular requiera de la colocación de algún tipo de mobiliario urbano al exterior de su predio o inmueble; éste solicitará permiso al Ayuntamiento y deberá presentar un soporte documental que soporte el requerimiento, para que la estancia municipal correspondiente avale y genere el permiso y finalmente realice las recomendaciones pertinentes sobre el mobiliario y sea congruente con los modelos y criterios establecidos en el Plan Parcial y las demás normatividades vigentes.
- III. El mobiliario urbano debe ser acorde con el uso de cada espacio y las actividades que se desarrollan en él; todo mobiliario urbano debe tener un propósito de uso y no únicamente estético.
- IV. El emplazamiento del equipamiento y mobiliario sobre banquetas y todo espacio abierto deberá prever el libre tránsito de peatones con un ancho mínimo de 1.20 metros a partir de la barda o fachada hasta el área ocupada por el mueble y de por lo menos 0.20 metros desde el mueble a la guarnición (ver gráfico a). En el caso de una sección menor de banqueta; sólo se colocará el mobiliario indispensable, dejando siempre mayor espacio entre el mueble y la barda o fachada que entre el mueble y la guarnición.

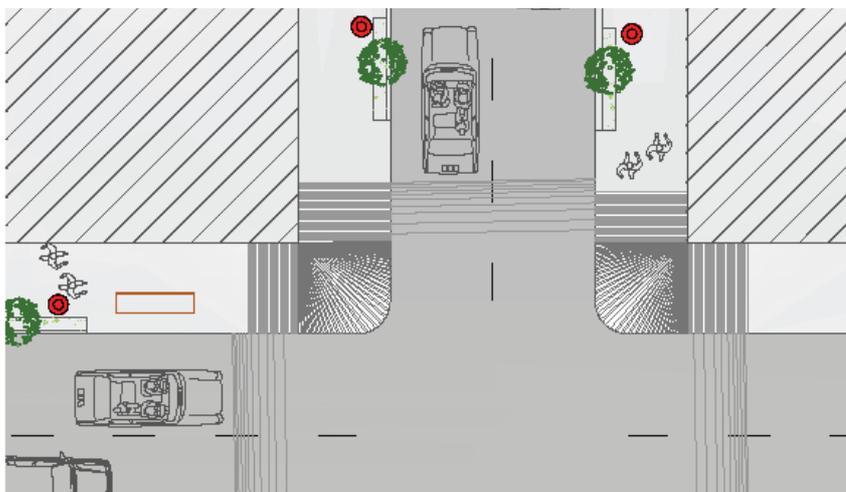
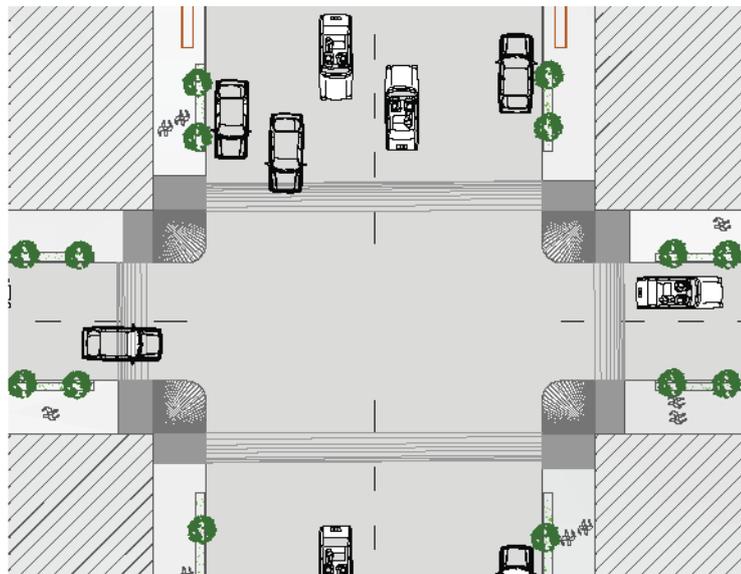


Gráfico a.

- V. No deberán dejarse áreas ajardinadas ni elementos que obstaculicen la circulación sobre la banqueta, excepto elementos históricos existentes, árboles, mobiliario e iluminación debidamente autorizado y diseñado para el espacio.
- VI. El mobiliario urbano se debe localizar en sitios que no impidan la visibilidad de semáforos vehiculares o peatonales y la señalización.
- VII. Cualquier elemento de mobiliario urbano colocado sobre la banqueta incluyendo semáforos y postes de señalización deberá estar separado de las rampas para silla de ruedas y de los cruceos cuando menos a una distancia de 5.00 metros (ver gráfico b).



*Gráfico b.*

- VIII. La placa de nomenclatura se colocará sobre el muro a una altura mínima de 2.50 m y hasta 3.00 m como máximo, verificando que la separación de la arista del paramento y la placa sea de 0.20 m. Cuando esto no sea posible por la existencia de ornamentos u otro elemento de la construcción, se buscará el lugar más próximo posible a la arista del paramento (ver gráfico c).

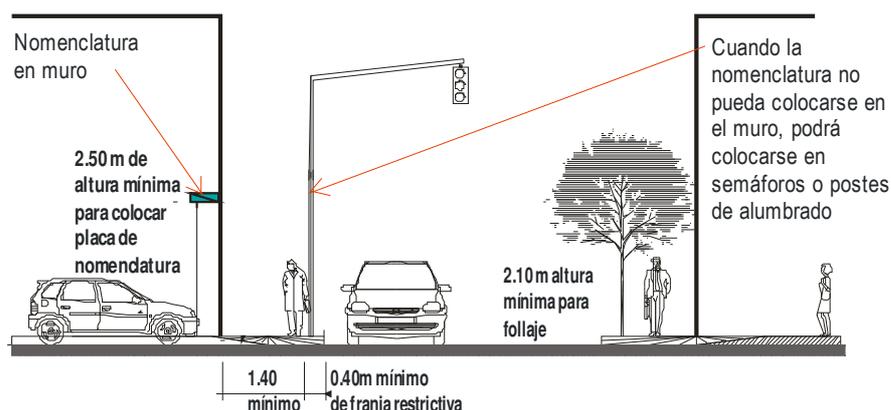


Gráfico c.

- IX. Preferentemente deberá evitarse la colocación de mobiliario urbano frente a edificaciones con valor histórico o artístico. En ningún caso se colocarán puestos de revistas, casetas telefónicas y módulos para aseo de calzados.
- X. El emplazamiento de módulos de venta y boleros sobre banquetas y todo espacio público deberá prever el libre paso de peatones con un ancho mínimo de 1.40 m a partir del paramento hasta el área ocupada por el mueble en funcionamiento, y de 0.40 m desde el mueble a la guarnición de la banqueta en caso de existir (Ver gráfico d).

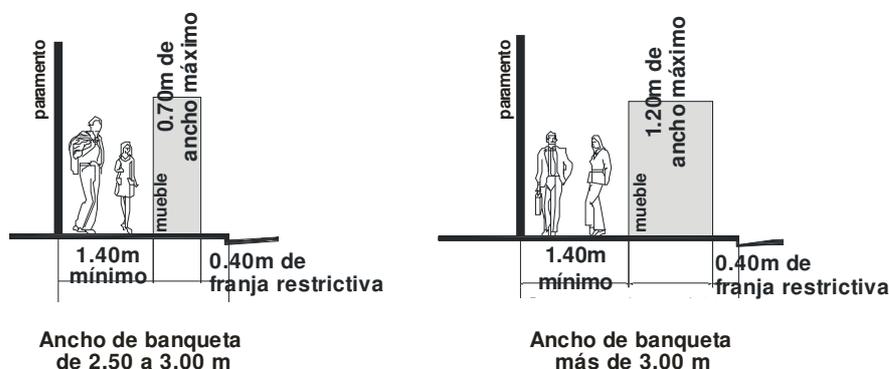
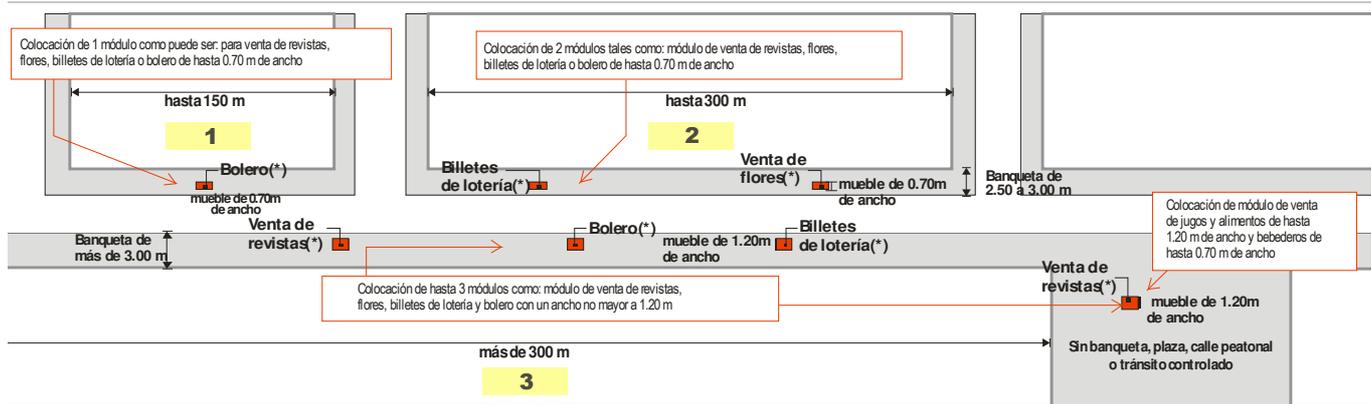


Gráfico d.

- XI. Los muebles para venta de revistas, periódicos, flores, billetes de lotería y boleros se podrán colocar de acuerdo al ancho de banqueta y longitud de la cuadrada (ver cuadro e).
- XII. No se podrán colocar módulos para venta de jugos y alimentos en calles vehiculares, sólo podrán colocarse sobre plazas públicas.



(\*) Altemar la colocación de mobiliario, sin repetir muebles del mismo tipo a no menos de 300 metros

Gráfico e.

XIII. La distancia entre los muebles urbanos fijos del mismo tipo, características y función será de acuerdo a un análisis representado en la tabla siguiente, exceptuando los postes de alumbrado, muebles para aseo de calzado y cabinas telefónicas:

Emplazamiento por longitud de cuadra	Cuadro 2		
	Longitud		
Mobiliario Urbano	hasta 150 m	hasta 300 m	más de 300 m
Módulo Venta de revistas y periódicos		1 módulo	2 módulos
Módulo Venta de flores	1 módulo	1 módulo	2 módulos
Módulo Venta de billetes de lotería	1 módulo	2 módulos	2 módulos
Módulo para bolero	1 módulo	2 módulos	2 módulos
No. máximo de muebles por cuadra	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>

XIV. La colocación de módulos para venta y boleros estará regida por el ancho de la banqueta y la longitud de las calles.

XV. La colocación de botes de basura sobre banquetas será como se especifica en la tabla siguiente. Se recomienda que estén diferenciadas para desechos orgánicos e inorgánicos.

COLOCACIÓN DE PAPELERAS O BOTES DE BASURA	
Longitud de acera	Cantidad de papeleras
Hasta 50 metros	1
De 50 - 100 metros	2
De 100 - 150 metros	3
De 150 - 200 metros	4

XVI. Se permitirá la colocación de bancas sobre banquetas, siempre y cuando tengan un ancho no menor a 3.00 m.

- XVII. El mobiliario que se instale deberá ser el mínimo posible.
- XVIII. Deberán seleccionarse muebles con la menor cantidad de superficie susceptible a sufrir actos vandálicos y graffiti.
- XIX. Se deberán evitar muebles de concreto.
- XX. La sustitución de puestos de periódicos, revistas, flores y lotería se realizará tomando en consideración el tamaño del área en la acera para el emplazamiento, el tamaño del mueble original y el mueble propuesto.
- XXI. El lado más largo del puesto de revistas, flores y lotería será paralelo a la calle.
- XXII. El locatario, voceador o dueño del puesto de revistas, flores y lotería deberá apearse y ejecutar las actividades del servicio dentro del perímetro que abarque el mueble urbano, sin agregar o colocar accesorios externos.
- XXIII. Quedan prohibidos los puestos comerciales que no forman parte del mobiliario urbano autorizado.
- XXIV. No se deberá emplazar más de una caseta telefónica de la misma compañía dentro de un área de 50 a 100 metros a la redonda. Sólo podrán colocarse hasta 2 casetas telefónicas juntas siempre y cuando sean de características diferentes, es decir una caseta telefónica de tarjeta prepagada y una caseta con pago en monedas. En un mismo cruce, se podrán ubicar hasta 2 casetas telefónicas.
- XXV. Únicamente podrán ser contemplados para sustitución por muebles nuevos los puestos de revistas existentes o que cuenten con los permisos correspondientes, ubicados en zonas donde no obstruyan el libre tránsito peatonal. Si esto ocurre se deberá reubicar.
- XXVI. La sustitución de puestos de periódicos y revistas, flores y lotería se realizará tomando en consideración los criterios señalados para el ancho de aceras y tamaño del mueble.
- XXVII. La empresa proveedora del mueble deberá garantizar el mantenimiento y reemplazo de piezas o unidades completas en caso de requerirse.

### 6.13. Normas para vegetación.

- I. Todos los programas de mejoramiento urbano, proyectos puntuales de rehabilitación de edificaciones; así como los de obra nueva, tanto pública como privada, deberán incluir propuestas para la conservación o incremento de las áreas verdes.

- II. La forestación en banquetas deberá ser un elemento integral en el proceso de remodelación de ellas. Todas las banquetas deberán tener incluida una propuesta de arborización con altura media o alta según el tipo de alumbrado que deberá quedar por debajo de la copa del árbol en su altura de máximo crecimiento. La distancia máxima entre cada especie será de 8 m. Las nuevas especies a sembrar serán solo especies regionales procurando variar especies, colores y tipos de árboles, siempre dando preferencia a las que mayor sombrar podrán generar.
- III. En ningún caso se permitirán alteraciones que tiendan a degradar las áreas verdes, como tampoco se permitirá la poda o corte de árboles en vía pública, salvo previa autorización de la Dirección de Servicios Públicos de la administración municipal.
- IV. Las construcciones de cualquier tipo que alteren las dimensiones o la fisonomía de las plazas, parques y jardines, podrán autorizarse previo dictamen del INAH y Ayuntamiento, y en ningún caso, se autorizarán cuando impidan el libre tránsito de peatones.
- V. Por ningún motivo, se autorizarán obras que puedan dañar las especies vegetales que se encuentren en espacios públicos y predios que contengan edificaciones históricas o artísticas. Se deberá dar apoyo a las obras que incluyan arborización o reproducción de especies que se integren en el polígono del Plan Parcial.
- VI. La vegetación en espacios públicos como plazas, parques y andadores deberá matizar las extremas condiciones de asoleamiento, por lo que el denso follaje, capas múltiples de vegetación o de follaje abierto, deberán ser las características primordiales al momento de seleccionar la especie a utilizar. Todo criterio de poda deberá enfocarse a procurar mayor altura de follaje y liberar fronda a baja altura con la finalidad de liberar la imagen de fachadas y no obstruir el alumbrado público.

#### **6.14. Normas para el estacionamiento en vía pública.**

- I. El estacionamiento en vía pública se permitirá en casi todo el polígono del Plan Parcial, condicionado a partir del programa de regulación de estacionamiento en vía pública; sólo estará prohibido en el polígono que muestra la imagen y las calles que especifica la tabla:

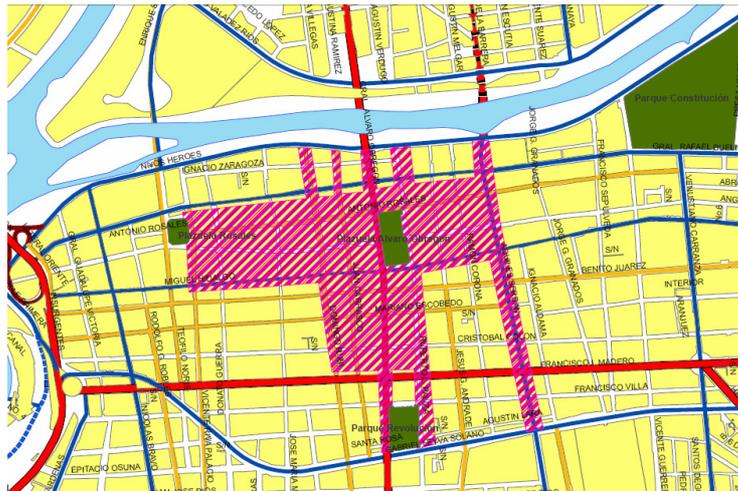


Imagen 55. Polígono en donde se prohíbe el estacionamiento en vía pública (achurado de color rosa). En la zona que no tiene achurado, se permitirá el estacionamiento mediante el programa de regulación IMPLAN, 2008

VIALIDADES EN DONDE SE PROHIBE EL ESTACIONAMIENTO EN VÍA PÚBLICA Y LA COLOCACIÓN DE PARQUÍMETROS DENTRO DEL POLÍGONO DE LA ZONA CENTRO DE CULIACÁN		
VIALIDAD	SECCIÓN	CIRCULACIÓN
Gral. Antonio Rosales	De calle Vicente Riva Palacio a Av. Aquiles Serdán	Oriente - Poniente
Gral Ángel Flores	De calle Vicente Riva Palacio a Av. Aquiles Serdán	Poniente - Oriente
Miguel Hidalgo	De calle Vicente Riva Palacio a Av. Aquiles Serdán	Oriente - Poniente
Benito Juárez	De calle Domingo Rubí a calle Ruperto L. Paliza	Poniente - Oriente
Mariano Escobedo	De calle Domingo Rubí a calle Ruperto L. Paliza	Oriente - Poniente
Cristóbal Colón	De calle Domingo Rubí a calle Ruperto L. Paliza	Poniente - Oriente
Vicente Riva Palacio	De calle Gral. Antonio Rosales a calle Miguel Hidalgo	Sur - Norte
Donato Guerra	De calle Gral. Antonio Rosales a calle Miguel Hidalgo	Norte - Sur
José María Morelos y Pavón	De calle Gral. Antonio Rosales a calle Miguel Hidalgo	Sur - Norte
Domingo Rubí	De Av. Paseo Niños Héroes a calle Cristóbal Colón	Norte - Sur
Juan Carrasco	De Av. Paseo Niños Héroes a calle Cristóbal Colón	Sur - Norte
Gral. Álvaro Obregón	De Av. Paseo Niños Héroes a Gabriel Leyva Solano	Norte - Sur Sur - Norte
Ruperto L. Paliza	De Av. Paseo Niños Héroes a Avenida Gabriel Leyva Solano	Norte - Sur
Jesús G. Andrade	De calle Gral. Antonio Rosales a calle Miguel Hidalgo	Sur - Norte
Ramón Corona	De calle Gral. Antonio Rosales a calle Miguel Hidalgo	Norte - Sur
Aquiles Serdán	De Av. Paseo Niños Héroes a Avenida Gabriel Leyva Solano	Norte - Sur Sur - Norte

Cuadro 45. Vialidades en donde se prohíbe el estacionamiento en vía pública IMPLAN, 2008

II. Algunos tramos de las vialidades propuestas como peatonales o semipeatonales, podrán cerrarse al tránsito vehicular, a excepción de vehículos de emergencia o servicios públicos bajo las siguientes condiciones:

- Servirán como estacionamiento nocturno de los vecinos de la misma calle.
- Servirán para la realizar eventos sociales, deportivos y vecinales, mientras permanezcan cerrados a la circulación nocturna.

- 
- El estacionamiento vehicular sólo podrá ser acordado por los propios vecinos residentes en común acuerdo con el H. Ayuntamiento, siempre que no se obstruyan las banquetas y quede libre un carril de circulación durante el periodo que permanezca cerrada la vialidad.
    - a. Está prohibido el estacionamiento temporal o permanente, además de las actividades de maniobra de carga y descarga, salvo en horarios y lugares establecidos por la Ley y el Reglamento de Tránsito y Transportes del Estado de Sinaloa.
    - b. Para el abasto y suministro de servicios, no se permitirá la circulación de vehículos de carga que excedan el peso máximo de tonelaje de carga especificado en el Reglamento de Tránsito y transportes del Estado de Sinaloa.
    - c. La ubicación de paraderos deberá atender las normas que establece la Ley y Reglamento de Tránsito y Transportes del Estado, las recomendaciones del Plan Parcial de Movilidad y las que determine este Plan Parcial.

## 7. Instrumentación.

Para la operación del plan será necesaria una serie de instrumentos en ámbitos específicos, esto como propuesta de reestructuración de políticas públicas que en los distintos ramos encontramos; planteando así, como ejes centrales de gestión los mencionados a continuación.

### 7.1. INSTRUMENTOS FISCALES.

#### Redefinición de usos y valores catastrales.

El objetivo es estimular las actividades acorde con lo establecido en el Plan Parcial, para esto, deberá analizarse la adecuación del catastro, con base en la zonificación de los usos determinados en este plan, lo cual se justifica plenamente ya que obedece a condiciones de homogeneidad del territorio en términos de valores del suelo.

La adecuación de la zonificación de usos con la catastral, será establecerla a los valores que legalmente pueden darse en la zona, esto significa que, no sólo se refuerzan los objetivos de política urbana, sino que se logra un esquema fiscal equitativo, al fijar los valores y por tanto el impuesto, en función de las actividades permitidas.

El polígono del Plan Parcial corresponde a la colonia Centro definida catastralmente, siendo así, que la zonificación secundaria propuesta coincidirá con dicha delimitación.

#### A. Propuestas particulares.

1. Adecuación del valor del suelo en actividades no compatibles para la Zona Centro, aumentando la carga de impuesto predial por ser una actividad no viable para la zona.

El aumento deberá coincidir con la normatividad y en función de los usos del suelo permitidos en la Zona Centro.

2. Establecer descuentos directos en el pago del impuesto predial a las actividades compatibles con la Zona Centro, según lo establecido en el Plan Parcial. Estos descuentos pueden ser diferenciados según la actividad o área dentro del polígono general y deberán definir una temporalidad.

La aplicación de descuentos diferenciados por actividad, significa que dependiendo de las actividades compatibles con Zona Centro se determinarán los estímulos, pues el grado de importancia es diverso, en términos de efectos y beneficios sociales.

La aplicación de descuentos según el área dentro del polígono general, se refiere a la especificidad que existe en cada espacio. Esto es, que aunque dos zonas busquen la

estimulación de actividades iguales, es probable que la combinación de usos y montos de descuento sean diferentes de acuerdo a las características vigentes y objetivos que se persigan en cada área, esperando obtener esquemas variantes de estímulos.

Los descuentos aplicados permitirán que las actividades compatibles en dichas áreas, continúen pagando un impuesto predial similar al actual, o podría disminuir para los usos que se desea que predominen como el habitacional. Por el contrario, las actividades menos compatibles deberán pagar un impuesto significativamente mayor.

3. Ya que el objetivo es estimular la inversión, es necesario definir temporalidad a los descuentos, puesto que, si la aplicación de descuentos quedara indefinida podría ser contraproducente, y ocasionar desinterés de inversión en el mediano y largo plazo.

El periodo de aplicación del descuento predial para cada propietario deberá fijarse con un plazo mínimo, definido conjuntamente con la Dirección de Catastro del Estado y el Ayuntamiento, y para inscribirse a la aplicación de descuentos corresponderá con la duración del Plan Parcial.

Para que este instrumento sea operativo, deberá reconocerse el beneficio en la Ley de Hacienda Municipal y en la Ley de Ingresos del Municipio de Culiacán, haciendo referencia al Plan Parcial, y esto permita que los descuentos se incorporen directamente por el contribuyente en su declaración sin necesidad de aprobación, pero si sujeto a fiscalización.

## **B. Reducciones fiscales.**

Este rubro busca favorecer la inversión para la rehabilitación de edificaciones en general y obra nueva en la Zona Centro. Ya que la redefinición de usos y valores catastrales favorecerán las actividades que se desean, las reducciones fiscales inciden en la inversión, por lo que deberán aplicarse de manera simultánea.

Se pretende estimular todo el aparato inmobiliario sobre la base de que los nuevos compradores, los registrará la lógica de una inversión comercial o patrimonial que llevará a la rehabilitación y uso eficiente de un bien inmueble, haciendo frente al desinterés de los actuales propietarios. Además se busca apoyar la renta de bienes en la Zona Centro, pues en el contexto actual escasea el crédito y hay falta de liquidez.

### **I. Estimulación del mercado inmobiliario en la Zona Centro.**

Un número importante de edificaciones ubicadas en la Zona Centro se distinguen por sus características patrimoniales y el deterioro gradual en el que se encuentran, por lo que han perdido su valor como inversión inmobiliaria, el potencial que tienen para reeditar beneficios es limitado. Sin embargo, estas edificaciones conservan valores históricos y artísticos con sentido social colectivo y no individual, donde el propietario los percibe como una responsabilidad más que como ventaja u oportunidad de inversión.

Asimismo, los propietarios desconocen en muchos casos el valor comprobado de adquisición, lo que dificulta las operaciones inmobiliarias de compra-venta. Este tipo de transacciones deberán estar claramente consideradas en la Ley de Impuesto sobre la Renta, por tratarse de inmuebles deteriorados que suponen responsabilidad social y una rehabilitación costosa, por lo que en el mercado están en desventaja, respecto a la generalidad de los inmuebles en la ciudad.

Basándonos en lo anterior, para facilitar las transacciones en el mercado de estos inmuebles, se propone un subsidio del 100% al ISR (Impuesto sobre la Renta) por concepto de ingreso por enajenación de edificaciones en la Zona Centro.

En el mismo entendido, se propone un subsidio del 100% al Impuesto Sobre la Adquisición de Inmuebles a todas las transacciones de compra-venta que se realicen en la Zona Centro, así como un subsidio del 100% de los Derechos por Inscripción en el Registro Público de la Propiedad.

## **II. Estimulación de la renta y/o arrendamiento inmobiliario.**

Entre los principales obstáculos para la inversión en la Zona Centro es el riesgo que implica cualquier operación inmobiliaria. Se trata de una zona que se encuentra en proceso de desvalorización, por lo que la expectativa de beneficios a largo plazo es incierta: mientras que en el corto plazo no existe expectativa alguna, se debe a que la inversión inmobiliaria tiene una tasa de recuperación lenta comparando con otros espacios en la ciudad.

La renta de inmuebles se plantea como una solución parcial al problema, ya que si bien no reduce el riesgo para el propietario que renta, beneficia al inversionista no inmobiliario que podría establecerse en la Zona Centro, tanto desde el punto de vista comercial como habitacional. En otros términos; para la mayor parte de la población puede resultar peligroso instalarse en la Zona Centro, a través de la compra de un bien inmueble, pero lo podría hacer a través de arrendamiento.

Por lo tanto, se requiere fortalecer el ámbito jurídico para los inversionistas, generar certeza por medio de políticas integrales de recuperación, aumentar los niveles de beneficio y reducir el tiempo de recuperación de las inversiones a través de obligaciones fiscales.

Es necesario lograr un esquema justo y congruente de conservación de edificaciones con características patrimoniales que disminuya las desigualdades provocadas por la normatividad federal de la materia que inhibe la inversión y conlleva a efectos evidentemente negativos.

Atendiendo lo anterior, se propone que los contribuyentes que otorguen el uso o goce temporal de edificaciones para el uso habitacional en la Zona Centro, tendrán la opción de deducir el 80% de los ingresos a los que se refiere el Capítulo III, Artículo 89 de la Ley de Impuesto sobre la Renta en substitución a las deducciones a que hace referencia el Artículo 90.

En los casos de usos deseables, pero diferentes al uso habitacional, en los términos que señale este Plan Parcial, la deducción podrá ser del 60% de los ingresos.

Asimismo, para estimular la conservación y competitividad de las edificaciones que se encuentran catalogadas por el municipio y/o INAH e INBA, se propone un subsidio al impuesto predial del 25%, cuando éste sea base renta durante un tiempo determinado, que podrá ser hasta 10 años.

Este descuento no será acumulable al subsidio del impuesto predial que se otorgue por invertir en cualquier tipo de intervención como: restauración, rehabilitación, remodelación u obra nueva, pero si a los impuestos establecidos en el apartado de usos deseables definidos en el Plan Parcial de acuerdo a la zonificación.

### III. Favorecer cualquier tipo de intervención en edificaciones con características patrimoniales u obra nueva.

Son acciones que por sí solas no permitirán lograr objetivos claros de funcionamiento y revalorización, pero son componente esencial de una política integral, siendo significativas para la conservación de dichas edificaciones.

Se propone un esquema de subsidios para la inversión en restauración, rehabilitación, remodelación u obra nueva, como:

SUBSIDIOS AL IMPUESTO PREDIAL			
CLAVE	CONCEPTO	DESCRIPCIÓN	LÍNEAS DE ACCIÓN
1	Subsidio hasta por 2 años	Para los inmuebles ubicados en la Zona Centro, con una inversión superior a los \$ 500, 000. 00	Subsidio del 80% del impuesto predial para edificios catalogados con uso habitacional según el Plan Parcial.
			Subsidio del 60% del impuesto predial para edificios catalogados con otros usos según el Plan Parcial.
			Subsidio del 40% del impuesto predial para edificios no catalogados con uso habitacional según el Plan Parcial.
			Subsidio del 20% del impuesto predial para edificios no catalogados con otros usos según el Plan Parcial.
2	Subsidio hasta por 5 años	Para los inmuebles ubicados en la Zona Centro, con una inversión superior a los \$ 3' 000, 000. 00	Subsidio del 100% del impuesto predial para edificios catalogados con uso habitacional según el Plan Parcial.
			Subsidio del 70% del impuesto predial para edificios catalogados con otros usos según el Plan Parcial.
			Subsidio del 50% del impuesto predial para edificios no catalogados con uso habitacional según el Plan Parcial.
			Subsidio del 25% del impuesto predial para edificios no catalogados con otros usos según el Plan Parcial.
3	Subsidio hasta 10 años	Para los inmuebles sujetos a una inversión mayor de \$3' 000, 000. 00, que se oferte como vivienda de interés social a la compra y/o en renta	Subsidio del 100% del impuesto predial para edificios catalogados con uso habitacional según el Plan Parcial, siempre y cuando se conserve este uso y la modalidad.

Cuadro 46. Propuesta de subsidios al impuesto predial en edificaciones con características patrimoniales.

## **7.2. INSTRUMENTOS ADMINISTRATIVOS.**

### **A. Conformación de Gabinete de Proyectos para la Zona Centro.**

Se propone que los proyectos presentados para conseguir permiso de construcción en la Zona Centro, sean evaluados en un Gabinete de Proyectos, conformado por las Secretarías Estatales con competencia en la zona, la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, Dirección de Obras Públicas, IMPLAN, INAH e INBA.

Esta mesa de trabajo será a través del reforzamiento de convenios y acuerdos, con el objetivo de valorar y realizar recomendaciones al proyectista cuando ingrese su propuesta a la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología para obtener el permiso de construcción; esta dirección municipal presentará el proyecto a las instancias mencionadas para llevar a cabo la evaluación del proyecto; en caso de realizarse alguna observación.

Será la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, quién expida un oficio al proyectista para que elabore lo necesario y finalmente obtenga el permiso de construcción solicitado, bajo los términos de señala la instancia. La presencia del proyectista en la mesa de trabajo, sólo se requerirá cuando existan dudas del proyecto.

Es necesario señalar que las instituciones federales, sólo participarán en el ámbito de su competencia.

### **B. Creación de ventanilla única.**

Con la integración de una mesa interinstitucional para la revisión de proyectos, se considera necesario fortalecer estos esfuerzos y lograr una mayor agilidad en los trámites para construcciones en la Zona Centro a través de este mecanismo.

Un órgano desconcentrado podría ser la entidad más adecuada para el manejo de esta ventanilla. Al respecto se podrá verificar la posibilidad de aplicación del artículo 116 constitucional, donde se indica que los estados pueden cumplir materias de índole federal a través de convenios.

Lo anterior permitiría llegar a ciertos acuerdos para simplificar atribuciones duplicadas o complementarias por ubicarse en dependencias de niveles diferentes. Por lo tanto, este Plan Parcial propone:

1. Establecimiento de un paquete de requisitos únicos para trámites de la zona, que sean recibidos en una ventanilla exclusiva.
2. Consideración de un sistema de tramitación paralela, que ayude a disminuir el tiempo para la expedición de permisos, basado en la definición de atribuciones claras y debidamente acotadas, donde cada aspecto deberá ser aprobado por la institución pertinente.

### 3. Concepción de los trámites en dos niveles de evaluación:

a. *Nivel inicial.* Donde el Gabinete de Proyectos evaluará con la información mínima requerida para establecer la viabilidad del proyecto recibido.

b. *Trámite de licencia y pago de impuestos.* Esto se dará a partir de un formato y un paquete único de requisitos, con las copias necesarias, con una gestión simultánea y paralela en cada instancia competente.

Para que esto pueda realizarse, Gobierno Estatal y Municipal, INAH y/o INBA deberán haber firmado previamente los convenios en la materia, para que pueda operarse este mecanismo a la brevedad.

### C. Acciones para las propuestas de proyectos urbanos.

Dentro del Plan se han definido áreas de atención prioritaria, que podrán constituirse como polígonos de actuación, que funcionen bajo el sistema de cooperación, con base a lo que dispone la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.

Una vez constituidos los polígonos de actuación con el acuerdo de los integrantes, se podrá crear una asociación civil y/o fideicomiso que verificará el cumplimiento de los objetivos definidos, y donde podrán realizarse aportaciones de la Administración Pública, propietarios beneficiados, inversionistas interesados, entre otros.

### D. Elementos para la instrumentación de la propuesta de circuitos viales.

Los elementos que se establezcan para la instrumentación de la propuesta de circuitos viales al interior de la Zona Centro, deberán tomar en cuenta lo que define el Plan Municipal de Desarrollo Urbano, El Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán y el Plan Parcial de Movilidad para el Desarrollo Urbano de la ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, además de tomar en cuenta los siguientes lineamientos:

- a. El proyecto deberá ser integral, considerando el funcionamiento del circuito, las acciones necesarias de construcción, referente a infraestructura, pavimentos, mobiliario urbano, señalización y cualquier elemento urbano que lo complemente.
- b. Para asegurar la continuidad del proyecto, deberá abrirse una subcuenta que transfiera bienes u aportaciones de personas físicas y/o morales al fideicomiso y/o Patronato de la Zona Centro, que servirá para el manejo transparente de los recursos que se obtengan de la Administración Pública del Estado y/o Municipio, los propietarios de predios beneficiarios, así como de particulares interesados en la concesión o asociación que prefieran.

## **E. Acuerdos de coordinación entre autoridades municipales, estatales, federales y dependencias prestadoras de servicios para la ejecución del Plan Parcial Culiacán Zona Centro.**

El Plan Parcial propone diversos proyectos con carácter prioritario, corredores turísticos, culturales, circuitos viales, transporte e infraestructura, que requieren la intervención de diferentes áreas de la Administración Pública Federal, del Estado de Sinaloa y del Municipio de Culiacán, de acuerdo al área de responsabilidad.

Asimismo, cada uno de los proyectos integran variedad de obras y servicios, como accesos y vialidades, rehabilitación de cruceros viales, tratamiento de pavimentos en arroyos vehiculares y banquetas, estacionamientos, dotación de equipamiento y mobiliario urbano, restauración de edificaciones patrimoniales, incorporación de nuevos servicios turísticos, un mejor sistema de transporte público, el mantenimiento y control de redes de infraestructura como agua potable, drenaje, electricidad, entre otras.

Entre los principales problemas del diseño de políticas para el desarrollo urbano de los Centros Históricos en general, es la falta de claridad, unidad y congruencia entre instituciones que toman decisiones en estas áreas, lo que deriva desintegración administrativa, que podemos interpretarla de la siguiente forma:

1. Relaciones entre instituciones pertenecientes a diversas escalas de gobierno, con problemas como resultado de atribuciones similares o complementarias por parte de gobierno federal, estatal y/o municipal, donde no existe una coordinación fluida, provocando retrasos y conflictos.
2. Relaciones entre instituciones del mismo nivel de gobierno, pero con dificultades de coordinación.
3. Existencia de instancias relativamente autónomas, sin capacidad efectiva o que logre percibirse, haciendo referencia a organismos que por su propia estructura, no tienen las atribuciones suficientes para llevar a cabo acciones de gobernabilidad.

Podemos decir que, la intervención de diferentes dependencias al interior de una misma área geográfica, sin una coordinación adecuada, tiene como resultado la desintegración de responsabilidades y falta de control, ocasionando un paro de actividades y programas, posiciones encontradas con largos periodos para conseguir una solución.

Por lo tanto, tenemos que adoptar un sistema de coordinación para la administración y el presupuesto, particularmente para la inversión pública, y es indispensable contar con un acuerdo que garantice acciones precisas y afines en lo relativo a la inversión pública. Es así como surge la propuesta para la creación de un Comité para la evaluación y el seguimiento del Plan Parcial en cuestión.

## **F. Creación de Comité para la evaluación y el seguimiento del Plan Parcial Culiacán Zona Centro.**

Hemos propuesto la creación de un comité que será responsable de la evaluación y el seguimiento del Plan Parcial. Este comité deberá estar integrado por representantes del H. Ayuntamiento de Culiacán, INAH, INBA, IMPLAN, JAPAC, las diferentes cámaras de organizaciones, representantes de los Colegios de arquitectos de la ciudad, ingenieros, urbanistas, planificadores, representantes del Fideicomiso y/o Patronato de la Zona Centro y representantes vecinales.

La participación dentro del comité, de las entidades federales que se mencionan, sólo será en el ámbito de las atribuciones que por ley les correspondan.

Para que los proyectos se logren, deberá abrirse una subcuenta especial que administre dentro del Fideicomiso y/o Patronato de la Zona Centro, para tener un manejo transparente de los recursos que aporten los propietarios de predios que se vean beneficiados, la tesorería del H. Ayuntamiento de Culiacán, así como las aportaciones de particulares interesados en la participación, asociación y/o concesión de los proyectos, según su elección.

### **7.3. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.**

La operatividad de estos instrumentos, permitirá ejecutar los componentes de obra cada proyecto especificado en el Plan. Se propone un proceso jurídico y administrativo que garantice la transparencia en:

1. El manejo de recursos provenientes de instituciones públicas como de inversionistas privados.
2. Los procesos de asignación de recursos financieros tipificados para acciones concretas.
3. Los sistemas de cooperación para realizar actividades de interés común.

#### **A. Constitución de Fideicomisos y Asociaciones Civiles por tipología de proyectos e interés de inversión.**

El Plan Parcial establece diversos proyectos que se relacionan con el fomento de actividades económicas, mediante el uso de edificaciones de carácter patrimonial y el aprovechamiento de espacios públicos, donde la participación integral del H. Ayuntamiento Municipal y particulares es primordial.

Por lo anterior, es fundamental que para inversiones de gran magnitud, el fideicomiso y/o la conformación de asociaciones civiles serían los instrumentos operativos eficaces.

Es prioritario conformar asociaciones civiles por tipología de proyectos e intereses de inversión, que apoyen subcuentas que transfieran bienes u aportaciones de personas físicas y/o morales al fideicomiso que coordinará de manera general a las asociaciones que se establezcan.

1. Acuerdos de coordinación entre autoridades municipales, estatales, federales y dependencias prestadoras de servicios para la ejecución del Plan Parcial Culiacán Zona Centro.
2. Factibilidad y viabilidad de estímulos para la vivienda y actividades económicas.
3. Apoyo a proyectos integrales de regeneración urbana.
4. Elementos para la instrumentación de la propuesta de circuitos viales de transporte alternativo.

Es importante acentuar que la propuesta general del Plan Parcial no concibe los instrumentos como elementos aislados, sino como un sistema articulado para lograr un impacto significativo y eficiente en la Zona Centro.

Los apoyos directos como medio de instrumentación, se definen respecto a las líneas estratégicas marcadas para este plan:

LINEA ESTRATÉGICA		INSTRUMENTOS
LÍNEA A	HABITABILIDAD Y USO DE SUELO	Programa Hábitat: "Centros de ciudad, históricos y patrimoniales". Apoyo del Fondo Hábitat, gestionado por medio de las Agencias de Desarrollo.
	Ordenamiento de los usos de suelo y crecimiento del uso habitacional.	<p>Programa: "Rescate de Espacios Públicos" de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).</p> <p>Fondo de Operación y Financiamiento Bancario a la Vivienda (FOVI), promovido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.</p> <p>Programa Especial de Crédito y Subsidios a la Vivienda PROSAVI, promovido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público.</p> <p>Programa "Esta es tu Casa", subsidio para compra o mejor de una casa otorgado por la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).</p> <p>Programa de "Generación de Suelo Legal Servido y Sustentable para Vivienda Básica y Social", de la Comisión Nacional de Vivienda (CONAVI).</p> <p>Asesorías de la Dirección General de Desarrollo Urbano y Suelo, de la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).</p> <p>Apoyos BANOBRAS para la "Adquisición y</p>

		<p>Habilitación del Suelo”, financiados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).</p> <p>Apoyos BANOBRAS para la “Mejora de Operación de Catastro y Registros Públicos de la Propiedad y el Comercio”, financiados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).</p> <p>Programa de Apoyo para Rehabilitación de Viviendas financiado por el Instituto Municipal de Vivienda.</p> <p>Programa de Apoyo “Tu Casa Más Cerca” de INFONAVIT.</p>
<b>LÍNEA B</b>	<b>ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD</b>	<p>Programa Hábitat: “Espacio público, imagen urbana y cultura”. Apoyo del Fondo Hábitat, gestionado por medio de las Agencias de Desarrollo.</p> <p>Programa Hábitat: “Estructura vial primaria y de transporte masivo”. Apoyo del Fondo Hábitat, gestionado por medio de las Agencias de Desarrollo.</p> <p>Apoyos BANOBRAS para la “Imagen Urbana, Edificios Públicos y de Servicios”, financiados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).</p> <p>Programa Rescate de Espacios Públicos del Ayuntamiento de Culiacán.</p>
	<p>Espacio público de calidad e incluyente, dignificación de la imagen urbana, ambiente saludable y condiciones para la movilidad sustentable.</p>	
<b>LÍNEA C</b>	<b>SEGURIDAD PÚBLICA Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.</b>	<p>Elaboración de Planes de Desarrollo Comunitario, apoyados por la Secretaría de Desarrollo Social (SEDESOL).</p> <p>Redes Sociales: “Limpiemos México”, sobre el mantenimiento de espacios públicos, creado por la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT).</p> <p>Creación de Comités Ciudadanos y de Servicios Públicos, creados mediante DIF municipal.</p>
	<p>Participación ciudadana para el desarrollo social de la población en general.</p>	

<b>LÍNEA D</b>	<b>DESARROLLO ECONÓMICO</b>	FONAES: “Fondo Nacional de Apoyo para las Empresas en Solidaridad”.
	Diversificación, fortalecimiento y consolidación de actividades económicas.	Fondo de Apoyo para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa (PYME) de la Secretaría de Economía.
<b>LÍNEA E.</b>	<b>CULTURA Y PATRIMONIO</b>	Programa Hábitat: “Centros de ciudad, históricos y patrimoniales”. Apoyo del Fondo Hábitat, gestionado por medio de las Agencias de Desarrollo.
	Recuperación del Patrimonio tangible e intangible (Arquitectónico, Urbano, Histórico, Artístico y Cultural).	<p>FOREMOBA: “Fondo de Apoyo a Comunidades para la Restauración de Monumentos y Bienes Artísticos de la Propiedad Federal”, otorgado por la Dirección General de Sitios y Monumentos del Patrimonio Cultural de CONACULTA.</p> <p>Apoyos BANOBRAS para la “Mejora de Operación de Catastro y Registros Públicos de la Propiedad y el Comercio”, financiados por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público (SHCP).</p>

## 8. Del Catálogo de Bienes Patrimoniales

Entre las obligaciones encomendadas al Municipio por la legislación estatal, se encuentra la de mantener el inventario y registro de las zonas y monumentos históricos y culturales existentes en su jurisdicción, para su adecuado control y fomento de su mejoramiento y conservación, lo anterior según lo señalado por el artículo 190, fracción IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa; así mismo, tanto el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán en los numerales 347 y 348, como el Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Culiacán, en sus artículos 203 y 204, lo autorizan para elaborar un inventario de los inmuebles, espacios y elementos que se consideren representativos del patrimonio arquitectónico y cultural del territorio municipal.

En este entendido, se elaboró el catálogo de inmuebles patrimoniales, conteniendo un total de 464 cédulas de identificación básica, de un total de 387 inmuebles catalogados, dicho catálogo podrá ser verificado y complementado con edificaciones que no hayan sido consideradas.

### 8.1. CARACTERÍSTICAS PREDOMINANTES EN LOS INMUEBLES CATALOGADOS

Para la selección de los inmuebles que integrarían el catálogo se consideraron las edificaciones con valor patrimonial de calidad manifestada en sus proporciones, elementos estructurales y funcionales, que se distinguen por ser las más antiguas, por sus características plásticas, por mantener una tipología, los vinculados a la historia del país o la región a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país, porque han sido testigos de algún hecho relevante en la historia de Culiacán, pieza clave para el desarrollo de la ciudad, por conmemorar algún acontecimiento histórico, por su peculiaridad o por ser centros de reunión y atracción social importantes, en general, edificaciones que sobresalen de su conjunto.

#### 8.2.1 Características generales y elementos constantes en los inmuebles históricos con nivel arquitectónico:

- Arquitectura de influencias Neoclásicas
- Disposiciones formales y elementos decorativos que se repiten constantemente en la zona formando una tipología
- De una o dos niveles de construcción
- Uso de ventana-balcón en segundo nivel
- Balconería de dos o más vanos en segundo nivel
- La ventanería conserva ritmos uniformes
- Protecciones y barandales de fierro vaciado o fundido
- Vanos enmarcados resaltando las jambas, cuentan con un repisón como arranque y cornisa como cerramiento
- Los remates de los inmuebles son a manera de entablamento, destacándose más de una cornisa
- Se jerarquiza el acceso principal con portadas neoclásicas
- Contrafuerte esquinera, decorado con estrías o resaltado
- Cubiertas planas con pendientes hacia el interior del predio, los materiales de construcción de características homogéneas, permitiendo una mayor durabilidad y estabilidad.

#### 8.2.2 Características generales y elementos constantes de los inmuebles con nivel de contexto:

Este grupo se distingue por ser de características arquitectónicas modestas o de menores cualidades plásticas, en algunos casos se trata de viviendas que armonizan el contexto, que por su época de construcción se consideran como históricas, pero que no aportan gran valor estético o plástico.

- En su mayoría cuentan con uno o dos niveles de construcción
- Los elementos decorativos son austeros , sin perder la jerarquía de los inmuebles
- Vanos resaltados por repisón como arranque y cornisa como cerramiento
- Herrería de fierro vaciado, de diseños austeros
- Conserva contrafuertes en esquina, ligeramente resaltados y sin decoración
- Presenta cornisas sencillas como remate
- Acceso jerarquizado
- Cubiertas planas con pendientes hacia el interior
- Materiales de construcción de menor calidad que los inmuebles históricos con nivel arquitectónico

Es también considerada dentro de esta categoría la arquitectura vernácula, aunque con pocos ejemplos, se distinguen por:

- Cubiertas planas o inclinadas hacia el interior del predio
- De espacios interiores reducidos
- Predominio del macizo sobre el vano
- Uso de materiales perecederos (ladrillo y adobe)

### **8.2.3 Características generales y elementos constantes en los inmuebles artísticos con nivel arquitectónico y nivel de contexto:**

Estos grupos se distinguen por no encuadrar dentro de la catalogación de patrimonio histórico, por haber sido construidos durante el siglo XX, pero guardan características arquitectónicas de cualidades plásticas dignas de conservar, por lo general, se trata de viviendas y edificios que contienen elementos característicos del Racionalismo Arquitectónico, Art Nouveau, Art Decó y Funcionalismo Arquitectónico, ya sea como elementos puros, o como un eclecticismo de los mismos.

#### **Patrimonio con nivel urbano-ambiental:**

Se encuentran dentro de este grupo las plazuelas y plazas públicas, que en el caso del Centro Histórico, se trata de los espacios públicos más antiguos de la ciudad, testigos de acontecimientos históricos importantes de la ciudad.

---

## 9. ANEXOS

9.1. Tabla de Proyectos Estratégicos

9.2. Anexo Cartográfico

## 10. BIBLIOGRAFÍA

1. Caraballo Perichi, Ciro (RESPONSABLE DEL PROGRAMA). Programa de Fortalecimiento de la Gestión Municipal. UNESCO, 2006.
2. Carrión, Fernando. Centros Históricos de América Latina y el Caribe. UNESCO. 2001. Quito Ecuador.
3. Criterios Normativos de Imagen Urbana en Espacios Públicos. Gobierno del distrito federal, Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, 2000.
4. De la Vega Grajales, Katyna. Conservemos memoria. Organismos civiles rehabilitando poblados. Federación Mexicana para el mejoramiento de poblados y ciudades, AC; Mi Poblado y Universidad de Ciencias y Artes de Chiapas. México DF. 2007. P 35.
5. Ettinger McEnulty, Catherine R., Iracheta Cenecorta, Alfonso X. Hacia la Sustentabilidad en Barrios y Centros Históricos. Textos del IV Seminario-Taller Internacional de la red mexicana de ciudades hacia la sustentabilidad. 2004.
6. García Cortés, Adrián. Culiacán su Centro Histórico. Colección DIXIT 17. 2003. Instituto La Crónica de Culiacán. Culiacán, Sin.
7. García Luis Gerardo (1998) Prefacio. Gómez, Elvira. Regenerando la ciudad. Granada, España. Instituto Municipal de Rehabilitación, Ayuntamiento de Granada
8. Lineamientos para anuncios, toldos y antenas en monumentos históricos, colindantes a estos y zonas de monumentos históricos (1999), México.
9. Luna Lujano, Benjamín. Entre papas y cebollas. Mercados del municipio de Culiacán. 2006. Instituto La Crónica de Culiacán. Culiacán, Sin.
10. Llanes Gutiérrez, René A. Luis F. Molina El arquitecto de Culiacán. 2002. Colegio de Bachilleres del Estado de Sinaloa, y Instituto La Crónica de Culiacán. Culiacán, Sin.
11. Mendoza Anguiano, Ricardo. Germán Benítez Protagonista de la modernidad arquitectónica en Culiacán. 2004. Once Ríos Editores. Culiacán, Sin.
12. Movilidad Amable. Revista Número 04. 2007 Publicación del CTS México. Centro de Transporte Sustentable. México
13. Nakayama Arce, Antonio. Sinaloa. "UN BOSQUEJO DE SU HISTORIA", Instituto de Humanidades de Ciencias y Humanidades, Universidad Autónoma de Sinaloa. Culiacán, Sinaloa, México, 1982.
14. Ochoa Vega, Alejandro, 2004, "MODERNIDAD ARQUITECTONICA EN SINALOA", Impreso en México.

---

15. Pineda, Antonio, "EL VAGO DE CULIACÁN", Culiacán, Sinaloa. Abril 1988.

16. Rojo Carrascal, Juan Carlos, 2007; "Culiacán, clima y arquitectura habitacional".  
Colección ABC- Fontamara, Gobierno del Estado de Sinaloa.

17. Sistema de Normas de Planificación Urbana (1982), México.