



PPDUZCC

PROGRAMA PARCIAL DE DESARROLLO URBANO
DE LA ZONA CENTRO DE CULIACÁN

Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán

Instituto Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Culiacán (IMPLAN), 2026.



IMPLAN
INSTITUTO MUNICIPAL DE PLANEACIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DESARROLLO URBANO

CODESIN

Fundación Coppel

Tecnológico de Monterrey Centro para el Futuro de las Ciudades

Cómo citar:

Instituto Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Culiacán. (2026). Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán. Gobierno Municipal de Culiacán. <https://www.implanculiacan.gob.mx>

Derechos de autor.

Se permite la reproducción, total o parcial, por razones educacionales o sin ánimo de lucro de esta publicación, sin necesidad de contar con la autorización especial del portador de los derechos de autor, siempre y cuando la fuente sea citada.

CRÉDITOS

Arq. Juan de Dios Gámez Mendivil
Presidente Municipal de Culiacán

Ing. María Fernanda Domínguez
Gámez
Directora regional Zona Centro para
el Consejo de Desarrollo Económico
de Sinaloa (CODESIN)

Mta. Rocío Abud Mirabent
Encargada de Fundación Coppel

Dr. José Antonio Torre Medina
Director del Centro para el Futuro de
las Ciudades

Mto. Eduardo Armando Aguilar Val-
dez

Centro para el Futuro de las Ciuda-
des

IMPLAN

Coordinación general

Mta. Doris Ibel Gutiérrez Félix
Presidenta ejecutiva del consejo
ciudadano

MAU. Simeí J. Cebreros Raygoza
Directora IMPLAN Culiacán

Elaboración técnica

Arq. Luis Omar Espinosa Cardoso
Coordinación de Planeación

Arq. Miriam Astorga Guzmán
Control y Seguimiento

Arq. Iván Leyva Leyva
Coordinación de Proyectos Urbanos

Arq. María Laura González Bon
Gestión Urbana

LDUP. Bernardo Valdez Acosta
Proyectos Urbanos

MGTI Abigaíl Sánchez Gastelum
Coordinación de Observatorio Sus-
tentable

LDUP. Gabriela Acosta Martínez
Actualización Sistemática

Ing. David Salvador Muñoz Viedas
Coordinación del Centro de Informa-
ción Geográfica

Lic. Irvin García Sánchez
Coordinación Jurídica

ÍNDICE

Introducción	8
Capítulo I. Fundamentación	9
1.1. Relación funcional de la zona centro con la ciudad y municipio	10
1.2. Bases jurídicas	13
1.2.1. Ámbito internacional	13
1.2.2. Ámbito federal	13
1.2.3. Ámbito estatal	19
1.2.4. Ámbito municipal	24
1.2.5. Normas y disposiciones de otros sectores que influyen en el ordenamiento territorial	28
1.3. Metodología	32
Capítulo II. Planeación participativa	33
2.1. Participación ciudadana	34
2.2. Reuniones de calibración con actores clave	35
2.3. Talleres de participación ciudadana	37
2.3.1. Taller "imaginemos nuestra ciudad"	38
2.3.1.1. Taller bajo puente Teófilo Noris	39
2.3.1.2. Taller Universidad Casa Blanca	43
2.3.1.3. Taller Facultad de Arquitectura UAS	47
2.3.1.4. Taller Universidad Autónoma de Occidente	51
2.3.1.5. Taller Universidad Autónoma de Durango	57
2.3.1.6. Taller Tecnológico de Culiacán	61
2.3.2. Taller "ciudad + centro"	65
2.4. Difusión del Programa	70
2.4.1. Descargas del Programa	71
2.4.2. Recepción de propuestas	71
2.5. Síntesis de problemáticas y conclusiones	72
Capítulo III. Diagnóstico	74
3.1. Ámbito natural	75
3.1.1. Generalidades	75
3.1.2. Riesgos y vulnerabilidades	76
3.1.2.1. Hundimientos	76
3.1.2.2. Inundaciones	76
3.1.2.3. Islas de calor	77
3.1.2.4. Contaminación ambiental	79
3.2. Área urbana	81
3.2.1. Población	81

3.2.1.1. Distribución y crecimiento de la población	81
3.2.1.2. Estructura por edad y sexo	83
3.2.2. Aspectos socioeconómicos	85
3.2.2.1. Características económicas de la población	85
3.2.2.2. Nivel de pobreza	85
3.2.2.3. Nivel de salud y seguridad social	86
3.2.2.4. Escolaridad y nivel educativo	86
3.2.3. Equidad e inclusión social	88
3.2.3.1. Jóvenes y personas de la tercera edad	88
3.2.3.2. Etnicidad	88
3.2.3.3. Persona con alguna discapacidad o limitación	89
3.2.4. Dimensión económica	90
3.2.4.1. Actividades económicas	90
3.2.5. Imagen urbana	92
3.2.5.1. Elementos de imagen urbana	93
3.2.5.2. Elementos que deterioran la imagen urbana	95
3.2.5.3. Patrimonio cultural	97
3.2.6. Vivienda	100
3.2.6.1. Crecimiento habitacional	100
3.2.6.2. Tipología habitacional	102
3.2.7. Equipamiento	104
3.2.7.1. Espacio público	105
3.2.7.2. Abasto y comercio	105
3.2.7.3. Deporte	105
3.2.7.4. Culto	106
3.2.7.5. Panteones	106
3.2.7.6. Educación	106
3.2.7.7. Salud	106
3.2.8. Usos de suelo	107
3.2.9. Ocupación del suelo	108
3.2.10. Movilidad	109
3.2.10.1. Estructura vial	109
3.2.10.2. Movilidad no motorizada	111
3.2.10.3. Transporte público	112
3.2.10.4. Estacionamientos	112
3.3. Síntesis de indicadores	114
3.4. Síntesis de problemáticas	115

Capítulo IV. Prospectivas y tendencias	116
4.1. Proyecciones de población y vivienda	117
4.1.1. Escenario tendencial (sin intervención)	117
4.1.2. Escenario programático (recuperación moderada)	117
4.1.3. Escenario deseable (revitalización ambiciosa)	118
Capítulo V. Modelo de desarrollo urbano zona centro	119
5.1. Visión	120
5.2. Ejes estratégicos	121
5.2.1. Centro vivo	121
5.2.2. Centro accesible y conectado	122
5.2.3. Centro sostenible y resiliente	123
5.2.4. Centro atractivo	124
5.2.5. Centro seguro	125
5.2.6. Centro incluyente y participativo	126
5.3. Estrategias	127
5.4. Alineación de problemáticas y estrategias	135
5.5. Programas	136
5.6. Proyectos	148
5.7. Síntesis de estrategias, programas y proyectos	192
5.8. Priorización de proyectos	194
Capítulo VI. Normatividad	196
6.1. Ordenamiento territorial	197
6.2. Zonificación secundaria	198
6.3. Matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo	200
6.4. Normas de ordenación	201
Norma 0. Disposiciones generales, criterios de interpretación y relación normativa	202
Norma 1. Coeficiente de ocupación del suelo (COS) y coeficiente de absorción del suelo (CAS)	212
Norma 2. Coeficiente de utilización del suelo (CUS)	214
Norma 3. Número máximo de niveles	214
Norma 4. Altura máxima permitida	215
Norma 5. Zonificación base y zonificación incremento optativa	217
Norma 6. Zonificación en corredores urbanos	218
Norma 7. Cálculo de número máximo de viviendas permitidas e intensidad de construcción	219
Norma 8. Zona con características patrimoniales	219

Norma 9. Criterios de intervención y desarrollo en inmuebles patrimoniales	221
Norma 10. Altura máxima permitida en inmuebles patrimoniales	224
Norma 11. Altura máxima permitida en predios colindantes a inmuebles patrimoniales	228
Norma 12. Altura máxima permitida en predios no patrimoniales ni colindantes a inmuebles patrimoniales	232
Norma 13. Norma de estacionamientos	236
Norma 14. Regularización y determinación de compatibilidad de usos	240
Norma 15. Opinión técnica de IMPLAN	242
Capítulo VII. Instrumentación	246
7.1. Instrumentos para la promoción del desarrollo	247
7.1.1. Departamento del centro histórico como organismo promotor de la revitalización urbana	247
7.1.2. Ventanilla exprés y verificador responsable del trámite (vrt)	248
7.1.3. Banco de suelo	250
7.1.4. Programa de incentivos para la rehabilitación y reuso de inmuebles	250
7.1.5. Plataforma digital de gestión y seguimiento urbano	251
7.2. Instrumentos financieros	252
7.2.1. Zonificación incremento optativa (derechos de desarrollo)	252
7.2.2. Fideicomiso público zona centro Culiacán	254
7.2.3. Estímulos y reducciones fiscales	254
7.2.4. Captura de plusvalías y contribución por mejoras	256
7.3. Instrumentos de participación ciudadana	258
7.3.1. Comité directivo y comité técnico para la revitalización de la zona centro de Culiacán	258
7.3.2. Bonificación normativa condicionada	261
Capítulo VIII. Control y seguimiento	263
8.1. Alcance y propósito	264
8.2. Clasificación de indicadores	265
Glosario de términos	268
Índice de tablas	271
Referencias bibliográficas	272
Anexos	274
Transitorios	275

INTRODUCCIÓN

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán es el instrumento de planeación que se deriva del Programa de Desarrollo Urbano de Culiacán, que en su zonificación secundaria establece el polígono del presente Programa.

El Programa, es la actualización del Plan Parcial Culiacán Zona Centro, aprobado en el año 2010, su modificación responde a la necesidad de alinearse a lo establecido en el Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano. En el proceso de actualización del Programa, se consideraron los preceptos definidos en el Programa de Desarrollo Urbano de Culiacán, el cual en la generación de sus políticas, objetivos, metas, estrategias e instrumentación consideró lo establecido en la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; así como los conceptos contenidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible y sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, en particular el Objetivo 11 Ciudades y Comunidades Sostenibles.

Conforme a lo anterior, el Programa se alinea al Sistema Estatal de Planeación del Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano; considera lo deter-

minado en los instrumentos superiores de planeación urbana, de los cuales retoma los elementos que deben ser considerados para su implementación en el polígono de actuación del presente Programa. Este instrumento de planeación tiene como principal finalidad impulsar el desarrollo urbano de este sector mediante la implementación de acciones integrales que mejoren las condiciones del territorio, garanticen la protección y permanencia del patrimonio edificado y aprovechen el potencial económico que ofrece la Zona Centro de Culiacán.

En su contenido el Programa, plantea acciones destinadas a combatir la problemática de la zona centro de Culiacán y sus necesidades identificadas en la etapa de diagnóstico, el cual incluyó un proceso de socialización que permitió conocer la visión de la ciudadanía respecto a lo que se desea para la zona centro de Culiacán. El Programa propone instrumentos innovadores que permitirán el aprovechamiento óptimo del territorio, a fin de crear una zona centro sustentable, eficiente, ordenada e innovadora.

CAPÍTULO I

FUNDAMENTACIÓN

1.1. RELACIÓN FUNCIONAL DE LA ZONA CENTRO CON LA CIUDAD Y MUNICIPIO

¹ Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020.
² Densidad Bruta: mide la población o las unidades de vivienda en toda la zona urbana, incluyendo usos no residenciales, como carreteras, parques y aeropuertos. Fuente: Planeamiento Urbano para Autoridades Locales, ONU-HABITAT, 2014.

El polígono de actuación del Programa, se ubica en la parte central de la ciudad, cuenta con una superficie de 2.51 km², colinda al oriente con las colonias Las Quintas y Las Vegas; al sur, con las colonias Benito Juárez, Miguel Alemán y Almada; al poniente con el canal principal oriental y al norte con Parque Las Riberas, Parque Acuático Tres Ríos y el río Tamazula.

Este sector cuenta con una población de 4,764¹ habitantes, de los cuales el 52% son del sexo femenino y 46% masculino, presentando una tendencia muy similar a la que ocurre en el resto de la ciudad de Culiacán.

En el polígono se distribuyen 2,461 viviendas, considerando la población total, tenemos una ocupación promedio de 2 hab/viv y una densidad bruta² de 19 hab/ha, la cual es de las más bajas del territorio, considerando

→ Mapa 1, 2 y 3. Contextualización territorial.

Elaboración: IMPLAN 2025.



→ Mapa 4. Delimitación del sector centro.

Elaboración: IMPLAN 2025.

Simbología

- Zona centro
- Área urbana
- Cuerpos de agua

0 200 400 m
 Escala: 1:20,000



³ Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, 2022.

⁴ Fuente: Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE), 2025

⁵ Fuente: Elaboración propia, en base a estimaciones a partir de datos del DENUE, 2025

que la ciudad cuenta con una densidad bruta promedio de 50 hab/ha³.

El polígono de actuación del Programa, presenta un índice y grado de marginación muy bajo, confiriéndole a la zona centro un potencial que debe ser aprovechado en beneficio de sus habitantes y de toda la ciudad.

La atracción que genera el polígono de actuación con respecto al resto de la ciudad y sindicaturas, obedece principalmente a los aspectos socioeconómicos, administrativos y turísticos que alberga la zona centro de Culiacán, el cual concentra una variedad de actividades del sector terciario, en específico comercios al por menor y al por mayor, y servicios relacionados con finanzas, administración pública, servicios públicos, turismo, comunicaciones, cultura, educación, salud, hotelería, espectáculos; que agrupadas, representan 4,580⁴ actividades que le dan un carácter especial a la zona centro, identificándolo como uno de los puntos más importantes por la concentración de fuentes de empleo, en el que se genera un estimado de 31,497⁵ empleos para la ciudad.

La cobertura del transporte público, ofrece la oportunidad para que desde varios puntos de la ciudad se pueda acceder a las actividades que brinda la zona centro; debido a los enlaces existentes entre las rutas de transporte público que circulan por este sector y la central camionera, es posible que la población de las sindicaturas pueda acudir a la zona centro de Culiacán.

El polígono de actuación del Programa, cuenta con una conectividad y movilidad factible para el desarrollo de la logística para el acceso y distribución de productos; sus principales vías de comunicación son las avenidas Álvaro Obregón, Aquiles Serdán, Venustiano Carranza, Federalismo, Teófilo Noris; los bulevares Francisco I. Madero, Gabriel Leyva Solano - paso inferior vehicular (PIV) Federalismo, Paseo Niños Héroes, José Limón y Heroico Colegio Militar; la conexión de estas vialidades con la estructura vial de la ciudad y la integración de esta última con los ejes principales de movilidad de la región (carreteras estatales libres y federales de cuota), generan el marco ideal para el desarrollo de una eficiente logística, que beneficia a la ciudad, así como a las Sindicaturas del municipio, principalmente las más cercanas al centro de población de Culiacán.

Conforme a lo anterior, el mantenimiento y modernización de los elementos que conforman la estructura vial es clave para mantener el adecuado funcionamiento de la zona centro, la ciudad y el municipio.

El polígono del Programa, se ubica contiguo a uno de los puntos más emblemáticos del municipio y la ciudad, conocido como Parque Las Riberas, que en conjunto con el Parque Acuático Tres Ríos, colindan al norte en 2.94 kilómetros de longitud; en estos espacios, además de ofrecerse la oportunidad para el desarrollo de

⁶ Fuente: Nivel de vulnerabilidad al cambio climático en los municipios mexicanos, Instituto Nacional de Cambio Climático (INECC), 2019.

⁷ Fuente: Plan de Acción Climática Municipal de Culiacán 2022.

actividades recreativas y deportivas, se cuenta con especies de flora y fauna que le confieren el título a Parque Las Riberas, como el parque urbano más importante de la ciudad por su gran valor ambiental. Parque Las Riberas, representa un marco ideal para la generación de una imagen urbana de calidad en la zona centro, su valor paisajístico brinda la oportunidad de conjugar armoniosamente el desarrollo urbano de la ciudad con el medio ambiente.

Es importante considerar la importancia de los aspectos ambientales y

como se desarrollan estos en el territorio, de manera que en la zona centro, al igual que en la ciudad y el municipio, se cuenta con factores de vulnerabilidad ante factores que generan el cambio climático⁶. Conforme a lo anterior, en la zona centro se presenta un nivel medio de vulnerabilidad al cambio climático. Se espera que para los próximos 25 años se dé un incremento de la temperatura entre 5 a 7 °C, por lo que habrá que poner atención a las acciones de adaptación y mitigación que se deben desarrollar en la ciudad⁷, de la cual forma parte el polígono de actuación de la zona centro.

→
Imagen 1. Centro de la ciudad de Culiacán.
Fuente: IMPLAN 2025.



1.2. BASES JURÍDICAS

La zona centro es representativo de una identidad histórica y cultural de un pueblo; así, su traza urbana, sus espacios abiertos y su edificación que, en conjunto con el tejido social, conforman estructuras ambientales y un patrimonio cultural de riqueza invaluable. Este patrimonio constituye además un recurso material, fundamental para el desarrollo económico de la ciudad. En las zonas centrales de la ciudad, se concentran las actividades comerciales y de servicios, político-administrativas, educativas, recreativas y culturales más importantes, lo que genera un constante estímulo al incremento del costo del suelo y a la especulación inmobiliaria.

Los edificios de alto valor se encuentran deteriorados, abandonados o han sido modificados de manera inapropiada lo que nos lleva a la pérdida de un valioso patrimonio histórico. La preservación y atención a los Centros Históricos es un gran reto, ya que son espacios vivos, son el corazón de una ciudad y debe existir una adecuada regulación de actividades, para seguir alimentando la vigencia de la ciudad.

Por el rol de importancia que implica para el Municipio el Centro de la ciudad, debe estar sujeto a un permanente proceso de regeneración urbana y desarrollo integral estructurado, es por ello que el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán, busca crear una política de conservación y apropiación por parte de todos los habitantes de la ciu-

dad de Culiacán.

Las bases jurídicas que sustentan la elaboración del presente Programa, se determinan mediante la congruencia que debe existir con la Legislación y los Instrumentos de planificación a nivel Internacional, Nacional, Estatal y Municipal, que se menciona a continuación.

1.2.1. ÁMBITO INTERNACIONAL

Las disposiciones establecidas que buscan del adecuado manejo, mejoramiento, control y resguardo de los elementos de valor cultural y arquitectónico, los encontramos definidos en Convenciones, Cartas y Recomendaciones, de los cuales se reconoce su importancia para la definición de acciones a realzar en la zona centro.

1.2.2. ÁMBITO FEDERAL

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

La actualización del presente Programa pretende promover un desarrollo territorial integrando los asentamientos humanos, la conservación ambiental, el fomento del crecimiento económico equitativo y los derechos humanos, teniendo sus bases jurídicas en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, garantizando en su artículo 1o. el goce de los derechos humanos que la misma reconoce a todos los ciudadanos mexicanos o a quienes no siendo mexicanos se encuentren en territorio nacional; y es-

tablece además que es obligación de las autoridades mexicanas federales, estatales y municipales en el ámbito de su competencia promover, respetar, proteger y garantizar los derechos humanos reconocidos en la Carta Magna, atendiendo los principios de universalidad, interdependencia, indivisibilidad y progresividad, por tanto será el Estado el encargado de prevenir, investigar, sancionar y reparar cualquier violación a los derechos humanos.

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.

En concordancia con las disposiciones en materia de Desarrollo Urbano, es importante tomar en consideración que el Artículo 4 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, también estipula que toda persona tiene derecho a un medio ambiente sano para su desarrollo y bienestar.

Ley de Planeación

En términos generales establece los criterios, mecanismos, principios y demás disposiciones a las que se sujetará el Plan Nacional de Desarrollo del país. Dicha planeación debe ser racional y sistemática, buscando transformar el país mediante la regulación y promoción de la actividad económica, social, política, cultural, de protección al ambiente y aprovechamiento racional de los recursos naturales, así como de ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y de desarrollo urbano. En su Artículo 2° instituye que la planeación deberá llevarse a cabo como un medio para el desempeño eficaz de la responsabilidad del Estado sobre el desarrollo integral y sustentable del país y deberá tender a la consecución de los fines y objetivos políticos, sociales, culturales y económicos contenidos en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley General de Asentamientos Hu-

manos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano

Tiene como objeto establecer la concurrencia de la Federación, de las entidades federativas y de los municipios, para la ordenación y regulación de los asentamientos humanos en el territorio nacional; fijar los criterios para que, en el ámbito de sus respectivas competencias, exista una efectiva congruencia, coordinación y participación entre la Federación, las entidades federativas, los municipios y las demarcaciones territoriales para la planeación de la fundación, crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población y asentamientos humanos, garantizando en todo momento la protección y el acceso equitativo a los espacios públicos; definir los principios para determinar las Provisiones, Reservas, Usos del suelo y Destinos de áreas y predios que regulan la propiedad en los Centros de Población. Propiciar mecanismos que permitan la participación ciudadana, en particular para las mujeres, jóvenes y personas en situación de vulnerabilidad, en los procesos de planeación y gestión del territorio con base en el acceso a información transparente, completa y oportuna, así como la creación de espacios e instrumentos que garanticen la corresponsabilidad del gobierno y la ciudadanía en la formulación, seguimiento y evaluación de la política pública en la materia.

En su numeral 2, asienta que todas las

personas sin distinción de sexo, raza, etnia, edad, limitación física, orientación sexual, tienen derecho a vivir y disfrutar ciudades y Asentamientos Humanos en condiciones sustentables, resilientes, saludables, productivos, equitativos, justos, incluyentes, democráticos y seguros. Asimismo, el numeral 4 establece que la planeación, regulación y gestión de los asentamientos humanos, centros de población y la ordenación territorial deben conducirse en apego a los principios de política pública: derecho a la ciudad, equidad e inclusión, derecho a la propiedad urbana, coherencia y racionalidad, participación democrática y transparencia, productividad y eficiencia, protección y progresividad del espacio público, resiliencia, seguridad urbana y riesgos, sustentabilidad ambiental, y accesibilidad universal y movilidad.

Los municipios tienen entre sus facultades y atribuciones el formular, aprobar, administrar y ejecutar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, adoptando normas o criterios de congruencia, coordinación y ajuste con otros niveles superiores de planeación, las normas oficiales mexicanas, así como evaluar y vigilar su cumplimiento. Así también, regular, controlar y vigilar las Reservas, Usos del Suelo y Destinos de áreas y predios, así como las zonas de alto riesgo en los centros de población que se encuentren dentro del municipio. También, el de formu-

lar, aprobar y administrar la Zonificación de los Centros de Población que se encuentren dentro del municipio, en los términos previstos en los planes o programas municipales y en los demás que de éstos deriven. Reconoce que los municipios tienen, entre otras, la atribución para formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de éstos deriven, así como evaluar y vigilar su cumplimiento, de conformidad con la legislación local, esto según lo dispuesto en su artículo 11. Concerniente al tema se encuentran los numerales 3, 4, 5, 6, 8, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 92, 93, 101, 109, 110, 111, 113, 114, 115, 118 de dicha norma jurídica.

Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente

Su objetivo es la preservación y restauración del equilibrio ecológico, la protección al ambiente, en el territorio nacional y las zonas sobre las que la nación ejerce su soberanía y jurisdicción, propiciando el desarrollo sustentable y establecer las bases para garantizar el derecho de toda persona a vivir en un medio ambiente sano para su desarrollo, salud y bienestar; la preservación, la restauración y el mejoramiento del ambiente; la pre-

servación y protección de la biodiversidad, así como el establecimiento y administración de las áreas naturales protegidas; el aprovechamiento sustentable, la preservación y, en su caso, la restauración del suelo, el agua y los demás recursos naturales; la prevención y el control de la contaminación del aire, agua y suelo; entre otras.

Ley General de Movilidad y Seguridad Vial

Tiene por objeto establecer las bases y principios para garantizar el derecho a la movilidad en condiciones de seguridad vial, accesibilidad, eficiencia, sostenibilidad, calidad, inclusión e igualdad.

Esta ley tiene por objetivos el sentar las bases para la política de movilidad y seguridad vial, bajo un enfoque sistémico y de sistemas seguros, a través del Sistema Nacional de Movilidad y Seguridad Vial y la información proporcionada por el Sistema de Información Territorial y Urbano para priorizar el desplazamiento de las personas, particularmente de los grupos en situación de vulnerabilidad, así como bienes y mercancías, con base en la jerarquía de la movilidad señalada en dicha norma jurídica, que disminuya los impactos negativos sociales, de desigualdad, económicos, a la salud, y al medio ambiente, con el fin de reducir muertes y lesiones graves ocasionadas por siniestros viales, para lo cual se debe preservar el orden y seguridad vial, el definir mecanismos de

coordinación de las autoridades de los tres órdenes de gobierno y la sociedad en materia de movilidad y seguridad vial, establecer la concurrencia entre la federación, las entidades federativas, los municipios, en el ámbito de sus respectivas competencias, en materia de movilidad y seguridad vial, así como los mecanismos para su debida coordinación, de conformidad con lo establecido en el artículo 73, fracción XXIX-C, de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Establecer las bases para la coordinación entre integrantes del Sistema Nacional de Movilidad y Seguridad Vial a través de los planes de desarrollo, la política de movilidad y de seguridad vial con un enfoque integral a la política de desarrollo urbano y ordenamiento territorial, que sea transversal con las políticas sectoriales aplicables, determinar mecanismos y acciones que promuevan y fomenten la sensibilización, la formación y la cultura de la movilidad y seguridad vial, que permitan el ejercicio pleno de este derecho, vincular la política de movilidad y seguridad vial, con un enfoque integral de la política de ordenamiento territorial y desarrollo urbano y de manera transversal con las políticas sectoriales aplicables, definir la jerarquía de la movilidad y los principios rectores a que deben sujetarse las autoridades competentes, en la implementación de esta Ley, en la expedición de disposiciones reglamentarias y en la formulación y aplicación de políticas, programas y acciones en la materia,

establecer las bases para priorizar los modos de transporte de personas, bienes y mercancías, con menor costo ambiental y social, la movilidad no motorizada, vehículos no contaminantes y la intermodalidad, establecer los mecanismos y acciones para la gestión de factores de riesgo que permitan reducir las muertes y lesiones graves ocasionadas por siniestros viales, así como salvaguardar la vida e integridad física de las personas usuarias del sistema de movilidad, bajo un enfoque de sistemas seguros, y el promover la toma de decisiones con base en evidencia científica y territorial en materia de movilidad y seguridad vial.

Relativo al tema se encuentra lo establecido en los artículos 2, 3, 4, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 31, 32, 35, 36, 37, 39, 40, 43, 55, 56, 58, 60, 62, 63, 64 y 65 de dicha norma jurídica.

Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas

El marco general brinda seguridad jurídica al patrimonio arqueológico, artístico e histórico en México se divide en tres niveles de competencia: Federal, Estatal y Municipal. Particularmente la legislación que regula de manera directa el patrimonio arqueológico, artístico e histórico es la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, expedida en 1972, donde establece las atribuciones correspondientes en este ámbi-

to al INAH e INBA, lo anterior establecido por los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 5 Bis, 5 Ter, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 21, 22, 25, 26, 27, 28, 28 Bis, 28 Ter, 29, 30, 33, 34 bis, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 y 55 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

En el ámbito federal encontramos otras leyes concernientes al tema, la Ley General de Bienes Nacionales artículos 2, 4, 6 fracciones II, VIII y XV, 7 fracción XII, 30, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y 58, Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público artículo 9 fracción VI, 16, 17 fracción I, 20 y 29 fracción XI, asimismo el Reglamento de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público artículo 8 fracciones III, 20, 21, 22, 23, 24 y 26.

Otras disposiciones nacionales, de carácter Federal, que establecen las normas dirigidas a proteger, conservar y rehabilitar dicho patrimonio cultural son fundamentalmente las siguientes:

- Ley General de Bienes Nacionales;
- Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- Reglamento de la Ley Federal Sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas;
- Reglamento del Consejo de Arqueología del Instituto Nacional de Antropología e Historia;
- Ley Federal de Procedimiento Admi-

nistrativo;

- Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público y su Reglamento;
- Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente;
- Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas;
- Ley Orgánica de la Administración Pública Federal;
- Ley General de Cultura y Derechos Culturales;
- Decreto de Promulgación del Convenio para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural adoptado en París el 23 de noviembre de 1972, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 3 de marzo de 1984.
- Lineamientos mínimos a ser considerados por los municipios para autorizar la colocación de anuncios, toldos y/o antenas en monumentos históricos, inmuebles colindantes con éstos y zonas de monumentos históricos;
- Lineamientos institucionales generales en materia de conservación del patrimonio cultural.

1.2.3. ÁMBITO ESTATAL

Constitución Política del Estado de Sinaloa

Al municipio le corresponde determinar la planeación y el control de la zonificación y del desarrollo urbano municipal desde una perspectiva territorial con visión regional, enfocando las políticas a las necesidades de de-

sarrollo y a las vocaciones socio-espaciales del territorio municipal, sujetándose a una política de ordenamiento territorial. El desarrollo municipal establecerá políticas públicas hacia el territorio con perspectiva regional urbana, integrando el ordenamiento a través de políticas de desarrollo económico y social, de creación de infraestructura y de sustentabilidad ambiental, para así poder alcanzar un desarrollo armónico, equitativo y amable con el medio ambiente, con base en las facultades otorgadas por los numerales 125 fracción V, 126 y 154 fracción I de la Constitución Política del Estado de Sinaloa, los artículos 10, 11, 12, 27, 29 Bis fracción IV y 30 fracción IV de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa y las demás que el Congreso del Estado determine, según las condiciones territoriales y socioeconómicas.

Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa

El objeto de esta Ley es reglamentar la planeación, administración, fomento y control del ordenamiento territorial de los asentamientos humanos y del desarrollo urbano de los centros de población en el Estado, estableciendo para esos efectos las normas y principios, disposiciones e instrumentos para la planeación y la regulación de los centros de población, ordenamiento territorial, los asentamientos humanos y del desarrollo urbano vinculados

a las normas regulatorias de equilibrio ecológico y protección del medio ambiente. En su numeral 12 establece que les corresponde a los municipios de conformidad con el numeral 115 de la Constitución Política de Los Estados Unidos Mexicanos la facultad de formular, aprobar y administrar el programa municipal de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, centros de población y los que de estos se deriven, en congruencia y vinculación con otros niveles de planeación, promover y participar en los programas y acciones dirigidos a la protección y acrecentamiento del patrimonio cultural edificado y del equilibrio ecológico de los centros de población, entre otras.

Concerniente al tema se encuentra lo establecido en los numerales 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 12, 13, 14, 15, 36, 38, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 54, 55, 57, 61, 62, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 149, 150, 151, 154, 155, 157, 158, 159, 165, 178, 262, 263, 264, 264, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 276, 283, 284, 287, 288, 289, 291, 292, 293, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 309 y 310.

Ley de Obras Públicas y servicios re-

lacionados con las mismas del Estado de Sinaloa

La presente ley tiene por objeto la aplicación del artículo 134 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y el artículo 155 de la Constitución Política del Estado de Sinaloa en materia de planeación, programación, cálculo, diseño, presupuesto, contratación, adjudicación, gasto, ejecución, supervisión, conservación, mantenimiento, demolición y control de contrataciones de obras públicas, así como de los servicios relacionados con las mismas, que realicen los poderes del estado, los ayuntamientos, los organismos constitucionalmente autónomos y demás dependencias, organismos, entidades e instituciones facultadas por la misma ley.

Concerniente al tema se encuentra lo establecido en los artículos 5, 6, 8, 26 y demás relativos de dicha norma jurídica.

Ley de Movilidad Sustentable del Estado de Sinaloa

La Ley de Movilidad en su numeral primero tiene por objeto establecer las bases, programas y lineamientos generales para planear, regular, supervisar y fomentar la movilidad sustentable de las personas; gestionar el desarrollo del transporte público de personas y bienes que atiendan fundamentalmente el servicio de transporte público de pasajeros y cosas acorde a las necesidades actuales y futuras de desplazamiento; y estable-

cer las facultades de las autoridades, asimismo, establecer las bases para la ordenación y regulación del tránsito de peatones, pasajeros y conductores de vehículos no motorizados y motorizados que hagan uso de las vías públicas.

Concerniente al tema se esgrimen los numerales 2, 3, 4, 5, 8, 9, 18, 41, 43, 76, 77, 78, 79, 80, 82, 83, 85, 89 y 90.

Ley de Catastro del Estado de Sinaloa

La Ley Catastral establece las bases y procedimientos para regular la catastración de los bienes inmuebles ubicados en el Estado de Sinaloa, teniendo como fin el inventario, deslinde, registro y valuación detallada de los bienes inmuebles localizados en el Estado, además, tiene por objeto la elaboración de registros y padrones relativos a la identificación, registro, cambios y valuación de los bienes inmuebles ubicados en el territorio del Estado; asimismo obtener, clasificar, procesar y proporcionar información concerniente al suelo y las construcciones hechas sobre él, para lo cual se realizan las siguientes acciones: integrar, organizar y actualizar los registros que se lleven a cabo sobre los bienes inmuebles en el Estado; en la forma, términos y procedimientos señalados por esta ley y sus reglamentos y encargarse de las obligaciones que en materia de Catastro tienen los propietarios o poseedores de bienes

inmuebles, los servidores públicos, notarios y demás fedatarios, ordenar la práctica de avalúos sobre los bienes inmuebles que servirán para determinar la base sobre la cual se fijará el monto del impuesto predial y del que tenga por objeto la transmisión de la propiedad inmobiliaria, determinar, actualizar y notificar a sus propietarios o poseedores el valor catastral de los inmuebles ubicados en el Estado, coordinar y administrar el manejo de los sistemas de información sobre los bienes inmuebles, actualizar los padrones catastrales, dirigir el diseño, elaboración e implantación del sistema cartográfico en el Estado, controlar y registrar el cumplimiento de las obligaciones de los contribuyentes que realicen actos jurídicos que tengan por objeto la transmisión de la propiedad inmobiliaria, lo anterior de conformidad con los numerales 1, 2 y 3.

Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sinaloa

Esta Ley establece las bases y reglamentación sanitaria para la prestación de los servicios públicos de agua potable, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, en el Estado de Sinaloa, asimismo, declara de utilidad pública la planeación, construcción, ampliación, rehabilitación, mantenimiento y administración de las obras y servicios necesarios para la operación de los sistemas y prestación sanitaria de agua potable, alcantarillado y saneamiento en los centros poblados y asentamientos humanos de los muni-

cipios del Estado de Sinaloa en su artículo 2 fracción I.

Además, en su numeral 5 estipula que los Ayuntamientos establecerán las políticas, lineamientos y especificaciones conforme a las cuales deberá efectuarse la construcción, ampliación, rehabilitación, administración, operación, conservación y mantenimiento de los sistemas de agua potable, alcantarillado y saneamiento de los centros poblados y asentamientos humanos correspondientes.

Ley Ambiental para el Desarrollo Sustentable del Estado de Sinaloa

Esta Ley regula el derecho de todo ser humano a gozar de un medio ambiente saludable y tiene como objetivos principales la preservación, la restauración del equilibrio ecológico, la protección al ambiente y el desarrollo sustentable, de conformidad con lo establecido en el Artículo 4 Bis B, fracción III, de la Constitución Política del Estado de Sinaloa, las políticas locales de desarrollo urbano y vivienda deben ser orientadas a la preservación de los ecosistemas y del medio ambiente. La ley en mención establece los lineamientos a seguir para que dicha protección se cumpla, lo anterior en relación a los artículos 1, 2, 3, 5, 6, 8 fracción VI, 11, 12, 35, fracción II, VII y XIII, 37, 45, 50, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 70, 76, 77, 84, 85, 86, 87, 88, 91, 95, 103, 119, 138, 153 fracción I, 178, 192 fracción I, 199, 205, 209, 213, 223 y 233.

Ley Estatal de Cambio Climático del Estado de Sinaloa.

La Ley Estatal de Cambio Climático del Estado de Sinaloa, tiene por objeto entre otros el garantizar el derecho a un ambiente sano para el desarrollo y bienestar, establecer la concurrencia en el ámbito de sus competencias, atribuciones y facultades del Estado y sus municipios a fin de que se apliquen de manera coordinada y concertada en todas las etapas de planeación de las políticas públicas para la adaptación y mitigación ante los efectos adversos del cambio climático conforme a la Ley General del Cambio Climático.

Le corresponde a los Ayuntamientos el formular y conducir la política municipal en materia de cambio climático en concordancia con la política nacional y estatal, formular e instrumentar acciones para enfrentar al cambio climático, así como vigilar y evaluar su cumplimiento; asimismo, de conformidad con el numeral 10 de la presente Ley, los ayuntamientos deberán formular y conducir una política municipal en materia de cambio climático y observar y aplicar las acciones de mitigación y adaptación, así como, elaborar programas municipales exclusivos en materia climática.

Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa

Esta ley es reglamentaria del Título Quinto de la Constitución Política del Estado de Sinaloa, tiene por objeto establecer las bases generales para el

gobierno y la administración pública municipal, otorgando las siguientes obligaciones y facultades a los municipios en materia de Urbanismo, Ecología y Obras Públicas: fijar la política y sistemas técnicos a que debe sujetarse la planeación urbanística municipal; formular, aprobar y administrar la zonificación y los planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de sus reservas territoriales; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo en sus jurisdicciones; otorgar licencias y permisos para construcciones; participar en la creación y administración de sus zonas de reservas ecológicas y en la elaboración y aplicación de programas de ordenamiento en esta materia; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra urbana. Para estos efectos, se sujetarán a las Leyes Federales y Estatales de la materia y expedirán los reglamentos y disposiciones administrativas necesarias, de acuerdo a los fines señalados por el artículo 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; participar en la formulación de planes de desarrollo regional; intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros cuando aquellos afecten su ámbito territorial; celebrar convenios para la administración y custodia de las zonas federales; V. Promover la contribución de los habitantes a la construcción, conservación y reparación de las obras materiales del Municipio; proyectar y ejecutar obras de infraestruc-

tura para el desarrollo de los centros poblados; promover programas en favor de la construcción de viviendas de interés social, destinadas a familias de escasos recursos económicos; VIII. Autorizar las especificaciones del caso en todas las obras de urbanización y construcciones en general; promover la construcción de caminos para incorporar a la economía estatal y municipal las zonas aisladas; cuidar de la pavimentación y embanquetado, así como de la compostura, nivelación y alineación de calles; combatir la tala de árboles en parques, jardines y predios municipales, coadyuvando con las autoridades competentes para evitar la tala ilegal en bosques y montes; dividir en secciones, sectores y manzanas los centros poblados del Municipio, dando a las calles y fincas su nomenclatura y numeración; promover la elaboración de proyectos sobre sistemas de drenaje pluvial con la finalidad de mejorar su funcionamiento, proveer al establecimiento y conservación del alumbrado público; celebrar convenios con el Ejecutivo del Estado y con los organismos públicos paraestatales para asumir la ejecución y operación de obras y la prestación de servicios públicos que competan a éstos, cuando el desarrollo económico y social lo hagan necesario; proyectar y ejecutar las obras necesarias para la prestación de servicios públicos, y supervisar las construidas para cubrir los servicios públicos concesionados y prevenir y combatir la contaminación ambiental, dando participación a

la sociedad mediante la creación de consejos ciudadanos especializados en la materia, lo anterior de conformidad con los numerales 1 y 27 de esta norma.

También, en su artículo 67 Bis B, faculta al municipio a tener un cronista municipal quien tendrá la atribución de opinar sobre la preservación, restauración y modificación de monumentos históricos, edificios, jardines, calles o plazas, con objeto de que conserven su valor histórico o cultural, asimismo, el cronista municipal elaborará el inventario de monumentos arqueológicos, históricos y artísticos que se encuentren en el territorio del municipio.

1.2.4. ÁMBITO MUNICIPAL

Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán

Tiene por objeto la regulación y el control de cualquier tipo de construcción y yacimientos pétreos para la obtención de materiales para la construcción, reparación, acondicionamiento, construcción o demolición de cualquier género de edificio que se ejecute en propiedad pública o de dominio privado, así como todo acto de ocupación y utilización del suelo o de la vía pública, eventual o permanente con construcciones y anuncios en todas sus modalidades, la ejecución de obras de infraestructura, equipamiento y servicios urbanos; la fusión, subdivisión, relotificación y fraccionamiento de terrenos; además

de las limitaciones y modalidades que se impongan a los usos, destinos y reservas de suelo o de las edificaciones de propiedad pública o privada en los planes y programas de desarrollo urbano.

Relativo al tema se encuentran los numerales 3, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 14, 46, 47, 49, 50, 282, 283, 310, 332, 346, 347, 348, 349, 350 y 351.

Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Culiacán.

El Reglamento es de orden público, interés general y de observancia obligatoria para todos los servidores públicos de la Administración Pública Municipal de Culiacán y tiene por objeto organizar y regular el funcionamiento y distribución de competencias de las dependencias que integran la administración centralizada, así como establecer las facultades y obligaciones de sus titulares, entre los cuales, se encuentra el departamento del Centro Histórico, encargado de gestionar las acciones necesarias ante las instancias competentes de los tres órdenes de gobierno para proteger, enriquecer, conservar, rehabilitar e intervenir con criterios de sustentabilidad del Centro Histórico; identificar y promover para su registro y clasificación los bienes de propiedad pública o privada ubicados en el Centro Histórico, así como proponer medidas que garanticen su conservación y puesta en valor; realizar las gestiones necesarias ante las instancias competentes, federales

y estatales, para que se emitan las declaratorias de patrimonio cultural correspondientes, cuando un bien, tangible o intangible, por sus antecedentes históricos, antigüedad de construcción o valores, así lo amerite; vigilar en coordinación con las instancias responsables correspondientes, las intervenciones que se realicen en el Centro Histórico; promover la elaboración de estudios de investigación de carácter técnico científico, en historia y patrimonio cultural orientados a la salvaguarda, protección, conservación y promoción del Centro Histórico; y todo tipo de acciones para difundir la riqueza histórica, arquitectónica y cultural que representa el Centro Histórico; proponer a las instancias correspondientes los planes, programas, proyectos, obras, actividades y acciones necesarias que contribuyan a incrementar el valor de los bienes del Centro Histórico; promover la generación de un banco de proyectos congruente con las políticas públicas para el Centro Histórico, con viabilidad administrativa, técnica y económica, que sean sujetos a financiamiento público o privado; coordinarse y promover ante las instancias competentes de los tres órdenes de gobierno, la realización de todo tipo de actividades artísticas, culturales y cívicas dentro del Centro Histórico; Difundir y promover las acciones que se emprendan en el Centro Histórico, así como sus resultados, alcances y beneficios; emitir recomendaciones a las autoridades y particulares sobre el uso de espacios

públicos considerados patrimonio cultural, así como del cumplimiento de las disposiciones vinculadas al Centro Histórico, y demás normatividad aplicable; vigilar el adecuado funcionamiento de los servicios públicos, infraestructura, equipamiento y mobiliario urbano del Centro Histórico, a fin de hacer del conocimiento de las autoridades competentes el estado que guardan, para su atención oportuna; proponer medidas para incentivar y asesorar a los propietarios y poseedores de inmuebles que se ubiquen dentro del Centro Histórico, a fin de que, tratándose de intervenciones arquitectónicas, las fachadas e interior de dichos inmuebles guarden armonía con su entorno; fomentar la cooperación y el intercambio de prácticas referenciales respecto a la promoción y conservación del Patrimonio Cultural con organismos e instancias nacionales e internacionales, entre otros; establecer relaciones de trabajo con las autoridades del sistema educativo, para proponer a éstas el diseño e instrumentación de programas y acciones que fomenten el aprecio, el respeto y la apropiación del valor universal que representa el Centro Histórico; instrumentar acciones encaminadas a la ocupación de la vivienda, promoción de servicios y comercio en el Centro Histórico; coadyuvar con las instancias correspondientes en actividades encaminadas a fomentar la inversión pública y privada en infraestructura y equipamiento, como detonantes para el desarrollo turístico y económico del

Centro Histórico; alentar la participación ciudadana para propiciar el conocimiento, revalorización, fortalecimiento y promoción del Centro Histórico, mediante el fomento de programas interinstitucionales y ciudadanos; realizar conforme a las posibilidades presupuestales del Municipio, concursos y certámenes tendientes a la conservación, preservación y promoción del Centro Histórico, así como otorgar reconocimientos a personas físicas y morales que se hayan destacado en dichas actividades; hacer del conocimiento de las autoridades competentes las infracciones a la legislación y normatividad aplicables al Centro Histórico y Zonas Patrimoniales, a efecto de que se impongan las sanciones correspondientes; y, las demás que establezcan las leyes y reglamentos, o las que le confiera el Presidente Municipal, el Secretario de Desarrollo Urbano Sustentable.

Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente para el Municipio de Culiacán, Sinaloa.

El presente Reglamento tiene por objeto establecer normas para la conservación, protección, restauración, regeneración y preservación del medio ambiente, así como para el control, la corrección y prevención de los procesos del deterioro ambiental, coordinadamente con la Federación y el Gobierno Estatal.

En el numeral 67, establece, que dado a que la ciudad presenta zonas dife-

rentes en cuanto a su antigüedad e interés histórico, arquitectura, actividad, etc. y con el fin de tener una mejor visión para su instalación, su conservación y su mantenimiento, del reglamento de ecología señala tres áreas básicas:

I. Áreas prohibidas. Se consideran áreas prohibidas para la colocación de cualquier tipo de anuncio publicitario, los inmuebles y espacios considerados de alto valor histórico y arquitectónico, comprendidos en la zona centro y registrados en el catálogo correspondiente y además todos aquellos que invadan de cualquier forma la vía pública.

II. Áreas restringidas. Se consideran áreas restringidas, los inmuebles no comprendidos en el punto anterior, y que pueden contener anuncios, siempre y cuando se sigan las Normas correspondientes. Pretendemos proteger, esencialmente, otros inmuebles de valor, vialidades, mobiliario urbano, parques y jardines, así como inmuebles de servicio a la población. En estos casos, los anuncios deberán ajustarse a la normatividad correspondiente en cuanto a tamaño, material y técnica de colocación.

III. Áreas controladas. Estas áreas comprenden al área restante del Territorio Municipal no abarcada en los puntos anteriores, estas áreas estarán sujetas a menos restricciones, sin perjuicio del Reglamento Ecología y Protección al Ambiente para el Municipio de Culiacán, Sinaloa.

Además, faculta a la dirección general en su numeral 23, para integrar un inventario de los inmuebles, espacios y elementos que se consideren representativos del patrimonio arquitectónico y cultural del Territorio Municipal, el que deberá publicarse en el Periódico Oficial del Estado, sin perjuicio de las disposiciones contempladas en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y de las atribuciones que corresponda al Instituto Nacional de Antropología e Historia, ahora bien, los inmuebles, espacios y elementos que queden incorporados en el inventario a los que se refiere el artículo 23 del Reglamento de Ecología, no podrán ser objeto de rehabilitación, remodelación o restauración según su categoría sin la aprobación que conjuntamente emitan la Dirección General y la Dirección General de Obras Públicas, y cuando proceda, del comité pro preservación del patrimonio arquitectónico y conservación del paisaje urbano, de conformidad con el artículo 24.

Concerniente al tema se encuentra lo establecido en los artículos 10, 16, 17, 232, 234, 236 y demás relativos de dicha norma jurídica.

Bando de Policía y Gobierno del Municipio de Culiacán, Sinaloa

Las disposiciones de este Bando son de orden público e interés social, con el objeto de establecer normas mínimas, cuya observancia y aplicación tienda a lograr una mejor cultura y convivencia

social, así como orientar las políticas de gobierno municipal, entre las cuales establece en su artículo 50, fracción IV, que se consideran faltas contra la propiedad y patrimonio el rayar, grafitear, marcar, ensuciar o deteriorar las fachadas, puertas o ventanas de los inmuebles cualquiera que sea su naturaleza o destino; árboles, bardas, muros de contención, guarniciones, postes o construcciones similares, sin consentimiento de sus propietarios o cuando se afecte el paisaje o su fisonomía.

Reglamento de Calles, Parques y Jardines para el Municipio de Culiacán

Este Reglamento es de orden público e interés social y de observancia obligatoria en el territorio del municipio de Culiacán, el servicio público de calles, parques, jardines y su equipamiento comprende el alineamiento, trazo, construcción, ampliación y mantenimiento de las vías públicas, así como el establecimiento, ampliación, conservación y mantenimiento de áreas verdes, espacios recreativos, plazas, monumentos, fuentes y la ornamentación de las áreas y vías públicas.

Relativo al tema se encuentra lo establecido en los artículos 4, 5, 10, 12, 13 y 14 del Reglamento de Calles, Parques y Jardines para el Municipio de Culiacán.

Reglamento de Estacionamientos Públicos para el Municipio de Cu-

liacán.

Tiene por objeto la prestación del servicio público de estacionamiento de vehículos, tanto el que preste directamente el Ayuntamiento como el que preste con el concurso del Gobierno del Estado o de los organismos públicos paraestatales, en coordinación o asociación con otros municipios, por medio de organismos públicos paramunicipales o por particulares previa concesión que se les otorgue, el servicio público de estacionamientos, consiste en la recepción, guarda temporal, protección y devolución de vehículos en lugares autorizados por el Ayuntamiento, a cambio del pago que establezcan las tarifas correspondientes.

También cabe señalar que, corresponde a los ayuntamientos determinar las áreas donde deban establecerse estacionamientos públicos, con base en el Programa Municipal de Desarrollo Urbano y los programas sectoriales de zonificación respectivos.

1.2.5. NORMAS Y DISPOSICIONES DE OTROS SECTORES QUE INFLUYEN EN EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En complemento a las disposiciones jurídicas anteriormente mencionadas, la ciudad de Culiacán tiene un gran legado cultural y arquitectónico de primer orden, objeto primordial de este Programa Parcial, existe una serie de normas nacionales e internacionales

aplicables en la materia.

Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible

Es un plan de acción en favor de las personas, el planeta y la prosperidad. También tiene por objeto fortalecer la paz universal dentro de un concepto más amplio de la libertad. En 2015, los líderes mundiales adoptaron un conjunto de objetivos globales para erradicar la pobreza, proteger el planeta y asegurar la prosperidad para todos como parte de una nueva agenda de desarrollo sostenible. Cada objetivo tiene metas específicas que deben alcanzarse en los próximos 15 años.

Para alcanzar estas metas, se implementaron 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, entre los cuales el número 11 consiste en lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, de igual modo, una de las metas del objetivo 11 es el de redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo.

La Nueva Agenda Urbana

La Nueva Agenda Urbana —sucesora de la Agenda Hábitat y de la Declaración de Estambul de 1996— establece cómo deberían transformarse las ciudades para ser habitables, inclusivas, saludables, sostenibles, seguras, ordenadas, compactas y resilientes a los fenómenos naturales. Al tiempo insta

a cambiar la forma de planificarlas, desarrollarlas, gobernarlas y administrarlas actuando para ello sobre el diseño, la legislación, las políticas económicas locales o las políticas estatales de urbanismo.

La Nueva Agenda Urbana busca apoyar la movilización del patrimonio cultural para el desarrollo urbano sostenible y reconocer su función como estímulo de la participación y la responsabilidad, así como, promover el uso innovador y sostenible de monumentos y espacios arquitectónicos con la intención de crear valor por medio de restauraciones y adaptaciones respetuosas.

Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020-2040

La Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial es un instrumento del Sistema Nacional de Planeación Territorial, cuyo horizonte es de mediano y largo plazo, tienen como finalidad trascender más allá de los periodos de los gobiernos, tiene como propósitos la transversalidad, sostenibilidad, equidad, estructuración territorial, rectoría del estado y gobernanza.

El cumplimiento de la ENOT en el futuro será el resultado del trabajo de coordinación permanente entre los tres órdenes de gobierno y los sectores social y privado. La ENOT tiene una estructura de tres Ejes Nacionales los cuales llevan por nombre: Estructuración Territorial, Desarrollo Territorial y Gobernanza Territorial, cada uno de

los Ejes Nacionales tiene sus Objetivos Prioritarios y Lineamientos Generales en un ámbito de aplicación nacional.

Plan Estatal de Desarrollo 2022-2027

Se encuentra integrado por 8 principios y valores rectores, los cuales son: Honradez y honestidad, No al gobierno rico, al margen de la ley, nada; por encima de la ley, nadie; Economía para el bienestar, por el bien de todos, primero los pobres, No dejar a nadie atrás, no dejar a nadie fuera, No puede haber paz sin justicia, Democracia significa el poder del pueblo. Otro rasgo son sus 3 Ejes, Eje 1. Bienestar Social Sostenible, Eje 2. Desarrollo Económico, Eje 3. Gobierno Democrático, Promotor De Paz, Seguridad, Ética y Eficiencia. Los tres ejes están puntualmente planeados para hacer realidad la Transformación y el Estado de Bienestar a los que nos comprometimos con todas y todos los sinaloenses.

En el Eje 1. Bienestar Social, en el punto 1.4. espacio público, ciudades y comunidades con medio ambiente sostenible, establece una visión alineada a la Agenda 2030, con un avance hacia una ruta de un medio ambiente sostenible, mejorando el bienestar social y la economía de la población, a través de políticas públicas orientadas al cuidado y preservación de los recursos naturales, de un desarrollo urbano y una movilidad ordenada, incluyente y sustentable, que permitan mitigar los

efectos del cambio climático, crear resiliencia y un legado para las futuras generaciones.

Además, en su Marco Estratégico se implementaron las siguientes tres políticas: 1. Política de medio ambiente sostenible, 2. Política de ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda y 3. Política de movilidad incluyente y segura, en particular, la política número 2 establece el coadyuvar a la actualización de la planeación y normatividad del ordenamiento territorial, el desarrollo urbano, la resiliencia y la vivienda, atender los rezagos de infraestructura, equipamientos, espacios y servicios públicos que afectan la calidad de vida de la población, fortalecimiento de las capacidades de los gobiernos locales, incrementar la participación ciudadana en las políticas urbanas y la gestión de su implementación para lograr asentamientos humanos seguros, sustentables y resilientes, acordes a la Agenda 2030 y a la Nueva Agenda Urbana.

Hay que mencionar, además, que el objetivo prioritario 2.1 de esta política, es atender el rezago en materia de planeación y normatividad urbana y territorial, así como su implementación, al mismo tiempo, la estrategia 2.1.1 pretende el fortalecer las capacidades locales para la implementación de la normatividad urbana. Simultáneamente, en las líneas de acción de la estrategia 2.1.1 fija los siguientes puntos:

2.1.1.1. Promover la elaboración y ac-

tualización de los planes y programas de desarrollo urbano y ordenamiento territorial.

2.1.1.2. Impulsar el desarrollo de zonas metropolitanas mediante proyectos estratégicos integrales.

2.1.1.3. Impulsar la elaboración de los reglamentos complementarios a los instrumentos de planeación.

2.1.1.4. Coadyuvar en la gestión adecuada del patrimonio histórico, artístico y cultural de los asentamientos humanos.

2.1.1.5. Impulsar la aplicación de la normatividad por las autoridades locales.

2.1.1.6. Impulsar acciones orientadas a los objetivos de la Agenda 2030.

Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano De Culiacán

Es el documento rector que integra un conjunto de políticas, lineamientos y estrategias encaminadas a ordenar los sistemas de relaciones territoriales que se establecen entre los asentamientos humanos, con una visión a largo plazo.

El Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, está alineado a los planes de desarrollo de los tres niveles de gobierno. Así mismo, promueve el cumplimiento de los objetivos del artículo 70 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.

El Programa tiene como base 5 políticas para un óptimo Ordenamiento Territorial:

- Medio Ambiente y Resiliencia
- Territorio Ordenado y Eficiente
- Territorio Competitivo
- Movilidad Sustentable y Espacio Público
- Ciudadanía y Gobernanza

Con un total de 24 Estrategias, 60 sub estrategias y 124 líneas de acción, el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Culiacán es el instrumento que impulsa el desarrollo integral del municipio y el aprovechamiento de los recursos en beneficio de los ciudadanos que viven en su territorio.

Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán

Este Programa, atiende los retos a nivel urbano y busca integrar un conjunto de políticas, lineamientos y estrategias, que plantean una instrumentación operativa y flexible, que promueve el desarrollo racional del territorio; además, incentivan el crecimiento ordenado, el mejoramiento de la infraestructura, equipamiento y servicios, la consolidación de los espacios y la conservación de la identidad y el medio ambiente.

A su vez, responde a los objetivos establecidos en el artículo 73 de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desa-

rollo Urbano del Estado de Sinaloa, así como con los lineamientos a nivel internacional, como lo es la Agenda 2030 con sus 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible y la Nueva Agenda Urbana, de la ONU.

Incluye estrategias innovadoras que fueron establecidas en el Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Culiacán, creadas para ser aplicadas en el ámbito urbano, teniendo como principal finalidad generar una ocupación del territorio más compacta y sustentable, cumpliendo así con los objetivos del ordenamiento territorial de los centros de población; impulsa 5 políticas para un óptimo desarrollo urbano, las cuales son:

- Medio Ambiente y Resiliencia
- Territorio Ordenado y Eficiente
- Territorio Competitivo
- Movilidad Sustentable y Espacio Público
- Ciudadanía y Gobernanza

1.3. METODOLOGÍA

⁸ Lineamientos simplificados, Programa Municipal de Desarrollo Urbano PMDU, Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano, Edición 2022.

El proceso de elaboración del Programa consideró la metodología que la SEDATU propone para la generación de programas municipales de desarrollo urbano: “Lineamientos Simplificados”⁸; cabe señalar que dada la dimensión territorial que representa la zona centro, se hicieron los ajustes para que las etapas, contenidos y apartados cumplan con los requerimientos necesarios para conseguir un adecuado ordenamiento territorial y desarrollo urbano. El Programa, también considera lo establecido en el artículo 80 de la LOTyDUES.

Conforme a lo anterior, el contenido del Programa cumple con los lineamientos técnicos y normativos que se requieren para contar con un instrumento de planeación operativo cuya

principal finalidad es generar una mejor calidad de vida para la población que habita y visita la zona centro.

La elaboración del diagnóstico se llevará a cabo a partir de dos fases:

ANÁLISIS CUANTITATIVO: referente a todos los datos estadísticos proporcionados por INEGI, así como los obtenidos por diferentes medios y que arrojen información que servirá para la generación del diagnóstico.

ANÁLISIS CUALITATIVO: será toda la información que resulte de los talleres de participación, y que, en complemento del Análisis Cuantitativo, ofrecerá información para reforzar el diagnóstico y ayudará a identificar las problemáticas que se requieren atender.

CAPÍTULO II PLANEACIÓN PARTICIPATIVA

2.1. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Durante la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán, se trabajó de manera colaborativa con ciudadanos, distintos agentes e instituciones de la ciudad. Sus opiniones, impresiones, ideas y comentarios fueron recopilados, analizados y constituyeron un insumo clave para el desarrollo de la política pública.

La planeación participativa urbana es un proceso mediante el cual la población se involucra de manera activa y organizada en la definición de políticas, planes y proyectos que transforman la ciudad. Su objetivo es integrar las necesidades y propuestas de la comunidad en la toma de decisiones, garantizando que el desarrollo urbano responda a intereses colectivos y

no solo a visiones sectoriales. Este mecanismo permite construir consensos, legitimar los instrumentos de planeación y fomentar la corresponsabilidad entre sociedad y gobierno en la gestión del territorio.

El Programa plantea un esquema participativo que involucra a agentes clave de la ciudad como a la ciudadanía en general, promoviendo un ambiente activo y creativo en torno al programa, en el cual cualquier persona pueda implicarse según sus intereses, disponibilidad y perfil. Los resultados de este proceso de participación, contrastados con el diagnóstico previo, forman una base cualitativa fundamental para concebir y afinar las líneas estratégicas, acciones y proyectos piloto desarrollados en este documento.



Imagen 2. Reunión con desarrolladores inmobiliarios.
Fuente: IMPLAN 2026.



2.2. REUNIONES DE CALIBRACIÓN CON ACTORES CLAVE

A partir del mes de febrero de 2025 se realizaron 38 reuniones de calibración en el marco de la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán. En cada sesión se presentaron los objetivos, alcances y visión general del instrumento, promoviendo ejercicios de análisis colectivo orientados a identificar las dinámicas urbanas, sociales, económicas y territoriales que inciden en el funcionamiento y transformación de la Zona Centro.

El objetivo de estos talleres fue fomentar un debate creativo entre los distintos entes de la ciudad y otras instituciones públicas, generando conversaciones multidisciplinarias que permitieran contrastar visiones diversas sobre el futuro del Centro de Culiacán. Estas sesiones permitieron identificar inquietudes, necesidades, actores clave y posibles programas innovadores. Se trabajó en grupos mixtos interinstitucionales e interdepartamentales, enfocándose en situaciones relevantes para la revitalización del Centro Histórico y recabando aportaciones que enriquecieron la comprensión de los retos y oportunidades de la zona.

Los actores involucrados abarcaron distintos sectores de la sociedad:

- Instituciones académicas: Universidad Autónoma de Sinaloa, Universidad Autónoma de Occidente, Tecnológico de Monterrey, Universidad Autónoma de Durango, Universidad Casa Blanca.
- Cámaras y colegios profesionales: Academia Nacional de Arquitectura, Colegio de Arquitectos de Sinaloa, Colegio de Arquitectos Luis F. Molina, Asociación de Colegios de Profesionistas de Sinaloa A.C., Asociación Mexicana de Profesionales Inmobiliarios de Culiacán A.C., Colegio de Valuadores de Culiacán A.C., Colegio de Ingenieros Mecánicos Electricistas de Sinaloa A.C., Colegio de Ingenieros Civiles de Sinaloa, Cámara Nacional de Comercio, Servicios y Turismo de Culiacán.
- Instituciones y asociaciones civiles: Mapasin, Sociedad Botánica y Zoológica de Sinaloa.
- Sector privado y propietarios de la tierra: desarrolladores inmobiliarios y dueños de predios del centro.
- Entes gubernamentales: Oficina del Centro Histórico, Inspección y Vigilancia, Dirección de Mercados, INAH, Instituto Sinaloense de Cultura, Cultura Municipal, Desarrollo Económico, Obras Públicas Municipales.

Este proceso permitió integrar perspectivas multidisciplinarias, establecer consensos y fortalecer la legitimidad del Programa Parcial antes del proceso de consulta pública, asegurando que el plan respondiera a las necesidades y aspiraciones de la comunidad y los distintos actores urbanos.



→ Imagen 3. Reunión con dueños de la tierra.
Fuente: IMPLAN 2026.



← Imagen 4. Reunión con instituciones y asociaciones civiles.
Fuente: IMPLAN 2026.

2.3. TALLERES DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

En el marco del proceso de consulta pública del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán, se implementó una estrategia de participación ciudadana abierta, incluyente y territorializada, cuyo objetivo fue recopilar observaciones, propuestas, percepciones y prioridades de la ciudadanía respecto al presente y futuro del Centro.

Los talleres constituyeron un mecanismo estructurado de diálogo colectivo que permitió:

- Identificar problemáticas territoriales desde la experiencia cotidiana.
- Reconocer activos urbanos y oportunidades de revitalización.

- Validar y priorizar estrategias planteadas en el Programa.
- Jerarquizar proyectos estratégicos y pilotos.
- Fortalecer la legitimidad social del instrumento de planeación.

Durante el proceso se realizaron dos modalidades de talleres:

1. "Imaginemos Nuestra Ciudad", con formato de mesas de trabajo.
2. "Ciudad + Centro", con formato de auditorio, ponencias y participación digital interactiva

→
Imagen 5. Taller imaginemos nuestra ciudad, FAUAS
Fuente: IMPLAN 2026.



2.3.1. TALLER "IMAGINEMOS NUESTRA CIUDAD"

Se realizaron seis talleres en distintas sedes estratégicas de la ciudad:

Metodología

El taller se diseñó bajo un esquema de mesas de trabajo participativas, estructurado en tres actividades secuenciales:

Actividad 1. "¿Dónde duele y dónde late el Centro?"

Identificación de problemáticas (duele) y oportunidades (late), mediante post-its colocados sobre una cartografía impresa de la Zona Centro.

Actividad 2. "Estrategias prioritarias para la regeneración del Centro"

Selección y discusión de ejes estratégicos del Programa.

Actividad 3. "Priorización de proyectos propuestos en la Zona Centro"

Votación para jerarquizar proyectos estratégicos mediante sistema de clasificación por colores (alta, media y baja prioridad).



Imagen 6. Taller imaginemos nuestra ciudad, FAUAS

Fuente: IMPLAN 2026.





↑
Imagen 7. Taller imaginemos nuestra ciudad, bajo puente Teófilo Noris, exposición de opiniones de los asistentes

Fuente: IMPLAN 2026.

2.3.1.1. TALLER BAJO PUENTE TEÓFILO NORIS

- Sede: Bajo Puente Teófilo Noris
- Fecha: 10 de diciembre de 2025
- Participantes: 53
- Mesas de trabajo: 5
- Promedio por mesa: 10 a 12 participantes

Resultados actividad 1. "¿Dónde duele y dónde late el Centro?"

Derivado del procesamiento y sistematización de las opiniones recabadas durante los ejercicios de participación ciudadana, fue posible identificar y agrupar las principales problemáticas del territorio, así como reconocer oportunidades estratégicas para orientar el desarrollo urbano de la ciudad.

Problemáticas prioritarias identificadas ("Aquí duele")

1. Movilidad y transporte público deficiente

Saturación de rutas, baja accesibilidad, desorganización operativa, exceso de paradas, congestión vehicular y condiciones inadecuadas para el peatón.

2. Infraestructura urbana deteriorada

Banquetas en mal estado o inexistentes, pavimentos con grietas, deficiencias en alumbrado público, mobiliario urbano insuficiente y problemas en servicios básicos (agua y electricidad).

3. Déficit de espacio público y áreas verdes

Falta de sombra, arbolado insuficiente, abandono de espacios y baja calidad del entorno peatonal.

4. Problemas de seguridad e imagen urbana

Insuficiente vigilancia, percepción de

inseguridad nocturna, grafiti, fachadas desiguales y falta de regulación clara en imagen urbana.

5. *Desaprovechamiento del suelo y vivienda insuficiente*

Predios vacíos, fincas abandonadas, restricciones normativas que limitan la rehabilitación y alto costo de vivienda que reduce la permanencia de residentes.

Oportunidades estratégicas identificadas ("Aquí late")

1. *Potencial de revitalización mediante vivienda y usos mixtos*

Disponibilidad de predios y fincas para densificación, impulso a vivienda vertical y repoblamiento del Centro.

2. *Fortalecimiento del espacio público y movilidad peatonal*

Creación de corredores peatonales, calles semi-peatonales, infraestructura accesible y priorización del peatón.

3. *Activación económica, cultural y turística*

Alta concentración de comercio, patrimonio histórico emblemático (Mercado Garmendia, Plazuela Rosales), eventos culturales y potencial turístico.

4. *Reingeniería del transporte y mejora operativa*

Reordenamiento de rutas, transporte perimetral, mejora en accesibilidad y educación vial.

5. *Mejora de gobernanza e instrumentos normativos*

Actualización y aplicación efectiva de reglamentos, acuerdos con instancias como INAH, regulación de imagen urbana y generación de políticas públicas más favorables.

Resultados actividad 2, "estrategias prioritarias"

Como parte de la segunda actividad participativa, se presentaron las estrategias planteadas en el Programa con el objetivo de identificar aquellas consideradas prioritarias por las y los participantes, mediante un ejercicio de votación y priorización colectiva.

Las estrategias más votadas fueron:

- Desarrollo de un sistema de movilidad integrada que mejore la accesibilidad y conectividad en la Zona Centro.
- Mejorar la habitabilidad y calidad de vida en la Zona Centro
- Implementación de una estrategia para mejorar la seguridad vial en la Zona Centro

Esto confirma la centralidad de la movilidad, la gestión del suelo y la gobernanza como ejes estructurantes del Programa.

Resultados actividad 3, "priorización de proyectos"

Como parte de la tercera actividad participativa, las y los asistentes realizaron un ejercicio de priorización de proyectos estratégicos, con el objetivo de identificar las intervenciones consideradas más relevantes y urgentes para la Zona Centro.

Mayor prioridad

- P.2 Rehabilitación de calles y banquetas
- P.8 Revitalización de corredores urbanos
- P.10 Cruces seguros
- P.11 Proyecto integrador del Centro Cívico Constitución y la Plazuela Álvaro Obregón
- P.24 Renovación del sistema de drenaje sanitario

Prioridad media

- P.1 Continuidad y rediseño de calles y banquetas
- P.3 Paraderos de transporte público
- P.6 Revitalización de mercados
- P.13 Zona semipeatonal
- P.15 Intervención y rehabilitación del contexto urbano de edificios públicos patrimoniales
- P.25 Instalación de cableado subterráneo

Baja prioridad

- P.7 Corredor Rosales
- P.9 Renovación del Parque Las Riberras
- P.12 Construcción de ciclovías
- P.17 Conexión entre plazuelas
- P.19 Rehabilitación del Panteón San Juan
- P.26 Módulos de vigilancia y atención ciudadana

Sin votos

- P.4 Intervención de imagen urbana en espacios residuales
- P.5 Intervención de bajo puentes
- P.14 Regulación de límites de velocidad
- P.16 Iluminación urbana de fachadas
- P.18 Proyecto centro legible
- P.20 Revitalización integral de la Plazuela Obregón
- P.21 Proyecto pluvial Centro
- P.22 Infraestructura de agua potable
- P.23 Conclusión del Emisor Rubí



Imagen 8. Taller imaginemos nuestra ciudad, bajo puente Teófilo Noris, actividad 1 "donde duele y donde late"

Fuente: IMPLAN 2026.



→ Imagen 9. Taller imaginemos nuestra ciudad, bajo puente Teófilo Noris, presentación general del programa
Fuente: IMPLAN 2026.



← Imagen 10. Taller imaginemos nuestra ciudad, bajo puente Teófilo Noris, actividad 1 "donde duele y donde late"
Fuente: IMPLAN 2026.

→ Imagen 11. Taller imaginemos nuestra ciudad bajo puente Teófilo Noris, actividad 3 "priorización de proyectos"
Fuente: IMPLAN 2026.





↑
Imagen 12. Taller imaginemos nuestra ciudad, Universidad Casa Blanca, exposición de opiniones de asistentes
Fuente: IMPLAN 2026.

2.3.1.2. TALLER UNIVERSIDAD CASA BLANCA

- Sede: Universidad Casa Blanca
- Fecha: 4 de enero de 2026
- Participantes: 111
- Mesas de trabajo: 9
- Promedio por mesa: 10 a 12 personas

Resultados actividad 1. "¿Dónde duele y dónde late el Centro?"

Derivado de los ejercicios de participación ciudadana, se identificaron y sistematizaron las principales problemáticas y oportunidades estratégicas percibidas por la población en el territorio.

Problemáticas prioritarias identificadas ("Aquí duele")

1. Movilidad desordenada y conflictos viales

Congestionamiento, saturación de ru-

tas de transporte público, caos generado por camiones, estacionamientos insuficientes o costosos y condiciones inseguras para el cruce peatonal.

2. Infraestructura peatonal deteriorada y falta de accesibilidad universal

Banquetas en mal estado o inexistentes, ausencia de rampas para personas con discapacidad, alcantarillas abiertas, baches y cruces peatonales poco definidos.

3. Deterioro físico e imagen urbana

Edificios abandonados, grafiti, calles sucias, cableado expuesto, acumulación de basura y mantenimiento insuficiente en espacios públicos y parques.

4. Inseguridad y percepción de riesgo

Presencia de violencia, inseguridad en espacios públicos, inmuebles abandonados y limitada infraestructura de vigilancia.

5. Déficit ambiental y mantenimiento insuficiente de áreas verdes

Escasez de arbolado y sombra, deterioro de parques y juegos recreativos, problemas de drenaje e inundaciones durante la temporada de lluvias.

Oportunidades estratégicas identificadas ("Aquí late")

1. Alto valor patrimonial, cultural y arquitectónico

Presencia de inmuebles históricos, equipamientos culturales y espacios emblemáticos con potencial de conservación y activación.

2. Dinamismo comercial y gastronómico consolidado

Amplia oferta de restaurantes, cafés, mercados tradicionales y comercio accesible, particularmente atractivo para población estudiantil.

3. Potencial de activación de espacios públicos

Plazuelas, corredores peatonales y parques con capacidad de fortalecerse como nodos culturales, recreativos y de convivencia.

4. Fortalecimiento de movilidad activa y accesibilidad

Implementación de ciclovías, mejora de cruces peatonales y ampliación de infraestructura accesible.

5. Rehabilitación y reutilización de inmuebles subutilizados

Restauración de edificios abandonados para usos culturales, educativos,

comerciales o de vivienda, favoreciendo el uso eficiente del suelo.

Resultados actividad 2, "estrategias prioritarias"

Durante esta actividad se expusieron las estrategias que integran el Programa, permitiendo a las y los participantes identificar y seleccionar aquellas que consideran más relevantes para atender las necesidades de la Zona Centro.

Las estrategias más votadas fueron:

- Implementación de una estrategia para mejorar la seguridad vial en la Zona Centro
- Mejoramiento de espacios públicos, integrales y accesibles
- Optimización del uso del estacionamiento para mejorar la accesibilidad y reducir el tráfico

El Taller Universidad Casa Blanca priorizó la seguridad vial, el espacio público y la accesibilidad, reflejando preocupaciones ligadas al uso diario del Centro. Su enfoque es más inmediato y experiencial, propio de usuarios jóvenes y estudiantes, complementando la visión estratégica del Programa.

Resultados actividad 3, "priorización de proyectos"

El ejercicio de priorización de proyectos permitió conocer las preferencias ciudadanas respecto a las intervenciones estratégicas propuestas, identificando distintos niveles de prioridad según la percepción de las y los participantes.

Mayor prioridad

- P.2 Rehabilitación de calles y banquetas
- P.3 Paraderos de transporte público
- P.6 Revitalización de mercados
- P.13 Zona semipeatonal
- P.22 Infraestructura de agua potable
- P.24 Renovación del sistema de drenaje sanitario

Prioridad media

- P.1 Continuidad y rediseño de calles y banquetas
- P.4 Intervención de imagen urbana en espacios residuales
- P.7 Corredor Rosales
- P.8 Revitalización de corredores urbanos
- P.10 Cruces seguros
- P.12 Construcción de ciclovías
- P.14 Regulación de límites de velocidad
- P.16 Iluminación urbana de fachadas

- P.25 Instalación de cableado subterráneo

Baja prioridad

- P.9 Renovación del Parque Las Riberras
- P.15 Intervención y rehabilitación del contexto urbano de edificios públicos patrimoniales
- P.17 Conexión entre plazuelas
- P.19 Rehabilitación del Panteón San Juan
- P.20 Revitalización integral de la Plazuela Obregón
- P.26 Módulos de vigilancia y atención ciudadana

Sin votos

- P.5 Intervención de bajo puentes
- P.11 Proyecto integrador del Centro Cívico Constitución y la Plazuela Álvaro Obregón
- P.18 Proyecto Centro legible
- P.21 Proyecto pluvial Centro
- P.23 Conclusión del Emisor Rubí

→ Imagen 13. Taller imaginemos nuestra ciudad, Universidad Casa Blanca, exposición de opiniones de asistentes
Fuente: IMPLAN 2026.



→
 Imagen 14. Taller imaginemos nuestra ciudad, Universidad Casa Blanca, exposición de opiniones de asistentes
 Fuente: IMPLAN 2026.



←
 Imagen 15. Taller imaginemos nuestra ciudad, Universidad Casa Blanca, actividad 3 "priorización de proyectos"
 Fuente: IMPLAN 2026.

→
 Imagen 16. Taller imaginemos nuestra ciudad, Universidad Casa Blanca, actividad 2 "estrategias prioritarias"
 Fuente: IMPLAN 2026.





↑
Imagen 17. Taller imaginemos nuestra ciudad Facultad de Arquitectura UAS, actividad 1 "donde duele y donde late"
Fuente: IMPLAN 2026.

2.3.1.3. TALLER FACULTAD DE ARQUITECTURA UAS

- Sede: Facultad de Arquitectura UAS
- Fecha: 17 de febrero del 2026
- Participantes: 227
- Mesas de trabajo: 4
- Promedio por mesa: 40 a 45 personas

Resultados actividad 1. "¿Dónde duele y dónde late el Centro?"

Como resultado de los ejercicios de consulta y participación ciudadana, se agruparon las principales inquietudes, necesidades y oportunidades identificadas por las y los participantes.

Problemáticas prioritarias identificadas ("Aquí duele")

1. Movilidad desordenada y saturación del transporte público

Rutas de camiones concentradas en el

Centro, falta de paradas adecuadas, tráfico constante y conflictos viales que afectan la seguridad peatonal.

2. Infraestructura peatonal deficiente y falta de accesibilidad universal

Banquetas estrechas, deterioradas o invadidas por comercio ambulante, rampas inadecuadas, cruces inseguros y ausencia de prioridad real al peatón.

3. Drenaje insuficiente e inundaciones recurrentes

Sistema pluvial insuficiente, obstrucción de rejillas, riesgo de inundación y problemas constantes en vialidades clave como Aquiles Serdán.

4. Déficit de vegetación, sombra y confort climático

Escasez de arbolado adecuado, árboles secos, pocas zonas verdes y falta de infraestructura que mitigue el calor

urbano.

5. Deterioro del patrimonio e infraestructura urbana

Edificios históricos abandonados o subutilizados, mobiliario urbano deteriorado, alumbrado insuficiente y cableado expuesto que afecta la imagen urbana.

Oportunidades estratégicas identificadas ("Aquí late")

1. Conservación y reutilización del patrimonio histórico

Restauración, reuso y activación de edificios patrimoniales como estrategia para revitalizar el Centro.

2. Peatonalización y movilidad activa

Calles peatonales, ampliación de banquetas, implementación de ciclovías, priorización del peatón y aplicación de la pirámide de movilidad.

3. Fortalecimiento del espacio público y áreas verdes

Incremento de vegetación, plantación

de arbolado adecuado, activación de plazuelas y recuperación de espacios recreativos.

4. Mejoramiento integral de infraestructura urbana

Modernización de drenaje, pavimentación, iluminación, señalética y paraderos de transporte público más funcionales y equipados.

5. Ordenamiento del comercio y mejora de la imagen urbana

Regulación del comercio ambulante, limpieza de espacios públicos y fortalecimiento de la identidad del Centro Histórico.

Resultados actividad 2, "estrategias prioritarias"

Las y los asistentes participaron en un ejercicio de priorización para reconocer las acciones consideradas más urgentes y relevantes para el territorio.

Las estrategias más votadas fueron:

- Protección y Valorización del Patri-



Imagen 18. Taller imaginemos nuestra ciudad, Facultad de Arquitectura UAS, presentación general del programa
Fuente: IMPLAN 2026.



monio Histórico y Cultural

- Reducción de Emisiones Contaminantes y Mitigación de Islas de Calor
- Fortalecimiento de la seguridad urbana a través del diseño y activación del espacio público

El Taller de la Facultad de Arquitectura UAS priorizó la protección del patrimonio, la sostenibilidad ambiental y el diseño del espacio público como herramienta de seguridad. A diferencia de otros ejercicios, reflejó una visión más técnica y proyectual, propia del enfoque académico. Esto fortalece el Programa al incorporar criterios de diseño urbano y conservación con mayor profundidad conceptual.

Resultados actividad 3, "priorización de proyectos"

Mayor prioridad

- P.1 Continuidad y rediseño de calles y banquetas
- P.2 Rehabilitación de calles y banquetas
- P.3 Paraderos de transporte público
- P.8 Revitalización de corredores urbanos
- P.10 Cruces seguros
- P.15 Intervención y rehabilitación del contexto urbano de edificios públicos patrimoniales
- P.24 Renovación del sistema de drenaje sanitario
- P.25 Instalación de cableado subte-

rráneo

Prioridad media

- P.26 Módulos de vigilancia y atención ciudadana

Baja prioridad

- P.4 Intervención de imagen urbana en espacios residuales
 - P.5 Intervención de bajo puentes
 - P.6 Revitalización de mercados
 - P.7 Corredor Rosales
 - P.9 Renovación del Parque Las Riberras
 - P.11 Proyecto integrador del Centro Cívico Constitución y la Plazuela Álvaro Obregón
 - P.12 Construcción de ciclovías
 - P.13 Zona semipeatonal
 - P.16 Iluminación urbana de fachadas
 - P.17 Conexión entre plazuelas
 - P.18 Proyecto Centro legible
 - P.19 Rehabilitación del Panteón San Juan
 - P.20 Revitalización integral de la Plazuela Obregón
- ##### *Sin votos*
- P.14 Regulación de límites de velocidad
 - P.21 Proyecto pluvial Centro
 - P.22 Infraestructura de agua potable
 - P.23 Conclusión del Emisor Rubí



Imagen 19. Taller imaginemos nuestra ciudad, Facultad de Arquitectura UAS, presentación general del programa
Fuente: IMPLAN 2026.



Imagen 20. Exposición de opiniones de asistentes
Fuente: IMPLAN 2026.



Imagen 21 y 22. Actividad 1 "dónde duele y dónde late"
Fuente: IMPLAN 2026.



Imagen 23. Actividad 3 "priorización de proyectos"
Fuente: IMPLAN 2026.





↑
Imagen 24. Taller imaginemos nuestra ciudad, UAdeO, actividad 1 "donde duele y donde late"
Fuente: IMPLAN 2026.

2.3.1.4. TALLER UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE OCCIDENTE

- Sede: Universidad Autónoma de Occidente
- Fecha: 25 de febrero del 2026

Taller Turno Matutino

- Participantes totales: 120
- Mesas de trabajo: 6

Resultados actividad 1. "¿Dónde duele y dónde late el Centro?"

A través del taller de participación ciudadana, se recopilaron diversas percepciones y propuestas que permitieron identificar retos urbanos y oportunidades estratégicas para el territorio.

Problemáticas prioritarias identificadas ("Aquí duele")

1. *Movilidad desordenada y conflictos viales*

Congestión vehicular, exceso de rutas de transporte público en vialidades reducidas, falta de paradas establecidas y caos en la circulación peatonal y vehicular.

2. *Infraestructura peatonal deficiente y baja accesibilidad*

Banquetas estrechas, deterioradas u obstruidas por comercio, ausencia de cruces seguros, ciclovías inexistentes y falta de prioridad al peatón.

3. *Deterioro de infraestructura urbana y servicios básicos*

Calles en mal estado, baches, señalización insuficiente, alumbrado deficiente, problemas de drenaje e inundaciones recurrentes.

4. *Déficit ambiental y condiciones urbanas inadecuadas*

Escasez de vegetación, falta de sombra, contaminación (visual, auditiva y

ambiental) y mala gestión de residuos.

5. Inseguridad y abandono urbano

Percepción de inseguridad, espacios públicos poco activos, edificios abandonados y disminución de actividad en horarios nocturnos.

Oportunidades estratégicas identificadas ("Aquí late")

1. Alto valor patrimonial, cultural y turístico

Presencia de Catedral, plazuelas, arquitectura histórica y espacios emblemáticos con potencial de fortalecimiento.

2. Dinamismo comercial y gastronómico consolidado

Amplia oferta de comercios, restaurantes y mercados que posicionan al Centro como nodo económico activo.

3. Potencial de activación del espacio público

Paseo del Ángel, plazuelas, parques y corredores con capacidad para consolidarse como espacios de convivencia y actividad cultural.

4. Mejora de movilidad y priorización del peatón

Implementación de calles peatonales, ciclovías, señalización y ordenamiento del transporte público.

5. Rehabilitación urbana y aprovechamiento de espacios subutilizados

Recuperación de edificios abandonados, mejor uso de terrenos vacíos y fortalecimiento de la imagen urbana.

Resultados actividad 2, "estrategias prioritarias"

Como parte de la segunda actividad participativa, se presentaron las estrategias planteadas en el Programa con el objetivo de identificar aquellas consideradas prioritarias por las y los participantes, mediante un ejercicio de votación y priorización colectiva.

Las estrategias más votadas fueron:

- Mejoramiento de espacios públicos, integrales y accesibles
- Desarrollo de un sistema de movilidad integrada que mejore la accesibilidad y conectividad en la Zona Centro.
- Implementación de una estrategia para mejorar la seguridad vial en la Zona Centro.

Resultados actividad 3, "priorización de proyectos"

Mayor prioridad

- P.1 Continuidad y rediseño de calles y banquetas
- P.2 Rehabilitación de calles y banquetas
- P.3 Paraderos de transporte público
- P.4 Intervención de imagen urbana en espacios residuales
- P.12 Construcción de ciclovías
- P.14 Regulación de límites de velocidad

Prioridad media

- P.8 Revitalización de corredores ur-

banos

- P.9 Renovación del Parque Las Riberras
- P.11 Proyecto integrador del Centro Cívico Constitución y la Plazuela Álvaro Obregón
- P.15 Intervención y rehabilitación del contexto urbano de edificios públicos patrimoniales
- P.20 Revitalización integral de la Plazuela Obregón
- P.21 Proyecto pluvial Centro
- P.22 Infraestructura de agua potable
- P.24 Renovación del sistema de drenaje sanitario
- P.25 Instalación de cableado subterráneo
- P.26 Módulos de vigilancia y atención ciudadana

Baja prioridad

- P.5 Intervención de bajo puentes
- P.6 Revitalización de mercados
- P.7 Corredor Rosales
- P.10 Cruces seguros
- P.13 Zona semipeatonal
- P.16 Iluminación urbana de fachadas
- P.17 Conexión entre plazuelas
- P.18 Proyecto Centro legible
- P.19 Rehabilitación del Panteón San Juan

Sin votos

- P.23 Conclusión del Emisor Rubí

El Taller Matutino de la Universidad Autónoma de Occidente priorizó el mejoramiento del espacio público, la movilidad integrada y la seguridad vial en la Zona Centro. Los resultados reflejan la necesidad de consolidar un entorno más accesible, ordenado y centrado en el peatón, fortaleciendo la calidad urbana y la conectividad.

Taller Turno Vespertino

- Participantes totales: 122
- Mesas de trabajo: 4

Resultados actividad 1. “¿Dónde duele y dónde late el Centro?”

La sistematización de las opiniones obtenidas durante los talleres ciudadanos permitió identificar problemáticas comunes y oportunidades relevantes para orientar las estrategias del programa.

Problemáticas prioritarias identificadas (“Aquí duele”)

1. Infraestructura urbana deteriorada y servicios deficientes

Banquetas en mal estado, baches, drenaje colapsado, malos olores y problemas recurrentes de inundación.

2. Movilidad conflictiva y falta de orden vial

Congestión vehicular, ausencia de semáforos adecuados, falta de paradas de transporte público y conflictos entre peatones, ciclistas y automóviles.

3. Infraestructura peatonal obstruida e insegura

Banquetas invadidas por comercio ambulante, falta de cruces seguros y condiciones inadecuadas para la movilidad peatonal.

4. Deterioro ambiental y mala gestión de residuos

Basura en espacios públicos, quema de residuos, contaminación y escasez de vegetación y sombra.

5. Inseguridad y abandono urbano

Edificios abandonados, zonas poco iluminadas y percepción de inseguridad en distintos puntos del Centro.

Oportunidades estratégicas identificadas ("Aquí late")

1. Activación de espacios públicos y recreativos

Parque acuático, Parque Las Riberas y eventos culturales como espacios consolidados de convivencia.

2. Corredores culturales y gastronómicos consolidados

Paseo del Ángel, zona Catedral y corredores comerciales con alta actividad social y económica.

3. Conectividad estratégica entre puntos clave

Enlaces funcionales entre Centro, Fórum y Malecón que facilitan la movilidad urbana.

4. Valor estético y patrimonial del entorno urbano

Conservación de edificios históricos, intervenciones urbanas y elementos artísticos que fortalecen la identidad

del Centro.

5. Potencial de mejora en movilidad activa y espacio público

Infraestructura peatonal existente, ciclovías y áreas verdes con capacidad de fortalecerse.

Resultados actividad 2, "estrategias prioritarias"

Las estrategias más votadas fueron:

- Mejoramiento de Espacios Públicos, Integrales y Accesibles
- Fortalecimiento de la seguridad urbana a través del diseño y activación del espacio público
- Mejorar la habitabilidad y calidad de vida en la Zona Centro

Resultados actividad 3, "priorización de proyectos"

Mayor prioridad

- P.1 Continuidad y rediseño de calles y banquetas
- P.2 Rehabilitación de calles y banquetas
- P.3 Paraderos de transporte público
- P.6 Revitalización de mercados
- P.16 Iluminación urbana de fachadas
- P.22 Infraestructura de agua potable
- P.25 Instalación de cableado subterráneo

Prioridad media

- P.5 Intervención de bajo puentes
- P.10 Cruces seguros

- P.12 Construcción de ciclovías
- P.13 Zona semipeatonal
- P.18 Proyecto Centro legible
- P.21 Proyecto pluvial Centro
- P.26 Módulos de vigilancia y atención ciudadana

Baja prioridad

- P.4 Intervención de imagen urbana en espacios residuales
- P.7 Corredor Rosales
- P.9 Renovación del Parque Las Riberras
- P.11 Proyecto integrador del Centro Cívico Constitución y la Plazuela Álvaro Obregón
- P.15 Intervención y rehabilitación del contexto urbano de edificios públicos patrimoniales
- P.17 Conexión entre plazuelas
- P.19 Rehabilitación del Panteón San Juan

Sin votos

- P.8 Revitalización de corredores urbanos
- P.14 Regulación de límites de velocidad
- P.20 Revitalización integral de la Plazuela Obregón
- P.23 Conclusión del Emisor Rubí
- P.24 Renovación del sistema de drenaje sanitario

El Taller Vespertino de la Universidad Autónoma de Occidente priorizó el mejoramiento del espacio público, la seguridad urbana y la habitabilidad en la Zona Centro. Los resultados reflejan la necesidad de consolidar un entorno más seguro, activo y funcional, enfocado en mejorar la experiencia cotidiana de los usuarios.



Imagen 25. Taller imaginemos nuestra ciudad, UAdeO, actividad 1 "donde duele y donde late"
Fuente: IMPLAN 2026.





←
Imagen 26. Taller imaginemos nuestra ciudad, UAdeO, actividad 2 "estrategias prioritarias"
Fuente: IMPLAN 2026.



→
Imagen 27. Taller imaginemos nuestra ciudad, UAdeO, exposición de opiniones de asistentes
Fuente: IMPLAN 2026.



←
Imagen 28. Taller imaginemos nuestra ciudad, UAdeO, actividad 3 "priorización de proyectos"
Fuente: IMPLAN 2026.



Imagen 29. Taller imaginemos nuestra ciudad, Universidad Autónoma de Durango, actividad 2 "estrategias prioritarias"

Fuente: IMPLAN 2026.

2.3.1.5 UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE DURANGO

- Sede: Universidad Autónoma de Durango
- Fecha: 05 de marzo 2026
- Participantes totales: 62
- Mesas de trabajo: 5

Resultados actividad 1. "¿Dónde duele y dónde late el Centro?"

Derivado de los ejercicios de participación ciudadana, se identificaron y sistematizaron las principales problemáticas y oportunidades estratégicas percibidas por la población en el territorio.

Problemáticas prioritarias identificadas ("Aquí duele")

1. Movilidad conflictiva y deficiencias en accesibilidad

Tráfico intenso, vialidades angostas, falta de rutas de transporte público,

escaso respeto a cruces peatonales y ausencia de infraestructura para movilidad activa.

2. Infraestructura urbana deteriorada y servicios deficientes

Calles en mal estado, falta de pavimentación, alumbrado insuficiente, señalización deficiente y deterioro general de la infraestructura urbana.

3. Déficit de estacionamiento y organización del espacio vial

Falta de cajones de estacionamiento accesibles, altos costos y presión sobre el espacio público.

4. Deterioro del entorno urbano y abandono de inmuebles

Edificios abandonados, pérdida de patrimonio, espacios públicos descuidados y equipamientos en mal estado.

5. Problemas ambientales y riesgos urbanos

Inundaciones recurrentes, falta de vegetación y escasez de áreas verdes que afectan el confort urbano.

Oportunidades estratégicas identificadas ("Aquí late")

1. Fortalecimiento de espacios públicos y áreas verdes

Parques, plazuelas y corredores como Parque Las Riberas, Parque Revolución y espacios recreativos con alto potencial de consolidación.

2. Valor patrimonial y cultural del Centro

Presencia de edificios históricos, arquitectura tradicional y espacios emblemáticos que fortalecen la identidad urbana.

3. Dinamismo económico y emprendimiento local

Actividad comercial, gastronomía y presencia de emprendimientos que impulsan la economía urbana.

4. Potencial de movilidad activa y conectividad urbana

Infraestructura existente como ciclovías y rutas de transporte que pueden fortalecerse para mejorar la accesibilidad.

5. Aprovechamiento del sistema ambiental urbano

Vegetación existente, camellones arbolados y espacios naturales con capacidad de generar confort climático y mejorar la calidad urbana.

Resultados actividad 2, "estrategias

prioritarias"

Como parte de la segunda actividad participativa, se presentaron las estrategias planteadas en el Programa con el objetivo de identificar aquellas consideradas prioritarias por las y los participantes, mediante un ejercicio de votación y priorización colectiva.

Las estrategias más votadas fueron:

- Optimización del uso de estacionamientos para mejorar la accesibilidad y reducir el tráfico.
- Mejoramiento de Espacios Públicos, Integrales y Accesibles
- Fortalecimiento de la seguridad urbana a través del diseño y activación del espacio público

Resultados actividad 3, "priorización de proyectos"

A través de una dinámica de votación, las y los participantes evaluaron los proyectos planteados en el Programa, identificando aquellos con mayor relevancia para atender las necesidades actuales de la Zona Centro.

Mayor prioridad

- P.1 Continuidad y rediseño de calles y banquetas
- P.2 Rehabilitación de calles y banquetas
- P.3 Paraderos de transporte público
- P.21 Proyecto pluvial Centro
- P.22 Infraestructura de agua potable

Prioridad media

- P.4 Intervención de imagen urbana en espacios residuales
- P.7 Corredor Rosales
- P.8 Revitalización de corredores urbanos
- P.9 Renovación del Parque Las Riberras
- P.10 Cruces seguros
- P.15 Intervención y rehabilitación del contexto urbano de edificios públicos patrimoniales
- P.26 Módulos de vigilancia y atención ciudadana

Baja prioridad

- P.5 Intervención de bajo puentes
- P.6 Revitalización de mercados
- P.12 Construcción de ciclovías
- P.13 Zona semipeatonal
- P.19 Rehabilitación del Panteón San Juan
- P.23 Conclusión del Emisor Rubí
- P.24 Renovación del sistema de drenaje sanitario

naje sanitario

- P.25 Instalación de cableado subterráneo

Sin votos

- P.11 Proyecto integrador del Centro Cívico Constitución y la Plazuela Álvaro Obregón
- P.14 Regulación de límites de velocidad
- P.16 Iluminación urbana de fachadas
- P.17 Conexión entre plazuelas
- P.18 Proyecto Centro legible
- P.20 Revitalización integral de la Plazuela Obregón

El Taller de la Universidad Autónoma de Durango priorizó el ordenamiento del estacionamiento, la mejora del espacio público y la seguridad urbana en la Zona Centro. Los resultados reflejan la necesidad de optimizar la accesibilidad y la funcionalidad urbana, fortaleciendo las condiciones de uso y permanencia en el Centro.



Imagen 30. Taller imaginemos nuestra ciudad, Universidad Autónoma de Durango, exposición de opiniones de los asistentes
Fuente: IMPLAN 2026.





Imagen 31. Taller imaginemos nuestra ciudad, Universidad Autónoma de Durango, actividad 1 "dónde duele y dónde late"

Fuente: IMPLAN 2026.



Imagen 32. Taller imaginemos nuestra ciudad, Universidad Autónoma de Durango, presentación general del programa

Fuente: IMPLAN 2026.



↑
Imagen 33. Taller imaginemos nuestra ciudad, Tecnológico de Culiacán
Fuente: IMPLAN 2026.

2.3.1.6 TALLER TECNOLÓGICO DE CULIACÁN

- Sede: Tecnológico de Culiacán (Sala de Trabajo)
- Fecha: 12 de marzo
- Participantes totales: 182
- Mesas de trabajo: 7

Resultados actividad 1. "¿Dónde duele y dónde late el Centro?"

A través de los mecanismos de participación ciudadana, se recopilaron diversas percepciones y propuestas que permitieron identificar retos urbanos y oportunidades estratégicas para el territorio.

Problemáticas prioritarias identificadas ("Aquí duele")

1. Movilidad conflictiva y deficiencias en el transporte público

Congestión vehicular, rutas insuficientes o mal organizadas, falta de respeto

al peatón y deficiente educación vial.

2. Infraestructura urbana deteriorada y servicios públicos insuficientes

Banquetas en mal estado, baches, señalización deficiente, alumbrado insuficiente y fallas en el sistema de drenaje.

3. Inundaciones y problemas en el sistema pluvial

Deficiencia en infraestructura hidráulica, acumulación de residuos y afectaciones recurrentes en temporada de lluvias.

4. Inseguridad y deterioro del entorno urbano

Percepción de inseguridad, presencia de espacios abandonados, falta de vigilancia y deterioro de mercados y espacios públicos.

5. Déficit ambiental y escasez de espacios públicos de calidad

Falta de áreas verdes, espacios recreativos insuficientes y ausencia de infraestructura ambiental que mejore el confort urbano.

Oportunidades estratégicas identificadas ("Aquí late")

1. Alto valor patrimonial, cultural y arquitectónico

Presencia de Catedral, Centro Histórico y edificios emblemáticos que fortalecen la identidad urbana.

2. Potencial de activación de espacios públicos

Plazuelas, Paseo del Ángel, parques y espacios recreativos con capacidad de consolidarse como nodos de convivencia.

3. Dinamismo comercial y gastronómico

Mercados tradicionales, oferta gastronómica y comercio local como motores de actividad económica.

4. Impulso a la movilidad accesible e inclusiva

Oportunidad de mejorar banquetas, cruces peatonales y conectividad para una ciudad más incluyente.

5. Fortalecimiento del entorno ambiental y urbano

Integración de áreas verdes, limpieza de ríos, arborización y creación de espacios culturales y artísticos.

Resultados actividad 2, "estrategias prioritarias"

Durante esta actividad se expusieron

las estrategias que integran el Programa, permitiendo a las y los participantes identificar y seleccionar aquellas que consideran más relevantes para atender las necesidades de la Zona Centro.

Las estrategias más votadas fueron:

- Implementación de una estrategia para mejorar la seguridad vial en la Zona Centro.
- Optimización del uso de estacionamientos para mejorar la accesibilidad y reducir el tráfico.
- Mejoramiento de Espacios Públicos, Integrales y Accesibles

Resultados actividad 3, "priorización de proyectos"

El ejercicio de priorización de proyectos permitió conocer las preferencias ciudadanas respecto a las intervenciones estratégicas propuestas, identificando distintos niveles de prioridad según la percepción de las y los participantes.

Mayor prioridad

- P.2 Rehabilitación de calles y banquetas
- P.6 Revitalización de mercados
- P.8 Revitalización de corredores urbanos
- P.13 Zona semipeatonal
- P.14 Regulación de límites de velocidad
- P.16 Iluminación urbana de fachadas

- P.21 Proyecto pluvial Centro
- P.22 Infraestructura de agua potable
- P.23 Conclusión del Emisor Rubí
- P.25 Instalación de cableado subterráneo

Prioridad media

- P.1 Continuidad y rediseño de calles y banquetas
- P.3 Paraderos de transporte público
- P.5 Intervención de bajo puentes
- P.7 Corredor Rosales
- P.9 Renovación del Parque Las Riberas
- P.10 Cruces seguros
- P.12 Construcción de ciclovías
- P.15 Intervención y rehabilitación del contexto urbano de edificios públicos patrimoniales
- P.24 Renovación del sistema de drenaje sanitario

Baja prioridad

- P.4 Intervención de imagen urbana en espacios residuales
- P.11 Proyecto integrador del Centro Cívico Constitución y la Plazuela Álvaro Obregón
- P.17 Conexión entre plazuelas
- P.18 Proyecto Centro legible
- P.19 Rehabilitación del Panteón San Juan
- P.20 Revitalización integral de la Plazuela Obregón
- P.26 Módulos de vigilancia y atención ciudadana

El Taller del Tecnológico de Culiacán priorizó la seguridad vial, el ordenamiento del estacionamiento y la mejora del espacio público en la Zona Centro. Los resultados reflejan la necesidad de optimizar la operación urbana y fortalecer la accesibilidad y funcionalidad del entorno.



Imagen 34. Taller imaginemos nuestra ciudad, Tecnológico de Culiacán, actividad 1 "dónde duele y dónde late"

Fuente: IMPLAN 2026.





←
Imagen 35. Taller imaginemos nuestra ciudad, Tecnológico de Culiacán, actividad 1 "donde duele y donde late"
Fuente: IMPLAN 2026.



→
Imagen 36. Taller imaginemos nuestra ciudad, Tecnológico de Culiacán, actividad 1 "donde duele y donde late"
Fuente: IMPLAN 2026.

2.3.2. TALLER "CIUDAD + CENTRO"

- Sede: Auditorio MIA
- Asistentes: 140

Este taller se diseñó bajo un formato híbrido que combinó:

- Actividad introductoria presencial.

- Ponencias breves.

- Activaciones participativas digitales mediante códigos QR.

- Instrumentos de votación y encuestas en línea.



Imagen 37. Taller "Ciudad + Centro"
Fuente: IMPLAN 2026.



Imagen 38. Taller "Ciudad + Centro"
Fuente: IMPLAN 2026.



Actividad introductoria

“¿Qué debería mejorar sí o sí en el Centro y la ciudad?”

Se colocó una lona participativa donde las personas escribieron frases clave.

Las menciones más frecuentes fueron:

- Movilidad
- Limpieza
- Conservación del patrimonio
- Infraestructura para movilidad universal
- Ciclovía segura
- Espacios de recreación
- Mejora del drenaje pluvial
- Áreas verdes

→ →
Imagen 39 y 40. Taller "Ciudad + Centro", actividad introductoria que debe mejorar en la ciudad.

Fuente: IMPLAN 2026.

↓
Imagen 41. Actividad introductoria que debe mejorar en la ciudad.

Fuente: IMPLAN 2026.



→
Imagen 42. Taller
"Ciudad + Centro"
presentación del
programa
Fuente: IMPLAN 2026.



Actividad 1

¿Cuál debería ser la prioridad de Culiacán en los próximos años?

Participaron 93 personas mediante escaneo de código QR.

Las categorías más mencionadas fueron:

1. Seguridad
2. Movilidad



Actividad 2

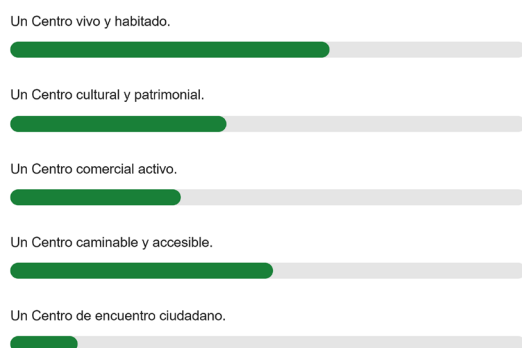
¿Cómo te gustaría que se perciba la Zona Centro en el futuro?

Participaron 56 personas.

Resultados principales:

1. Un Centro vivo y habitado.
2. Un Centro caminable y accesible.

(Incluir gráfica de barras con resultados).



Actividad 3

¿Qué debe impulsarse con mayor fuerza en el Centro?

Resultados:

1. Movilidad y accesibilidad.
2. Espacio público y actividades culturales.



Imagen 43. Taller "Ciudad + Centro" exposición de opiniones de los asistentes

Fuente: IMPLAN 2026.



→
Imagen 44. Taller
"Ciudad + Cen-
tro" exposición de
opiniones de los
asistentes
Fuente: IMPLAN 2026.



↓
Imagen 45. Taller
"Ciudad + Centro"
presentación ma-
gstral
Fuente: IMPLAN 2026.



2.4. DIFUSIÓN DEL PROGRAMA

Con el objetivo de dar a conocer el contenido del Programa y promover una mayor participación de la ciudadanía en su proceso de elaboración, se implementó una estrategia de difusión dirigida a distintos sectores académicos, profesionales e institucionales.

En este marco, se realizaron presentaciones en diversos espacios:

- Facultad de Derecho de la UAS
- Facultad de Arquitectura de la UAdeO
- Facultad de Arquitectura de la UAS
- Colegio de Ingenieros
- Colegio de Arquitectos
- CANADEVI
- Radio UAS

Estas acciones tuvieron como finalidad socializar las propuestas del Programa, generar espacios de diálogo y retroalimentación, así como recabar observaciones y aportaciones que contribuyeran a fortalecer su contenido y pertinencia.

→
Imagen 46. Difusión del programa mediante ponencia en el auditorio UAdeO.
Fuente: IMPLAN 2026.



2.4.1. DESCARGAS DEL PROGRAMA

Durante el periodo de consulta pública, el Programa estuvo disponible para descarga libre a través de la plataforma oficial, con el propósito de facilitar su acceso y revisión por parte de la ciudadanía.

En este periodo, el documento registró un total de 169 descargas, lo que refleja un interés significativo por parte de distintos sectores en conocer el contenido del instrumento y participar en su análisis.

2.4.2. RECEPCIÓN DE PROPUESTAS

Como resultado del proceso de consulta pública, se recibieron 196 propuestas formales a través de distintos canales, lo que permitió enriquecer el contenido del Programa y fortalecer su viabilidad técnica y social.

Las propuestas se distribuyeron de la siguiente manera:

- 20 en oficina
- 07 vía correo electrónico
- 168 a través del Consejo Ciudadano del IMPLAN
- 01 en la página oficial

Este volumen de aportaciones evidencia un alto nivel de involucramiento social en la construcción del instrumento, así como el interés de la ciudadanía en incidir en la toma de decisiones sobre el desarrollo urbano de la ciudad.

↓
Imagen 47. Difusión del programa mediante ponencia en el auditorio de la Facultad de Arquitectura UAS.
Fuente: IMPLAN 2026.



↑
Imagen 48. Difusión del programa mediante entrevista en radio UAS.
Fuente: IMPLAN 2026.



←
Imagen 49. Difusión del programa mediante ponencia en el Colegio de Ingenieros Civiles de Sinaloa A.C.
Fuente: IMPLAN 2026.

2.5. SÍNTESIS DE PROBLEMÁTICAS Y CONCLUSIONES

El proceso de participación ciudadana desarrollado en el marco de la elaboración del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán permitió identificar, desde la experiencia cotidiana de habitantes, estudiantes, comerciantes, profesionistas y actores institucionales, un conjunto consistente de problemáticas urbanas que afectan el funcionamiento, habitabilidad y competitividad del Centro Histórico y su entorno inmediato. A partir de la sistematización de talleres, reuniones participativas y ejercicios digitales de consulta, se reconoce una coincidencia significativa en torno a diversas problemáticas estructurales que inciden directamente en la calidad del espacio urbano y en la permanencia de actividades y población dentro de la Zona Centro.

En primer término, la movilidad urbana y el ordenamiento vial se posicionaron como la principal preocupación ciudadana. De manera reiterada, los participantes señalaron conflictos asociados a la saturación vehicular, la concentración de rutas de transporte público, la falta de paradas adecuadas, la insuficiencia de estacionamientos y las condiciones inseguras para el peatón y el ciclista. Asimismo, se identificó una limitada accesibilidad universal derivada del deterioro de banquetas, cruces inseguros, invasión del espacio peatonal y ausencia de infraestructura para movilidad activa, evidenciando la necesidad de transitar hacia un modelo de movilidad más accesible, integrado y centrado en las personas.

En segundo lugar, se identificó un deterioro generalizado de la infraestructura urbana y de los servicios básicos. Las observaciones ciudadanas señalaron deficiencias en pavimentos, alumbrado público, señalización, mobiliario urbano y redes hidráulicas, así como problemas recurrentes de drenaje sanitario y pluvial que generan inundaciones en distintos puntos del Centro durante la temporada de lluvias. Estas condiciones fueron reconocidas como factores que limitan la funcionalidad urbana, deterioran la imagen del Centro y reducen las condiciones de confort y seguridad para la población usuaria.

De igual forma, la ciudadanía manifestó preocupación por el deterioro ambiental y la insuficiencia de infraestructura verde urbana. La falta de arbolado, sombra y espacios públicos de calidad fue señalada de manera constante en los distintos talleres, destacando además problemas relacionados con contaminación visual, acumulación de residuos y déficit de espacios recreativos accesibles. En este sentido, se reconoció la necesidad de fortalecer el sistema ambiental urbano mediante estrategias de arborización, recuperación de espacios públicos, mejora del paisaje urbano y adaptación climática del Centro Histórico.

Otro tema recurrente fue el abandono de inmuebles, la pérdida gradual del patrimonio edificado y la disminución de habitantes en la Zona Centro. Di-

versos participantes señalaron la existencia de fincas abandonadas, predios subutilizados y restricciones normativas que dificultan la rehabilitación y reutilización de inmuebles históricos. Asimismo, se identificó una percepción de pérdida de identidad urbana y debilitamiento de la vida barrial, vinculada al desplazamiento de vivienda y a la reducción de actividades permanentes fuera de horarios comerciales. Estas condiciones evidencian la necesidad de impulsar estrategias de repoblamiento, usos mixtos y recuperación integral del patrimonio construido.

En materia de seguridad urbana, la ciudadanía destacó preocupaciones relacionadas con la percepción de inseguridad, el abandono de espacios públicos, la falta de iluminación y la limitada vigilancia en determinados sectores del Centro. Se identificó además la necesidad de fortalecer la activación urbana, el diseño seguro del espacio público y la recuperación de áreas deterioradas como mecanismos para mejorar las condiciones de habitabilidad y convivencia urbana.

En términos prospectivos, el proceso participativo permitió reconocer una visión compartida sobre el futuro de la Zona Centro, orientada hacia un modelo urbano más habitable, accesible, activo y patrimonialmente valorizado. Entre las principales oportunidades identificadas destacan la revitalización del espacio público, la consolidación de corredores peatonales y culturales, la recuperación de edificios históricos,

el fortalecimiento del comercio local y gastronómico, así como la implementación de estrategias de movilidad sustentable y regeneración urbana integral. De manera particular, la ciudadanía manifestó interés en consolidar un Centro más caminable, con mayor presencia de vivienda, espacios públicos activos y mejores condiciones ambientales.

En conjunto, los resultados de los talleres y mecanismos de consulta permiten concluir que existe una demanda social clara por transformar la Zona Centro en un espacio más accesible, seguro, ordenado, ambientalmente confortable y funcional, donde la movilidad, el patrimonio, el espacio público y la infraestructura urbana se reconozcan como elementos estructurantes de la revitalización urbana. Asimismo, el proceso evidenció la importancia de fortalecer la gobernanza urbana, mejorar la aplicación normativa y consolidar mecanismos de coordinación institucional que permitan implementar de manera efectiva las estrategias planteadas en el Programa Parcial. Esta síntesis constituye un insumo fundamental para la validación social del diagnóstico y para la construcción del modelo estratégico y territorial del presente instrumento de planeación.

CAPÍTULO III

DIAGNÓSTICO

3.1. ÁMBITO NATURAL

3.1.1. GENERALIDADES

⁹ Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, 1.5 Clima; 2021.

¹⁰ Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, Plano MFN 01 Geología.

¹¹ Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, Plano MFN 02 Edafología.

Debido a la escala de la zona centro de la ciudad de Culiacán, la dimensión ambiental es similar a la presente en la zona urbana, por lo cual en este apartado se mencionarán a grandes rasgos las condiciones ambientales de la zona centro. El clima presente en la zona está catalogado como semiárido cálido. La precipitación pluvial anual promedio es de 658.1mm, los meses más lluviosos son julio, agosto y septiembre; la temperatura anual promedio oscila entre los 25.4°C⁹.

La zona centro, está a una altura media que va de los 35 a los 57 metros sobre el nivel del mar. Respecto a su geología, el mayor porcentaje del área está conformada por roca sedimentaria, y en menor medida ígneas extrusivas¹⁰, debido a las caracterís-

ticas y composición de este tipo de suelos, no presentan limitantes para su urbanización. En cuanto a sus características edafológicas, presenta un tipo de suelo cambisol eútrico¹¹.

Como es un área completamente urbanizada no cuenta con vegetación natural, el arbolado urbano presente principalmente en parques y banquetas en su mayoría son especies introducidas.

En colindancia con la zona centro, al norte se localiza el río Tamazula, el cual atraviesa el parque urbano más importante de la ciudad, el Parque Las Riberas; al noroeste se encuentra la unión de los ríos Humaya, Tamazula y Culiacán, los cuales son los cuerpos de agua más importantes que atraviesa la ciudad de Culiacán.

→ Imagen 50. Centro de la ciudad.
Fuente: IMPLAN 2025.



3.1.2. RIESGOS Y VULNERABILIDADES

3.1.2.1. HUNDIMIENTOS

La zona centro está catalogada con un grado de vulnerabilidad de hundimiento bajo, por lo general estos peligros pueden tener origen natural u origen antropogénico. Siendo clasificados a partir de su velocidad de ocurrencia en: hundimientos lentos y progresivos, denominados como subsidencia, o hundimientos rápidos y repentinos denominados colapsos. La subsidencia al tener velocidades bajas de ocurrencia no ocasiona víctimas mortales, pero los daños económicos pueden ser elevados, sobre todo en áreas urbanas, donde constituye un riesgo.

3.1.2.2. INUNDACIONES

Los peligros hidrometeorológicos identificados en la ciudad de Culiacán, son los mismos que aquejan a la zona centro: presencia de bajas temperaturas, ondas de calor, ciclones tropicales, heladas, sequías y lluvias extremas, estas últimas son los que representan el mayor riesgo debido a la cercanía del río Tamazula, que históricamente ha provocado inundaciones en las calles cercanas al Blvd. Paseo Niños Héroes.

Conforme al análisis espacial para identificar las zonas propensas a inundaciones, este arrojo como resultado que el sector noroeste de la zona cen-

→
Mapa 5. Inundaciones y escurrimientos.

Elaboración: IMPLAN
2025.

Simbología

- Afectaciones
- Arroyo por calle
- Arroyo revestido
- Arroyo entubado
- Escurrimientos

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



tro es vulnerable ante un fenómeno meteorológico, como el que se presentó el 06 de septiembre de 2019, con la depresión tropical 19-E, en la que el centro fue afectado por inundaciones; en el mapa 5 se muestran aquellas afectaciones por arroyos e inundaciones.

Por otro lado, existen avenidas que desde su conformación natural son arroyos que concentran gran cantidad de arrastre de agua cuando ocurren precipitaciones abundantes, esto sucede en las vialidades Aquiles Serdán, Venustiano Carranza, Granados y Domingo Rubí, las cuales son propensas a inundaciones; así como en las zonas que se presentan pendientes bajas como: Boulevard Paseo Niños Héroes, en los bajo puentes Miguel Hidalgo y

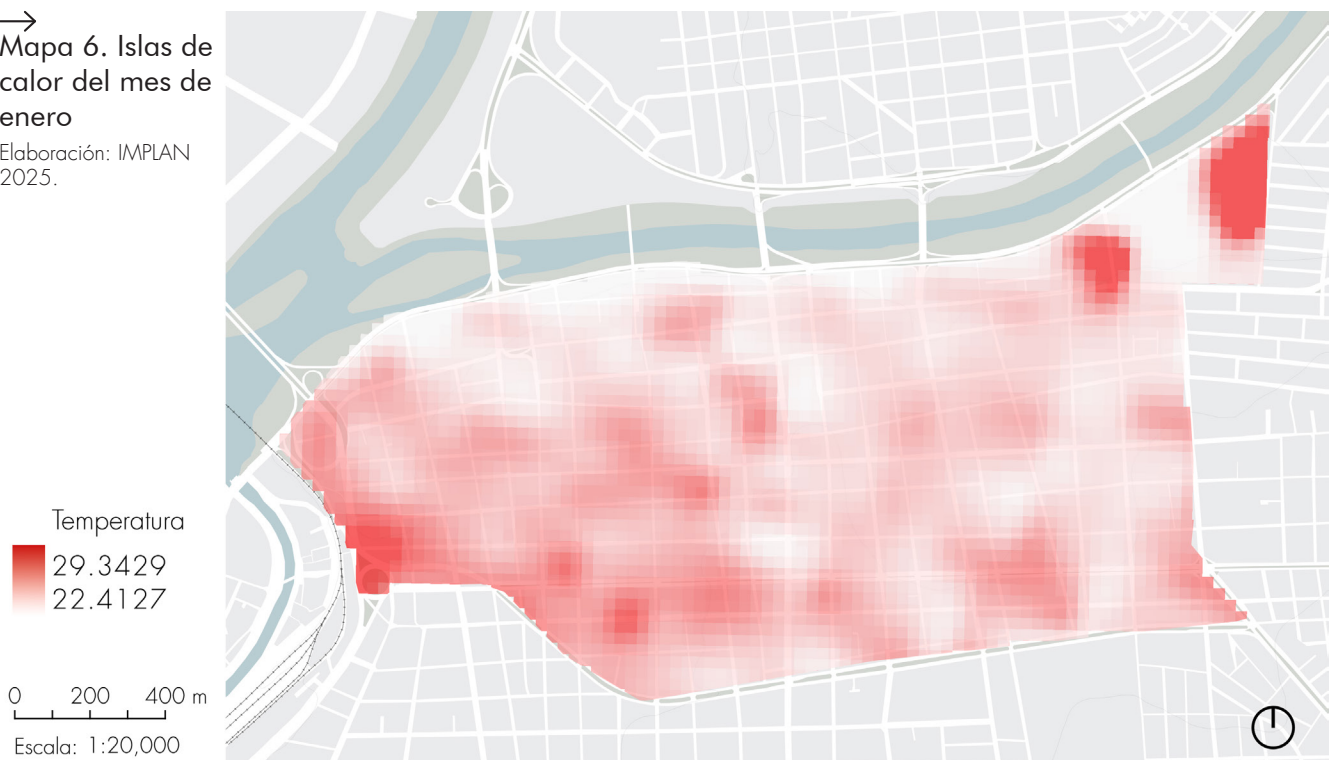
Morelos; y algunos puntos de Vicente Riva Palacios entre Blvd. Gabriel Leyva Solano y Blvd. Francisco I. Madero; Av. Venustiano Carranza y calle Gral. Rafael Buelna; y calle Presa Valsequillos entre calle Gral. Rafael Buelna y Presa San Lorenzo.

3.1.2.3. ISLAS DE CALOR

El estudio del fenómeno de islas de calor urbanas en la zona centro se realizó con el objetivo de reconocer patrones térmicos y establecer una base técnica para la implementación de estrategias de mitigación climática adaptadas al contexto local. La metodología aplicada se sustentó en el uso de herramientas de percepción remota, análisis espacial y clasificación

→
Mapa 6. Islas de calor del mes de enero

Elaboración: IMPLAN 2025.



térmica, lo que permitió generar una representación de las condiciones térmicas superficiales en el área de estudio.

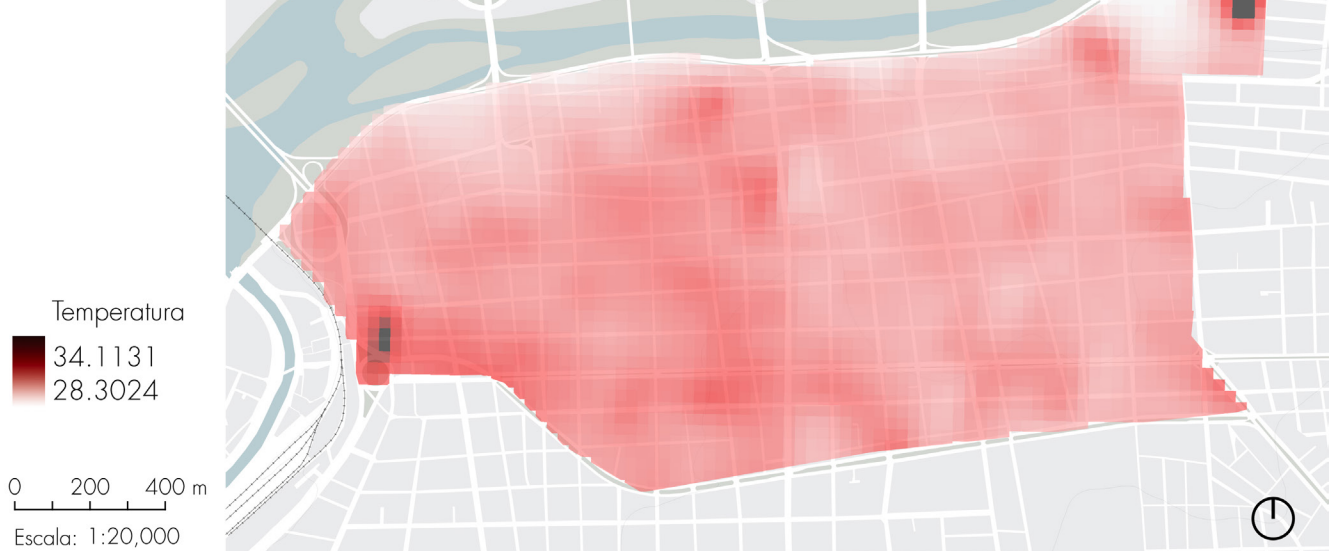
Se analizaron los meses de julio de 2024 y enero de 2025, seleccionados por ser los registros más recientes disponibles y por representar dos momentos climáticos contrastantes: invierno y verano. Si bien estos periodos no corresponden necesariamente a los extremos históricos de temperatura, su elección permitió obtener una perspectiva actualizada de las variaciones estacionales.

La obtención de datos se realizó mediante imágenes satelitales que estiman la temperatura superficial a partir de la energía térmica emitida

por el suelo, clasificando los valores de temperatura, de naturaleza continua en rangos térmicos para facilitar su interpretación, permitiendo identificar niveles relativos de calor, dando como resultado un mapa de temperatura superficial en grados Celsius, que permite visualizar de forma clara las variaciones térmicas dentro del área central, facilitando la identificación de zonas prioritarias para la intervención climática.

En enero, las temperaturas más elevadas entre 26.92 °C a 29.34 °C se localizaron en la zona suroeste del polígono, mientras que los valores más bajos, entre 22.41 °C a 24.33 °C, se registraron en áreas cercanas al río, con excepción de una sección del Parque Constitución, que presentó tem-

→
Mapa 7. Islas de calor del mes de julio
Elaboración: IMPLAN 2025.



peraturas más altas.

En julio, las temperaturas más bajas de 28.8 °C a 30.6 °C también se concentraron en las colindancias al río; sin embargo, los valores más elevados, entre 33.1 °C a 34.0 °C, se distribuyeron principalmente en la zona suroeste y en el Parque Constitución.

En ambos meses, la dinámica espacial de la temperatura fue similar; la principal diferencia radicó en la intensidad del calor, considerablemente mayor en el periodo de verano.

3.1.2.4. CONTAMINACIÓN AMBIENTAL

Actualmente la zona centro presenta diversos problemas ambientales que han ocasionado el deterioro de su imagen urbana, uno de ellos es la falta de arbolado urbano; actualmente se cuentan con diversos sectores del centro en los cuales no hay presencia de árboles. A pesar de que se han realizado diversas campañas para arborizar la zona, estas no han tenido el éxito que se esperaba a consecuencia de diversos factores, como la plantación de especies no idóneas, los escasos mantenimientos y cuidados de los árboles plantados, y problemas con comerciantes, ya que ellos consideran que los árboles obstruyen sus posibilidades de anunciar sus negocios. Aunado a ello, existen sectores con banquetas reducidas que minimizan la posibilidad de contar con árboles en las banquetas.

Está comprobado que la falta de arbolado urbano ocasiona incremento en las temperaturas, la zona centro por ser un área completamente pavimentada, es uno de los sectores de la ciudad en los que se incrementa el efecto de isla de calor, afectando en gran medida a los peatones.

El carecer de arbolado en la zona centro, es un factor que incrementa los niveles de contaminación del aire, este problema se agudiza con mayor frecuencia debido al alto índice de automóviles y transporte público que circulan cotidianamente por la zona centro, y se agrava más durante las horas pico, cuando el tránsito es lento, mayor es la contaminación que ejercen los vehículos particulares y el transporte público.

La presencia de árboles también es escasa al interior de las viviendas, sea en patios centrales o vegetación en azotea, pudieran 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 materiales no permeables como los pavimentos.

Los espacios públicos que albergan árboles están conformados por parques, plazas y algunos puntos de reunión al aire libre, en conjunto representan una superficie de 15 has. Actualmente, estos espacios presentan algún grado de deterioro y se consideran insuficientes y subutilizados.

Otro factor preocupante, a partir de lo antes señalado, es la capaci-

¹² En base a la población residente de 5,013 habitantes, y el promedio de población flotante de 35,598 empleados de la zona centro, reportados en el Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas de INEGI, 2021; y conforme al promedio de generación de basura diaria por habitante para la ciudad de Culiacán de 1.3 kg., Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán 2021.

dad 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 modificarse.

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.

La generación de residuos sólidos representa uno de los elementos que deben tratarse con especial atención, se estima

que al año en la zona centro se generan 19,270¹² toneladas de residuos sólidos. Considerando que el sistema de recolección de basura funciona mediante la colecta de los residuos sólidos que son dejados en las banquetas frente a viviendas o locales, resulta primordial el mejoramiento de la logística de la recolección, principalmente durante la temporada de lluvias, ya que es muy común que la basura obstruya la infraestructura del drenaje pluvial.

Por otro lado, otro de los grandes problemas ambientales en la zona centro, es la contaminación por ruido la cual es generada por vehículos automotores y las ventas en la vía pública, así como del comercio organizado que en ocasiones promociona sus productos utilizando bocinas que generan altos decibeles.

→
Mapa 8. Cobertura vegetal.

Elaboración: IMPLAN 2025.

Simbología

■ Cobertura vegetal

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



3.2. ÁREA URBANA

3.2.1. POBLACIÓN

¹³ Densidad Neta; mide la población o el número de unidades de vivienda en el área asignada para uso residencial únicamente.

Fuente: Planeamiento Urbano para Autoridades Locales, ONU-HABITAT, 2014.

¹⁴ Para promover una ciudad de uso mixto, al menos el 40% de la superficie construida debería destinarse a usos económicos; Planeamiento Urbano para Autoridades Locales, ONU-HABITAT, 2014.

3.2.1.1. DISTRIBUCIÓN Y CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

La ciudad de Culiacán ha registrado un crecimiento demográfico constante en las últimas décadas. Entre 2000 y 2010, la población aumentó en un 24.95 %, al pasar de 540,823 a 675,773 habitantes, con una tasa media anual de crecimiento del 2.25 %. En el periodo 2010–2020, el crecimiento poblacional continuó, aunque a un ritmo menor, alcanzando un total de 808,416 habitantes, lo que representa un incremento del 19.6 % y una tasa media anual del 1.80 %, de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI.

Contrario a ello, a partir de 1990, la zona centro de la ciudad comenzó a registrar un descenso en su población. Datos de INEGI, estiman que, en los

últimos 20 años, hubo una disminución en la población del 51%, pasando de 9,709 habitantes en el año 2000 a 4,764 habitantes para el año 2020. Considerando el número de habitantes de la zona centro y en base a su superficie tenemos una densidad bruta promedio de 19 hab/ha, una cifra muy por debajo del promedio registrado en el resto de la ciudad de 50 hab/ha.

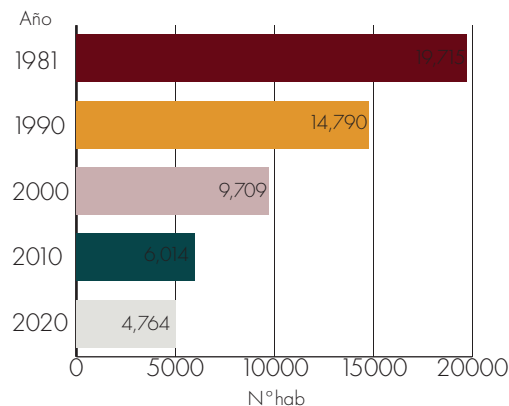
Realizando un análisis de densidad de población a nivel manzana obtenemos su densidad neta¹³, esto con la finalidad de identificar la ocupación habitacional de la zona centro, efectuado lo anterior, se aprecian marcadas variaciones en la distribución de los habitantes (mapa 9), es evidente como coinciden las manzanas con baja densidad 0-15 hab/ha; con las zonas que concentran el mayor número de

Figura 4. Comparativa del crecimiento porcentual poblacional



Fuente:
Elaboración IMPLAN con base de datos del Plan Parcial Culiacán Zona Centro y del Censo de Población y Vivienda 2010, 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía

Figura 5. Decrecimiento de la población del centro



¹⁵ Representa una densidad media deseable para lograr un mejor aprovechamiento del territorio, tomando en cuenta las características actuales en infraestructura y equipamiento público de la zona centro; es importante considerar que en el 2021 ONU-HABITAT recomienda, que para detener la expansión urbana, la densidad adecuada es de 150 hab/ha. Para lograr esta densidad, se requiere invertir en el mejoramiento de infraestructura, dotación de equipamientos públicos y el ordenamiento del servicio de transporte público.

→ Fuente: Elaboración IMPLAN con base de datos del Censo de Población y Vivienda 2010, 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía

giros comerciales y de servicios; para los siguientes rangos de densidad por manzana el número de viviendas se va incrementando sin embargo es evidente que continúa una clara mixtura de giros, lo cual es deseable si esto se

desarrolla de manera equilibrada¹⁴, esto significaría al menos una densidad de 75 hab/ha¹⁵, o bien contar con 50 hab/ha, que representa la densidad promedio de la ciudad.

Figura 6. Comparativa de habitantes por hectárea

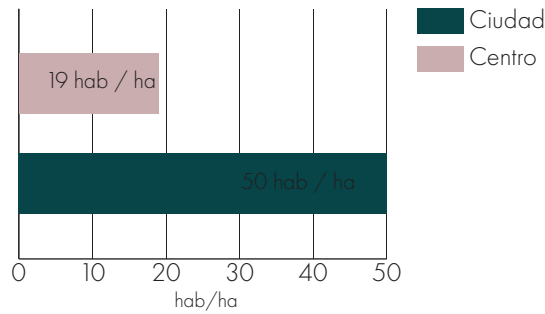
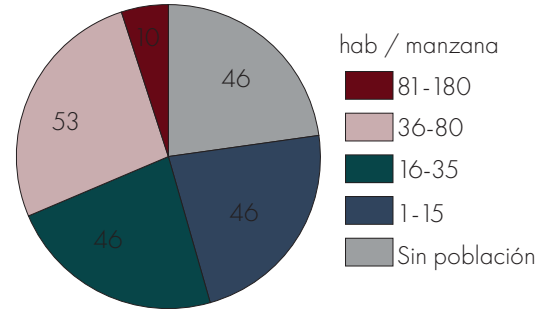


Figura 7. Cuantificación de densidad poblacional por número de manzanas



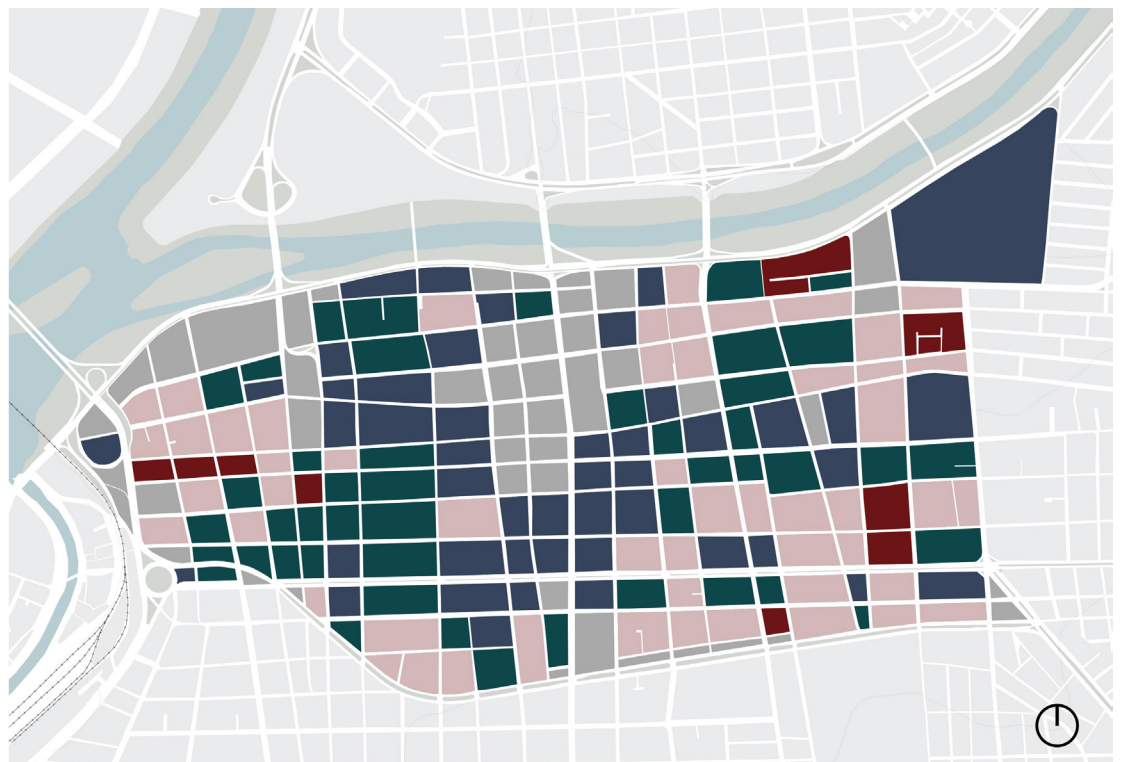
→ Mapa 9. Densidad de población por manzana

Elaboración: IMPLAN 2025, en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

Densidad por manzana

- 1 - 15
- 16 - 35
- 36 - 80
- 81 - 180
- Sin población

0 200 400 m
Escala: 1:20000



En las manzanas que prevalecen los giros no habitacionales se encuentran en el rango de 16 a 35 hab/ha, si consideramos el rango 0-15 hab/ha, ambas representan más del 50% del total de las manzanas de la zona centro; en el rango de 36 a 80 hab/ha, se ubica principalmente al oriente y poniente, es la densidad media deseable para la zona centro; finalmente tenemos el rango de 81 a 180 hab/ha, la cual se ha desarrollado en menor medida, si bien esta densidad ofrece beneficios para el funcionamiento de la zona centro, para su consolidación se requiere hacer intervenciones a la infraestructura instalada, por lo que es necesario realizar una importante inversión, así como mejorar y generar equipamientos públicos.

3.2.1.2. ESTRUCTURA POR EDAD Y SEXO

El censo de población y vivienda 2020 registró un total de 4,764 personas que actualmente habitan en la zona centro de Culiacán, de las cuales el grupo poblacional más grande es el que abarca la población de 25 a 59 años, lo cual indica que la mayor po-

Figura 8. Pirámide de edades por sexo

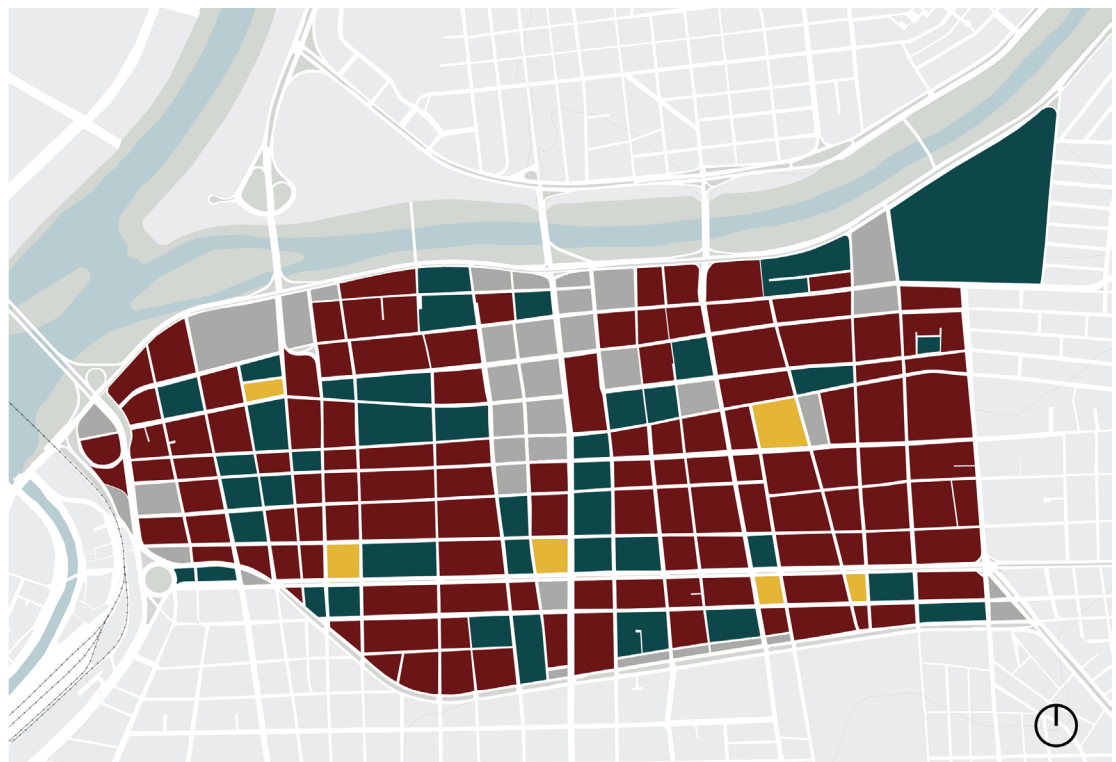
Edad	Población femenina	Población masculina
0-5	25	19
6-11	55	37
12-17	43	28
18-24	170	138
25-59	1,052	1,164
60 y +	878	540

→
Mapa 10.
Cambios en la población urbana entre 2010 - 2020

Elaboración: IMPLAN 2025, en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2010 y 2020.

- Pérdidas
- Ganancias
- Sin cambios
- Sin población (permanencia)

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



blación del centro es adulta y económicamente activa. El grupo de 60 y más, es el segundo grupo con mayor número de población en el centro.

Por otro lado, los infantes y jóvenes se encuentran dentro de los grupos de edad con menor población, los cuales se ubican dentro de los rangos de edad de 0 a 11 años.

La composición de la población de la zona centro es ligeramente femenina, por cada 100 mujeres hay 88.4 hombres. El grupo de edad en el que predominan mayormente los hombres es el grupo de rango de edad de los 29 a 59 años, el resto de grupos son preponderadamente mujeres.

Figura 9. Franjas de edad de la zona centro

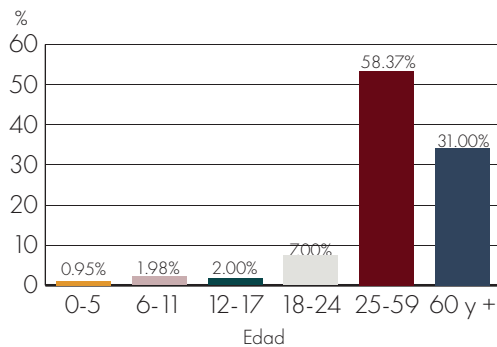
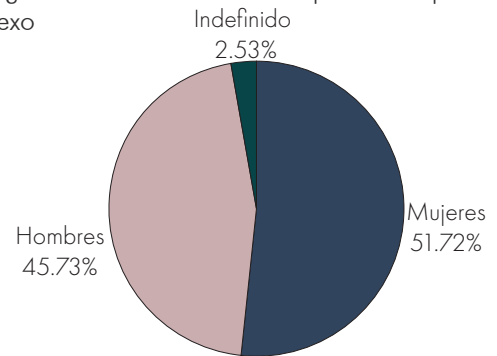


Figura 10. Distribución de la población por sexo



→ Fuente: Elaboración IMPLAN con base de datos del Censo de Población y Vivienda 2010, 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía

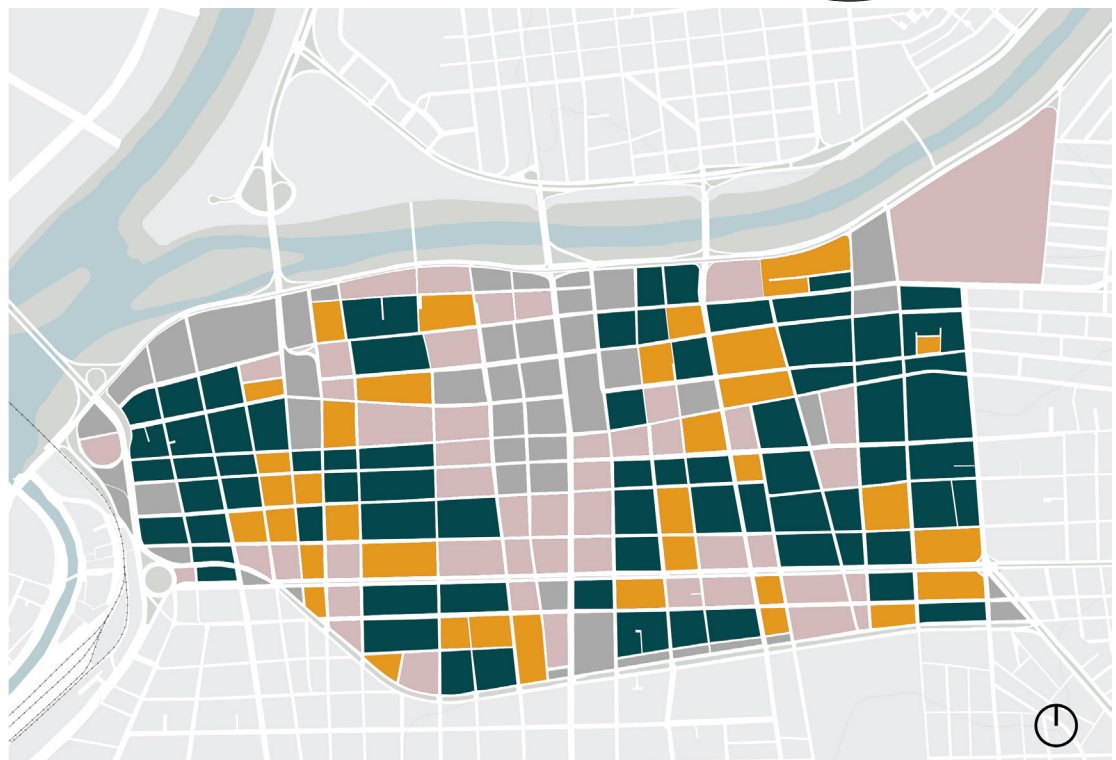
→ Mapa 11. Distribución de población por genero.

Elaboración: IMPLAN 2025, en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

Genero predominante

- Mayormente mujeres
- Mayormente hombres
- Igual
- Sin población

0 200 400 m
Escala: 1:20000



3.2.2. ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS

¹⁶ Fuente: Medición de Pobreza Municipal del Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, CONEVAL, 2020-2020; <https://municipal-coneval.hub.arcgis.com/>

3.2.2.1. CARACTERÍSTICAS ECONÓMICAS DE LA POBLACIÓN

La población económicamente activa, es el dato de las personas que se encuentran en una etapa productiva de su vida y que están en un rango de edad de los 12 a los 60 años o más. Estas personas son capaces de aportar bienes y servicios, porque cumplen con características como el rango de edad, nivel educativo, experiencia laboral y se conforman por dos grupos población: ocupada y población desocupada.

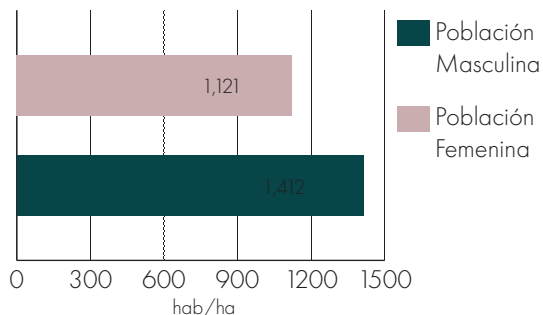
De acuerdo con datos del censo de población y vivienda de 2020, en la zona centro cuenta con una Población Económicamente Activa (PEA) del 53%, de los cuales el 44.26% son mujeres y el 55.74% son hombres. Del total de la PEA, la población que actualmente cuenta con un trabajo o se encuentra ocupada, es del 98%, mientras que el 2% está desocupada, esta última una cifra muy baja, lo cual refleja que el centro es un concentrador de población económicamente activa.

3.2.2.2. NIVEL DE POBREZA

En base a lo dispuesto en el Artículo 36 de la Ley General de Desarrollo Social, el CONEVAL debe establecer los lineamientos y los criterios para realizar la definición, la identificación y la medición de la pobreza en México, tomando en consideración al menos los siguientes indicadores: Ingreso corriente per cápita; rezago educativo promedio en el hogar; el promedio de grados estudio dentro del municipio; acceso a los servicios de salud; acceso a la seguridad social; calidad y espacios de la vivienda; acceso a los servicios básicos en la vivienda; acceso a la alimentación; grado de cohesión social; grado de accesibilidad a carretera pavimentada.

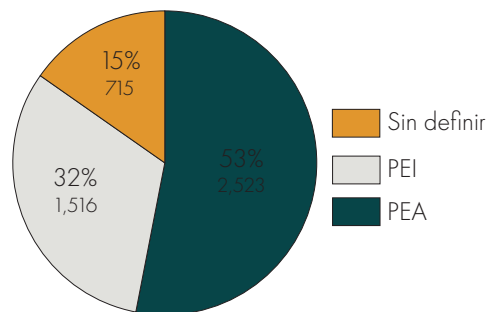
Conforme a lo anterior, el municipio y la ciudad de Culiacán de la que forma parte la zona centro, cuentan con un rango de pobreza del 23%, y de 1.69% de pobreza extrema¹⁶; siendo de los rangos más bajos de la región centro del estado de Sinaloa. Estas cifras también coinciden con el índice de

Figura 9. Distribución económicamente activa por sexo



→
Fuente:
Elaboración IMPLAN
con base de datos del
Censo de Población y
Vivienda 2010, 2020
del Instituto Nacional de
Estadística y Geografía

Figura 10. Población ocupada y desocupada



¹⁷ Fuente: Consejo Nacional de Evaluación de la Política de Desarrollo Social, CONEVAL, índice de rezago social 2020 a nivel nacional, estatal, municipal y localidad; https://www.coneval.org.mx/Medicion/IRS/Paginas/Indice_Rezago_Social_2020.aspx

rezago social a nivel municipal, el cual se ubica en un grado muy bajo¹⁷; estos porcentajes son el reflejo de lo que sucede en el territorio, que aunque las problemáticas identificadas representan un reto a atender; y por otro lado, nos dan una clara muestra del nivel de competitividad que tiene la ciudad y la zona centro de Culiacán.

Respecto a la Población Económicamente Inactiva (PEI), esta concentra a aquellas personas pensionadas o jubiladas; estudiantes; dedicadas a los quehaceres del hogar; que están incapacitadas permanentemente para trabajar; o no trabajan; de todas estas se identificó que en el polígono de la zona centro existe un 32% de población con estas características.

3.2.2.3. NIVEL DE SALUD Y SEGURIDAD SOCIAL

En el polígono correspondiente a la zona centro, se observa que la mayoría de la población cuenta con algún tipo de afiliación a instituciones de salud pública o privada. De acuerdo con el Censo de Población y Vivienda 2020 de INEGI, el 75.65% de los habitantes se encuentran afiliados a

servicios médicos, principalmente al Instituto Mexicano del Seguro Social (IMSS) y al Instituto de Seguridad Social (seguro social), seguidos por el Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado (ISSSTE e ISSSTE estatal) y el Instituto de Salud para el Bienestar (INSABI).

Los registros indican que la afiliación más representativa corresponde al seguro social con 3,412 personas, seguida del IMSS con 2,565 afiliados.

Por otro lado, se identificó que 1,160 personas (24.34%) no cuentan con afiliación a servicios médicos en ninguna institución, lo que representa un sector de la población en situación de vulnerabilidad en términos de acceso a la salud y seguridad social.

3.2.2.4. ESCOLARIDAD Y NIVEL EDUCATIVO

El nivel educativo de la población que habita la zona centro de Culiacán refleja un desempeño por encima del promedio general del municipio. De acuerdo con datos del Censo de Población y Vivienda 2020 del INEGI, el promedio de grado de escolaridad en esta zona es de 12.9 años, lo que equi-

Figura 11. Personas afiliadas a servicios médicos

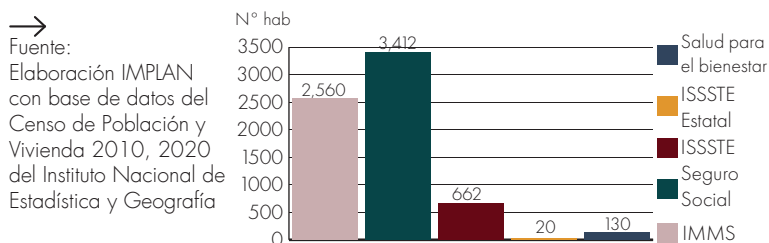
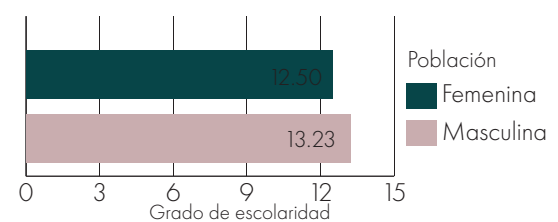


Figura 12. Grado de escolaridad promedio por sexo



→ Fuente: Elaboración IMPLAN con base de datos del Censo de Población y Vivienda 2010, 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía

vale a haber concluido el nivel medio superior (bachillerato o preparatoria). Al desagregar por sexo, se observa que las mujeres alcanzan un promedio de 12.5 años de escolaridad, mientras que los hombres registran 13.2 años. Estos datos son superiores al promedio general de la ciudad, que se ubica en 11.7 años, lo que equivale a educación media superior casi concluida. En cuanto a la distribución educativa de la población, se identificó que únicamente el 1% de los menores de cinco años no asiste a la escuela. Además, el 2% de la población total es analfabeta, el 3.4% no concluyó la instrucción primaria y el 1.9% no finalizó la secundaria. En contraste, el 44% cuenta con educación media superior o superior, lo que represen-

ta una base importante de capital humano con potencial para incorporarse a empleos mejor remunerados.

El nivel de escolaridad está estrechamente vinculado con las oportunidades económicas de la población, ya que los conocimientos y habilidades adquiridos inciden directamente en la productividad laboral y en los niveles de ingreso. En este sentido, la zona centro muestra un nivel de competitividad ligeramente más elevado en comparación con otras áreas del municipio. Mientras que el nivel medio superior permite una inserción básica al mercado laboral, es el nivel superior el que brinda acceso a ocupaciones más especializadas y redituables.

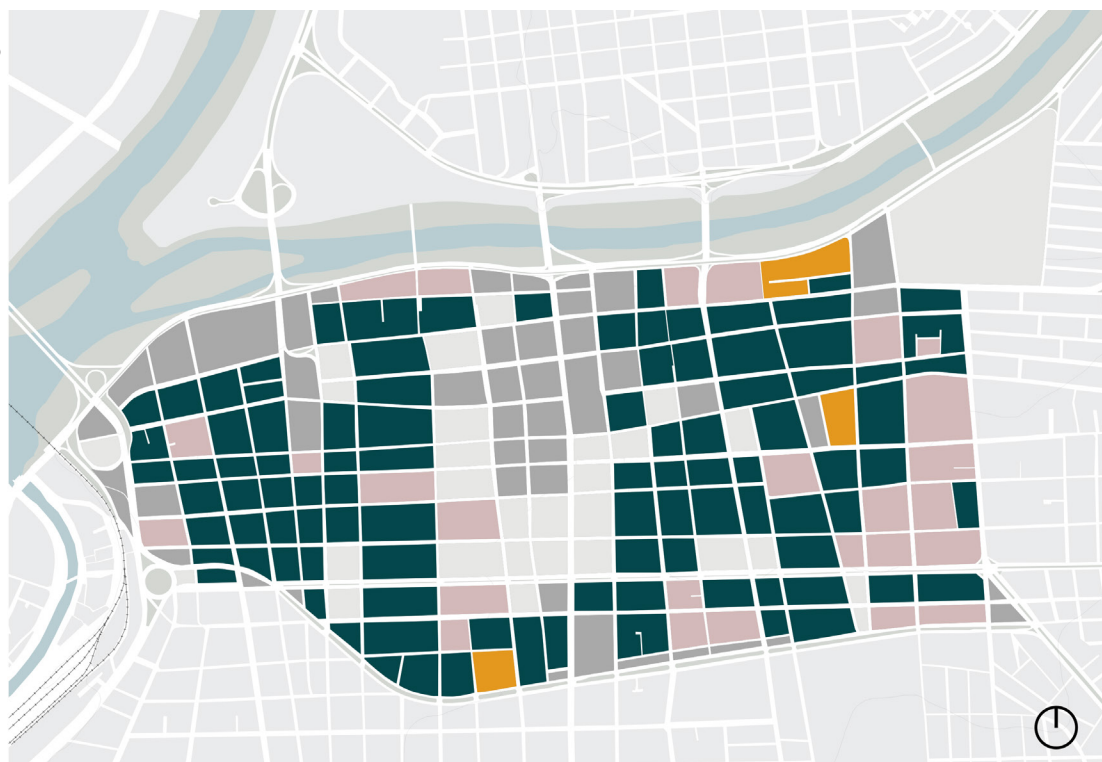
→
Mapa 12. Grado de escolaridad por manzana

Elaboración: IMPLAN 2025, en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

Simbología

- 12 a 17 años
- 9 a 12 años
- 6 a 9 años
- Sin especificar

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



3.2.3. EQUIDAD E INCLUSIÓN SOCIAL

3.2.3.1. JÓVENES Y PERSONAS DE LA TERCERA EDAD

En la zona centro se observa una marcada tendencia hacia el envejecimiento poblacional. De un total de población registrada, 161 personas corresponden a jóvenes de 0 a 14 años (5.09%), mientras que la población adulta mayor de 60 años y más alcanza 1,418 personas (44.90%), lo que refleja un peso significativo de este grupo etario dentro de la estructura poblacional.

De acuerdo con los datos censales, el índice de envejecimiento es de 254 personas adultas mayores por cada 100 menores de 15 años, lo que evidencia una estructura demográfica

más envejecida que la del promedio municipal. Para ponerlo en perspectiva, en el municipio de Culiacán el índice de envejecimiento alcanza únicamente 45 adultos mayores por cada 100 menores de 15 años.

Este comportamiento sugiere que la zona centro enfrenta un proceso de transición demográfica avanzado, donde la proporción de personas adultas mayores supera ampliamente a la de población infantil y juvenil.

3.2.3.2. ETNICIDAD

El Censo de Población y Vivienda 2020, registró en la zona centro una población indígena del 0.36% del total de habitantes, y un total de 1.08% de población de 3 años y más que

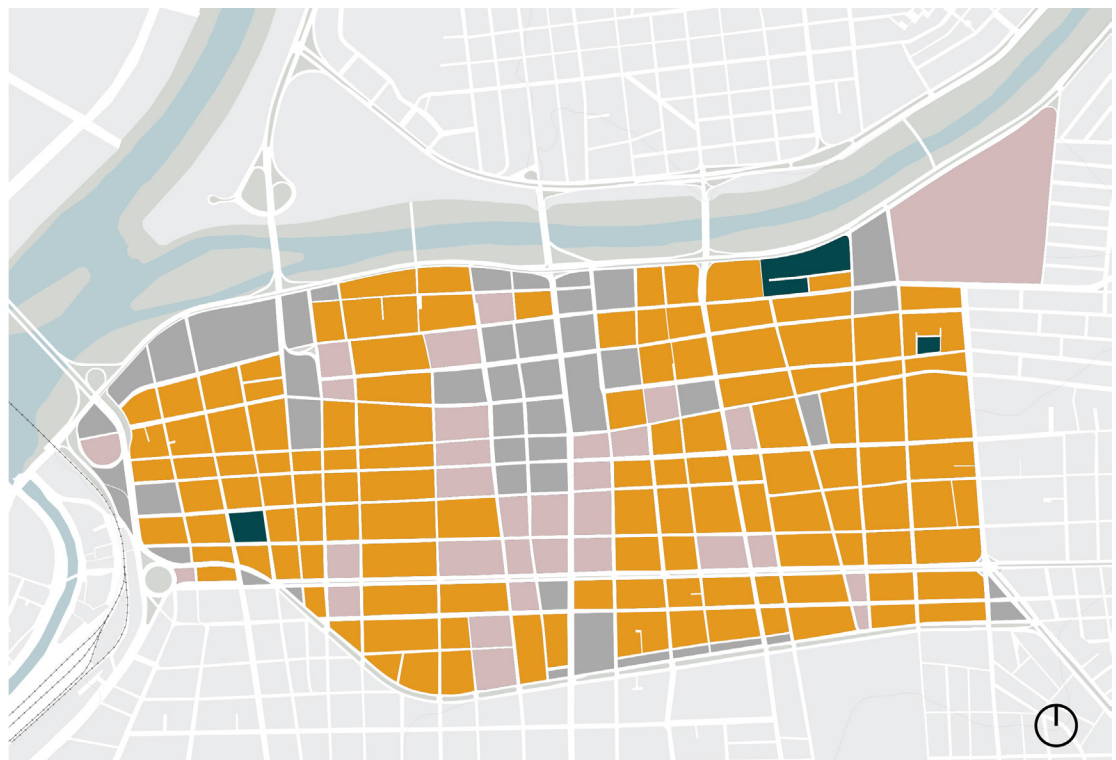
→
Mapa 13. Población joven y 60+ predominante por manzana

Elaboración: IMPLAN 2025, en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

Población predominante

- 0 a 14 años
- 60 y mas
- Iguales
- Sin población

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



hablan una lengua indígena. Por otro lado, también se detectó la presencia de personas que se consideran afro-mexicanas o afrodescendientes, representando el 1.48% del total de la población.

3.2.3.3. PERSONAS CON ALGUNA DISCAPACIDAD O LIMITACIÓN

Del total de la población que habita en la zona centro, el 2.6% presenta alguna discapacidad y el 9.7% presenta algún tipo de limitación, la mayoría de estas personas habitan al oriente y poniente (ver plano D04 Población con Discapacidad). A pesar de que se han realizado adecuaciones para las personas con discapacidad, esto no

ha ocurrido en todas las vialidades de la zona centro, por lo que aún se carece de calles adecuadas que faciliten la movilidad de las personas con discapacidad o limitación.

También es importante considerar que la presencia de la infraestructura para personas con capacidades diferentes es necesaria para la población que visita cotidianamente la zona centro, y como se mencionó anteriormente, esto no ocurre; de manera que es necesario pensar en una coexistencia de los elementos que integran el espacio público con la infraestructura que requieren las personas con discapacidad.

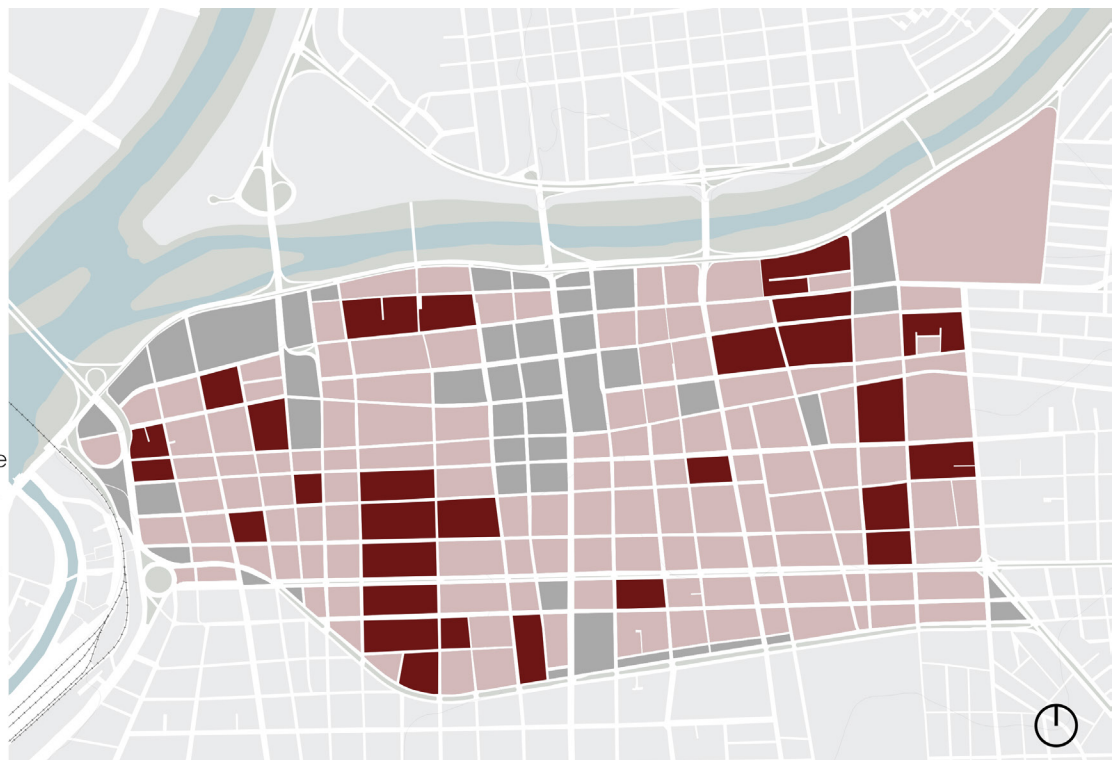
→
Mapa 14. Personas con alguna discapacidad

Elaboración: IMPLAN 2025, en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

Simbología

- Sin presencia de discapacidades
- Presencia de discapacidades
- Sin población

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



3.2.4. DIMENSIÓN ECONÓMICA

3.2.4.1. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

¹⁸ Fuente: Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán, 2021, Capítulo XIII Ordenamiento Territorial, punto 4 Subcentros Urbanos; en la ciudad se identifican 23 Subcentros Urbanos.

¹⁹ Fuente: Directorio Estadístico de Unidades Económicas (DENUE), 2022.

²⁰ Fuente: Directorio Estadístico de Unidades Económicas (DENUE), 2022.

Ante la expansión de la ciudad, la zona centro pierde su jerarquía como concentrador de actividades económicas y de cohesión social, derivado del surgimiento de otros centros de reunión y actividades económicas, identificados como subcentros urbanos¹⁸. Esto hace que la posición de la zona centro se encuentre en el dilema de declinar o fortalecerse; por tal motivo las políticas urbanas juegan un papel importante para su recuperación.

En un análisis realizado en los sectores que conforman la ciudad¹⁹, se observa cómo se ha ido distribuyendo la diversificación de actividades; se aprecia que la zona centro cuenta con la mayor densidad de unidades económicas, presentando 25.94 unidades económicas sobre hectáreas (ue/ha), lo que lo convierte en el sector más concentrador de actividad económica de la ciudad.

Respecto a la distribución de unidades económicas, la zona centro ocupa la segunda posición con 5,015 ue que representan el 12.79% de toda la ciudad; estas se componen principalmente por una variedad de giros relacionados a servicios, una alta concentración de comercios al por menor y actividades relacionadas con la manufactura²⁰.

El 33.67% de las unidades económicas son de comercio al por menor en sus diferentes gamas, destacando la

venta de ropa con el mayor número de establecimientos. En segundo lugar, se encuentran los servicios con el 14.5% de las unidades. Los consultorios y clínicas son de las actividades destacadas en el centro con el 13.5% de las unidades.

En comparación con otras ciudades del país, sus zonas centrales se caracterizan por contar con establecimientos de comercio al por mayor, lo cual los hace indispensables para los pequeños comercios; sin embargo, en la zona centro esta actividad no cuenta con este impacto, solo el 2.89% de las unidades son de esta actividad.

Respecto al dinamismo de las unidades económicas, encontramos que el sector más vibrante se desarrolla principalmente en los alrededores del Mercado Garmendia, siendo en las calles Miguel Hidalgo, Ángel Flores, Juan Carrasco y Domingo Rubí, en las que se concentran el mayor número de unidades económicas.

El comportamiento de las actividades económicas ha variado a través del tiempo, y en especial en los últimos años. A partir de la emergencia sanitaria provocada por la pandemia del COVID-19 generó afectaciones en la operación de las unidades económicas, y la zona centro no fue la excepción, sin embargo se presentó una dinámica de recuperación con la apertura de nuevos giros en los locales que habían sido desocupados, tal es el caso de lo ocurrido en la calle Miguel Hidalgo, que en los últimos 3

años ha presentado un incremento en sus unidades económicas, en comparación con el 2018, (ver Anexo II). Las vialidades que también aumentaron sus unidades económicas fueron el boulevard Paseo Niños, las calles Héroes, Mariano Escobedo, Teófilo Norris, Ángel Flores y Juan Carrasco.

Durante el periodo de 2011 al 2021, conforme a información del DENUE, la dinámica de operación de unidades económicas presentó incrementos y decrementos en algunas vialidades, en el caso de los últimos, se pueden

asumir que fueron generados por los efectos de la pandemia, sin embargo, también es de reconocerse que existen procesos cíclicos en los que si un giro no logra ser económicamente viable cierra y abre paso a la apertura de un nuevo giro, lo cual sucede en la mayoría de los locales en renta destinados al desarrollo de giros para actividades comerciales y de servicios. Las vialidades en las que se identificó una mayor pérdida de unidades económicas en operación son Domingo Rubí, Venustiano Carranza, Ignacio Zaragoza.

→
Mapa 15.
Unidades económicas por manzana

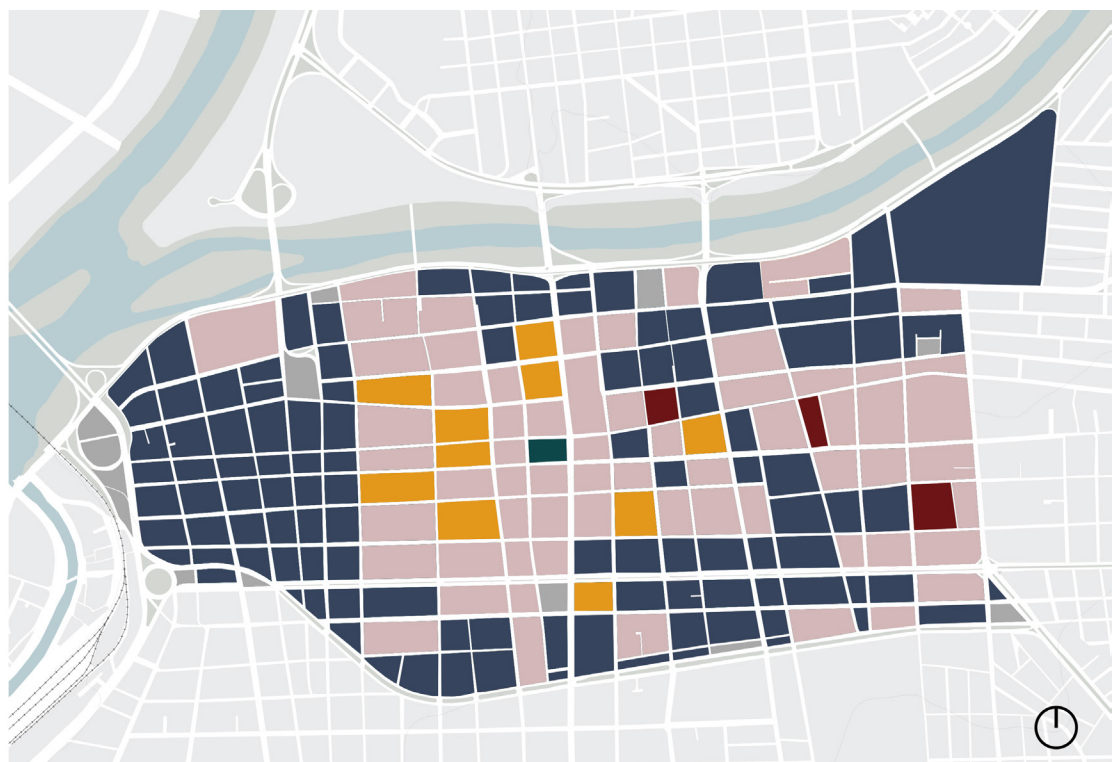
Elaboración: IMPLAN 2025, en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

Nº de Unidades económicas

- Sin unidades económicas
- 1 - 10
- 11 - 25
- 26 - 50
- 51 - 120
- Mayor a 121

0 200 400 m

Escala: 1:20,000



3.2.5. IMAGEN URBANA

La imagen urbana del Centro Histórico constituye un componente clave de la identidad de Culiacán. Está conformada por elementos naturales y construidos —calles, plazas, edificios, parques, mobiliario y anuncios— que, en su conjunto, definen el paisaje urbano y la experiencia de quienes habitan y recorren la zona. Además de estos componentes, influyen las cualidades estéticas de la ciudad: forma, textura, color y volumen, que aportan coherencia o fragmentación a su composición visual.

Actualmente, la imagen urbana refleja tanto el valor patrimonial e histórico acumulado a lo largo del tiempo, como las problemáticas derivadas de la pérdida de inmuebles, el deterioro físico de fachadas y espacios públicos, la presencia de infraestructura y mobiliario en desuso, así como la satu-

ración de anuncios y cableado aéreo que afectan la calidad visual del entorno. Estos factores han limitado la capacidad del Centro para proyectarse como un espacio atractivo, ordenado y competitivo.

Aun con estas condiciones, el Centro Histórico conserva un acervo arquitectónico y cultural que representa una oportunidad estratégica para fortalecer su papel como nodo de identidad, turismo, comercio y vida comunitaria. El rescate de su imagen urbana, a través de criterios claros de conservación, rehabilitación y regulación, permitirá no solo preservar el patrimonio existente, sino también generar un entorno más armónico, seguro y funcional que incremente la calidad de vida y potencie el desarrollo económico local.

→
Imagen 51. Centro de la ciudad.
Fuente: IMPLAN 2025.



3.2.5.1. ELEMENTOS DE IMAGEN URBANA

Desde la teoría urbana, los elementos que estructuran la imagen de la ciudad son referencias físicas que permiten a la población orientarse, apropiarse y dar significado a su entorno. Estos se clasifican en:

- Hitos: referencias visuales que destacan por su singularidad y pueden observarse desde distintos ángulos y distancias. Son también lugares de concentración de actividades sociales, culturales o económicas.
- Nodos: puntos estratégicos que concentran flujos y actividades; funcionan como focos de movilidad y encuentro, tales como confluencias de transporte, cruces viales o espacios de alta interacción peatonal.
- Bordes: elementos lineales que actúan como límites o transiciones entre áreas urbanas, ya sea como rupturas físicas o como fronteras visuales.
- Sendas: recorridos que utiliza la población para desplazarse por la ciudad: calles, senderos y avenidas. Son los elementos que conectan hitos, nodos y barrios, y configuran la experiencia cotidiana de la movilidad.
- Distritos o barrios: sectores con identidad propia definida por características físicas, usos de suelo o actividades predominantes. Su delimitación suele estar dada por bordes, sendas y nodos, y contribuyen a la homogeneidad de la imagen urbana.

• Paisaje natural: colinas, ríos, áreas arboladas y demás elementos ambientales que enriquecen la calidad urbana y aportan continuidad y coherencia al entorno. Además de su valor ecológico, funcionan como referentes simbólicos y delimitadores del espacio urbano.

Con base en lo anterior, en el Centro Histórico de Culiacán se identifican espacios que, por su simbolismo, apropiación social y valor visual, se han consolidado como referencias urbanas y culturales. Estos lugares constituyen los principales elementos que estructuran la imagen urbana de la zona centro, y cuya clasificación permite comprender mejor su papel en la dinámica y en la identidad del área:

- Hitos: la Catedral de Nuestra Señora del Rosario, el kiosco de la Plazuela Obregón, el mercado Gustavo Garmendia, el Parque Revolución, el Parque Constitución, el kiosco de la Plazuela Rosales, el edificio de Rectoría de la Universidad Autónoma de Sinaloa, el Santuario Donato Guerra, el Museo Interactivo sobre las Adicciones (MIA), la Dirección de Investigación y Fomento de Cultura Regional (DIFOCUR), el Instituto Sinaloense de Cultura y la Glorieta Cuauhtémoc. Además de su valor patrimonial y cultural, estos elementos son puntos de referencia para la orientación urbana y deben mantener altos estándares de calidad en su imagen.
- Nodos: se han identificado 16 nodos (ver mapa 16 Imagen Urbana)

que concentran flujos viales y peatonales, constituyendo puntos clave de conectividad. La eficiencia con que estos nodos operen es determinante para el funcionamiento urbano y la movilidad de la zona centro.

- **Bordes:** la continuidad de la traza urbana se ve interrumpida al norte del polígono de actuación por el cauce del río Tamazula, conectado únicamente por los puentes vehiculares Aquiles Serdán, Av. Álvaro Obregón, Teófilo Noris y Culiacán–Los Mochis, así como por los puentes bimodales Morelos y Las Iguanas. Estos elementos condicionan la relación de la zona centro con su entorno inmediato.

- **Sendas:** las vialidades primarias y secundarias conforman los principales corredores de movilidad, concentrando flujos de vehículos y peatones. Entre ellas destacan los bulevares Paseo Niños Héroes, Francisco I. Madero y Gabriel Leyva Solano; las avenidas Lateral Oriente, Teófilo Noris, Álvaro Obregón, Aquiles Serdán y Venustiano Carranza; así como las calles Presa Valsequillos, Rafael Buena Tenorio y Ángel Flores. Estas sendas no solo permiten la accesibilidad, sino que estructuran la percepción de la zona centro.

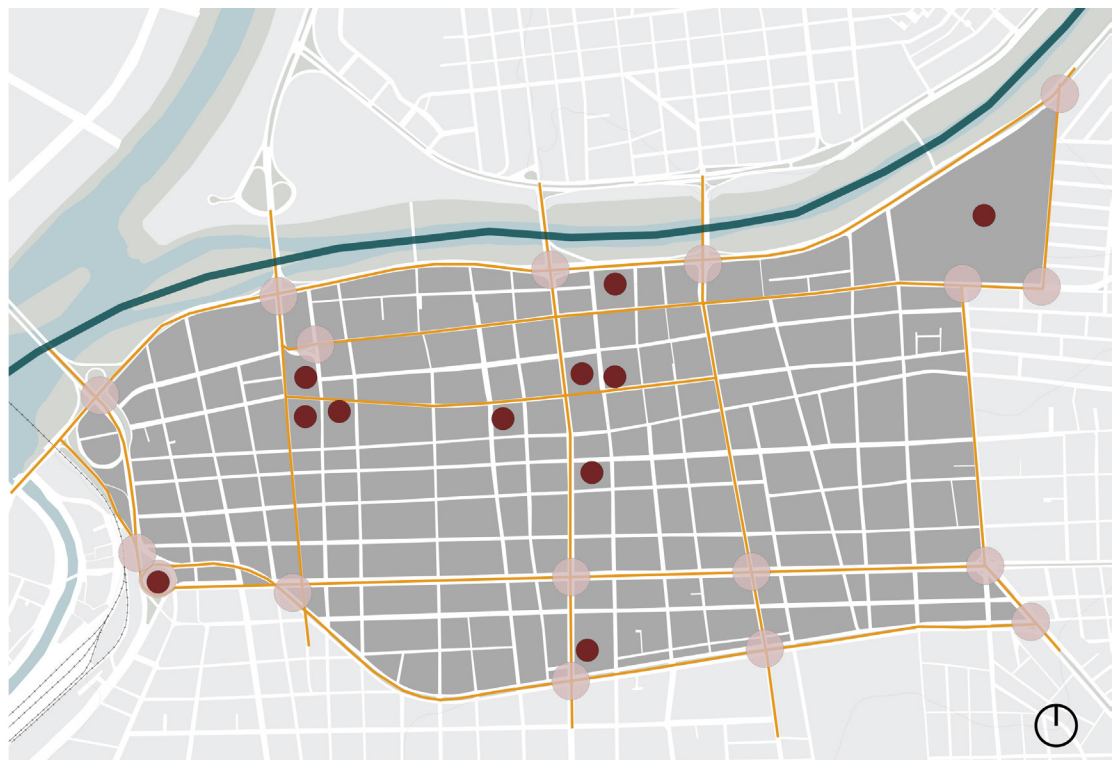
En conjunto, estos elementos no solo describen la estructura física de la zona centro, sino que permiten com-

→
Mapa 16.
Elementos de
imagen urbana.
Elaboración: IMPLAN
2025.

Simbología

- Hito
- Senda
- Borde
- Nodo

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



²¹ En base a lo establecido en el análisis: Imagen de la Ciudad, elaborado por el urbanista Kevin Lynch.

prender cómo la población interactúa con el espacio urbano, cómo se apropia de él y qué referentes le otorgan identidad. Identificar y valorar estos componentes es clave para diseñar estrategias de intervención que fortalezcan la conectividad, la conservación patrimonial y la cohesión visual de la imagen urbana.

3.2.5.2. ELEMENTOS QUE DETERIORAN LA IMAGEN URBANA

El Centro Histórico de Culiacán enfrenta múltiples factores que debilitan su imagen urbana y limitan su capacidad de proyectarse como un espacio ordenado, atractivo y seguro. Estos problemas no solo afectan la estética y funcionalidad del área, sino que también inciden en la percepción de inseguridad, favorecen conductas antisociales y reducen la apropiación ciudadana del espacio público.

Entre los principales elementos que deterioran la imagen urbana se encuentran²¹:

- Edificaciones y espacios en abandono: el proceso de despoblamiento del centro ha dejado numerosos inmuebles desocupados, muchos de ellos patrimoniales, en avanzado deterioro. En varios casos sobreviven únicamente las fachadas, mientras que los interiores se encuentran colapsados o en ruinas.
- Deterioro físico generalizado: fachadas, banquetas, vialidades, parques y plazas presentan desgaste y falta de

mantenimiento, lo que genera un paisaje urbano fragmentado y con contrastes negativos.

- Mobiliario urbano e infraestructura obsoleta: bancas, luminarias, maseteros, paraderos y casetas carecen de uniformidad en diseño, materiales y colores. Su mal estado y disposición inadecuada los convierte en obstáculos para la movilidad peatonal y en elementos que restan coherencia visual.
- Contaminación visual y publicidad desordenada: la saturación de anuncios en fachadas y corredores comerciales, junto con el cableado aéreo, impide la legibilidad del patrimonio y degrada la identidad del centro.
- Deficiencias en señalética y nomenclatura: en vialidades locales se carece de nomenclatura legible, y en las primarias la selección de tipografías y contrastes dificulta su lectura, afectando la orientación de peatones y conductores.
- Basura y falta de equipamiento para residuos: la insuficiencia de contenedores provoca que bolsas de desecho se acumulen en banquetas, principalmente en torno a mercados y corredores comerciales, afectando la imagen urbana y generando riesgos sanitarios.
- Comercio informal desordenado: puestos fijos, semifijos y ambulantes carecen de diseño homogéneo e integración con el espacio público, lo que provoca obstrucción de banquetas y

degradación visual.

- Contaminación acústica: la concentración de transporte público y el uso de bocinas por parte de comercios generan niveles de ruido que impactan negativamente en la salud y en la experiencia urbana.
- Vegetación mal planificada: en algunos casos, la selección de especies no ha sido adecuada, lo que ocasiona daños en banquetas e infraestructura, además de que los espacios verdes no logran consolidar un carácter distintivo en el centro.

En síntesis, la combinación de abandono, deterioro físico, contaminación visual y auditiva, junto con la falta de ordenamiento del mobiliario y el comercio, ha debilitado la calidad del espacio público y la identidad del Centro Histórico.

La atención a estos elementos resulta prioritaria para revertir los procesos de deterioro, recuperar el valor patrimonial y consolidar una imagen urbana coherente, segura y atractiva que favorezca la apropiación ciudadana y potencie la revitalización económica del área.

→
Imagen 52. Centro
de la ciudad.
Fuente: IMPLAN 2025.



²² Fuente: Periódico Oficial del Estado de Sinaloa, No. 043 del 09 de Abril de 2010.

3.2.5.3. PATRIMONIO CULTURAL

El Centro Histórico de Culiacán concentra la mayor parte de las edificaciones con valor histórico y artístico de la ciudad. En 2010, a través del Decreto Municipal número 42²², se aprobó el Catálogo de Bienes Patrimoniales, compuesto por 437 cédulas que registran inmuebles históricos y artísticos; de estos, 387 se localizan dentro del polígono de la zona centro (ver plano D02 Bienes Inmuebles Históricos y Artísticos), mientras que los 50 restantes se ubican fuera del área central.

Para la selección de los inmuebles incluidos en el catálogo se consideraron las siguientes características:

- Elementos constantes y generales de

los inmuebles históricos con nivel arquitectónico.

- Elementos constantes de los inmuebles con nivel de contexto.
- Elementos generales de inmuebles artísticos con nivel arquitectónico y de contexto.
- Patrimonio con valor urbano-ambiental.

Asimismo, se establecieron tres niveles de protección:

- ALTO: inmuebles históricos o artísticos de alto valor urbano, arquitectónico, paisajístico y con significativo valor histórico o artístico.
- MEDIO: inmuebles históricos o artísticos con valor arquitectónico e his-

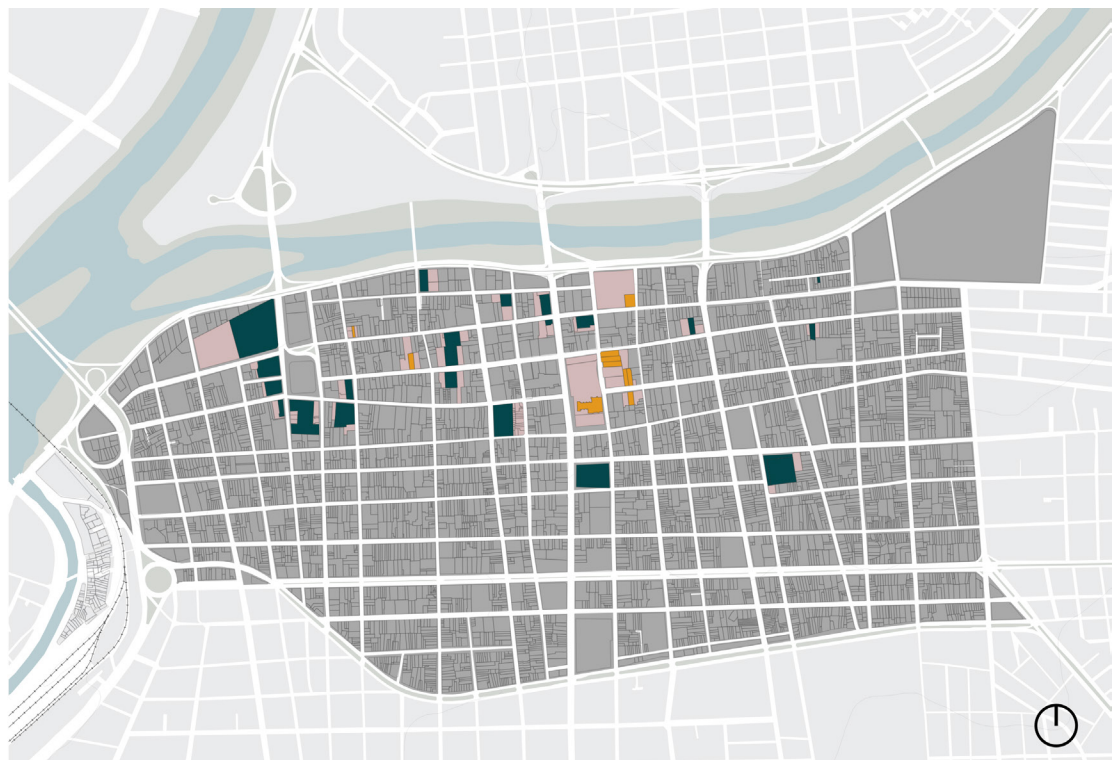
→
Mapa 17.
Distribución de
inmuebles histó-
ricos y artísticos.

Elaboración: IMPLAN
2025, en base a
Sistema de Información
Cultural SIC México.
INBAL.

Inmuebles

- Historicos
- Artísticos
- Contiguo

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



tórico, que presentan modificaciones formales, espaciales o estructurales que no alteran significativamente su morfología.

- **BAJO:** inmuebles cuyo valor se encuentra principalmente en el contexto urbano.

Cabe destacar que únicamente los predios catalogados como Monumentos Históricos o Artísticos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), los inmuebles colindantes con estos Monumentos, así como los inmuebles coloniales, artísticos e históricos reconocidos oficialmente por la Secretaría de Cultura del Gobierno de México, a través de la Dirección General de Sitios y Monumentos del Patrimonio Cultural, deberán atender

los criterios técnicos de protección, conservación, restauración y recuperación del patrimonio histórico inmueble, conforme a las disposiciones y atribuciones del INAH.

Este criterio permite que los demás inmuebles del Centro Histórico, aunque tengan valor patrimonial a nivel local, no queden sujetos a restricciones excesivas, favoreciendo la apertura a proyectos de rehabilitación, desarrollo urbano y usos compatibles con la dinámica económica y social de la zona.

A pesar del interés por conservar el patrimonio edificado, se ha registrado un proceso de conservación insuficiente debido a la falta de instrumentos que incentiven su mantenimiento y uso adecuado. Esto ha favorecido la

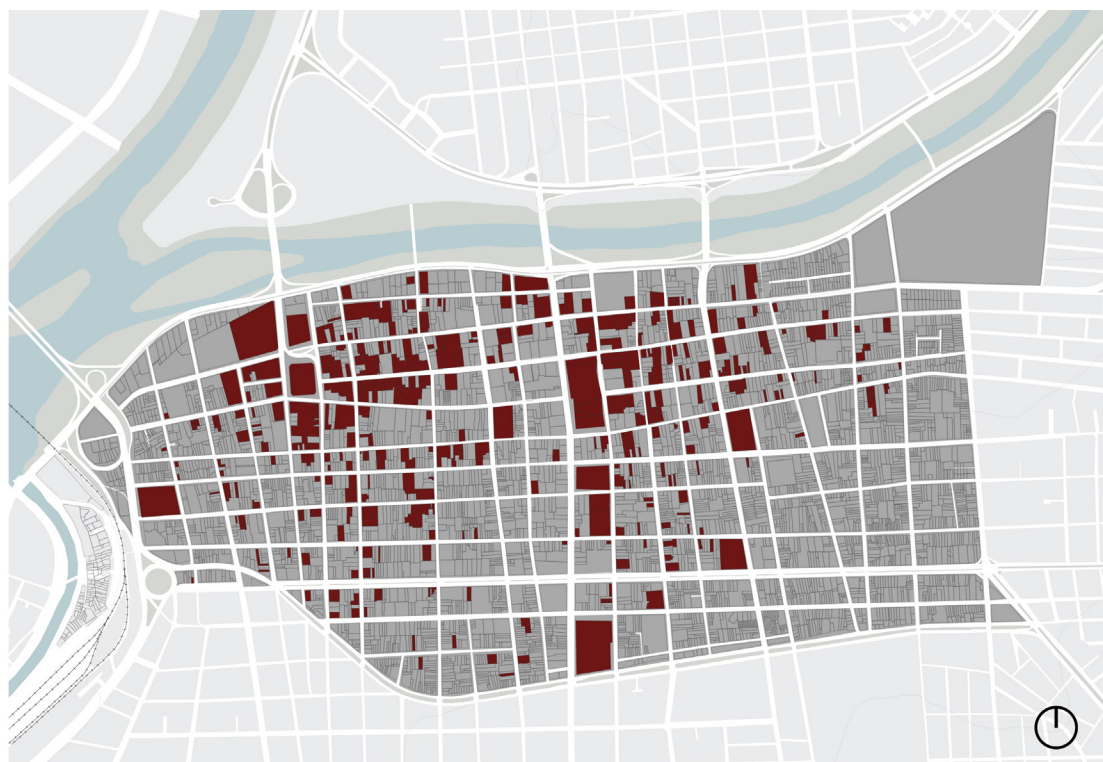
→
Mapa 18. Distribución de inmuebles catalogados patrimoniales por el municipio

Elaboración: IMPLAN 2025.

Simbología

■ Bienes patrimoniales

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



demolición de inmuebles o su reconversión a usos más rentables, como comercio o estacionamientos, lo que amenaza la integridad del patrimonio y la identidad histórica del centro.

Por ello, resulta prioritario garantizar la protección, conservación y uso estratégico del patrimonio mediante instrumentos normativos y programas de

incentivo que no solo inhiban su destrucción, sino que promuevan su aprovechamiento compatible con su valor histórico y artístico. Solo así se podrá asegurar la preservación de nuestra herencia cultural, fortalecer la identidad urbana y propiciar la apropiación social de estos espacios.

→
Imagen 53. Centro
de la ciudad.
Fuente: IMPLAN 2025.



3.2.6. VIVIENDA

²³ Fuente: Censo de Población y Vivienda 2020 del Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI).

La vivienda se distribuye en 2,461²³ lotes que representan el 47.94 % del total que comprende el polígono de la zona centro (5,133 lotes). Para entender su comportamiento, se deberán contemplar las necesidades de vivienda de la población residente, de la que se pretende atraer, así como de las limitaciones y potencialidades propias de las edificaciones con características patrimoniales, abandonadas y los predios baldíos.

En la distribución de viviendas por manzanas, se aprecia que existe una concentración al oriente de la zona centro, esta dinámica se ha mantenido así durante los últimos años, pese a la presión que existe por convertir viviendas en espacios destinados para

el desarrollo de giros comerciales o de servicios.

3.2.6.1. CRECIMIENTO HABITACIONAL

Como anteriormente se ha mencionado, la zona centro atraviesa por un proceso de despoblamiento, el cual se acentúa en los sectores central, poniente, y en menor medida al oriente; en todos se aprecia una mezcla de vivienda, en donde los giros de tipo comercial y de servicios son los predominantes.

Es bien sabido que la tendencia general en las zonas centrales de las ciudades en nuestro país, se caracterizan por la disminución del uso habitacional, efecto provocado por las dinámi-

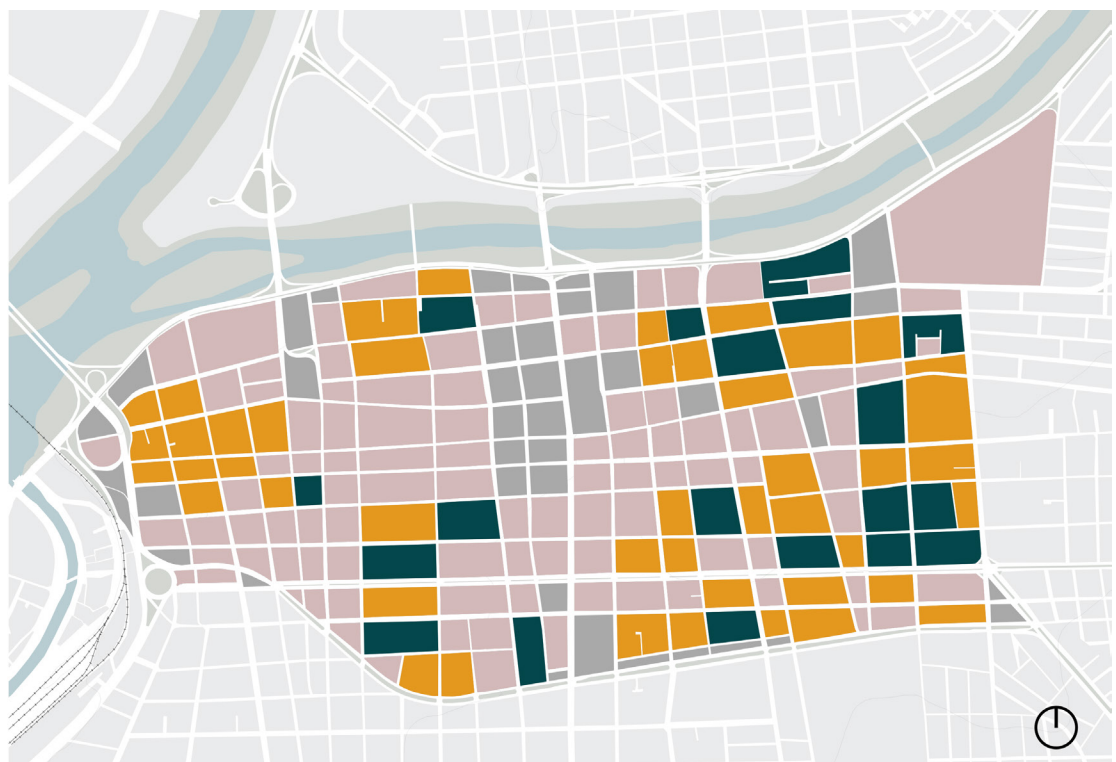
→ Mapa 19. Distribución de vivienda

Elaboración: IMPLAN 2025, en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

Nº de vivienda

- 1 - 15
- 16 - 30
- 31 - 65
- Sin vivienda

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



cas en los cambios de uso de suelo, en el que los predios que se construyeron originalmente para vivienda, terminaron acondicionándose para habilitar el desarrollo de giros comerciales y de servicios, aunque en la mayoría de los casos termina por desaparecer el uso habitacional y se construyen nuevos edificios o simplemente se habilita el predio como estacionamiento público. De lo anterior, el cambio de uso no es el principal problema, sino el nivel de proporción de viviendas que terminan por desaparecer en ciertos sectores de la zona centro.

La zona centro cuenta con espacios públicos de tradición que requieren mantener un uso habitacional de calidad para garantizar una adecuada

cohesión social, brindar seguridad y generar pertenencia entre su población. Por otro lado, cuando se habilitan las edificaciones patrimoniales, se promueve su conservación y dignificación, pero sobre todo se genera una imagen urbana atractiva y se aprovecha el potencial económico que estas pueden brindar.

La calidad de vivienda es variable, desde el tipo mixto (habitacional con comercios y servicios), hasta las viviendas en condiciones precarias como consecuencia del abandono y descuido, lo cual ha dado como resultado un proceso de decadencia física y funcional que se ve reflejado en el espacio urbano.

Se cuenta con 579 viviendas particu-

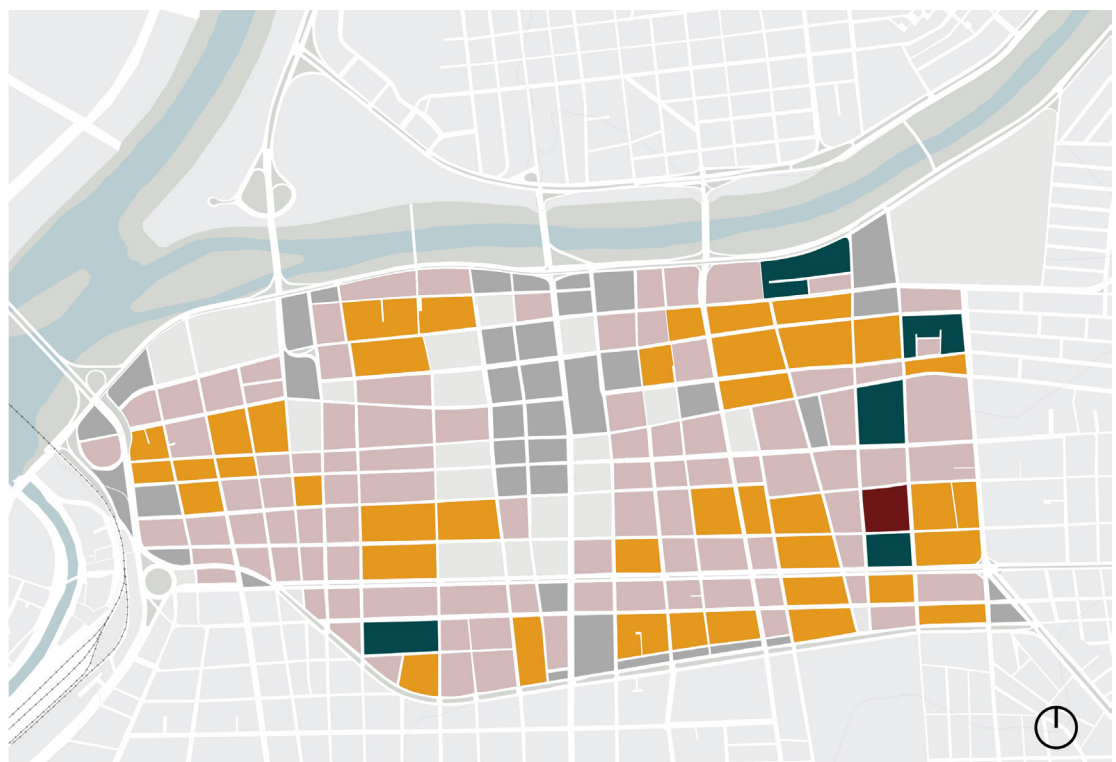
→
Mapa 20. Vivienda particular habitada.

Elaboración: IMPLAN 2025, en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

Nº de vivienda habitada

- 0
- 1 - 15
- 15 - 30
- 30 - 45
- 45 - 65
- Sin vivienda

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



lares deshabitadas que representan el 23% del total de la zona centro. Algunas de estas viviendas son consideradas edificaciones con valor patrimonial.

Respecto a su composición, se distingue el tipo vivienda unifamiliar de interés medio, la encontramos en la parte oriente, donde se distribuyen 468 predios con este tipo de características, y 651 predios ubicados en la parte suroeste y se extienden hasta la parte noroeste de la zona centro; en menor medida encontramos vivienda vertical, principalmente de interés medio, así como vivienda de interés social.

3.2.6.2. TIPOLOGÍA HABITACIONAL

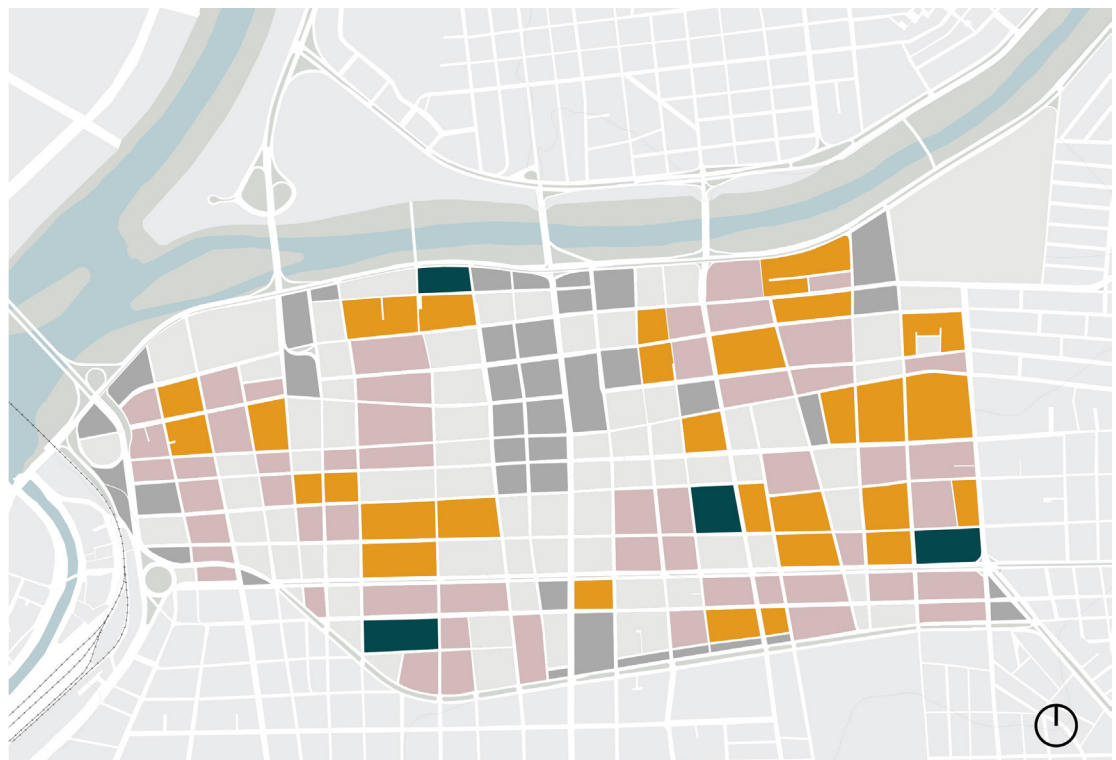
Las características son igualmente variadas, dependiendo del nivel de ingresos de los propietarios, del estado de abandono o del proceso de deterioro avanzado que presenten, o bien de la presencia de construcciones que cuentan con acabados especiales. En la zona centro se presentan las siguientes tipologías:

Edificaciones históricas; son edificaciones que se encuentran conservadas y mantienen sus interiores originales, en algunos casos modificados para satisfacer las necesidades actuales de espacio, así como la integración de nuevas actividades. En su mayoría de un nivel de edificación, cuentan con sistemas y materiales constructivos de gran calidad, con fachadas ricamente

→ Mapa 21. Vivienda particular deshabitada.

Elaboración: IMPLAN 2025, en base a la información obtenida del Censo de Población y Vivienda 2020.

Nº de vivienda deshabitada



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.

Edificaciones artísticas; guardan características similares a las edificaciones históricas en cuanto a su conservación, mantenimiento y modificaciones. Cuentan con uno a dos niveles, sus sistemas constructivos son de calidad y con acabados originales de estilo funcionalista; este tipo de edificaciones se localizan en su mayoría sobre el boulevard Niños Héroes. Algunas edificaciones han sido vendidas, subdivididas o abandonadas por los mismos propietarios.

Vivienda unifamiliar; tipología que conforma el contexto general de los sectores oriente y poniente de la zona

centro; son edificaciones de principios y mediados del siglo XX, cuentan con pocos elementos ornamentales y sistemas constructivos propios de la época. En algunos casos, las viviendas se encuentran modificadas totalmente en su interior, sin embargo, en su mayoría presentan un buen estado de conservación.

Vivienda vertical; en la zona centro existen muy pocos edificios de departamentos, las edificaciones de este tipo no rebasan los 6 niveles; sus características arquitectónicas son principalmente de finales del siglo XX, en sus fachadas se aprecia que se buscó adaptarlas a las tipologías del entorno, mediante detalles sobrios, pero que logran integrarse adecuadamente a la imagen urbana de la zona centro. Cuentan con detalles constructivos en las que la disposición de las viviendas se ubica en torno a pasillos y cubos de luz.



Imagen 54. Centro de la ciudad.

Fuente: IMPLAN 2025.



3.2.7.EQUIPAMIENTO

El equipamiento existente en el sector es diverso y especializado, debido a la privilegiada ubicación del centro, lo que lo convierte en un importante punto de referencia para la ciudad, el municipio y el estado. Los equipamientos existentes se consideran suficientes y muestran un superávit en la mayoría de los subsistemas, esto generado por el proceso de despoblamiento que ha sufrido la zona en la última década. Los equipamientos públicos ocupan 81 predios que equivalen al 1.6% del total de la zona centro (4,993); su distribución se presenta en el siguiente apartado:

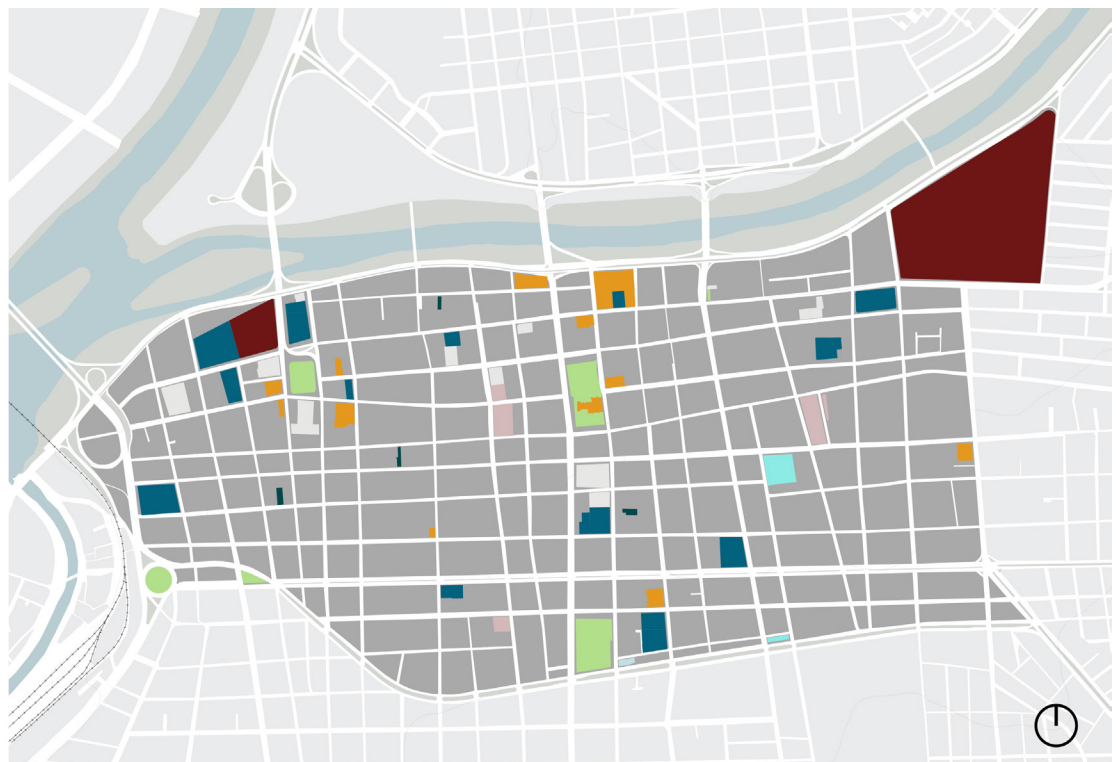
Clasificación	Nº
Educación	16
Cultura y recreación	13
Administración pública	11
Áreas verdes urbanas	11
Plaza	6
Abasto	5
Espacios Públicos de transición	4
Asistencia social	4
Servicios urbanos Públicos	3
Deporte	2
Salud	1
Sin uso	5

→ Mapa 22. Equipamiento.

Elaboración: IMPLAN 2025.

- Equipamiento
- Abasto
 - Administración pública
 - Asistencia social
 - Cultura y recreación
 - Deporte
 - Educación
 - Plaza
 - Salud
 - Servicios urbanos

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



3.2.7.1. ESPACIO PÚBLICO

Los espacios públicos ubicados en el centro de Culiacán representan algunos de los sitios más emblemáticos y significativos de la ciudad. Varios de ellos se remontan a los primeros años de la fundación, lo que les otorga un alto valor histórico, cultural y social.

Entre los espacios más representativos se encuentran:

- Plaza General Álvaro Obregón: considerada la plaza principal y punto de origen de la ciudad, concentra el núcleo patrimonial conformado por la Catedral, la Plaza de Armas y su quiosco. En conjunto, abarcan una superficie cercana a los 15,000 m².
- Plaza Rosales: con una extensión aproximada de 9,000 m², constituye un importante epicentro universitario y cultural, con características similares a la Plaza Obregón.
- Parque Revolución: inaugurado en 1938 y popularmente conocido como parque de las paraguas, ocupa alrededor de 16,000 m². En su zona norte se localiza el polideportivo Juan S. Millán, espacio que combina usos deportivos y culturales.

Estos espacios públicos no solo refuerzan la cohesión social, sino que también representan hitos de identidad urbana para la ciudad de Culiacán

3.2.7.2. ABASTO Y COMERCIO

En la zona centro se concentran cuatro mercados tradicionales de gran valor histórico y funcional: el Mercado Gar-

mendia, el Mercado Rafael Buelna ("El Mercadito"), el Mercado de las Flores y el Mercado Izabal (actualmente cerrado). El análisis confirman una cobertura del 100% en la zona centro, consolidando a estos equipamientos como nodos clave para el suministro de alimentos, productos tradicionales y servicios complementarios.

El Mercado Garmendia, con orígenes en el siglo XX, constituye el mercado de abasto más representativo del centro. El Mercado Rafael Buelna destaca por su diversidad de locales y flujo comercial constante, mientras que el Mercado de las Flores conserva su carácter especializado. Estos mercados no solo abastecen a la población local, sino que también forman parte de los circuitos turísticos y patrimoniales, reforzando la identidad del centro histórico.

3.2.7.3. DEPORTE

En el área centro se encuentran distribuidos dos equipamientos deportivos significativos:

- El Parque Centro Cívico Constitución destaca como un complejo multifuncional, pues integra instalaciones deportivas, culturales y recreativas, además de espacios emblemáticos como el zoológico y la biblioteca Gilberto Owen.
- El Estadio Universitario, por su parte, concentra eventos deportivos y culturales de escala regional. Ambos equipamientos cumplen un papel estratégico en la oferta de infraestructu-

ra recreativa, aunque su nivel de accesibilidad pública y condiciones de mantenimiento requieren evaluación constante.

3.2.7.4. CULTO

En el sector centro se concentran cuatro equipamientos religiosos de gran relevancia: la Catedral Basílica de Nuestra Señora del Rosario, el Santuario del Sagrado Corazón de Jesús, la Parroquia de Nuestra Señora del Carmen y la Parroquia de San Francisco de Asís.

De estos, la Catedral y el Santuario sobresalen como auténticos símbolos de la ciudad, presentes desde sus orígenes y testigos de su evolución histórica y urbana. Su valor trasciende lo religioso, ya que representan referentes de identidad colectiva y constituyen hitos de interés turístico y cultural. La Catedral se distingue por su notable carácter patrimonial, mientras que el Santuario destaca por su relevancia arquitectónica y la gran afluencia de fieles durante las festividades.

3.2.7.5. PANTEONES

En la zona centro se localiza el Panteón San Juan Nepomuceno, fundado en 1844 y reconocido por su importancia histórica.

Además de su función original, este panteón posee un valor patrimonial y cultural, pues en él reposan personajes ilustres de la historia local. Por ello, su preservación y manejo resultan indispensables, no solo como servicio funerario, sino también como parte

del patrimonio tangible de la ciudad.

3.2.7.6. EDUCACIÓN

En el polígono central se encuentran distribuidos 59 planteles educativos: 24 de educación básica, 23 de nivel medio superior y 12 de nivel superior; de los cuales el 42% son públicos y el 58% privados. Estos planteles cumplen una función estratégica en la movilidad y dinámica del centro, al generar importantes flujos diarios de estudiantes y personal académico.

3.2.7.7. SALUD

En el centro se concentra una extensa red de 586 giros vinculados a la salud, destacando los consultorios dentales y los consultorios de medicina especializada.

La red de salud del centro depende en gran medida de pequeños prestadores privados, lo que refleja un modelo basado en la atención individual y de escala reducida. El único equipamiento con carácter de servicio auxiliar público y de utilidad colectiva es la Cruz Roja, institución que constituye un punto clave de atención y respuesta en emergencias.

3.2.8. USOS DEL SUELO

De acuerdo con información de catastro, los usos del suelo de la zona centro se distribuyen en 62% habitacional, el comercio ocupa el 28.63%, el 2.62 % corresponde al uso mixto (comercio y vivienda); el uso industrial apenas es el 0.57 %, el equipamiento en la zona es de 1.13% (siendo este de salud, educación y cultura, recreación, deporte y administración pública), el 3.38 % son baldíos y los servicios con el 0.38%.

El uso comercial en la zona centro se concentra en mayor proporción en las manzanas en torno al mercado Garmendía, el cual está definido por las vialidades Paseo Niños Héroes al norte, Blvd. Francisco I. Madero al sur, Av. Ruperto Paliza al este y Av. Donato Guerra al oeste.

Una mayor proporción de suelo comercial implica una disminución en la densidad de población en la zona centro; esta es una dinámica en la cual los giros comerciales desplazan al uso habitacional y con ello a los habitantes; de manera que este factor representa un obstáculo para el desarrollo de las políticas de redensificación de la zona centro. La habitabilidad es una condición esencial para la conservación y vitalidad de la ciudad, por lo cual es importante generar una zonificación de usos de suelo e instrumentación que establezcan los requerimientos necesarios para contar con una adecuada ordenación territorial y que permitan aprovechar el potencial que ofrece la zona centro.

→ Mapa 23. Uso de suelo catastral.

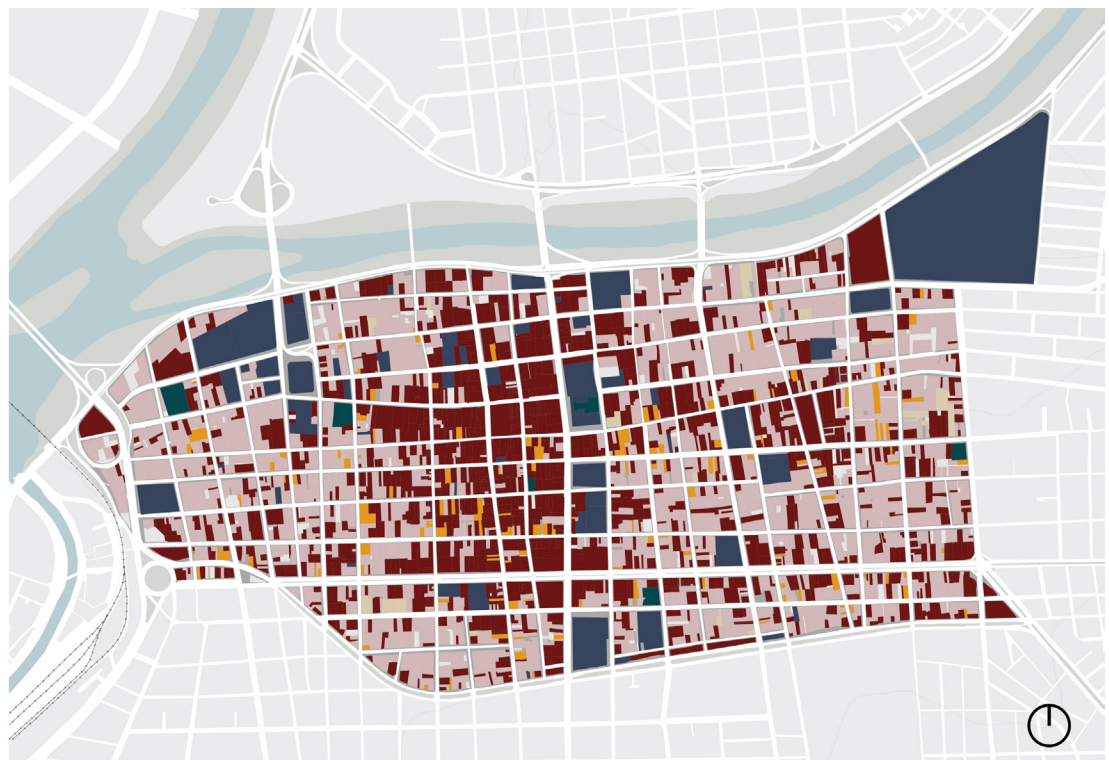
Elaboración: IMPLAN 2025, con base en datos catastrales 2018

Simbología

- Comercio
- Mixto
- Habitacional
- Servicios
- Industria
- Equipamiento
- Baldíos

0 200 400 m

Escala: 1:20,132.1



3.2.9. OCUPACIÓN DEL SUELO

La ocupación del suelo es la relación que se da entre la superficie urbana edificada y no edificada. Con datos de catastro fue posible estimar por predio el porcentaje que ocupa la construcción en el mismo; esto da como resultado el coeficiente de ocupación del suelo, para este análisis se definió una escala que va de 0 a 1, de tal modo que los predios con valor 0 están baldíos o sin construcción y los

que alcanzan un valor de 1, significa que la edificación se desplanta en la totalidad del predio.

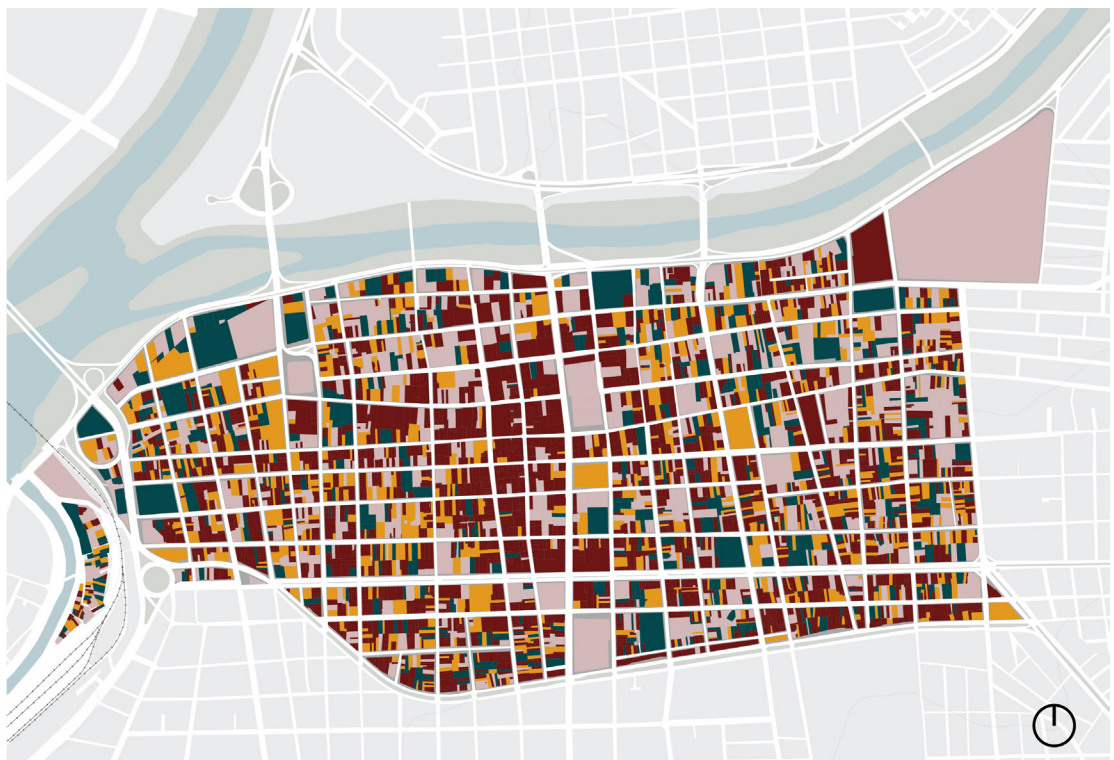
El 30% de las construcciones se desplantan en menos del 60% de la superficie, mientras que el 40% están desplantadas en más del 90% de la superficie de los predios, esto se aprecia en la edificación que cuentan con más antigüedad.

→
Mapa 24. Ocupación del suelo.
Elaboración: IMPLAN 2025, con base en datos catastrales 2018.

Simbología

- 0 - 0.40
- 0.41 - 0.60
- 0.61 - 0.80
- 0.81 - 1.00

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



3.2.10. MOVILIDAD

3.2.10.1. ESTRUCTURA VIAL

La composición de la estructura vial de la zona centro se remonta al diseño de la traza urbana definida en el siglo XIX. En la actualidad, el sistema de vialidades está pensado en función del uso del automóvil, segregando el confort de las personas que se desplazan de forma peatonal.

La retícula ortogonal de la zona centro forma una serie de pares viales que la atraviesan de extremo a extremo, generando una red vial interna donde se interconectan ejes troncales, vialidades primarias, secundarias y locales; las cuales a continuación se presentan:

Eje Troncal o red vial estratégica

Se caracterizan por ser los principales conectores de la estructura vial, cuya función es ligar la estructura vial de la ciudad con los accesos carreteros, libramientos, vías de acceso controlado, y vías primarias; de manera que los ejes troncales permiten de manera estratégica, generar una movilidad eficiente para la ciudad, que facilita el traslado de personas y mercancías; en términos económicos, su existencia es primordial para el desarrollo de la logística que permite impulsar el desarrollo de la ciudad.

Nombre vial	Circulación
Álvaro Obregón	Norte -sur
Francisco I. Madero	Oriente - poniente Poniente - Oriente

Vialidad primaria

Son las vialidades que presentan mayor fluidez vehicular, están vinculadas con las vialidades secundarias y locales. En caso de estar contiguas a las vialidades de acceso, la vialidad primaria se encarga de conectar el tránsito pesado y de distribuirlo al interior de la ciudad, así mismo se utiliza para viajes a distancias medias y en ellas circulan las principales rutas de transporte público de la ciudad.

Nombre vial	Circulación
Paseo Niños Hé- roes	Oriente-Poniente Poniente-Oriente
Rafael Buelna	Oriente-Poniente Poniente-Oriente
Miguel Hidalgo y Costilla	Poniente-Oriente
Gabriel Leyva Solano	Oriente-Poniente Poniente-Oriente
Nicolás Bravo	Sur-Norte
Aquiles Sedán	Sur-Norte
Venustiano Ca- rranza	Norte-Sur Sur-Norte

Vialidad secundaria

Su conexión con la estructura vial es a través de la vialidades primarias; su principal función es permitir el tránsito interno de una zona o colonia; entorno a ellas es posible desarrollar una serie de actividades económicas, principalmente de comercio de cobertura local. Estas vialidades se utilizan principalmente para viajes de paso, a tra-

vés de ellas se permite la circulación del transporte público, así como de mercancías que dan servicio directo a las zonas o colonias.

Nombre Vial	Circulación
Antonio Rosales	Poniente-Oriente
Benito Juárez	Oriente-Poniente
Mariano Escobedo	Poniente-Oriente
Lateral Izquierdo	Sur-Norte
Rodolfo G. Robles	Norte-Sur
Teófilo Noris	Norte-Sur
Vicente Riva Palacio	Sur-Norte
Domingo Rubí	Norte-Sur
Juan Carrasco	Sur-Norte
Jesús G. Andrade	Sur-Norte

Vialidad local

Tienen vinculación directa con vialidades primarias y secundarias, conocidas como conectoras; los recorridos de tránsito son cortos y los volúmenes de tránsito son menores y a velocidades promedio de 30 km/h; generalmente cuentan con circulaciones en doble sentido.

Nombre Vial	Circulación
Ignacio Zaragoza	Poniente-Oriente
Ángel Flores	Oriente-Poniente
Cristóbal Colón	Oriente-Poniente
Francisco Villa	Oriente-Poniente Poniente-Oriente

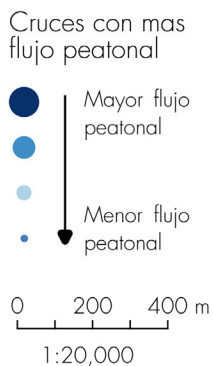
Ramón F. Iturbide	Norte-Sur
Agustín Lara	Norte-Sur Sur-Norte
Guadalupe Victoria	Norte-Sur
Donato Guerra	Norte-Sur
Juan M. Banderas	Norte-Sur
José María Morelos y Pavón	Norte-Sur Sur-Norte
Manuel Bonilla	Norte-Sur Sur-Norte
Ruperto L. Paliza	Norte-Sur
Ramón Corona	Norte-Sur
Ignacio Aldama	Norte-Sur
Jorge G. Granados	Sur-Norte
H. Galeana	Norte-Sur
Francisco Sepúlveda	Norte-Sur
Vicente Guerrero	Norte-Sur Sur-Norte
Presa Valsequillo	Norte-Sur Sur-Norte

3.2.10.2. MOVILIDAD NO MOTO-RIZADA

A partir de la publicación del Plan Parcial Culiacán Zona Centro en 2010, se iniciaron procesos de revitalización muy importantes para el sector. Así pues, se inició con el proceso de mejoramiento de la vía pública, mediante las intervenciones en calles y banquetas, que incluyeron la colocación de mobiliario urbano, vegetación y el cambio hacia infraestructura subterránea en algunas de las calles rehabilitadas. En total se han realizado obras de mejoramiento en aproximadamente 11.2 km lineales de vía pública. Estas rehabilitaciones han proporcionado mayor espacio a la circulación peatonal en la zona centro.

Sin embargo, estas acciones no han sido suficientes para garantizar seguridad y comodidad a los peatones, por lo cual, en diversos tramos se puede observar gente transitando por el arroyo vehicular, exponiendo su integridad física. Actualmente se cuenta con varios factores negativos que dificultan la movilidad peatonal, entre ellos se encuentran: el desnivel de las banquetas, innumerables obstáculos habilitados por propietarios de predios (escalones, ventanas, barandales, macetas, anuncios, aires acondicionados a baja altura), comercio en la vía pública, falta de árboles que generen sombra y sobre todo, lo más común, la preferencia de la rampa para acceso de vehículos rompiendo la horizontalidad de la banqueta que

→
Mapa 25.
Cruces con mas
flujo peatonal
Elaboración: IMPLAN
2025.



²⁴ Para conocer más sobre las rutas de transporte público de la ciudad de Culiacán, consultar: <http://implancln.gob.mx/apps/webmaps/transpublico/transpublico-0.1.html>

el peatón requiere para circular con seguridad. Por otro lado, salvo la semipeatonalización que se lleva a cabo en la calle Ángel Flores durante los fines de semana, no se ha logrado la implementación permanente de ninguna calle peatonal.

3.2.10.3. TRANSPORTE PÚBLICO

En la zona centro, se encuentran todas las modalidades del transporte público existentes en la ciudad, de manera que se cuenta con una buena cobertura, sin embargo, existe una saturación de unidades, del total de las 67 rutas de transporte público que circulan por la ciudad, 65 pasan por la zona centro²⁴. La principal problemática, se genera en los tramos de las vialida-

des en la que se concentran más de 25 rutas de transporte público, lo que hace totalmente insostenible el funcionamiento de la estructura vial.

En cuanto a la ubicación de paraderos, se tienen identificados un total de 54, de los cuales el 55.5% cuentan con señalización que los identifique, 20.5% tienen mobiliario adecuado y el 24% son paradas habituales. El 61% se localizan dentro del polígono comprendido por las calles José María Morelos, Antonio Rosales, Jesús Andrade y boulevard Francisco I. Madero.

3.2.10.4. ESTACIONAMIENTOS

El constante incremento del número de vehículos automotores que circulan por el centro genera una demanda

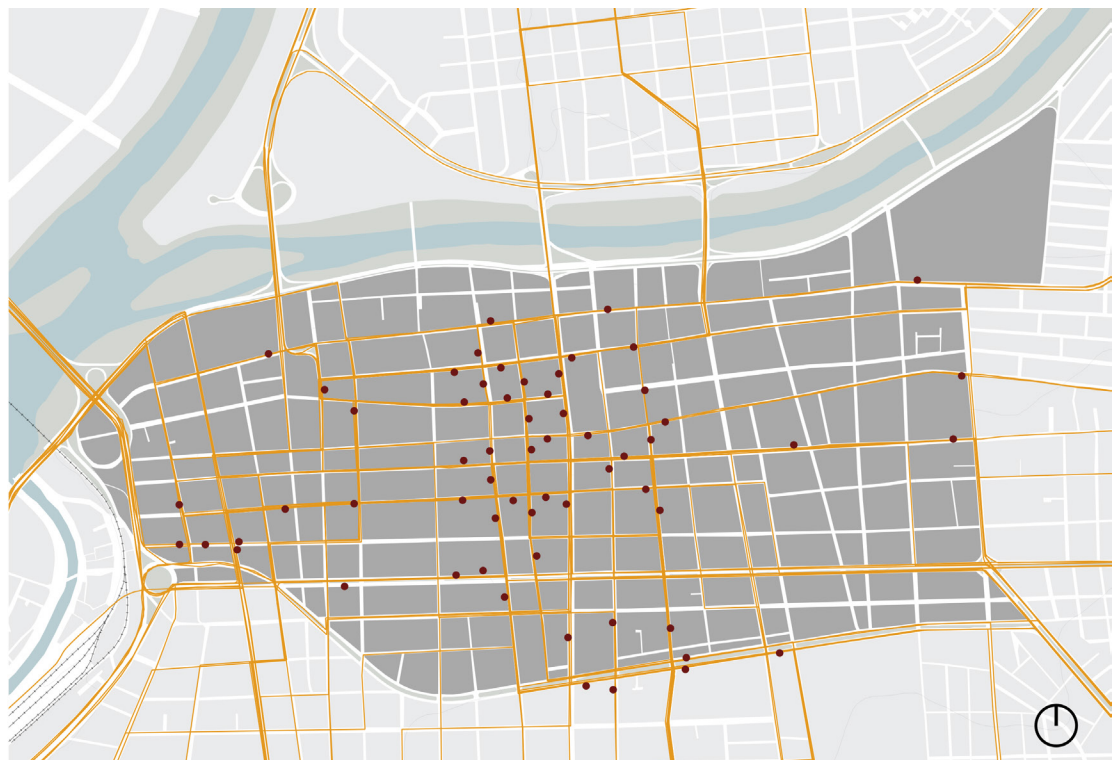
→
Mapa 26. Paradas de transporte público existentes.

Elaboración: IMPLAN 2025, en base SEDESU, Dirección de Vialidad y Transportes, Implan; Municipio de Culiacán.

Simbología

- Rutas de camion
- Paradas de camion

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



progresiva de espacios para estacionamiento, al ser una zona atractora de viajes. Asumiendo que la oferta de espacio de estacionamiento condiciona una demanda de uso, y con ello un tráfico inducido, es conveniente dimensionar la oferta para desarrollar medidas que incentiven el uso racional del espacio de estacionamiento, para gestionar la demanda y la presión a las zonas.

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 generan una imagen atractiva al espacio urbano y muchos de ellos significaron la demolición de fincas históricas. Se identificaron 34 manzanas que contienen estacionamientos del número total del centro, de las cuales el 21.89% contienen un estacionamiento el 7.46% dos y el 1% cinco.

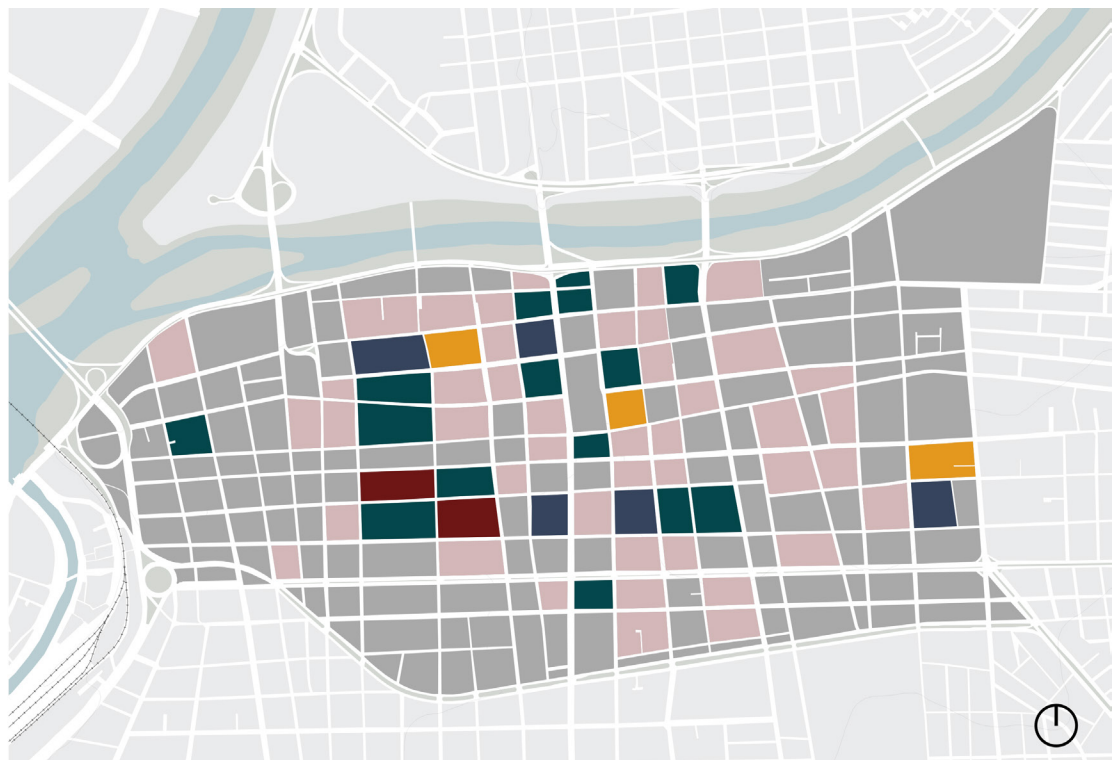
→
Mapa 27. Número de estacionamientos por manzana.

Elaboración: IMPLAN 2025, en base a la información obtenida de DENU 2025.

Nº de estacionamientos

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

0 200 400 m
Escala: 1:20,000



3.3. SÍNTESIS DE INDICADORES

DATOS GENERALES	INDICADORES DEL POLIGONO	CANTIDAD	UNIDAD
SECTOR	Manzanas	201	Nº
	Lotes	5,133	Nº
ÁREA URBANA	Área total	25.38	HA
POBLACIÓN	POBLACIÓN TOTAL	4764	Nº
	Densidad de población	19	HAB/HA
	Población femenina	2,464	Nº
	Población masculina	2,179	Nº
ASPECTOS SOCIOECONÓMICOS	Población ocupada	2,323	Nº
	Población desocupada	116	Nº
	Población inactiva	1,516	Nº
	P.E.A. Femenina	1,121	Nº
	P.E.A. Masculina	1,412	Nº
EQUIDAD E INCLUSIÓN SOCIAL	Población joven (0-14 años)	161	Nº
	Población mayor (60 y +)	1,418	Nº
	Población con discapacidad	134	Nº
DIMENSIÓN ECONÓMICA	UNIDADES ECONÓMICAS TOTALES	4,580	Nº
	Comercio al por menor	1,511	Nº
	Servicios varios	458	Nº
	Servicios de salud y asistencia social	778	Nº
	Alojamiento y alimentos	412	Nº
	Industria manufacturera	183	Nº
VIVIENDA	VIVIENDA TOTAL	2,461	Nº
	Vivienda deshabitada	579	Nº
	Vivienda habitada	1,882	Nº
	Densidad de vivienda	10	VIV/HA
EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO TOTAL	81	Nº
	Cultural y recreación	13	Nº
	Educativo	16	Nº
	Áreas verdes urbanas	11	Nº
	Administración pública	11	Nº
MOVILIDAD	Ejes troncales	2	Nº
	Vialidades primarias	7	Nº
	Vialidades secundarias	10	Nº
	Vialidades terciarias	19	Nº
	Rutas de transporte público	65	Nº
	Paradas de camión	54	Nº

→
 Tabla 1. Indicadores del PDUZCC
 Fuente: Elaboración IMPLAN, con base en el diagnóstico.

3.4. SÍNTESIS DE PROBLEMÁTICAS

PROBLEMÁTICA	DESCRIPCIÓN	CAUSAS	EFFECTOS
Proceso de despoblamiento y deterioro integral del entorno urbano	La Zona Centro presenta una pérdida sostenida de población residente y debilitamiento de su función habitacional, lo que ha generado abandono de inmuebles, deterioro del espacio público, fragmentación de la imagen urbana y aumento en la percepción de inseguridad.	<ul style="list-style-type: none"> • Cambio de uso de suelo habitacional a comercial • Alta especulación inmobiliaria • Elevado valor del suelo • Falta de incentivos para vivienda en el centro • Normativa restrictiva o poco flexible • Falta de mantenimiento y regulación efectiva del espacio público • Débil apropiación social del territorio 	<ul style="list-style-type: none"> • Poca o nula vitalidad urbana fuera de horarios comerciales • Abandono y deterioro de inmuebles • Fragmentación y deterioro de la imagen urbana • Espacios públicos subutilizados o desordenados • Disminución de vigilancia natural • Incremento en la percepción e incidencia de inseguridad • Reducción de actividad nocturna • Migración de residentes • Expansión urbana periférica
Subutilización e ineficiencia del suelo urbano	Existencia de predios vacíos, edificaciones abandonadas y plantas altas sin uso.	<ul style="list-style-type: none"> • Especulación inmobiliaria • Problemas de tenencia • Falta de uso mixto • Débil promoción de rehabilitación 	<ul style="list-style-type: none"> • Deterioro de la imagen urbana • Pérdida de competitividad territorial • Aparición de estacionamientos provisionales • Riesgos estructurales
Sistema de movilidad desarticulado	Infraestructura peatonal y ciclista insuficiente y concentración de rutas de transporte público.	<ul style="list-style-type: none"> • Deterioro y ocupación indebida de banquetas que afecta la accesibilidad peatonal • Falta de infraestructura ciclista en vialidades principales • Excesivo número de rutas que pasan por el centro 	<ul style="list-style-type: none"> • Alta incidencia de accidentes • Baja accesibilidad universal • Sin oferta para la intermodalidad • Mayor uso del automóvil particular • Congestionamiento vial • Contaminación atmosférica y ruido • Pérdida de eficiencia en traslados
Conflictos logísticos	Carga y descarga de mercancías y estacionamiento desordenado impactan negativamente la movilidad.	<ul style="list-style-type: none"> • Falta de regulación horaria • Insuficiente infraestructura logística • Predominio del estacionamiento en carriles de circulación 	<ul style="list-style-type: none"> • Obstrucción vial • Deterioro del espacio público • Incremento del tráfico
Vulnerabilidad climática y modelo urbano ambientalmente ineficiente	La Zona Centro presenta vulnerabilidad ante riesgos climáticos y un modelo urbano con bajo desempeño ambiental, caracterizado por impermeabilización del suelo, alta motorización y baja eficiencia energética.	<ul style="list-style-type: none"> • Predominio de superficies impermeables y escasa infraestructura verde • Movilidad motorizada predominante • Insuficiente incorporación de energías limpias y sistemas pasivos • Falta de estrategias integrales de adaptación y mitigación climática 	<ul style="list-style-type: none"> • Intensificación de islas de calor • Incremento de emisiones contaminantes • Riesgos a la salud pública • Mayor consumo energético • Deterioro del confort urbano • Impacto ambiental acumulativo
Deterioro del patrimonio histórico	Demolición, abandono o intervenciones inadecuadas en inmuebles con valor histórico.	<ul style="list-style-type: none"> • Inmuebles patrimoniales sin uso • Especulación del suelo • Altos costos de conservación • Normativa restrictiva • Falta de incentivos • Falta de estrategia integral de activación 	<ul style="list-style-type: none"> • Pérdida irreversible de patrimonio • Pérdida de identidad cultural • Demoliciones o intervenciones inadecuadas
Débil gobernanza y coordinación institucional	Limitada articulación entre actores públicos, privados y ciudadanía.	<ul style="list-style-type: none"> • Instrumentos dispersos • Falta de incentivos claros • Participación ciudadana limitada 	<ul style="list-style-type: none"> • Implementación fragmentada • Baja corresponsabilidad social • Dificultad para consolidar procesos de revitalización

↑Tabla 2. Síntesis de problemáticas

Fuente: Elaboración IMPLAN 2026.

CAPÍTULO IV

PROSPECTIVAS Y

TENDENCIAS

4.1. PROYECCIONES DE POBLACIÓN

El Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán se apoya en un análisis detallado de las tendencias demográficas y urbanas de las últimas décadas. La zona central de la ciudad ha mostrado un proceso sostenido de despoblamiento, lo que ha generado la subutilización de su infraestructura y una pérdida progresiva de dinamismo urbano.

Ante este panorama, se plantean tres escenarios prospectivos que permiten visualizar posibles futuros para la Zona Centro y orientar las decisiones estratégicas del programa.

4.1.1. ESCENARIO TENDENCIAL (SIN INTERVENCIÓN)

Este escenario describe el futuro de la Zona Centro en caso de que las condiciones actuales se mantengan sin cambios significativos. Con base en la tendencia histórica de decrecimiento poblacional, se proyecta una reducción continua de habitantes, lo que acentuará el abandono de predios, la falta de inversión y la degradación del entorno urbano.

- **Proyección de población 2030:** 3,365 habitantes

- **Proyección de población 2040:** 2,374 habitantes

El resultado sería un centro con menor vitalidad social y económica, comprometiendo su papel como núcleo de la ciudad.

4.1.2. ESCENARIO PROGRAMÁTICO (RECUPERACIÓN MODERADA)

Este escenario plantea una recuperación gradual de la Zona Centro a través de la implementación de normativas e instrumentos de gestión urbana. La estrategia se enfoca en una densificación controlada, mediante la reutilización de terrenos baldíos y subutilizados, así como el reciclaje y recuperación de edificios antiguos y áreas deterioradas para destinarlos a nuevos desarrollos habitacionales y de usos mixtos.

Con una tasa de crecimiento poblacional estimada en 1% anual, se busca detener el proceso de despoblamiento y propiciar un repunte sostenible:

- **Proyección de población 2030:** 5,257 habitantes

- **Proyección de población 2040:** 5,813 habitantes

El objetivo es consolidar el uso mixto de suelo, lo que permitirá atraer nuevos residentes, reactivar la economía local y fortalecer la cohesión social, garantizando al mismo tiempo que la infraestructura existente mantenga su funcionalidad y capacidad.

4.1.3 ESCENARIO DESEABLE (REVITALIZACIÓN AMBICIOSA)

Este escenario representa la visión de largo plazo para la Zona Centro: un proceso de revitalización urbana integral con una tasa de crecimiento anual de 2.5% o superior. Se alcanzaría a través de la combinación de políticas públicas efectivas, incentivos a la inversión privada y proyectos de densificación y verticalidad en áreas estratégicas.

- **Proyección de población 2030:** 6,098 habitantes

- **Proyección de población 2040:** 7,801 habitantes

Este escenario constituye la meta del Programa Parcial: consolidar el centro de Culiacán como un polo dinámico de desarrollo, con una base residencial sólida que garantice su sostenibilidad social, económica y cultural.

Para transitar del escenario tendencial al deseable, el Programa Parcial orienta sus acciones en torno a las siguientes estrategias:

- **Impulsar la vivienda vertical en corredores estratégicos:** favorecer la construcción en altura para incrementar la densidad.

- **Reutilizar terrenos baldíos y subutilizados:** destinar estos espacios a proyectos habitacionales y de usos mixtos.

- **Reciclar y revitalizar la ciudad existente:** recuperar edificios antiguos y áreas deterioradas para nuevos usos urbanos.

- **Facilitar la construcción en lotes pequeños (a partir de 96 m²):** ampliar las oportunidades de desarrollo habitacional en predios de menor superficie.

- **Promover la densificación controlada:** aumentar la población residente sin generar expansión desordenada, optimizando el uso de la infraestructura existente.

CAPÍTULO V
MODELO DE
DESARROLLO URBANO
ZONA CENTRO

→
Imagen 55. Centro
de la ciudad.
Fuente: IMPLAN 2025.



5.1. VISIÓN

Al horizonte del año 2046, la Zona Centro de Culiacán se consolida como un territorio vivo, habitable, accesible y competitivo, reconocido como el corazón histórico, cultural, económico y social de la ciudad. Su desarrollo se sustenta en la revitalización del patrimonio edificado, la recuperación del espacio público, la consolidación de una base residencial activa, la movilidad segura y sustentable, y un modelo de ocupación eficiente del suelo que impulsa la densificación equilibrada, la mezcla de usos y la reactivación económica. A través de una gestión urbana innovadora, participativa y corresponsable, la Zona Centro fortalece su identidad, mejora su calidad urbana y ambiental, y se posiciona como un referente de regeneración urbana, inclusión social y resiliencia territorial.

5.2. EJES ESTRATÉGICOS

5.2.1. CENTRO VIVO

Este eje busca regenerar y revitalizar la Zona Centro como un espacio dinámico, habitable y atractivo, promoviendo el desarrollo urbano sostenible y fomentando la vida económica, cultural y social. Para lograrlo, se plantea un enfoque integral que incluye la habitabilidad, la densificación, el uso eficiente del suelo y el fortalecimiento del patrimonio cultural y turístico.



→
Imagen 56. Centro
de la ciudad.
Fuente: IMPLAN 2025.

5.2.2. CENTRO ACCESIBLE Y CONECTADO

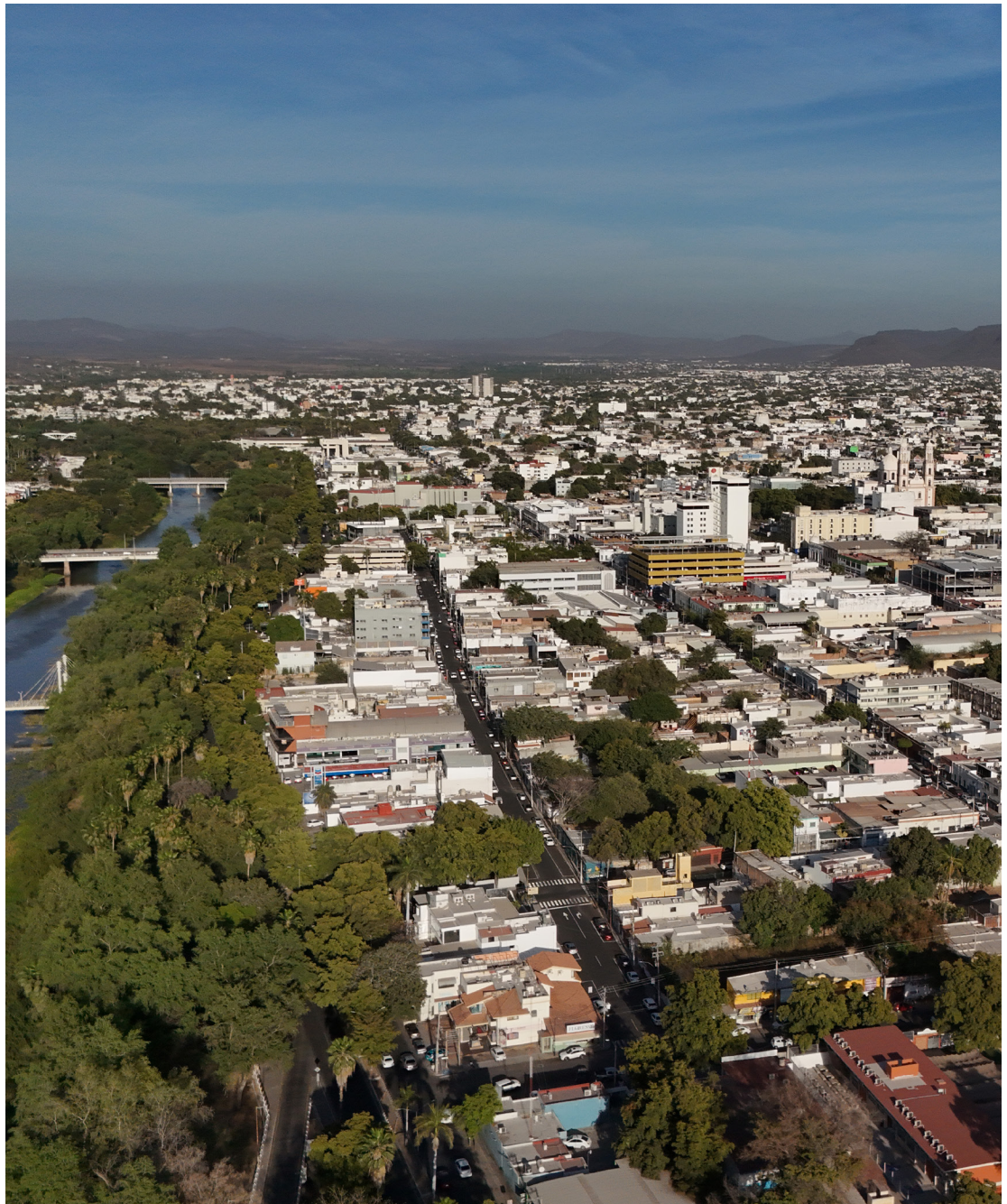
Este eje se enfoca en mejorar la movilidad y la conectividad en la Zona Centro, asegurando que los residentes y visitantes puedan desplazarse de manera segura, eficiente y sostenible.



→
Imagen 57. Centro
de la ciudad.
Fuente: IMPLAN 2025.

5.2.3. CENTRO SOSTENIBLE Y RESILIENTE

El eje busca generar las condiciones adecuadas a la Zona Centro para enfrentar riesgos ambientales y climáticos, al tiempo que promueve el desarrollo sostenible mediante la reducción de emisiones, el uso de recursos eficientes y la integración de elementos naturales en el entorno urbano.



→
Imagen 58. Centro
de la ciudad.
Fuente: IMPLAN 2025.

5.2.4. CENTRO ATRACTIVO

El eje busca revalorizar la Zona Centro como un lugar distintivo que combine la protección de su patrimonio histórico y cultural con la mejora de los espacios públicos y la regulación de actividades urbanas. Este enfoque se orienta a fortalecer la identidad del centro y promover un entorno que invite al disfrute, la convivencia y la actividad económica organizada.



→
Imagen 59. Centro
de la ciudad.
Fuente: IMPLAN 2025.

5.2.5. CENTRO SEGURO

Busca garantizar la tranquilidad y seguridad de los habitantes, trabajadores y visitantes de la Zona Centro mediante la prevención de riesgos y el fortalecimiento de la seguridad urbana. Este enfoque se basa en estrategias que integran el diseño urbano, la activación de espacios públicos, la tecnología y la movilidad segura, promoviendo una colaboración efectiva entre autoridades y ciudadanía. El eje busca transformar el entorno urbano en un espacio confiable, dinámico y propicio para la convivencia.



→
Imagen 60. Centro
de la ciudad.
Fuente: IMPLAN 2025.

5.2.6. CENTRO INCLUYENTE Y PARTICIPATIVO

Este eje promueve un modelo de gobernanza colaborativa que integre la participación activa de los ciudadanos, las autoridades y el sector privado en la planeación, gestión y regeneración de la Zona Centro, priorizando el bienestar comunitario y el desarrollo sostenible.



→
Imagen 61. Consulta ciudadana.
Fuente: IMPLAN 2025.

5.3. ESTRATEGIAS

CENTRO VIVO

Estrategia 1. Mejorar la habitabilidad y calidad de vida en la Zona Centro

OBJETIVO



Crear un entorno urbano inclusivo y habitable que favorezca el bienestar de los residentes, fomente la convivencia social y fortalezca la identidad comunitaria.

ACCIONES



- Definir una nueva zonificación más flexible que impulse la habitabilidad y los desarrollos de uso mixto.
- Establecer condiciones normativas para promover viviendas asequibles e inclusivas en la Zona Centro.
- Generar espacios públicos y áreas verdes que fomenten la convivencia y el esparcimiento.

METAS



- Implementar la nueva zonificación a corto plazo y consolidar desarrollos mixtos a mediano plazo.
- Aumentar la oferta de vivienda a corto plazo.

Estrategia 2: Promover el uso eficiente y sostenible del suelo

OBJETIVO



Maximizar el potencial del suelo urbano mediante el desarrollo compacto, denso y mixto, revirtiendo la pérdida poblacional y fortaleciendo la infraestructura urbana.

ACCIONES



- Desarrollar, en conjunto con las autoridades y organizaciones civiles, los instrumentos y mecanismos urbanísticos para revertir la pérdida de población.
- Garantizar que los desarrollos futuros sigan principios de urbanismo compacto, denso y mixto.

METAS



- Incrementar la densidad poblacional de 20 hab/ha a 50 hab/ha a mediano plazo y a 70 hab/ha a largo plazo.
- Implementar en la Zona Centro instrumentos de financiamiento urbano para generar recursos destinados a mejorar la infraestructura y el espacio público a corto plazo.

Estrategia 3: Impulsar la cultura y el turismo como motores de revitalización urbana

OBJETIVO



Potenciar la riqueza cultural e histórica de la Zona Centro como un motor de desarrollo económico y cohesión social, incrementando su atractivo como destino turístico y cultural.

ACCIONES



- Fomentar actividades culturales permanentes, como festivales, mercados, exposiciones y talleres, que involucren a la comunidad.
- Aprovechar el patrimonio histórico y arquitectónico de la zona Centro para convertirlo en un atractivo turístico y cultural.
- Establecer rutas y circuitos culturales que conecten puntos clave del centro con espacios públicos, áreas comerciales y sitios de interés

METAS



- Incrementar el turismo en la Zona Centro a mediano plazo.
- Implementar rutas culturales y turísticas a corto plazo.

CENTRO ACCESIBLE Y CONECTADO

Estrategia 4: Implementación de una estrategia para mejorar la seguridad vial en la Zona Centro.

OBJETIVO



Garantizar la seguridad de todos los usuarios de la vía pública mediante la implementación de infraestructura vial adecuada, educación vial y medidas de regulación para reducir accidentes y promover una movilidad segura.

ACCIONES



- Diseñar infraestructura segura, incluyendo cruces peatonales a nivel de banqueta, semáforos peatonales y señalización adecuada.
- Generar zonas de velocidad reducida en áreas de alta actividad peatonal para priorizar la seguridad.
- Establecer programas de educación vial dirigidos a conductores, peatones y ciclistas.

METAS



- Reducir las muertes y lesiones graves en accidentes viales a corto plazo.
- Implementar medidas de seguridad vial en los cruces identificados como peligrosos.

Estrategia 5: Desarrollo de un sistema de movilidad integrada que mejore la accesibilidad y conectividad en la Zona Centro.

OBJETIVO



Fomentar una movilidad sostenible y eficiente mediante la integración de diferentes modos de transporte, la optimización de las rutas de transporte y la infraestructura para la movilidad activa, favoreciendo la conectividad y el acceso equitativo.

ACCIONES



- Definir un sistema de movilidad multimodal que conecte transporte público, bicicletas y rutas peatonales.
- Rediseñar las rutas de transporte público más directas y eficientes para disminuir el congestionamiento y los tiempos de traslado.
- Diseñar infraestructura para la movilidad activa.

METAS



- Aumentar el uso del transporte público y bicicletas en la Zona Centro a corto plazo.
- Reducir los tiempos de traslado mediante rutas más eficientes y conexiones directas.
- Instalar puntos de estacionamiento para bicicletas con sistemas de seguridad integrados.

Estrategia 6: Optimización de la logística de distribución de mercancías para reducir el impacto en la movilidad y el entorno urbano.

OBJETIVO



Reducir el impacto del transporte de mercancías en la congestión vial y el medio ambiente, mediante estrategias de distribución eficientes y la regulación de las operaciones de carga y descarga en la Zona Centro.

ACCIONES



- Definir horarios escalonados para la entrega de mercancías, priorizando periodos de menor tráfico.
- Establecer lugares específicos para carga y descarga y realizar las maniobras.
- Establecer centros de distribución urbana en las periferias de la Zona Centro para distribuir mercancías de forma eficiente.

METAS



- Reducir el número de vehículos de carga circulando en la Zona Centro durante horas pico.
- Establecer un centro de distribución urbana a corto plazo.
- Disminuir las emisiones de carbono relacionadas con la logística a mediano plazo.

Estrategia 7: Optimización del uso de estacionamientos para mejorar la accesibilidad y reducir el tráfico.

OBJETIVO



Garantizar un uso eficiente del espacio destinado al estacionamiento, disminuyendo la saturación vehicular, mejorando la accesibilidad y fomentando el uso de medios de transporte alternativos en la Zona Centro.

ACCIONES



- Revisar y actualizar la normatividad de estacionamientos para reducir la demanda de espacios en nuevas construcciones, priorizando alternativas de movilidad sustentable.
- Instalar parquímetros en zonas estratégicas para regular la estancia de vehículos y promover una rotación eficiente de espacios.
- Aplicar tarifas dinámicas en estacionamientos públicos y parquímetros para desincentivar el uso prolongado en áreas de alta demanda.

METAS



- Instalar parquímetros en las calles con alta demanda de estacionamiento a corto plazo.
- Lograr que las nuevas construcciones en la Zona Centro adopten esquemas de movilidad sustentable.

CENTRO SOSTENIBLE Y RESILIENTE

Estrategia 8: Fortalecimiento de la resiliencia frente a riesgos ambientales y climáticos

OBJETIVO



Reducir la vulnerabilidad de la Zona Centro ante fenómenos naturales, identificando las áreas más expuestas a riesgos por afectación pluvial temporal y calor extremo.

ACCIONES



- Diseñar y construir infraestructura urbana que resista fenómenos naturales
- Implementar y promover campañas de forestación para reducir el calor extremo.
- Desarrollar y promover protocolos de acción ante emergencias, involucrando a la comunidad en simulacros y capacitaciones.
- Implementar sistemas de monitoreo en tiempo real para fenómenos como lluvias intensas.

METAS



- Establecer sistemas de alerta temprana.
- Reducir las áreas con riesgo de inundación en la Zona Centro

Estrategia 9: Reducción de Emisiones Contaminantes y Mitigación de Islas de Calor

OBJETIVO



Mejorar la calidad ambiental de la Zona Centro mediante la arborización y la incorporación de elementos naturales.

ACCIONES



- Plantar árboles en calles, plazas y corredores prioritarios para incrementar la sombra y reducir la temperatura urbana.
- Incentivar el uso de cubiertas vegetales en edificios públicos y privados.
- Realizar modificaciones al Reglamento de Construcciones para el uso de pavimentos que reduzcan la acumulación de calor y permitan la infiltración de agua.
- Fomentar el uso de vehículos eléctricos y bicicletas mediante la instalación de estaciones de carga y ciclovías.

METAS



- Plantar árboles en todos los cajetes de la Zona Centro a mediano plazo.
- Reducir el número de puntos críticos de islas de calor a mediano plazo.

Estrategia 10: Promoción del Uso de Sistemas Pasivos y Energías Eficientes

OBJETIVO



Reducir el impacto ambiental de la Zona Centro mediante el uso de energías renovables y diseños que aprovechen recursos naturales.

ACCIONES



- Incentivar diseños arquitectónicos que optimicen la ventilación natural, la iluminación y el aislamiento térmico en edificios nuevos y existentes.
- Promover el uso de paneles solares, calentadores solares y otras tecnologías renovables en inmuebles públicos y privados.
- Implementar programas de certificación para edificios sostenibles que cumplan con estándares de eficiencia energética y ambiental.

METAS



- Fomentar que los nuevos desarrollos apliquen este tipo de sistemas.
- Instalar paneles solares en edificios públicos a mediano plazo.
- Reducir el consumo energético promedio en la Zona Centro a corto plazo.

CENTRO ATRACTIVO

Estrategia 11: Protección y Valorización del Patrimonio Histórico y Cultural

OBJETIVO



Preservar, restaurar y destacar el patrimonio histórico y cultural de la Zona Centro como un elemento clave de identidad y atractivo urbano.

ACCIONES



- Oficializar el catálogo de bienes inmuebles con valor histórico y cultural con Cultura del Estado y el INAH.
- Implementar programas de restauración en inmuebles patrimoniales y espacios públicos con apoyo de instituciones públicas y privadas.
- Promover el conocimiento del patrimonio mediante actividades culturales, rutas turísticas, exposiciones y talleres educativos.
- Establecer estímulos fiscales y financieros para fomentar la conservación y el uso adecuado de inmuebles históricos.

METAS



- Restaurar los inmuebles patrimoniales catalogados que se encuentren en mal estado a mediano plazo.
- Implementar rutas culturales y turísticas a corto plazo.
- Incrementar en un corto plazo las actividades culturales relacionadas con el patrimonio.

Estrategia 12: Mejoramiento de Espacios Públicos, Integrales y Accesibles

OBJETIVO



Rediseñar, renovar y mantener espacios públicos que favorezcan la convivencia social, la recreación y la integración urbana, asegurando accesibilidad universal y alta calidad urbana para todos los usuarios

ACCIONES



- Realizar un inventario de los espacios públicos existentes, identificando áreas degradadas o con bajo aprovechamiento.
- Renovar plazas, parques, banquetas y otros espacios públicos con infraestructura moderna, segura y accesible.
- Promover la participación ciudadana en el diseño y mantenimiento de los espacios públicos.
- Recuperar terrenos subutilizados o baldíos para destinarlos a áreas públicas integrales.

METAS



- Integrar más áreas verdes y elementos sostenibles en los espacios públicos a corto plazo.
- Reducir la incidencia de islas de calor en las áreas intervenidas mediante la arborización y el diseño climático a mediano plazo.
- Lograr un aumento en el uso y disfrute de los espacios públicos a corto plazo.

Estrategia 13: Ordenamiento y Regulación del Comercio en el Espacio Público

OBJETIVO



Mejorar la organización del comercio en el espacio público, integrándose de manera armónica con el entorno urbano y garantizando su funcionalidad.

ACCIONES



- Realizar un registro digital de comerciantes en la vía pública para su regulación y poder identificar necesidades y áreas de oportunidad.
- Establecer áreas específicas para actividades comerciales con infraestructura adecuada.
- Implementar reglamentos claros y mecanismos de supervisión para garantizar el cumplimiento de las normas de ocupación del espacio público.
- Brindar talleres y apoyos a comerciantes para mejorar su gestión y promover su formalización.

METAS



- Establecer zonas de comercio ordenado en la Zona Centro a corto plazo.
- Incrementar el número de comerciantes formalizados a mediano plazo.

CENTRO SEGURO

Estrategia 14: Fortalecimiento de la seguridad urbana a través del diseño y activación del espacio público

OBJETIVO



Mejorar la percepción y la realidad de seguridad en la Zona Centro mediante el diseño urbano inclusivo, la activación de espacios públicos, y la promoción de la corresponsabilidad comunitaria en el cuidado del entorno.

ACCIONES



- Incorporar principios de diseño urbano para prevenir el delito, como iluminación adecuada y visibilidad en espacios públicos.
- Reactivar lotes baldíos, edificios subutilizados y áreas desiertas como espacios funcionales para la comunidad, mediante usos mixtos, zonas verdes y equipamientos culturales o recreativos.
- Implementar programas de vigilancia comunitaria con participación vecinal, reforzando la corresponsabilidad en el cuidado del entorno urbano.

METAS



- Reducir la percepción de inseguridad mediante la activación de espacios públicos y el diseño seguro de calles y plazas a mediano plazo.
- Garantizar que los espacios públicos de la Zona Centro cuentan con iluminación adecuada a corto plazo.

Estrategia 15: Integración de tecnología urbana y movilidad segura para mejorar la seguridad en la Zona Centro

OBJETIVO



Fortalecer la seguridad de los habitantes y visitantes mediante la implementación de herramientas tecnológicas, infraestructura vial segura y accesible, y la reorganización del espacio urbano para prevenir riesgos y reducir incidentes.

ACCIONES



- Instalar botones de emergencia y cámaras de vigilancia en puntos clave del centro, priorizando parques, plazas, cruces peatonales y paraderos de transporte público.
- Reorganizar los flujos peatonales y vehiculares para evitar zonas conflictivas, con infraestructura vial que garantice cruces seguros y accesibilidad universal.

METAS



- Implementar un sistema de vigilancia inteligente en la zona Centro a mediano plazo.
- Reducir los incidentes de inseguridad registrados en áreas con alta concentración de personas mediante tecnología urbana a largo plazo.
- Crear corredores peatonales seguros y bien iluminados a corto plazo.

CENTRO INCLUYENTE Y PARTICIPATIVO

Estrategia 16: Fortalecimiento de la gobernanza y la participación ciudadana para el desarrollo integral de la Zona Centro

OBJETIVO



Promover una gestión urbana inclusiva y colaborativa mediante la creación de mecanismos efectivos de gobernanza y participación ciudadana, asegurando que las decisiones sobre el desarrollo de la Zona Centro reflejen las necesidades y aspiraciones de sus habitantes y usuarios.

ACCIONES



- Creación del Consejo Ciudadano para el Cuidado y Desarrollo de la Zona Centro
- Diseñar e implementar un modelo que vincule la regeneración urbana con la participación ciudadana y el impulso económico, priorizando proyectos de uso mixto, densificación controlada, y espacios públicos de calidad.
- Constituir un fideicomiso que gestione recursos provenientes de aportaciones de mejora urbana y otros ingresos para financiar proyectos de infraestructura y renovación de espacios públicos.
- Desarrollar un sistema digital de atención para agilizar trámites.

METAS



- Constituir el Consejo Ciudadano y garantizar su funcionamiento continuo a corto plazo.
- Implementar el modelo integral de regeneración urbana en tres proyectos piloto a corto plazo.
- Establecer el fideicomiso en un plazo de dos años con criterios de asignación claros y participativos.

5.4. ALINEACIÓN DE PROBLEMÁTICAS Y ESTRATEGIAS

PROBLEMÁTICA	EJE	ESTRATEGIA
<p>1. Proceso de desdoblamiento y deterioro integral del entorno urbano. Pérdida sostenida de población residente, debilitamiento de la función habitacional, abandono de inmuebles, fragmentación de la imagen urbana y aumento en la percepción de inseguridad.</p>	Centro Vivo	E1. Mejorar la habitabilidad y calidad de vida en la Zona Centro. E2. Promover el uso eficiente y sostenible del suelo. E3. Impulsar la cultura y el turismo como motores de revitalización urbana.
	Centro Seguro	E14. Fortalecimiento de la seguridad urbana a través del diseño y activación del espacio público. E15. Integración de tecnología urbana y movilidad segura para mejorar la seguridad en la Zona Centro.
<p>2. Subutilización e ineficiencia del suelo urbano. Existencia de predios vacíos, edificaciones abandonadas y plantas altas sin uso.</p>	Centro Vivo	E2. Promover el uso eficiente y sostenible del suelo.
<p>3. Sistema de movilidad desarticulado. Infraestructura peatonal y ciclista insuficiente, deterioro de banquetas y concentración de rutas de transporte público.</p>	Centro Accesible y Conectado	E4. Implementación de una estrategia para mejorar la seguridad vial. E5. Desarrollo de un sistema de movilidad integrada que mejore la accesibilidad y conectividad.
<p>4. Conflictos logísticos y de estacionamiento. Carga y descarga desregulada y estacionamiento en carriles de circulación que afectan la movilidad y el espacio público.</p>		E6. Optimización de la logística de distribución de mercancías. E7. Optimización del uso de estacionamientos para mejorar la accesibilidad y reducir el tráfico.
<p>5. Vulnerabilidad climática y modelo urbano ambientalmente ineficiente. Impermeabilización del suelo, escasa infraestructura verde y predominio de movilidad motorizada.</p>	Centro Sostenible y Resiliente	E8. Fortalecimiento de la resiliencia frente a riesgos ambientales y climáticos. E9. Reducción de emisiones contaminantes y mitigación de islas de calor. E10. Promoción del uso de sistemas pasivos y energías eficientes.
<p>6. Deterioro del patrimonio histórico. Demolición, abandono o intervenciones inadecuadas en inmuebles con valor histórico.</p>	Centro Atractivo	E11. Protección y valorización del patrimonio histórico y cultural. E12. Mejoramiento de espacios públicos integrales y accesibles. E13. Ordenamiento y regulación del comercio en el espacio público.
<p>7. Débil gobernanza y coordinación institucional. Limitada articulación entre actores públicos, privados y ciudadanía.</p>	Centro Incluyente y Participativo	E16. Fortalecimiento de la gobernanza y la participación ciudadana para el desarrollo integral de la Zona Centro.



Tabla 3.
Alineación de problemáticas y estrategias
Fuente: Elaboración IMPLAN 2026.

5.5. PROGRAMAS

PG.01 PROGRAMA DE BICI PÚBLICA

Descripción:

Este programa implementará un sistema de cicloestaciones en puntos estratégicos dentro del polígono del centro. El objetivo es facilitar el préstamo de bicicletas para que ciudadanos y visitantes puedan realizar traslados cortos de manera eficiente, reduciendo el uso del automóvil y promoviendo una movilidad más sustentable. El sistema busca integrarse con otras estrategias de revitalización urbana, mejorando la conectividad entre espacios públicos, mercados, plazuelas y zonas comerciales, fomentando un centro histórico más accesible, dinámico y ecológico.

Objetivos:

- Promover la movilidad sostenible en el centro histórico mediante el uso de la bicicleta.
- Reducir la congestión vehicular y mejorar la accesibilidad en el polígono del centro.
- Fortalecer la integración del transporte público con opciones de micromovilidad.
- Contribuir a la reducción de emisiones contaminantes y mejorar la calidad del aire.
- Dinamizar el centro histórico al facilitar recorridos rápidos y cómodos para ciudadanos y turistas.
- Impulsar una cultura de movilidad activa y sustentable, promoviendo hábitos saludables

PG.02 MANUAL DE IMAGEN URBANA

Descripción:

Este programa forma parte de la revitalización del centro histórico de Culiacán y tiene como objetivo establecer lineamientos claros para la imagen urbana en esta zona. A través de la creación de un Manual de Imagen Urbana, se busca regularizar la instalación de anuncios publicitarios, rótulos y elementos visuales en la vía pública y en las fachadas de los inmuebles, garantizando una estética homogénea, sencilla y ordenada. La iniciativa pretende reforzar la identidad del centro histórico, mejorar la percepción visual del entorno y evitar la contaminación visual que afecta la arquitectura y el patrimonio de la zona.

Objetivos:

- Crear una imagen urbana coherente y ordenada, respetando la identidad del centro histórico.
- Regularizar los anuncios publicitarios para evitar saturación y contaminación visual.
- Rescatar la arquitectura y el patrimonio urbano, garantizando que la señalética y publicidad sean armónicas con el entorno.
- Fomentar un espacio más atractivo y funcional, que mejore la experiencia de residentes, comerciantes y visitantes.
- Impulsar normativas claras que faciliten la aplicación y cumplimiento de los lineamientos de imagen urbana.

PG.03 PROGRAMA DE SEÑALIZACIÓN Y NOMENCLATURA

Descripción:

Este programa tiene como objetivo ordenar, actualizar y complementar la señalización urbana y la nomenclatura de calles en el centro histórico de Culiacán. Se contempla la instalación de señalización vial (altos, límites de velocidad, paradas de autobús, zonas peatonales, entre otras), así como la colocación y mantenimiento de placas con los nombres de calles y puntos de referencia.

Además, se incorporará señalética para identificar inmuebles históricos y sitios de valor patrimonial, con el fin de fortalecer la identidad del centro y facilitar la orientación de ciudadanos y visitantes.

Objetivos:

- Mejorar la movilidad y seguridad vial a través de una señalización clara y eficiente.
- Actualizar y estandarizar la nomenclatura de calles para una mejor orientación y ubicación.
- Reforzar la identidad del centro histórico mediante señalética especial para inmuebles y sitios emblemáticos.
- Facilitar el desplazamiento de residentes y turistas, promoviendo un entorno más accesible y organizado.
- Reducir el desorden visual, garantizando que la señalización sea funcional y estéticamente integrada al paisaje urbano.

PG.04 PROGRAMA BARRIO MAGICO

Descripción:

El programa busca impulsar la revitalización y embellecimiento del Paseo del Ángel, un corredor clave en el centro histórico de Culiacán. Este proyecto abarca las avenidas Paliza, Corona, Rosales, Hidalgo y Juárez, transformando estas calles en un paseo atractivo, funcional y culturalmente enriquecido. A través de intervenciones urbanísticas, mejoras en infraestructura, y la integración de espacios públicos, se busca promover una experiencia única para residentes y visitantes, fomentando tanto el turismo como la vida local.

El objetivo es convertir estas áreas en puntos de encuentro para la comunidad, integrando elementos de arte, cultura y recreación, y promoviendo la sostenibilidad y accesibilidad en todo el recorrido.

Objetivos:

- Revitalizar el Paseo del Ángel y las calles adyacentes para crear un corredor turístico y cultural atractivo.
- Fomentar el turismo y la economía local mediante la mejora de la infraestructura y la creación de espacios para eventos y actividades.
- Mejorar la accesibilidad para peatones, ciclistas y personas con movilidad reducida.
- Crear un ambiente más seguro y agradable, con iluminación adecuada, mobiliario urbano y áreas recreativas.
- Resaltar el patrimonio cultural de las calles y edificios históricos, promoviendo el arte urbano y la identidad local.

PG.05 PROGRAMA DE MONITOREO AMBIENTAL

Descripción:

El programa tiene como objetivo realizar un análisis de los factores ambientales en el centro histórico de Culiacán, como las islas de calor, la calidad del aire y los niveles de ruido. A través de la implementación de estaciones de monitoreo y la recopilación de datos, se busca obtener información precisa para tomar decisiones informadas sobre políticas públicas y acciones de mejora ambiental. Este programa también permitirá evaluar el impacto de las intervenciones urbanísticas y ajustar las estrategias según sea necesario para garantizar un entorno más saludable y sostenible.

Objetivos:

- Monitorear las islas de calor y generar estrategias para mitigar el efecto de sobrecalentamiento urbano.
- Medir la calidad del aire para identificar zonas de alta contaminación y establecer acciones correctivas.
- Realizar análisis de mapas de ruido para identificar las áreas con niveles elevados de contaminación acústica y proponer soluciones.
- Evaluar el impacto de las políticas urbanas y ambientales, ajustando estrategias para lograr un entorno urbano más saludable.

PG.06 PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE COMERCIO INFORMAL

Descripción:

Este programa busca regularizar el comercio informal en el centro histórico de Culiacán, promoviendo su integración de manera ordenada y segura dentro del espacio urbano. A través de la implementación de normas claras y la creación de espacios específicos para la actividad comercial, se busca garantizar que los vendedores informales puedan operar de manera legal, sin afectar el orden público ni la imagen del centro histórico. La regularización también incluye la gestión de permisos, la provisión de infraestructura adecuada, y el fomento de la seguridad tanto para los comerciantes como para los peatones.

Objetivos:

- Fomentar la legalidad y el orden en el comercio informal, mediante la asignación de espacios regulados y adecuados.
- Mejorar la imagen urbana del centro histórico, integrando el comercio informal de manera armónica con el entorno.
- Proteger la seguridad y los derechos de los comerciantes y consumidores, mediante el establecimiento de normas claras y la supervisión constante.
- Optimizar el uso del espacio público para que las actividades comerciales no generen congestión ni alteren el flujo peatonal.
- Promover el desarrollo económico local y la inclusión social de los vendedores informales, otorgándoles oportunidades legales para crecer.

PG.07 PROGRAMA DE SISTEMA DE COORDINACIÓN DE SEMAFOROS

Descripción:

Este programa tiene como objetivo optimizar la circulación vehicular y peatonal en el centro histórico de Culiacán mediante la implementación de un sistema inteligente de coordinación de semáforos. El objetivo es mejorar la sincronización de los semáforos en las principales arterias del centro para reducir los tiempos de espera, minimizar la congestión y mejorar el flujo de tráfico en horas pico. Además, se incorporarán tecnologías que permitan una adaptación en tiempo real a las condiciones del tráfico, mejorando la eficiencia y seguridad vial.

Este sistema buscará también integrar zonas peatonales y ciclovías de manera que favorezca la movilidad inclusiva, priorizando el paso de peatones y bicicletas sin afectar la circulación de vehículos.

Objetivos:

- Optimizar el flujo vehicular y peatonal mediante la coordinación eficiente de los semáforos.
- Reducir la congestión vehicular y los tiempos de espera, mejorando la experiencia de movilidad para residentes y visitantes.
- Mejorar la seguridad vial mediante la sincronización de semáforos, priorizando el paso de peatones y ciclistas en zonas clave.
- Implementar tecnología inteligente que permita ajustes en tiempo real, según el volumen de tráfico y las necesidades del momento.
- Fomentar una movilidad sostenible e inclusiva, promoviendo la coexistencia de peatones, ciclistas y vehículos en el centro histórico.

PG.08 PROGRAMA DE PARQUÍMETROS

Descripción:

Este programa tiene como objetivo implementar un sistema de parquímetros para regular el estacionamiento en la vía pública y mejorar la disponibilidad de espacios para los residentes, comerciantes y visitantes. La instalación de parquímetros contribuirá a optimizar el uso del espacio urbano, evitando la ocupación prolongada de los lugares de estacionamiento y promoviendo la rotación de vehículos en áreas clave del centro. Además, se fomentará el uso de métodos de pago electrónicos y la facilidad para gestionar el estacionamiento, promoviendo una mayor organización en las zonas más concurridas.

Objetivos:

- Regulación del estacionamiento en el centro histórico, asegurando una distribución más equitativa y eficiente de los espacios disponibles.
- Promover la rotación de vehículos en las áreas comerciales y de alto tráfico, permitiendo un acceso más fácil a los espacios de estacionamiento.
- Mejorar la accesibilidad y la movilidad al garantizar que los espacios de estacionamiento se utilicen de manera eficiente.
- Fomentar el uso de nuevas tecnologías, como pagos electrónicos y aplicaciones móviles, para hacer el sistema más accesible y eficiente.
- Generar ingresos para el mantenimiento y mejora de la infraestructura urbana.

PG.09 PROGRAMA DE REGULARIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS

Descripción:

Este programa tiene como objetivo regularizar y ordenar el estacionamiento en el centro histórico de Culiacán, mediante una campaña articulada entre las dependencias competentes, coordinada por la Secretaría de Seguridad Pública y Tránsito Municipal. Se busca evitar el estacionamiento indebido en la vía pública y garantizar que los espacios destinados al estacionamiento se utilicen de manera ordenada y eficiente.

El programa también contempla la creación de espacios de estacionamiento específicamente para residentes dentro del área del Centro Histórico, y la implementación de zonas de estacionamiento para visitantes fuera del perímetro más cercano, para evitar la saturación en las áreas más céntricas.

Objetivos:

- Evitar el estacionamiento indebido en la vía pública a través de la implementación de normativas claras y operativas.
- Proveer de espacios de estacionamiento ordenado en el Centro Histórico para los residentes, garantizando acceso y seguridad.
- Crear áreas de estacionamiento para visitantes fuera del perímetro del centro histórico para reducir la congestión en las zonas más transitadas.
- Optimizar la coordinación entre las dependencias municipales y la Secretaría de Seguridad Pública para regular el estacionamiento en la zona.
- Generar conciencia sobre el uso responsable del espacio público a través de campañas educativas y de sensibilización.

PG.10 CATÁLOGO DE BIENES PATRIMONIALES

Descripción:

Este programa tiene como objetivo elaborar un catálogo detallado de bienes inmuebles en desuso, con especial atención a los predios baldíos y estacionamientos dentro del centro histórico de Culiacán. La creación de este catálogo permitirá identificar y clasificar estos espacios, evaluando su potencial para ser reutilizados de manera funcional y beneficiosa para la comunidad.

El catálogo servirá como una herramienta estratégica para futuras intervenciones urbanísticas, promoviendo la reactivación de áreas subutilizadas y contribuyendo a la revitalización del centro histórico.

Objetivos:

- Identificar los predios baldíos y estacionamientos en desuso dentro del centro histórico para determinar su viabilidad de uso futuro.
- Evaluar el potencial de reutilización de estos espacios para proyectos que mejoren la calidad del entorno urbano.
- Generar un inventario claro y accesible para facilitar futuras intervenciones y la toma de decisiones sobre el uso de los espacios.
- Promover la regeneración urbana mediante la reconversión de espacios vacíos en áreas activas que beneficien a la comunidad.
- Fomentar la inversión pública y privada para la rehabilitación de inmuebles en desuso y la creación de nuevos espacios de convivencia.

PG. 11 PROGRAMA DE INCREMENTO HABITACIONAL EN EL CENTRO

Descripción:

El Programa busca revitalizar el centro histórico de Culiacán promoviendo la recuperación y desarrollo de espacios habitacionales en la zona, con un enfoque en la diversidad de opciones de vivienda. A través de diversas acciones y la implementación de un conjunto de estrategias, se planea aumentar la densificación habitacional en el centro, fomentando la construcción y rehabilitación de viviendas multifamiliares, el mejoramiento de inmuebles existentes y la creación de nuevas viviendas accesibles para distintos niveles socioeconómicos.

El programa busca equilibrar la necesidad de revitalizar el área con la protección de su patrimonio cultural y arquitectónico, creando un entorno habitacional atractivo, accesible y funcional.

Objetivos:

- Aumentar la densificación habitacional en el centro histórico sin comprometer su carácter patrimonial.
- Revitalizar el centro histórico a través de la reactivación de edificios y lotes vacíos o en ruinas.
- Fomentar la inversión en vivienda accesible para todos los niveles socioeconómicos, desde el interés social hasta el mercado medio y alto.
- Garantizar la rehabilitación de inmuebles históricos sin perder su valor cultural y arquitectónico.
- Impulsar la construcción de viviendas multifamiliares para mejorar la oferta habitacional en el área y optimizar el uso del suelo.

PG. 12 PROGRAMA CALLE VIVA

Descripción:

El Programa Calle Viva tiene como objetivo transformar las calles del centro histórico de Culiacán en espacios de encuentro y recreación, mediante el cierre temporal de la circulación vehicular en las zonas comerciales más representativas, como las calles Paliza y Ángel Flores. Durante estos cierres, se promoverán actividades culturales, recreativas y sociales en las calles, generando un ambiente vibrante y accesible para peatones y visitantes.

Este programa busca revitalizar la vida urbana, incentivando el turismo local y mejorando la calidad de vida de los habitantes, mientras se fomenta una mayor interacción social, el disfrute del espacio público y el impulso de actividades culturales en el corazón de la ciudad. Además, se busca recuperar y dar un uso alternativo al espacio público.

Objetivos:

- Promover el uso de las calles como espacios públicos recreativos, libres de la circulación motorizada.
- Fomentar la participación cultural y social mediante la organización de actividades recreativas, culturales, artísticas y deportivas en las calles.
- Impulsar la economía local, beneficiando a comercios y restauranteros al generar un entorno atractivo para los visitantes.
- Mejorar la calidad de vida urbana, proporcionando áreas seguras y accesibles para los ciudadanos, donde puedan disfrutar de actividades al aire libre.
- Fortalecer la identidad cultural del Centro Histórico, al integrar actividades que promuevan el patrimonio local y la historia del área.

PG.13 PROGRAMA DE GENERACIÓN Y FOMENTO AL TURISMO EN EL CENTRO

Descripción:

El Programa de Generación y Fomento al Turismo en el Centro Histórico busca posicionar el centro de Culiacán como un destino turístico atractivo y sostenible, a través de la promoción de sus principales atractivos culturales, históricos y naturales. Este programa incluirá estrategias de promoción, difusión y eventos especiales, con el fin de aumentar la afluencia de turistas nacionales e internacionales y fomentar el turismo local. Se trabajará de manera integral con instituciones culturales, comercios y prestadores de servicios turísticos para mejorar la oferta y la experiencia del visitante en la zona.

El programa también se enfocará en fortalecer la identidad del Centro Histórico como un núcleo cultural y comercial, promoviendo el disfrute del patrimonio histórico, la gastronomía local, las tradiciones y las actividades recreativas.

Objetivos:

- Incrementar la afluencia turística al Centro Histórico, haciendo de la zona un destino atractivo para turistas nacionales e internacionales.
- Promover la historia, cultura y tradiciones locales, resaltando el valor patrimonial del centro de Culiacán.
- Fomentar el desarrollo de la oferta turística local, apoyando a los comercios, restaurantes y prestadores de servicios turísticos en la zona.
- Mejorar la infraestructura y la accesibilidad para los turistas, asegurando una experiencia cómoda, segura y agradable.
- Generar actividades turísticas sostenibles que respeten el entorno urbano y natural, y promuevan el turismo responsable.

PG.14 FESTIVAL COMERCIO DE NOCHE

Descripción:

El Festival Comercio de Noche es una iniciativa destinada a ampliar las actividades comerciales y recreativas en el Centro Histórico mediante la organización de eventos nocturnos quincenales. Durante estos festivales, se promoverá la prolongación de los horarios de servicio de los comercios en sectores predefinidos, y se cerrarán temporalmente las calles para la instalación de puestos de venta, actividades culturales y recreativas. Este programa busca atraer a más visitantes, tanto locales como turistas, incentivando el consumo en los comercios y ofreciendo un ambiente único de entretenimiento nocturno.

El festival incluirá incentivos y ofertas especiales de los comerciantes, así como la ampliación del horario del transporte público, lo que facilitará el acceso de los visitantes y mejorará la movilidad en la zona durante la noche.

Objetivos:

- Aumentar la actividad comercial nocturna en el Centro Histórico, ampliando los horarios de servicio y atrayendo a más visitantes.
- Fomentar el turismo nocturno, ofreciendo una experiencia única y diferente en el corazón de la ciudad.
- Incentivar el consumo local mediante promociones y ofertas especiales de los comercios participantes.
- Mejorar la accesibilidad nocturna mediante la extensión del horario del transporte público, facilitando el desplazamiento de los visitantes.
- Crear un ambiente seguro y atractivo para que los habitantes y turistas disfruten del centro histórico en horarios nocturnos.

PG.15 REORGANIZACIÓN DE LAS LÍNEAS DE TRANSPORTE

Descripción:

La Reorganización de las Rutas del Transporte Público tiene como objetivo optimizar la red de transporte público en el Centro de Culiacán para mejorar la movilidad, accesibilidad y eficiencia del sistema. Este programa busca ajustar las rutas, frecuencias y paradas de los autobuses y otros medios de transporte en la zona para que sean más directos, ágiles y conectados con los puntos clave de la ciudad, facilitando el acceso tanto de residentes como de turistas a los principales atractivos del Centro Histórico.

La reorganización de rutas deberá diseñarse con base en el análisis de los patrones reales de origen-destino de los usuarios principales del sistema, buscando maximizar el aprovechamiento costo/beneficio del servicio y minimizar transbordos innecesarios. Se procurará que los desplazamientos hacia el Centro puedan realizarse, preferentemente, con un solo viaje o mediante esquemas de integración tarifaria que eviten el doble pago

Objetivos:

- Mejorar la conectividad y cobertura del transporte público dentro y fuera del Centro.
- Reducir los tiempos de espera y el congestionamiento de las rutas actuales, - haciendo más eficientes los trayectos.
- Facilitar el acceso a los principales puntos turísticos y comerciales del centro para residentes y visitantes.
- Incrementar la frecuencia y confiabilidad del transporte público, mejorando la experiencia del usuario.
- Fomentar el uso del transporte público como una opción de movilidad cómoda y accesible para todos.

PG.16 PROGRAMA DE VIVIENDA EN RENTA

Descripción:

El Programa de Vivienda en Renta busca aumentar la disponibilidad de viviendas de calidad en el Centro de Culiacán, ofreciendo opciones de alquiler accesibles y bien ubicadas para residentes permanentes y temporales. Este programa está diseñado para fomentar la recuperación y revitalización del centro urbano mediante la implementación de viviendas en edificios existentes y la rehabilitación de inmuebles en desuso o subutilizados. La iniciativa busca incrementar la densidad habitacional en el área, hacer más eficiente el uso del suelo y, a la vez, proporcionar opciones de vivienda en alquiler accesibles y funcionales en un entorno privilegiado.

El programa promoverá viviendas en renta tanto en nuevos desarrollos como en propiedades existentes que sean renovadas, ofreciendo a los ciudadanos alternativas atractivas en zonas estratégicas, y contribuyendo al revivir y fortalecer la identidad del centro como un núcleo residencial vibrante y dinámico.

Objetivos:

- Aumentar la oferta de vivienda en renta en el Centro Histórico, mejorando las opciones habitacionales disponibles en la zona.
- Revitalizar y reutilizar inmuebles en desuso o abandonados para uso habitacional, mejorando la infraestructura urbana existente.
- Fomentar la diversidad habitacional al ofrecer opciones para distintos perfiles de residentes, como jóvenes profesionales, familias y trabajadores temporales.
- Atraer y retener habitantes en el centro mediante la creación de viviendas accesibles y de calidad, contribuyendo a la dinamización de la vida urbana.
- Reducir la presión sobre los desarrollos urbanos periféricos mediante la optimización del uso del suelo en el centro histórico

PG.17 PROGRAMA “ÁRBOLES DE MI CENTRO”

Descripción:

El Programa “Árboles de mi Centro” tiene como objetivo aumentar y mejorar la vegetación en el Centro Histórico de Culiacán, mediante la plantación y cuidado de árboles en calles, plazas, parques y otros espacios públicos. Este programa busca no solo embellecer el entorno urbano, sino también mejorar la calidad ambiental, reducir el efecto de las islas de calor, incrementar la biodiversidad y promover un entorno más saludable para los habitantes y visitantes del centro.

A través de la selección de especies adecuadas de acuerdo con la Guía para el Manejo de Arbolado Urbano de Culiacán, principalmente nativas de la región, y la creación de espacios verdes bien cuidados, el programa busca transformar el Centro Histórico en un lugar más fresco, atractivo y amigable con el medio ambiente, promoviendo un balance entre lo urbano y lo natural.

Objetivos:

- Mejorar la calidad del aire en el Centro Histórico a través de la plantación de árboles.
- Reducir el impacto del calor urbano y el fenómeno de las islas de calor, creando más áreas de sombra y mejorando el confort térmico en las calles y espacios públicos.
- Embellecer el paisaje urbano mediante la incorporación de vegetación que enriquezca visualmente las calles, plazas y parques del Centro Histórico.
- Involucrar a la comunidad en el cuidado y mantenimiento de los árboles, fomentando una cultura de respeto y cuidado hacia el medio ambiente.

PG.18 PROGRAMA “AZOTEAS VERDES”

Descripción:

El programa “Azoteas Verdes” busca promover la instalación de jardines en las azoteas de edificios existentes dentro del Centro Histórico de Culiacán, aprovechando estos espacios urbanos no utilizados para mejorar el entorno ambiental, la calidad del aire, y la eficiencia energética en los edificios. La creación de azoteas verdes no solo contribuirá a la baja de temperaturas, sino también a la retención de agua de lluvia, la biodiversidad y la mejora de la calidad de vida urbana.

Este programa estará orientado a fomentar la recuperación y uso eficiente de espacios subutilizados, promoviendo una ciudad más verde, sostenible y resiliente al cambio climático.

Objetivos:

- Incrementar la cobertura verde en el Centro Histórico, utilizando las azoteas como espacios de jardinería para mejorar el entorno urbano.
- Mejorar la eficiencia energética de los edificios al reducir el consumo de energía mediante el aislamiento térmico que las azoteas verdes proporcionan.
- Contribuir a la gestión sostenible del agua mediante la retención de agua pluvial y su posterior reutilización para riego.
- Reducir la huella de carbono y mejorar la calidad del aire a través de la captación de CO₂ y la liberación de oxígeno por las plantas.
- Fomentar la participación de los residentes y propietarios de edificios en la creación de espacios verdes que beneficien a la comunidad y al medio ambiente.

PG.19 REORGANIZACIÓN CULTURAL

Descripción:

El Programa Cultural tiene como objetivo promover y fortalecer la vida cultural y artística en el Centro Histórico de Culiacán a través de la organización de actividades culturales que integren a los residentes, visitantes y artistas locales. Este programa busca dinamizar el espacio público mediante eventos, exposiciones, festivales, talleres y presentaciones artísticas que celebren la identidad cultural de la ciudad y fomenten el acceso a las artes. Además, se busca involucrar a diversos actores de la comunidad, como escuelas, asociaciones culturales, colectivos de artistas y la iniciativa privada.

El programa se llevará a cabo en espacios públicos, plazas, teatros y museos, transformando al Centro Histórico en un punto de encuentro cultural y fomentando la participación activa de la ciudadanía en la creación y disfrute de la cultura.

Objetivos:

- Fortalecer la identidad cultural del Centro Histórico mediante actividades que promuevan y celebren la cultura local y la historia de la ciudad.
- Fomentar la participación ciudadana en la cultura, ofreciendo espacios para la creación, la reflexión y el disfrute artístico.
- Impulsar el turismo cultural mediante la realización de eventos que atraigan tanto a los residentes como a los visitantes, generando un ambiente vibrante y dinámico.
- Promover la educación artística a través de talleres, cursos y exposiciones, ofreciendo a los ciudadanos de todas las edades acceso a las artes.
- Revitalizar los espacios públicos con actividades culturales que los conviertan en lugares de convivencia, expresión y creatividad.

PG.20 PASEO DE LAS ARTES AV. JESÚS ANDRADE

Descripción:

El Paseo de las Artes en la Avenida Jesús Andrade es un programa destinado a convertir esta vía en un corredor cultural y artístico dentro del Centro de Culiacán. Este programa busca revitalizar la avenida mediante la integración de espacios para la expresión artística, la realización de eventos culturales y la intervención del espacio urbano con obras de arte, mobiliario especial y mejoramiento del entorno. Incluirá la instalación de esculturas, murales y elementos de arte urbano, además de la creación de espacios dedicados a la presentación de música, teatro y danza en puntos estratégicos de la avenida. Asimismo, se contempla el mejoramiento de la infraestructura peatonal, la iluminación escénica y la incorporación de mobiliario que fomente la estancia y el disfrute del espacio público.

Este corredor cultural será un punto de encuentro para artistas, ciudadanos y visitantes, promoviendo el desarrollo de la escena cultural local y fortaleciendo la identidad del Centro.

Objetivos:

- Transformar la Av. Jesús Andrade en un corredor cultural y artístico que impulse la expresión creativa y el disfrute del espacio público.
- Mejorar la infraestructura urbana con la incorporación de elementos artísticos, mobiliario e iluminación que embellezca y haga más atractivo el entorno.
- Fomentar la participación de artistas locales en la creación de murales, esculturas y eventos culturales.
- Convertir el Paseo de las Artes en un atractivo turístico y cultural, incentivando el turismo y la economía local.
- Generar espacios para la realización de actividades culturales permanentes, como conciertos, teatro callejero, ferias de arte y exhibiciones al aire libre.
- Promover la apropiación ciudadana del espacio público y fortalecer el sentido de comunidad mediante el arte y la cultura.

PG.21 PROGRAMA INTEGRAL DE INTERVENCIÓN DE PLAZUELA ROSALES Y PARQUE REVOLUCIÓN

Descripción:

El Programa Integral de Intervención en la Plazuela Rosales y el Parque Revolución busca revitalizar estos espacios emblemáticos del Centro de Culiacán, mejorando su infraestructura, funcionalidad y atractivo. Este programa tiene como objetivo la conservación del patrimonio urbano, la optimización de las áreas verdes y recreativas, así como la implementación de medidas que fomenten la seguridad y el uso adecuado de estos espacios públicos.

La intervención incluirá la restauración de mobiliario urbano, la rehabilitación de áreas peatonales, la modernización de la iluminación y la incorporación de elementos culturales y artísticos que fortalezcan la identidad de ambos espacios. Asimismo, se fomentará el uso activo de la Plazuela Rosales y el Parque Revolución mediante la programación de actividades culturales, recreativas y deportivas que estimulen la convivencia ciudadana.

Objetivos:

- Restaurar y mejorar la infraestructura urbana en la Plazuela Rosales y el Parque Revolución, garantizando espacios seguros y funcionales.
- Incrementar la cobertura vegetal y el mantenimiento de las áreas verdes para mejorar la calidad ambiental y el bienestar ciudadano.
- Reforzar la identidad cultural e histórica de ambos espacios mediante la incorporación de elementos artísticos y señalética informativa.
- Fomentar el uso social de la Plazuela y el Parque a través de la programación de actividades culturales, recreativas y deportivas.
- Mejorar la seguridad en la zona mediante una iluminación adecuada, vigilancia y la recuperación de espacios públicos para el uso ciudadano.
- Promover la participación comunitaria en el mantenimiento y apropiación de estos espacios, fortaleciendo el sentido de pertenencia y cuidado del entorno.

PG.22 PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DEL CENTRO CÍVICO CONSTITUCIÓN

Descripción:

El Programa de Rehabilitación del Centro Cívico Constitución busca recuperar y modernizar este importante espacio público en el Centro Histórico de Culiacán. A través de una intervención integral, se busca mejorar su infraestructura, funcionalidad y accesibilidad, promoviendo su uso como un lugar de encuentro para la comunidad, la cultura y el esparcimiento.

La rehabilitación incluirá la restauración de edificaciones, la mejora de áreas verdes, la renovación del mobiliario urbano y la modernización de la iluminación para garantizar la seguridad y comodidad de los usuarios. Además, se incorporarán espacios para actividades culturales, deportivas y recreativas, fomentando la participación ciudadana y el fortalecimiento del tejido social.

Este programa busca consolidar el Centro Cívico Constitución como un referente de convivencia y vida urbana en Culiacán, asegurando su preservación y su adaptación a las necesidades actuales de la ciudad.

Objetivos:

- Restaurar y modernizar la infraestructura del Centro Cívico Constitución, garantizando su funcionalidad y accesibilidad.
- Mejorar las áreas verdes y recreativas para fomentar el bienestar y el esparcimiento de la comunidad.
- Incrementar la seguridad mediante la instalación de iluminación eficiente y la recuperación de espacios públicos.
- Promover la realización de actividades culturales y deportivas que dinamicen el uso del Centro Cívico Constitución.
- Reforzar la identidad histórica y patrimonial del espacio mediante intervenciones que respeten su valor arquitectónico y cultural.
- Fomentar la participación de la ciudadanía en el mantenimiento y apropiación del espacio, asegurando su conservación a largo plazo.

PG.23 PROGRAMA INTEGRAL DE GESTIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

Descripción:

El Programa Integral de Gestión de Residuos Sólidos Urbanos del Centro constituye un instrumento estratégico orientado a fortalecer la gestión sostenible, eficiente y territorialmente diferenciada de los residuos sólidos urbanos en la zona central de la ciudad. El programa promueve la optimización de los sistemas de recolección, el fortalecimiento de la infraestructura operativa y la implementación de mecanismos de control sanitario, con el fin de reducir los impactos ambientales, mejorar las condiciones de salubridad urbana y contribuir al adecuado funcionamiento del espacio público. Asimismo, incorpora un enfoque de corresponsabilidad entre autoridades, sectores productivos y ciudadanía, favoreciendo una gestión integral basada en principios de eficiencia operativa, sostenibilidad ambiental y ordenamiento territorial.

Objetivos:

- Mejorar la eficiencia y cobertura del sistema de recolección de residuos mediante esquemas operativos diferenciados acordes a las características territoriales y funcionales del área central.
- Fortalecer la infraestructura y equipamiento para el almacenamiento, manejo y transferencia de residuos sólidos urbanos.
- Reducir los impactos ambientales y sanitarios derivados de la inadecuada disposición de residuos en el espacio público.
- Promover la corresponsabilidad de los distintos generadores en el manejo adecuado de los residuos sólidos urbanos.
- Contribuir a la mejora de la imagen urbana, la funcionalidad del espacio público y la sostenibilidad del entorno urbano central.

PG.24 PROGRAMA DE RENOVACIÓN, REHABILITACIÓN Y MANTENIMIENTO INTEGRAL DEL SISTEMA DE MANEJO DE AGUA DEL CENTRO

Descripción:

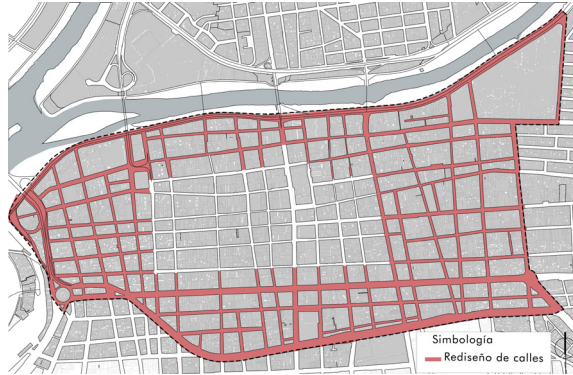
El programa tiene como finalidad establecer un marco integral de intervención para la renovación, rehabilitación, modernización y mantenimiento de la infraestructura hidráulica del área central de la ciudad, incluyendo los sistemas de agua potable, drenaje sanitario, drenaje pluvial y redes complementarias. Su enfoque se orienta a garantizar la funcionalidad, eficiencia operativa y sostenibilidad del sistema, mediante acciones de diagnóstico, sustitución de redes obsoletas, rehabilitación de infraestructura existente, mejora de la capacidad hidráulica y fortalecimiento de los esquemas de mantenimiento preventivo y correctivo. Asimismo, el programa promueve la gestión integral del recurso hídrico en el entorno urbano consolidado, contribuyendo a la reducción de fugas, mitigación de riesgos sanitarios, prevención de inundaciones y mejora de las condiciones ambientales y urbanas del centro de población.

Objetivos:

- Diagnosticar el estado físico y operativo de las redes de agua potable, drenaje sanitario y drenaje pluvial en el área central.
- Rehabilitar y sustituir la infraestructura hidráulica que presente deterioro, obsolescencia o insuficiencia operativa.
- Mejorar la eficiencia hidráulica del sistema, reduciendo pérdidas, fugas y fallas estructurales.
- Prevenir riesgos sanitarios y urbanos asociados a fallas en los sistemas de conducción y desalojo de aguas residuales y pluviales.
- Fortalecer los esquemas de mantenimiento preventivo y correctivo para asegurar la continuidad y calidad del servicio.
- Contribuir a la resiliencia urbana mediante la modernización del sistema de manejo de agua en el área central.

5.6. PROYECTOS

P.01- CONTINUIDAD Y REDISEÑO DE CALLES Y BANQUETAS



Ubicación

Etapa 1: Vialidades primarias

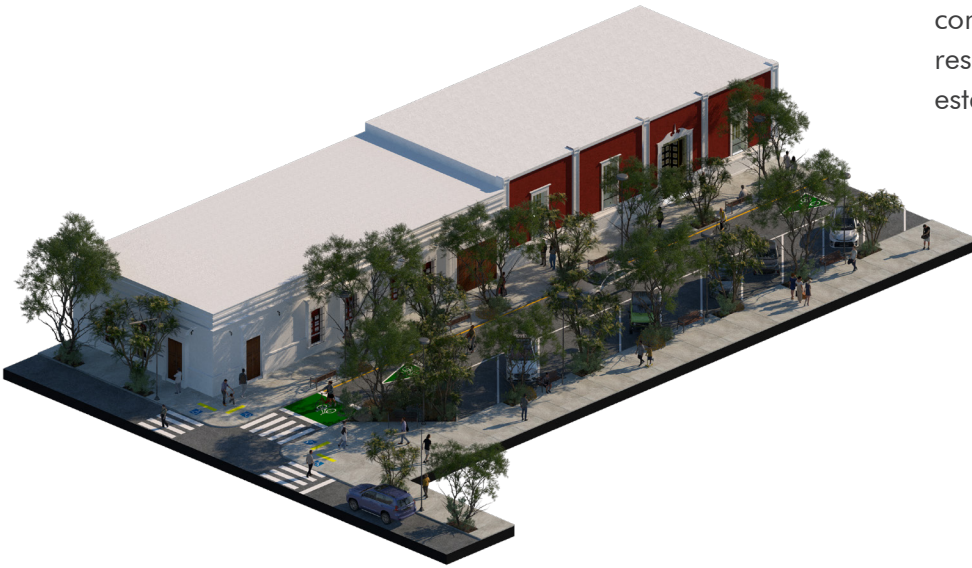
Etapa 2: Vialidades secundarias

Etapa 3: Vialidades terciarias

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>Este proyecto busca dar continuidad a la transformación del espacio urbano mediante el rediseño de vialidades que no fueron intervenidas en la primera reconfiguración vial del centro. Se incorporarán elementos de diseño urbano que prioricen la movilidad sustentable, asegurando banquetas amplias, accesibles y equipadas con mobiliario urbano, señalización y vegetación nativa integrada a jardines de lluvia.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Garantizar la continuidad del rediseño vial con un enfoque de movilidad sustentable. - Ampliar y adecuar banquetas para mejorar la accesibilidad y seguridad peatonal. - Incorporar elementos urbanos que favorezcan la integración del entorno. - Mejorar la imagen y funcionalidad de las calles mediante la vegetación y mobiliario urbano.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rediseño de vialidades con banquetas de ancho mínimo: <ul style="list-style-type: none"> 4 metros en vialidades primarias. 3.30 metros en vialidades secundarias. 2.50 metros en vialidades terciarias. - Instalación de mobiliario urbano según las necesidades de cada vialidad. - Implementación de señalética vertical y horizontal para mejorar la seguridad vial. - Incorporación de arbolado y vegetación nativa integrada a un sistema de jardines de lluvia. - Reconfiguración del espacio público para priorizar peatones y ciclistas sobre el automóvil.
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mayor accesibilidad y seguridad peatonal: Banquetas amplias y adecuadas para todos. - Mejoramiento del entorno urbano: Vegetación y jardines de lluvia que embellecen y regulan el clima. - Movilidad sustentable: Infraestructura que favorece el tránsito peatonal y ciclista. - Espacio público más funcional y atractivo: Calles diseñadas para el bienestar de la comunidad.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

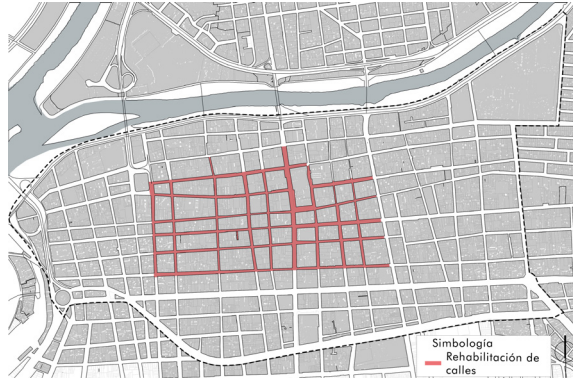
El proyecto está alineado con cinco ejes estratégicos y responde a siete estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro accesible y conectado	04
	05
Centro sostenible y resiliente	09
Centro atractivo	12
	14
Centro seguro	15

Imagen objetivo



P.02- REHABILITACIÓN DE CALLES Y BANQUETAS



Ubicación

Etapa 1: Vialidades primarias

Etapa 2: Vialidades secundarias

Etapa 3: Vialidades terciarias

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>El proyecto tiene como objetivo mejorar las vialidades y banquetas del centro, dotándolas de mobiliario urbano, señalización adecuada y arbolado estratégico. Se busca optimizar la infraestructura y la señalización vial existente para garantizar espacios más seguros, accesibles y funcionales, fortaleciendo la movilidad sustentable y la integración del entorno urbano.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Restaurar y mejorar las condiciones de calles y banquetas para prolongar su vida útil. - Garantizar la accesibilidad y seguridad en los espacios públicos. - Optimizar la infraestructura vial con señalización y mobiliario urbano. - Integrar arbolado y vegetación para mejorar el confort ambiental y la imagen urbana.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rehabilitación y mantenimiento de pavimento en calles y banquetas. - Restauración y adecuación de cruces peatonales para mayor accesibilidad. - Instalación de mobiliario urbano (bancas, luminarias, bolardos, papeleras). - Implementación de señalización horizontal y vertical para mejorar la seguridad vial. - Incorporación de arbolado y vegetación para generar sombra y embellecer el entorno.
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mayor seguridad y accesibilidad: Espacios renovados para peatones y ciclistas. - Entorno urbano más confortable: Vegetación que contribuye a la reducción del calor y mejora del paisaje. - Fluidez y funcionalidad vial: Calles en mejores condiciones para todos los usuarios. - Revalorización del espacio público: Infraestructura urbana más ordenada, moderna y eficiente.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

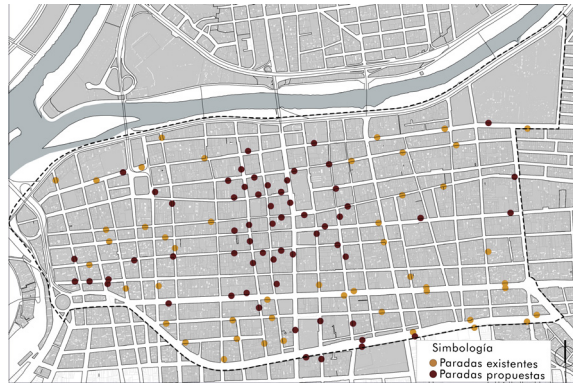
El proyecto está alineado con cinco ejes estratégicos y responde a siete estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro accesible y conectado	04
	05
Centro sostenible y resiliente	09
Centro atractivo	12
Centro seguro	14
	15

Imagen objetivo



P.03- PARADEROS DE TRANSPORTE PÚBLICO



Ubicación

Todo el polígono del centro

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>El proyecto busca mejorar la infraestructura de los paraderos de transporte público en el centro de la ciudad, optimizando su ubicación, diseño y funcionalidad. Se adecuarán los espacios existentes y se implementarán nuevos paraderos bien definidos para ofrecer mayor comodidad y seguridad a los usuarios.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Identificar y mejorar las paradas de autobús existentes. - Proponer y definir nuevas paradas estratégicas según la demanda. - Garantizar espacios cómodos, seguros y accesibles para los usuarios. - Optimizar la movilidad y el flujo del transporte público.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Instalación de señalización clara y visible. - Implementación de mobiliario urbano (bancas, techumbres, iluminación). - Adecuación del espacio con accesibilidad universal. - Creación de zonas de espera seguras y protegidas. - Mejoramiento del pavimento y áreas peatonales en los paraderos.
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mejor organización del transporte público: Paradas estratégicas y bien definidas. - Mayor comodidad y seguridad: Espacios adecuados para la espera. - Accesibilidad universal: Infraestructura para todos los usuarios. - Movilidad eficiente: Reducción de caos vial y mejor flujo del transporte.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

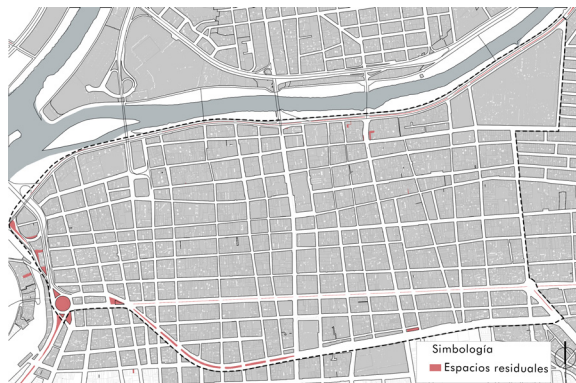
El proyecto está alineado con tres ejes estratégicos y responde a tres estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro accesible y conectado	05
Centro atractivo	12

Imagen objetivo



P.04- INTERVENCIÓN DE IMAGEN URBANA DE ESPACIOS RESIDUALES DEL CENTRO



Ubicación

Espacios residuales identificados en el centro histórico de Culiacán

Descripción del Proyecto	<p>Este proyecto busca aprovechar espacios pequeños en desuso dentro del centro histórico de Culiacán, a través de intervenciones urbanas que mejoren la imagen urbana y brinden nuevas funciones sociales, culturales o ambientales. Las acciones se enfocarán en transformar estos espacios en áreas activas, estéticas y funcionales, generando valor urbano y fortaleciendo el tejido comunitario.</p>
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Recuperar espacios residuales mediante intervenciones de bajo costo y alto impacto. - Mejorar la imagen urbana y percepción del entorno. - Generar microespacios públicos que fomenten la convivencia y el sentido de comunidad. - Promover el arte urbano, la vegetación y el mobiliario como elementos de transformación positiva.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Identificación y diagnóstico de espacios residuales en desuso. - Diseño participativo de intervenciones urbanas de pequeña escala. - Instalación de mobiliario urbano funcional y artístico. - Incorporación de vegetación, jardineras o jardines verticales. - Aplicación de arte urbano (murales, pintura en pavimento, etc.). - Mejoramiento de iluminación y señalética.
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Reactivación urbana: Aprovechamiento de espacios desaprovechados con nuevos usos positivos. - Mejora estética: Entornos más atractivos mediante arte y diseño. - Cohesión social: Microespacios que fortalecen la identidad barrial y la convivencia. - Transformación sostenible: Intervenciones verdes y de bajo impacto ambiental.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

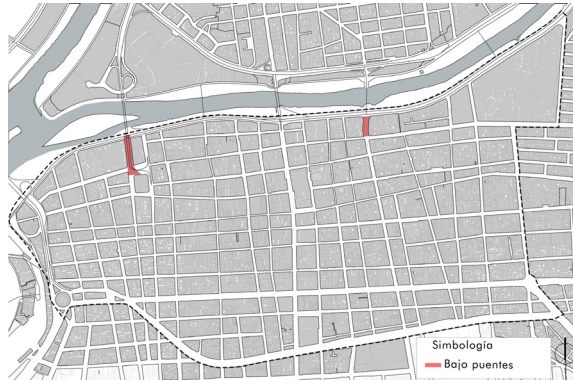
El proyecto está alineado con tres ejes estratégicos y responde a cuatro estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro sostenible y resiliente	08
	09
Centro atractivo	12

Imagen objetivo



P.05- INTERVENCIÓN DE BAJO PUENTES



Ubicación

- Bajo puente Juan de Dios Bátiz
- Bajo puente Morelos

Descripción del Proyecto	<p>El proyecto busca recuperar y dignificar los espacios subutilizados bajo los puentes vehiculares, transformándolos en áreas funcionales y seguras para la ciudadanía. La intervención incluirá mejoras en infraestructura, iluminación y mobiliario urbano para fomentar su uso y evitar su deterioro.</p>
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Recuperar y aprovechar espacios urbanos en desuso. - Mejorar la seguridad y funcionalidad del entorno. - Fomentar la movilidad peatonal y la convivencia ciudadana. - Embellecer y revitalizar la imagen urbana.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Implementación de iluminación adecuada para mayor seguridad. - Instalación de mobiliario urbano (bancas, bolardos, luminarias). - Creación de espacios recreativos o áreas de descanso. - Intervención artística con murales o arte urbano. - Mejoramiento del pavimento y accesibilidad universal. - Colocación de vegetación para mejorar el microclima.
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Reaprovechamiento del espacio público: Reducción de zonas degradadas. - Mayor seguridad: Iluminación y adecuaciones que disuaden actividades ilícitas. - Accesibilidad universal: Infraestructura pensada para todos. - Revitalización urbana: Un entorno más atractivo y funcional para la comunidad.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

El proyecto está alineado con tres ejes estratégicos y responde a tres estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro atractivo	12
Centro seguro	14

Imagen objetivo



P.06- REHABILITACIÓN DE MERCADOS Y SU ENTORNO INMEDIATO



- Ubicación
- Mercado Izábal
 - Mercado Rafael Buelna
 - Mercado Garmendia
 - Mercado de las Flores

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>Recuperación de las características arquitectónicas esenciales de los mercados mediante un proyecto integral que contemple la rehabilitación tanto del inmueble como de su entorno inmediato. Este proceso incluirá la evaluación y posible integración de los lotes de propiedad pública que actualmente albergan el mercado.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Restaurar y mejorar la infraestructura de los mercados. - Embellecer el entorno urbano y fortalecer su identidad cultural. - Optimizar la funcionalidad de los mercados mediante la reorganización del espacio. - Impulsar la actividad económica y el turismo local.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rehabilitación y mantenimiento de pavimento en calles y banquetas. - Restauración y adecuación de cruces peatonales para mayor accesibilidad. - Instalación de mobiliario urbano (bancas, luminarias, bolardos, papeleras). - Implementación de señalización horizontal y vertical para mejorar la seguridad vial. - Incorporación de arbolado y vegetación para generar sombra y embellecer el entorno.
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Preservación del patrimonio: Conservación de la identidad arquitectónica de los mercados. - Mejor movilidad y accesibilidad: Espacios más cómodos y funcionales para visitantes y comerciantes. - Impulso económico: Fortalecimiento del comercio local y atracción de turismo. - Revitalización urbana: Un entorno más atractivo y seguro para la comunidad.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

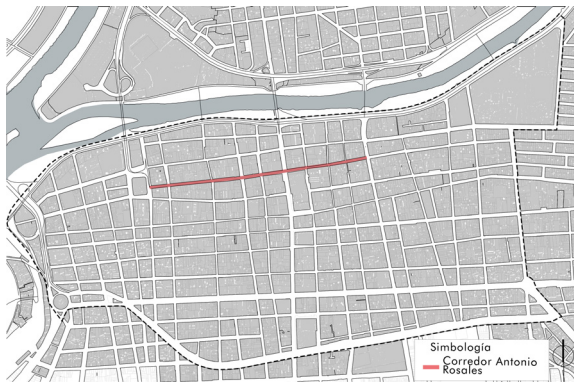
El proyecto está alineado con cuatro ejes estratégicos y responde a siete estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro accesible y conectado	04
	11
Centro atractivo	12
	13
	14
Centro seguro	14
	15

Imagen objetivo



P.07- CORREDOR ROSALES



Ubicación

Av. Antonio Rosales (de Av. Aquiles Serdán a Vicente Riva Palacio)

Descripción del Proyecto	<p>El proyecto tiene como objetivo impulsar un corredor histórico-comercial en la Avenida Antonio Rosales, promoviendo la rehabilitación de los inmuebles catalogados como históricos y fomentando la creación de tiendas ancla que atraigan tanto a locales como a turistas. Se busca crear un entorno urbano con identidad, que resalte el valor histórico y comercial de la zona, convirtiéndola en un espacio distintivo para la ciudad.</p>
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Promover la rehabilitación de inmuebles históricos y su preservación. - Fomentar el desarrollo comercial mediante la creación de tiendas ancla. - Crear un corredor urbano con identidad y atractivo cultural. - Mejorar la accesibilidad y el diseño urbano de las calles para fortalecer el entorno comercial.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Rehabilitación de los inmuebles históricos para preservar su valor arquitectónico. - Fomento a la instalación de comercios y tiendas ancla que atraigan visitantes y dinamicen la economía. - Mejora del espacio público mediante mobiliario urbano y pavimentación adecuada. - Diseño de calles con elementos que refuercen la identidad cultural de la zona. - Implementación de señalización e iluminación apropiada para resaltar los edificios históricos y atraer turistas.
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Conservación del patrimonio histórico: Preservación de los inmuebles catalogados. - Desarrollo comercial: Atracción de comercios y tiendas que dinamicen la zona. - Creación de un entorno con identidad: Un corredor que destaque por su historia y valor cultural. - Revitalización urbana: Un espacio más atractivo y funcional para la comunidad y los visitantes.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

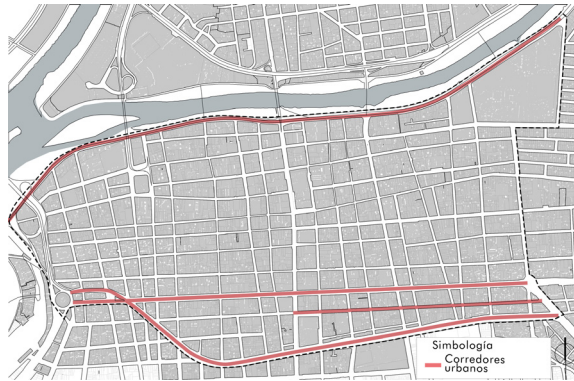
El proyecto está alineado con tres ejes estratégicos y responde a seis estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
	03
Centro accesible y conectado	04
	05
	12
Centro atractivo	13

Imagen objetivo



P.08- REVITALIZACIÓN DE CORREDORES URBANOS



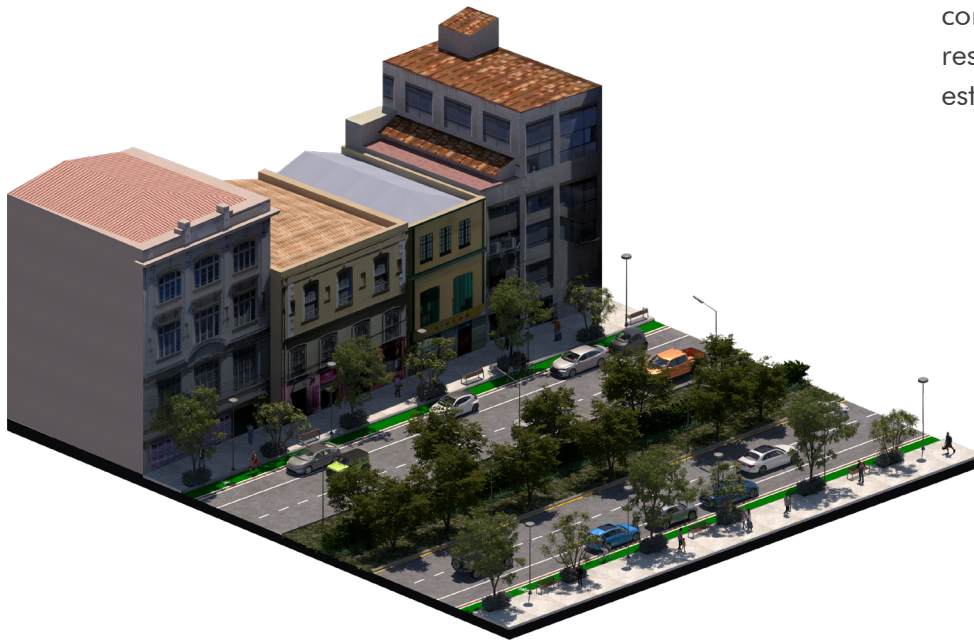
Ubicación

- Blvd. Gabriel Leyva Solano
- Blvd. Francisco I. Madero
- C. Francisco Villa
- Paseo Niños Héroeos

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>El proyecto busca el rediseño urbano bajo el concepto de “calle completa”, asegurando que todos los elementos de la vía desde las calles hasta las aceras y cruces sean adecuados para todos los usuarios, priorizando la seguridad y accesibilidad. La intervención cumplirá con la NOM 004 y mejorará la funcionalidad de estos corredores urbanos.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rediseñar las vialidades para cumplir con la normativa de “calle completa”. - Priorizar la movilidad segura para peatones, ciclistas, y vehículos. - Mejorar la accesibilidad y la seguridad vial para todos los usuarios. - Optimizar el flujo del tráfico, reduciendo congestiones y mejorando la calidad del espacio urbano.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rediseño integral de las calles con enfoque en accesibilidad universal y movilidad sostenible. - Mejora de la infraestructura urbana, incluyendo pavimentación, señalización y mobiliario urbano. - Instalación de iluminación adecuada para aumentar la seguridad vial y peatonal.
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mejor movilidad para todos: Espacios accesibles y seguros para peatones, ciclistas y vehículos. - Reducción de congestiones: Optimización del flujo vehicular y peatonal. - Cumplimiento de normativas: Adecuación a la NOM 004 para calles completas. - Mayor seguridad vial: Mejora en la iluminación y señalización para reducir riesgos.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

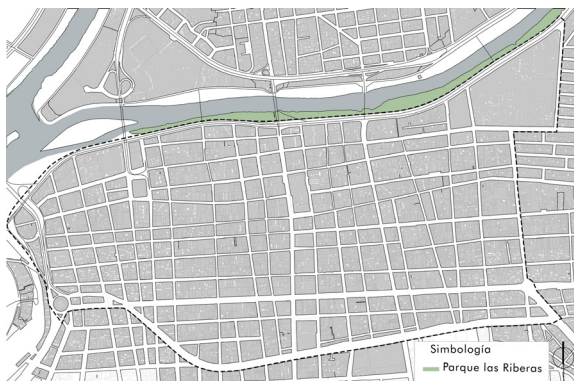
El proyecto está alineado con cinco ejes estratégicos y responde a siete estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro accesible y conectado	04
	05
Centro sostenible y resiliente	09
Centro atractivo	12
Centro seguro	14
	15

Imagen objetivo



P.09- RENOVACIÓN DEL PARQUE LAS RIBERAS

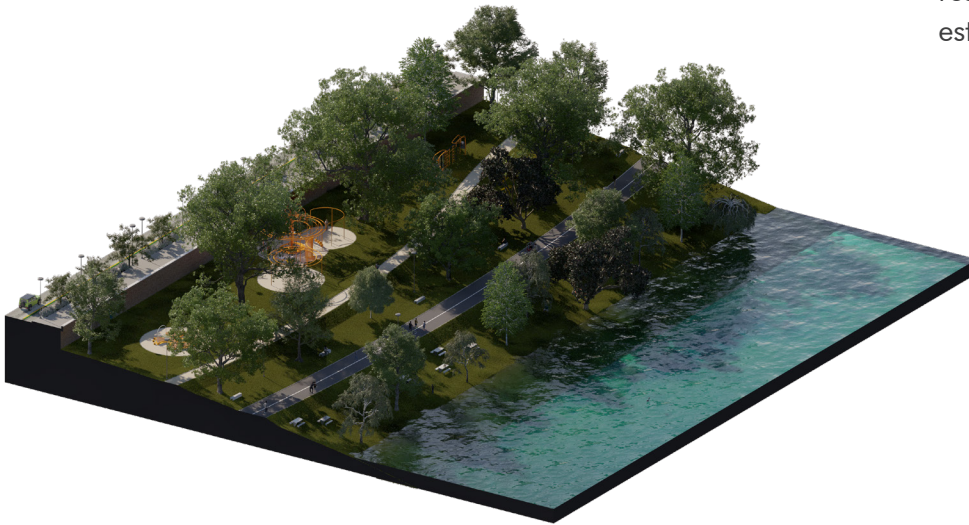


Ubicación
Ribera Sur del Río Tamazula

Descripción del Proyecto	Este proyecto tiene como objetivo la revitalización del Parque Las Riberas, impulsando su potencial como un espacio público recreativo, deportivo y cultural. La intervención incluirá la rehabilitación de áreas verdes, la modernización del mobiliario urbano y la mejora de la infraestructura, garantizando un entorno más accesible, seguro y atractivo para la comunidad.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Rehabilitar y optimizar las condiciones del parque para fomentar su uso. - Potenciar el uso recreativo y deportivo del espacio público - Mejorar la accesibilidad y seguridad para todos los visitantes. - Integrar elementos de infraestructura sustentable y ecológica.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Restauración y adecuación de senderos peatonales. - Reforestación y mantenimiento de áreas verdes para mejorar el entorno natural. - Instalación de mobiliario urbano moderno (bancas, juegos infantiles, estaciones deportivas). - Implementación de un sistema de iluminación.
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Revitalización del entorno natural: Un parque más verde, limpio y armonioso. - Mayor accesibilidad y seguridad: Espacios cómodos y seguros para peatones, ciclistas y deportistas. - Impulso a la cultura y el esparcimiento: Áreas diseñadas para la recreación y la convivencia social.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

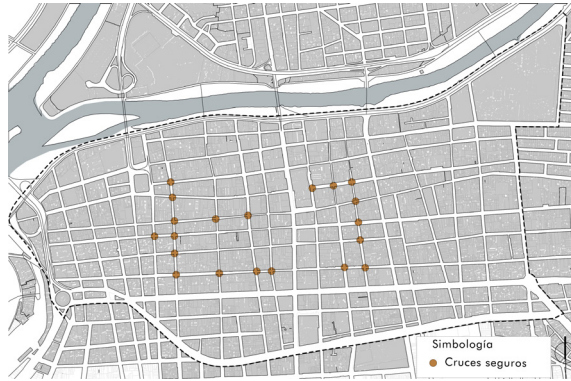
El proyecto está alineado con cuatro ejes estratégicos y responde a cinco estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro sostenible y resiliente	08
	09
Centro atractivo	12
Centro seguro	14

Imagen objetivo



P.10- CRUCES SEGUROS



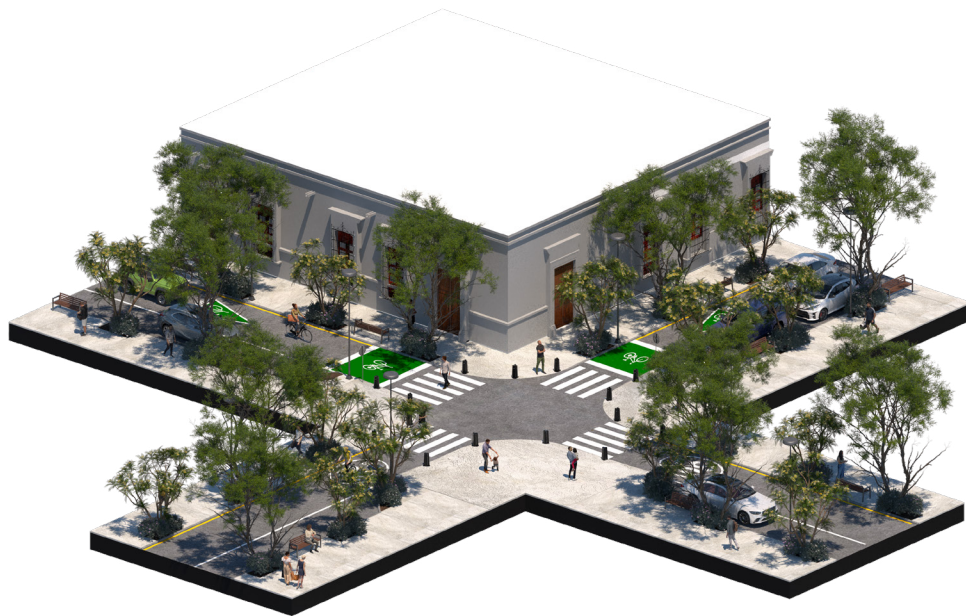
Ubicación

- Av. Antonio Rosales y Av. Donato Guerra.
- Av. Ruperto Paliza y Angel Flores.
- C. Angel Flores y Av. Jesus Andrade.
- C. Angel Flores y Av. Ramon Corona.
- Av. Donato Guerra y c. Angel Flores.
- Av. Donato Guerra y C. Miguel Hidalgo.
- C. Miguel Hidalgo y Av. José María Morelos.
- C. Miguel Hidalgo y Av. Domingo Rubí.
- Av. Ramón Corona y C. Benito Juárez.
- C. Miguel Hidalgo y Av. Ramón Corona.
- Av. Ramon Corona y Mariano Escobedo.
- Av. Ramon Corona y C. Cristóbal Colón.
- Av. Jesús Andrade y C. Cristóbal Colón.
- Av. Juan Carrasco y C. Cristóbal Colón.
- C. Cristóbal Colón y Av. Domingo Rubí.
- C. Cristóbal Colón y Av. José María Morelos.
- C. Cristóbal Colón y Av. Donato Guerra.
- Av. Donato Guerra y Mariano Escobedo.
- C. Benito Juárez y Vicente Riva Palacio.

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>El proyecto tiene como objetivo mejorar la seguridad vial en intersecciones identificadas como de alto riesgo para peatones. A través de una adecuación integral, se intervendrán los cruces para hacerlos más accesibles, visibles y seguros, incorporando señalización clara, mobiliario urbano adecuado y mejoras en la infraestructura vial. Estas acciones contribuirán a reducir accidentes y fomentar una movilidad más segura y ordenada en la ciudad.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reducir el riesgo de accidentes en intersecciones peligrosas. - Garantizar cruces seguros y accesibles para peatones y ciclistas. - Mejorar la visibilidad y el ordenamiento vial mediante señalización adecuada. - Fortalecer la infraestructura urbana con mobiliario y elementos de seguridad.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Intervención de cruces peatonales con accesibilidad universal. - Instalación de señalización horizontal y vertical para mejorar la visibilidad. - Incorporación de mobiliario urbano (bolardos, luminarias, barandales de protección). - Implementación de reductores de velocidad. - Ampliación de banquetas y creación de zonas de espera seguras.
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mayor seguridad vial: Cruces diseñados para la protección de peatones y ciclistas. - Ordenamiento del tránsito: Intersecciones más claras y eficientes para todos los usuarios. - Accesibilidad universal: Infraestructura adecuada para personas con movilidad reducida. - Espacio urbano más funcional y amigable: Mejora en la calidad del entorno vial.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

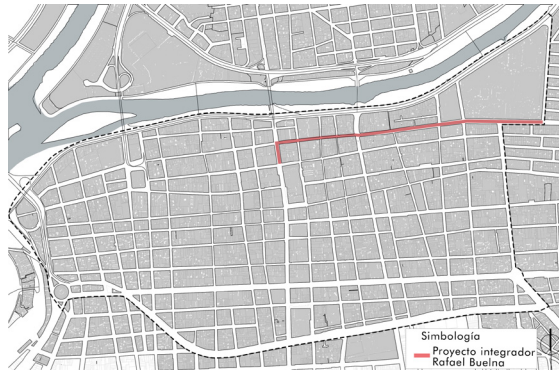
El proyecto está alineado con cinco ejes estratégicos y responde a seis estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro accesible y conectado	04
	05
Centro atractivo	12
Centro seguro	14
	15

Imagen objetivo



P.11- PROYECTO INTEGRADOR DEL CENTRO CÍVICO CONSTITUCIÓN Y LA PLAZUELA ÁLVARO OBREGÓN

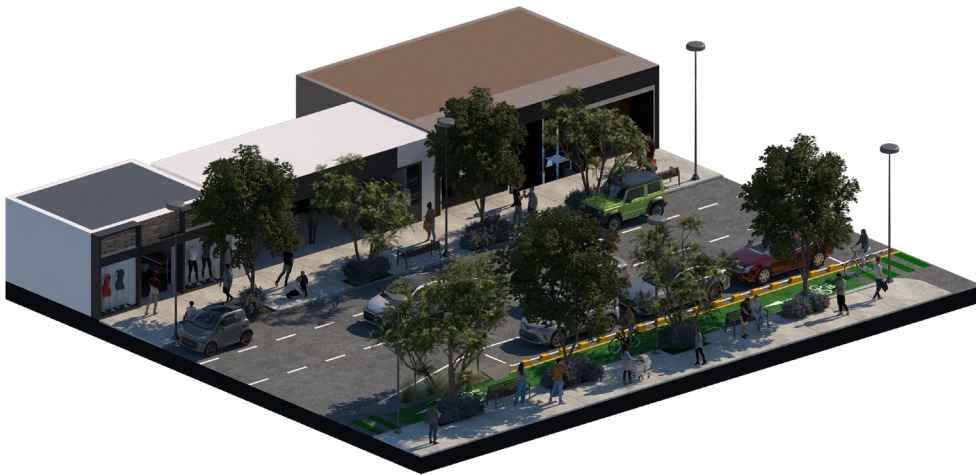


Ubicación
Calle Rafael Buelna Tenorio, de
Av. Venustiano Carranza a Álvaro
Obregón.

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>El proyecto busca mejorar la conectividad y movilidad entre el Parque Cívico Constitución y la Plazuela Álvaro Obregón, dos nodos clave en el centro de Culiacán. La intervención se enfocará en la adecuación integral de la calle Rafael Buelna Tenorio, promoviendo la movilidad sostenible y priorizando a peatones y ciclistas.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la conectividad y accesibilidad entre ambos espacios públicos. - Fomentar una movilidad segura, incluyente y sustentable. - Reordenar la vialidad para optimizar el flujo peatonal, ciclista y vehicular. - Embellecer y revitalizar el entorno urbano.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ampliación y reconfiguración de banquetas. - Adecuación de cruces peatonales con accesibilidad universal. - Ciclovía segura. - Instalación de señalización horizontal y vertical. - Renovación del pavimento. - Implementación de mobiliario urbano (bancas, luminarias, bolardos).
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Movilidad sostenible: Priorización del peatón y del ciclista sobre el automóvil. - Mayor seguridad vial: Reducción de conflictos y puntos de riesgo. - Accesibilidad universal: Infraestructura adecuada para todas las personas. - Revitalización urbana: Un entorno más atractivo y funcional para la ciudadanía.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

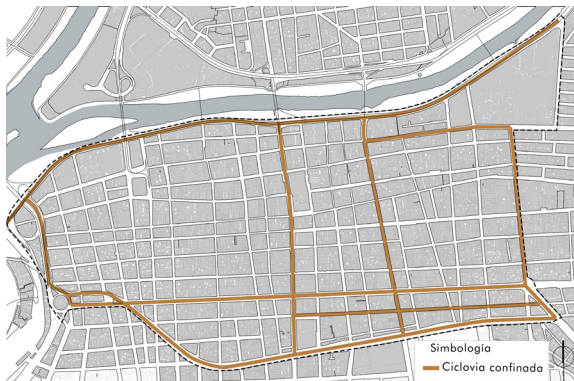
El proyecto está alineado con cinco ejes estratégicos y responde a siete estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro accesible y conectado	04
	05
Centro sostenible y resiliente	09
Centro atractivo	12
	14
Centro seguro	15

Imagen objetivo



P.12- CONSTRUCCIÓN Y HABILITACIÓN DE CICLOVIAS EN VIALIDADES DEL CENTRO



Ubicación

Ciclovías confinadas:

Álvaro Obregón, Aquiles Serdán, Venustiano Carranza, Paseo Niños Héroes, Rafael Buelna Tenorio (tramo de Valsequillos a Aquiles Serdán), Blvd. Francisco I. Madero, Blvd. Gabriel Leyva Solano, José Limón

Ciclovías compartidas:

Resto de vialidades del centro

Descripción del Proyecto	Este proyecto busca fomentar la movilidad sustentable en el centro histórico mediante la construcción y habilitación de ciclovías seguras y funcionales. Se implementarán ciclovías confinadas en las calles principales para garantizar la seguridad de los ciclistas, mientras que en vialidades secundarias y terciarias se adoptará un esquema de carriles compartidos con el tráfico vehicular. Con estas acciones, se promoverá el uso de la bicicleta como un medio de transporte eficiente, accesible y ecológico.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Promover el uso de la bicicleta como un medio de transporte seguro y eficiente. - Garantizar la seguridad de los ciclistas mediante infraestructura adecuada. - Integrar la red de ciclovías con el sistema de movilidad urbana del centro histórico. - Reducir la dependencia del automóvil y fomentar un entorno más sustentable.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Construcción de ciclovías confinadas con delimitadores en vialidades principales. - Implementación de señalización vial horizontal y vertical. - Adecuación de carriles compartidos en calles secundarias y terciarias con señalización adecuada. - Instalación de mobiliario urbano, como biciestacionamientos en puntos estratégicos. - Integración de la red ciclista con paraderos de transporte público y espacios peatonales.
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Mayor seguridad para ciclistas: Infraestructura que protege y fomenta su movilidad. - Movilidad sustentable: Reducción de emisiones contaminantes y menor congestión vehicular. - Espacio público más inclusivo: Calles diseñadas para peatones, ciclistas y transporte público. - Centro histórico más accesible y funcional: Mayor conectividad y opciones de movilidad.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

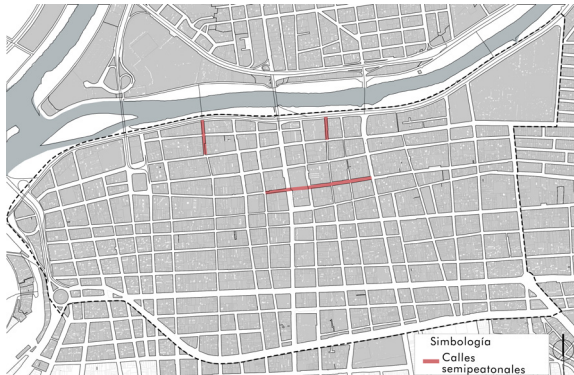
El proyecto está alineado con cinco ejes estratégicos y responde a ocho estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro accesible y conectado	04
	05
Centro sostenible y resiliente	09
	10
Centro atractivo	12
Centro seguro	14
	15

Imagen objetivo



P.13- ZONA SEMIPEATONAL



Ubicación

- Jesús Andrade (entre Paseo Niños Héroes y calle Rafael Buelna Tenorio)
- C. Ángel Flores (entre Av. Aquiles Serdán y Av. Juan Carrasco)
- Av. J. Ma. Morelos (entre Paseo - Niños Héroes y calle Rafael Buelna Tenorio)

Descripción del Proyecto	El proyecto busca transformar progresivamente ciertas vialidades del centro en espacios semipeatonales, con el objetivo final de lograr su cierre total al tránsito vehicular y priorizar la movilidad peatonal. Se implementarán medidas para mejorar la accesibilidad y seguridad de los peatones sin excluir completamente el paso de vehículos en una primera etapa. Esto se logrará mediante la ampliación de banquetas, la instalación de señalización que otorgue preferencia al peatón y la implementación de elementos urbanos que mejoren la experiencia de quienes transitan a pie.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Priorizar la movilidad peatonal en zonas de alta actividad comercial. - Mejorar la accesibilidad y seguridad en el espacio público. - Propiciar un entorno urbano más atractivo y funcional para peatones y comercios. - Reducir la presencia vehicular de manera progresiva hasta la peatonalización total.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Ampliación de banquetas para mayor comodidad y seguridad de los peatones. - Señalización y demarcación vial que garantice la prioridad del peatón sobre los vehículos. - Implementación de mobiliario urbano, como bolardos, luminarias y bancas, para mejorar el entorno. - Restricción progresiva del tránsito vehicular en horarios específicos hasta alcanzar la peatonalización total.
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Mayor seguridad y comodidad para peatones: Espacios diseñados para caminar con tranquilidad. - Entorno comercial más dinámico: Favorece la actividad económica y el turismo local. - Mejor calidad del espacio público: Áreas más atractivas, con mobiliario y vegetación. - Reducción del tráfico y contaminación: Menos congestión vehicular y un ambiente más saludable.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

El proyecto está alineado con cinco ejes estratégicos y responde a siete estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro accesible y conectado	04
	05
Centro sostenible y resiliente	09
Centro atractivo	12
Centro seguro	14
	15

Imagen objetivo



P.14- REGULACIÓN DE LÍMITES DE VELOCIDAD EN LA ZONA CENTRO



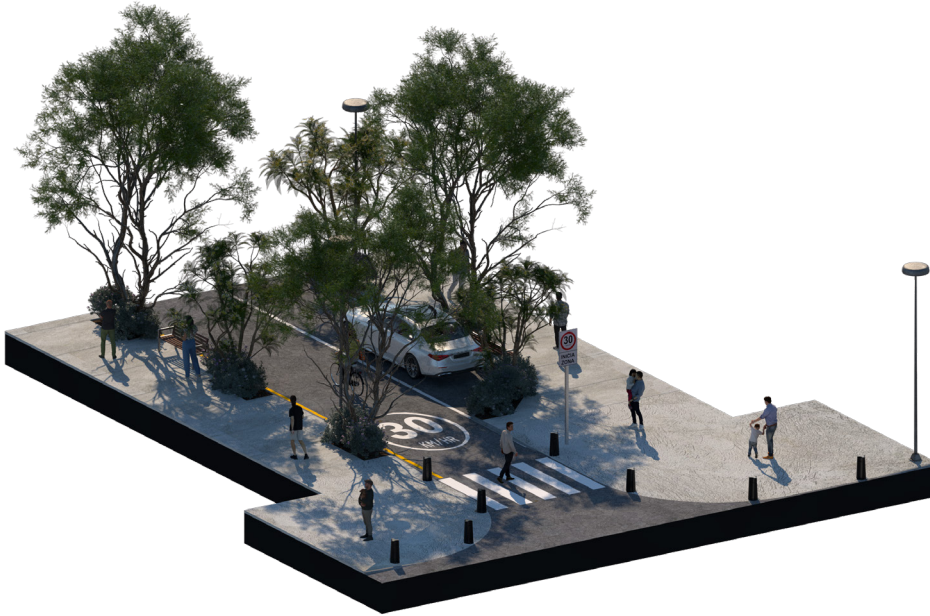
Ubicación

Todo el polígono del centro

Descripción del Proyecto	El proyecto busca mejorar la seguridad vial mediante la regulación de límites de velocidad en el centro de la ciudad. Se implementarán zonas 20 km/h en vialidades interiores y zonas 30 km/h en vialidades principales, reduciendo el riesgo de accidentes y fomentando un entorno más seguro para peatones, ciclistas y conductores.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Disminuir el riesgo de accidentes de tránsito en el Centro de la ciudad. - Crear un entorno más seguro y accesible para peatones y ciclistas. - Fomentar una movilidad urbana más ordenada y eficiente. - Reducir la contaminación acústica y ambiental generada por el tráfico vehicular.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Implementación de señalización vial para indicar los nuevos límites de velocidad. - Colocación de reductores de velocidad en puntos estratégicos. - Adecuación de infraestructura urbana para reforzar el cumplimiento de los límites de velocidad. - Campañas de concientización sobre seguridad vial y movilidad sustentable. - Monitoreo y control del tránsito para garantizar el cumplimiento de la normativa.
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Mayor seguridad vial: Reducción de accidentes y menor riesgo para peatones y ciclistas. - Fluidez vehicular controlada: Desplazamientos más ordenados y eficientes. - Menor impacto ambiental: Reducción de emisiones contaminantes y ruido urbano. - Espacio público más habitable: Calles más seguras y amigables para la comunidad.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

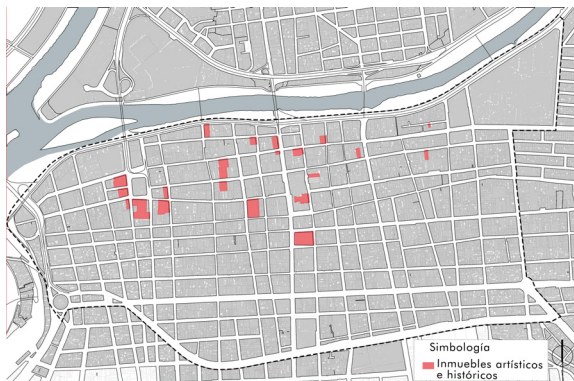
El proyecto está alineado con tres ejes estratégicos y responde a cuatro estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro accesible y conectado	04
	05
Centro atractivo	12
	15
Centro seguro	

Imagen objetivo



P.15- INTERVENCIÓN DEL CONTEXTO URBANO DE EDIFICIOS PÚBLICOS CONSIDERADOS PATRIMONIO HISTÓRICO O ARTÍSTICO



Ubicación
Inmuebles catalogados

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>Este proyecto tiene como objetivo la revitalización y conservación del patrimonio arquitectónico público, mejorando su integración con el entorno urbano. A través de medidas de rehabilitación y accesibilidad, se busca revalorizar estos espacios emblemáticos, preservando su valor histórico y cultural.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Preservar y revitalizar el patrimonio arquitectónico público. - Mejorar la accesibilidad y funcionalidad de los espacios históricos. - Integrar el contexto urbano con los edificios patrimoniales, fortaleciendo su valor cultural. - Impulsar la reactivación social y cultural de estos espacios.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Rehabilitación de fachadas y estructuras respetando su valor histórico. - Mejoras en accesibilidad universal para garantizar su uso por todas las personas. - Intervención del entorno inmediato, incluyendo banquetas, iluminación y señalización. - Incorporación de mobiliario urbano acorde a la estética del patrimonio edificado. - Implementación de estrategias de conservación que prolonguen la vida útil de los inmuebles.
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Preservación del patrimonio histórico: Protección de la identidad cultural de la ciudad. - Mejora de la imagen urbana: Entornos más atractivos y ordenados. - Impulso a la vida cultural: Mayor aprovechamiento de estos recintos para actividades sociales y artísticas.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

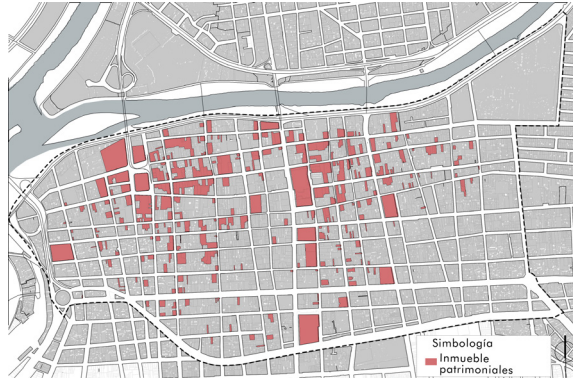
El proyecto está alineado con tres ejes estratégicos y responde a cuatro estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	03
Centro atractivo	11
Centro seguro	12
	14

Imagen objetivo



P.16- ILUMINACIÓN URBANA DE FACHADAS



Ubicación

Todos los inmuebles catalogados como patrimoniales del Centro

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>El proyecto consiste en la elaboración de un Plan Maestro de Iluminación Peatonal para el Centro Histórico, con el objetivo de proporcionar una iluminación adecuada y estética a los inmuebles de valor histórico. Esto permitirá resaltar la riqueza arquitectónica del patrimonio edificado, mejorar la seguridad en el espacio público y fortalecer la identidad nocturna del centro de la ciudad.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Resaltar el valor arquitectónico y cultural de los edificios históricos mediante iluminación adecuada. - Mejorar la seguridad y visibilidad en el espacio público durante la noche. - Reforzar la identidad del Centro Histórico como un espacio atractivo y vibrante. - Impulsar el turismo nocturno y la actividad económica en la zona.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Elaboración del Plan Maestro de Iluminación Peatonal con criterios técnicos y estéticos. - Instalación de iluminación escénica y funcional en fachadas de inmuebles históricos. - Uso de tecnología y luminarias eficientes para reducir el consumo energético. - Colocación de iluminación en puntos estratégicos para mejorar la percepción del entorno urbano. - Coordinación con propietarios y autoridades para respetar la normativa de conservación del patrimonio.
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Realce del patrimonio histórico: Edificios con mayor presencia visual y valor estético. - Mayor seguridad y confort urbano: Calles mejor iluminadas y más transitables. - Revitalización del Centro Histórico: Espacio más atractivo para residentes y visitantes. - Eficiencia energética y sustentabilidad: Reducción del consumo eléctrico con tecnología.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

El proyecto está alineado con un eje estratégico y responde a una estrategia establecida en el programa.

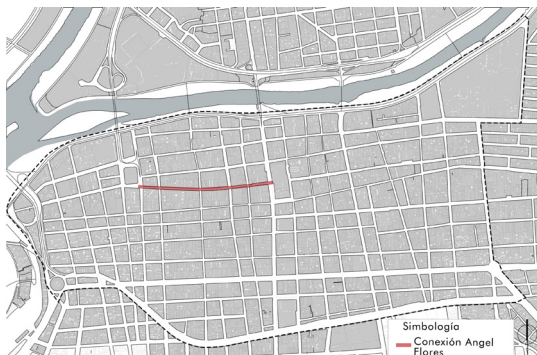
Eje estratégico Estrategia
Centro atractivo 11

Imagen objetivo



P.17- CONEXIÓN DE LA PLAZUELA ÁLVARO OBREGÓN Y PLAZUELA ANTONIO ROSALES

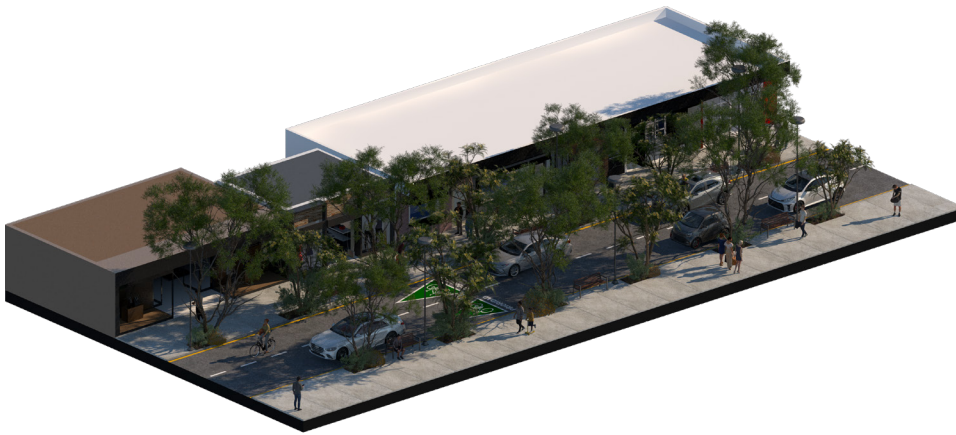
Ubicación
Calle Ángel Flores



Descripción del Proyecto	Este proyecto tiene como objetivo mejorar la conectividad y movilidad entre la Plazuela Álvaro Obregón y la Plazuela Antonio Rosales, dos espacios emblemáticos del centro de Culiacán. La intervención se centrará en la rehabilitación integral de la calle Ángel Flores, priorizando la movilidad sostenible mediante la ampliación de banquetas, la incorporación de infraestructura ciclista y la reordenación del espacio vial para dar preferencia a peatones y ciclistas.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la accesibilidad y conectividad entre ambos espacios públicos. - Fomentar la movilidad peatonal y ciclista con infraestructura adecuada. - Reducir el impacto del tráfico vehicular y mejorar la seguridad vial. - Embellecer el entorno urbano y fortalecer la identidad del Centro Histórico.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Intervención de banquetas para mejorar el flujo peatonal. - Implementación de una ciclo vía segura para conectar ambas plazuelas. - Reordenamiento vial para reducir el tráfico motorizado y fomentar la movilidad sostenible. - Colocación de mobiliario urbano, iluminación y señalética adecuada. - Incorporación de áreas verdes y arbolado para mejorar el confort térmico y visual
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Mayor accesibilidad y seguridad: Espacio urbano más transitable y seguro. - Movilidad sustentable: Promoción del uso de la bicicleta y la caminata. - Revitalización del espacio público: Mejora estética y funcional del entorno. - Reducción del impacto ambiental: Menos contaminación y mayor confort urbano.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

El proyecto está alineado con cinco ejes estratégicos y responde a siete estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro vivo	01
Centro accesible y conectado	04
	05
Centro sostenible y resiliente	09
Centro atractivo	12
	14
Centro seguro	15

Imagen objetivo



P.18- PROYECTO CENTRO LEGIBLE



Ubicación
Zonas con valor histórico y comerciales

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>El Proyecto Centro Legible busca mejorar la orientación y accesibilidad en el Centro Histórico mediante la colocación de mapas urbanos y señalización integral. Esta iniciativa facilitará la movilidad de residentes y visitantes, proporcionando información clara sobre rutas, sitios de interés y elementos clave del entorno.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Optimizar la movilidad urbana con señalización clara y accesible. - Facilitar la orientación de peatones, ciclistas y usuarios del transporte público. - Destacar y conectar sitios históricos, comerciales y culturales. - Incluir señalización accesible para personas con discapacidad visual.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ubicación estratégica de mapas de navegación urbana en puntos clave. - Señalización de tránsito multimodal (vehicular, peatonal, ciclista y transporte público). - Implementación de información y señalética preventiva para mayor seguridad. - Diseño de rutas temáticas especiales resaltando elementos históricos y culturales. - Colocación de señalética en braille y elementos táctiles para personas con discapacidad visual.
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mayor claridad en la orientación: Mejora en la navegación urbana. - Movilidad más eficiente y segura: Reducción de conflictos viales. - Puesta en valor del patrimonio: Mayor visibilidad de sitios históricos y comerciales. - Accesibilidad universal: Espacios más inclusivos para todos los usuarios.

PROPUESTA

Vista isométrica



Línea estratégica:

El proyecto está alineado con dos ejes estratégicos y responde a dos estrategias establecidas en el programa.

Eje estratégico	Estrategia
Centro accesible y conectado	05
Centro atractivo	12

Imagen objetivo



P.19- REHABILITACIÓN DE IMAGEN URBANA DEL PANTEÓN SAN JUAN



Ubicación
Panteón San Juan y su contexto inmediato

Descripción del Proyecto	Este proyecto busca la rehabilitación y mejora de la imagen urbana del Panteón San Juan, un sitio de valor histórico y cultural en la ciudad. La intervención abordará la restauración de su contexto urbano y la renovación de las fachadas del inmueble, respetando su valor patrimonial.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Conservar y resaltar el valor histórico y arquitectónico del panteón. - Garantizar la integración del sitio con su contexto urbano. - Fomentar el respeto y el reconocimiento del patrimonio cultural.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Restauración y mantenimiento de la fachada para preservar su carácter histórico. - Mejora del entorno inmediato, incluyendo banquetas, luminarias y mobiliario urbano. - Rehabilitación de accesos y señalización para una mejor orientación. - Incorporación de vegetación adecuada para realzar la estética del espacio. - Iluminación arquitectónica para destacar la importancia patrimonial del inmueble.
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Preservación del patrimonio histórico: Respeto y conservación de un sitio emblemático. - Mejora en la imagen urbana: Espacio más atractivo y en armonía con la ciudad. - Mayor accesibilidad y funcionalidad: Entorno más seguro y ordenado. - Valor cultural y turístico: Mayor reconocimiento del sitio dentro de la comunidad.

P.20- REVITALIZACIÓN E INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LA PLAZUELA OBREGÓN



Ubicación
Plazuela Álvaro Obregón

Descripción del Proyecto	El proyecto tiene como objetivo la rehabilitación integral de la Plazuela Álvaro Obregón, mejorando su infraestructura y embelleciendo el espacio público. Se enfocará en mejorar la jardinería, incorporar mobiliario urbano funcional y modernizar la iluminación para crear un ambiente más seguro, atractivo y accesible.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Rehabilitar el espacio público de la plazuela para mejorar su uso y estética. - Incorporar elementos de jardinería que enriquezcan el entorno natural. - Mejorar la accesibilidad y confort a través de mobiliario urbano. - Promover el uso de la plazuela como un punto de encuentro social y cultural.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Rehabilitación de superficies y pavimentación. - Instalación de jardinería con plantas de bajo mantenimiento. - Colocación de mobiliario urbano (bancas, basureros, bolardos). - Implementación de una iluminación eficiente y estética. - Mejoramiento de accesos peatonales y ciclovías.
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Revitalización del entorno: Un espacio más verde y armonioso. - Mejor movilidad y accesibilidad: Un lugar más cómodo y seguro para los peatones. - Mayor seguridad y disfrute: Iluminación que favorece el uso nocturno del espacio. - Espacio público atractivo: Un entorno más funcional y agradable para la comunidad.

P.21 - PROYECTO PLUVIAL CENTRO



Ubicación
Beneficiará a todo el centro

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>El proyecto busca mejorar el sistema de drenaje pluvial en el Centro Histórico, mediante la construcción de alcantarillas pluviales que permitan el desalojo eficiente del agua de lluvia hacia el río. Con esta intervención, se pretende reducir inundaciones, encharcamientos y afectaciones a la infraestructura urbana, garantizando así una mejor resiliencia ante fenómenos climáticos.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Optimizar el drenaje pluvial, evitando acumulaciones de agua en calles y espacios públicos. - Reducir el riesgo de inundaciones, mejorando la capacidad de desagüe de la zona. - Mejorar la movilidad y seguridad peatonal y vehicular, evitando afectaciones por encharcamientos. - Canalizar las aguas pluviales de manera eficiente y sostenible, asegurando su correcta disposición.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Construcción de alcantarillas pluviales en puntos estratégicos del centro. - Rehabilitación y ampliación de drenajes existentes, mejorando su capacidad de captación. - Implementación de rejillas y captadores pluviales, optimizando el flujo de agua hacia los sistemas de desagüe. - Mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura hidráulica. - Integración con estrategias de urbanismo sustentable, evitando sobrecarga en el sistema pluvial.
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reducción de inundaciones y encharcamientos, mejorando la funcionalidad del centro. - Mayor seguridad y movilidad vial y peatonal, evitando riesgos asociados a acumulaciones de agua. - Protección de la infraestructura urbana, evitando daños en calles y edificaciones. - Gestión sostenible del agua de lluvia, favoreciendo su correcta canalización y aprovechamiento.

P.22- INFRAESTRUCTURA DE AGUA POTABLE



Ubicación

Beneficiará a todo el centro

Descripción del Proyecto	Este proyecto busca fortalecer el abastecimiento de agua potable en el Centro Histórico mediante la habilitación y mejora de la infraestructura hidráulica en el módulo de captación "La Limita". Con esta intervención, se pretende garantizar un suministro eficiente y sostenible que responda a la demanda de la población y las actividades comerciales en la zona.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la infraestructura hidráulica para garantizar un suministro continuo y de calidad. - Asegurar el abastecimiento de agua potable en el centro de la ciudad. - Optimizar la eficiencia del sistema de captación y distribución, reduciendo pérdidas y fugas. - Atender el crecimiento de la demanda de agua potable, impulsando el desarrollo sostenible. - Garantizar el acceso equitativo al recurso hídrico, mejorando la calidad de vida de los habitantes.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Rehabilitación y modernización del módulo de captación "La Limita", mejorando su capacidad operativa. - Mejoras en la red de distribución, asegurando una entrega eficiente del agua. - Mantenimiento preventivo y correctivo de la infraestructura hidráulica existente. - Implementación de tecnología para la medición y control del suministro, reduciendo desperdicios. - Estrategias para la optimización del consumo y conservación del agua en la zona centro.
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Suministro de agua potable confiable y de calidad para la población y comercios. - Red hidráulica eficiente y moderna, reduciendo pérdidas y fallas en el sistema. - Mayor cobertura y presión de agua, mejorando la prestación del servicio. - Uso responsable y sustentable del recurso hídrico, contribuyendo a la sostenibilidad urbana.

P.23- CONCLUSIÓN DE LA REHABILITACIÓN DEL EMISOR RUBÍ



Ubicación
Beneficiará a todo el centro

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>El proyecto tiene como objetivo finalizar la rehabilitación del Emisor Rubí, una infraestructura clave para el saneamiento y drenaje de aguas residuales en el Centro Histórico. Con esta intervención, se busca garantizar el correcto funcionamiento del sistema de alcantarillado, evitando desbordamientos, filtraciones y afectaciones al entorno urbano.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Garantizar la operación eficiente del sistema de drenaje y saneamiento. - Evitar colapsos e inundaciones por fallas en la infraestructura. - Reducir impactos ambientales y riesgos sanitarios, mejorando la calidad de vida en la zona. - Optimizar el manejo de aguas residuales, asegurando su correcta canalización y tratamiento. - Fortalecer la resiliencia urbana, minimizando afectaciones por lluvias intensas.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Finalización de las obras pendientes en la rehabilitación del Emisor Rubí. - Revisión y reforzamiento de la red de alcantarillado, mejorando su capacidad de conducción. - Mantenimiento y limpieza de ductos y colectores, previniendo obstrucciones y fallas. - Modernización del sistema de drenaje, incorporando tecnología para monitoreo y control. - Coordinación con estrategias de infraestructura pluvial, integrando soluciones sostenibles.
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Saneamiento eficiente y seguro, reduciendo riesgos sanitarios. - Infraestructura resiliente, protegiendo la ciudad de inundaciones y daños estructurales. - Mejor calidad ambiental y urbana, evitando filtraciones y malos olores. - Mayor vida útil de la red de alcantarillado, reduciendo costos de mantenimiento futuro.

P.24- RENOVACIÓN DEL SISTEMA DE DRENAJE SANITARIO



Ubicación

Beneficiará a todo el centro

Descripción del Proyecto	<p>Este proyecto busca modernizar y optimizar el sistema de drenaje sanitario en el Centro Histórico, garantizando un adecuado manejo de las aguas residuales y evitando problemas como colapsos, fugas y obstrucciones. Con la rehabilitación de esta infraestructura crítica, se mejorará la calidad ambiental y sanitaria de la zona, beneficiando tanto a residentes como a comercios.</p>
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Renovar la infraestructura sanitaria para garantizar su correcto funcionamiento. - Evitar fugas, hundimientos y contaminación, mejorando la calidad de vida en la zona. - Reducir la saturación del drenaje, optimizando la capacidad del sistema. - Disminuir riesgos sanitarios y ambientales, promoviendo un entorno más saludable. - Asegurar la sostenibilidad del sistema, incorporando materiales y tecnologías modernas.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Sustitución de tuberías antiguas y deterioradas, asegurando su durabilidad. - Ampliación y reforzamiento de la capacidad del sistema, reduciendo riesgos de colapso. - Desazolve y mantenimiento correctivo, eliminando obstrucciones y mejorando el flujo. - Implementación de tecnología para el monitoreo y detección de fugas.
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de drenaje eficiente y moderno, evitando problemas de saturación. - Infraestructura urbana segura y resiliente, con menor riesgo de hundimientos. - Mejora en la calidad del agua y el medio ambiente, reduciendo la contaminación. - Mayor sostenibilidad y menor necesidad de mantenimiento frecuente.

P.25- INSTALACIÓN DE LÍNEAS DE CABLEADO SUBTERRÁNEO



Ubicación
Beneficiará a todo el centro

Descripción del Proyecto	<p>El proyecto tiene como objetivo instalar cableado eléctrico, de telecomunicaciones e internet de manera subterránea en el Centro Histórico, eliminando el impacto visual negativo de los cables aéreos y mejorando la seguridad y la imagen urbana. Con esta intervención, se busca ordenar la infraestructura de servicios, reducir riesgos de fallas y crear un entorno más estético y funcional.</p>
Objetivos	<ul style="list-style-type: none"> - Mejorar la imagen urbana, eliminando la contaminación visual causada por el cableado aéreo. - Incrementar la seguridad, reduciendo riesgos de cortocircuitos, caídas de cables y accidentes. - Optimizar la infraestructura de telecomunicaciones, garantizando mayor estabilidad en los servicios. - Proteger la red eléctrica y de comunicaciones contra fenómenos climáticos adversos. - Consolidar un Centro Histórico más ordenado y estéticamente armonioso.
Acciones	<ul style="list-style-type: none"> - Instalación progresiva de cableado subterráneo, priorizando zonas con mayor densidad de cables. - Coordinación con CFE y empresas de telecomunicaciones para la reubicación de redes. - Eliminación de postes innecesarios y adecuación de nuevas canalizaciones subterráneas. - Implementación de registros y ductos accesibles, facilitando futuras conexiones y mantenimiento. - Mejor integración de la infraestructura urbana, combinando el proyecto con mejoras en pavimentación y mobiliario urbano.
Beneficios esperados	<ul style="list-style-type: none"> - Red eléctrica y de telecomunicaciones más segura y eficiente. - Reducción de la contaminación visual, mejorando la estética del Centro Histórico. - Mayor resiliencia ante fenómenos naturales, evitando cortes de energía por vientos o lluvias. - Espacios públicos más ordenados, facilitando la movilidad peatonal y vehicular. - Infraestructura moderna y sostenible, acorde con estándares urbanos de calidad.

P.26- MÓDULOS DE VIGILANCIA Y ATENCIÓN CIUDADANA



Ubicación
Beneficiará a todo el centro

<p>Descripción del Proyecto</p>	<p>El proyecto consiste en la instalación de módulos de vigilancia y atención ciudadana en puntos estratégicos del Centro Histórico, con el objetivo de reforzar la seguridad pública y brindar asistencia a los ciudadanos. Estos módulos permitirán una respuesta rápida ante emergencias, promoverán la seguridad en el espacio público y servirán como puntos de información para los visitantes.</p>
<p>Objetivos</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Reforzar la seguridad en el Centro Histórico mediante presencia policial. - Facilitar la atención y orientación ciudadana en casos de emergencia. - Mejorar la percepción de seguridad en el espacio público. - Brindar información útil a residentes y turistas sobre la zona.
<p>Acciones</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ubicación de módulos de vigilancia con presencia de autoridades. - Atención ciudadana y asistencia en emergencias en tiempo real. - Instalación de cámaras de seguridad y tecnología de monitoreo en los alrededores. - Integración con el sistema de seguridad municipal para una respuesta rápida. - Colaboración con comercios y vecinos para fortalecer la red de seguridad.
<p>Beneficios esperados</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Mayor seguridad y vigilancia: Disminución de incidentes delictivos. - Atención rápida y eficaz: Respuesta inmediata ante emergencias. - Espacio público más seguro y atractivo: Mayor tranquilidad para peatones y visitantes. - Mejor orientación ciudadana: Punto de referencia para información y asistencia.

5.7. SÍNTESIS DE ESTRATEGIAS, PROGRAMAS Y PROYECTOS

Relación de ejes estratégicos, estrategias y programas del PDUZCC

El programa se alinea:
● Principalmente ● Secundariamente

PROGRAMAS

N°	PROGRAMA	Centro Vivo		Centro Accesible y conectado				Centro Sostenible y Resiliente			Centro Atractivo			Centro Seguro		Centro Incluyente y participativo	
		Estrategia 1	Estrategia 2	Estrategia 3	Estrategia 4	Estrategia 5	Estrategia 6	Estrategia 7	Estrategia 8	Estrategia 9	Estrategia 10	Estrategia 11	Estrategia 12	Estrategia 13	Estrategia 14	Estrategia 15	Estrategia 16
PG.01	Programa de bici Pública				●	●											
PG.02	Manual de Imagen Urbana	●	●									●		●			
PG.03	Programa de Señalización y Nomenclatura				●	●											
PG.04	Programa Barrio Mágico	●			●												
PG.05	Programa de Monitoreo Ambiental							●	●			●					
PG.06	Programa de Regularización de Comercio Informal												●				
PG.07	Programa de Sistema de Coordinación de Semáforos					●										●	
PG.08	Programa de Parquímetros				●	●	●										
PG.09	Programa de Regularización de Estacionamientos					●	●										
PG.10	Catálogo de Potencialidad de Bienes Inmuebles en Desuso		●									●					
PG.11	Programa de Incremento Habitacional en el Centro Histórico	●	●		●					●					●		
PG.12	Programa Calle Viva	●		●	●				●			●					
PG.13	Programa de Generación y Fomento al Turismo en el Centro Histórico	●		●	●												●
PG.14	Festival Comercio de Noche	●	●	●	●												
PG.15	Reorganización de las Rutas del Transporte Público			●	●	●										●	
PG.16	Programa de Vivienda en Renta	●	●		●												
PG.17	Programa "Árboles de mi Centro"								●								
PG.18	Programa de Activación de Azoteas		●	●													
PG.19	Reorganización cultural	●		●													●
PG.20	Paseo de las Artes Av. Jesús Andrade	●		●													
PG.21	Programa integral de intervención de plaza Rosaes y Parque Revolución			●								●					
PG.22	Programa de rehabilitación del centro cívico constitución			●								●					
PG.23	Programa integral de gestión de residuos sólidos		●							●							
PG.24	Programa de renovación, rehabilitación y mantenimiento integral del sistema de manejo de agua del centro		●														

Tabla 4. Relación de programas y estrategias
 Fuente: IMPLAN 2026.

PROYECTOS

Relación de ejes estratégicos, estrategias y proyectos del PDUZCC

El proyecto se alinea:
 ● Principalmente ● Secundariamente

N°	PROYECTO	Centro Vivo			Centro Accesible y conectado			Centro Sostenible y Resiliente			Centro Atractivo			Centro Seguro		Centro Incluyente y participativo
		Estrategia 1	Estrategia 2	Estrategia 3	Estrategia 4	Estrategia 5	Estrategia 6	Estrategia 7	Estrategia 8	Estrategia 9	Estrategia 10	Estrategia 11	Estrategia 12	Estrategia 13	Estrategia 14	
P.01	Continuidad y rediseño de calles y banquetas	●			●	●			●			●		●	●	
P.02	Rehabilitación de calles y banquetas	●			●	●			●			●		●	●	
P.03	Paraderos de transporte público	●				●						●				
P.04	Intervención de imagen urbana de espacios residuales del centro	●						●	●			●				
P.05	Intervención de bajo puentes	●										●		●		
P.06	Rehabilitación de mercados y su entorno urbano	●			●						●	●	●	●	●	
P.07	Corredor Rosales	●	●		●	●						●	●			
P.08	Revitalización de corredores urbanos	●			●	●			●			●		●	●	
P.09	Renovación de parque las riberas	●						●	●			●		●		
P.10	Cruces seguros	●			●	●						●		●	●	
P.11	Proyecto integrador del centro Cívico Constitución y la plazuela Álvaro Obregón	●			●	●			●			●		●	●	
P.12	Construcción y habilitación de ciclovías en vialidades del centro histórico	●			●	●			●	●		●		●	●	
P.13	Zona Semipeatonal	●			●	●			●			●		●	●	
P.14	Regulación de límites de velocidad en la zona centro				●	●						●			●	
P.15	Intervención del contexto urbano de edificios públicos considerados Patrimonio Histórico o Artístico			●								●	●	●		
P.16	Iluminación urbana de fachadas											●				
P.17	Conexión de la plazuela Álvaro Obregón y plazuela Antonio Rosales	●			●	●			●			●		●	●	
P.18	Proyecto centro legible					●						●				
P.19	Rehabilitación de imagen urbana del Panteón San Juan	●		●	●	●						●	●	●		
P.20	Revitalización e intervención integral de la Plazuela Obregón	●	●									●				
P.21	Proyecto pluvial centro	●														
P.22	Infraestructura de agua potable	●														
P.23	Concluir la rehabilitación del emisor Rubí	●														
P.24	Renovación de sistema de drenaje sanitario	●														
P.25	Instalación de Líneas de Cableado Subterráneas	●														
P.26	Módulos de vigilancia y atención ciudadana	●														

↑ Tabla 5. Relación de proyectos y estrategias
 Fuente: IMPLAN 2026.

5.8. PRIORIZACIÓN DE PROYECTOS

Proyecto	Descripción técnica	Corresponsabilidades	Inversión estimada	Impacto territorial	Plazo (0–4 años / 5-10 años / 11-15 años)	Prioridad Consulta Pública	Fuentes de financiamiento
P2 Rehabilitación de calles y banquetas	Reposición de pavimentos y banquetas deterioradas	Ayuntamiento, Obras Públicas, IMPLAN	Media (\$25–50 mdp)	Medio–Alto: mejoramiento urbano	Corto	Alto	Municipal, Estado
P1 Continuidad y rediseño de calles y banquetas	Rediseño integral de secciones viales y accesibilidad universal	Ayuntamiento, IMPLAN	Alta (>\$75 mdp)	Alto: movilidad y reactivación económica	Corto	Alto	Estado, BANNOBRAS
P10 Cruces seguros	Intervención de intersecciones con señalización y accesibilidad	Ayuntamiento, Movilidad	Media (\$25–50 mdp)	Alto: seguridad vial	Corto	Alto	FORTAMUN
P26 Módulos de vigilancia	Infraestructura ligera para seguridad urbana	Ayuntamiento, SSPyTM	Baja (<\$25 mdp)	Medio–Alto: percepción de seguridad	Corto	Alto	Municipal
P24 Renovación drenaje sanitario	Sustitución de redes sanitarias obsoletas	Ayuntamiento, JAPAC	Alta (>\$75 mdp)	Alto: salud pública	Corto	Alto	FAIS, BANOBRAS
P12 Ciclovías centro histórico	Infraestructura ciclista en vialidades estratégicas	Ayuntamiento, IMPLAN	Media (\$25–50 mdp)	Medio: movilidad sustentable	Corto	Alto	Estatal
P3 Paraderos transporte público	Instalación y rehabilitación de paraderos	Ayuntamiento	Baja (<\$25 mdp)	Medio: movilidad accesible	Corto	Media	Municipal
P16 Iluminación urbana de fachadas	Iluminación arquitectónica y urbana	Ayuntamiento	Baja (<\$25 mdp)	Medio–Alto: percepción de seguridad	Corto	Media	Municipal
P14 Regulación límites de velocidad	Señalización y control de tránsito	Ayuntamiento	Baja (<\$25 mdp)	Medio: seguridad vial	Corto	Baja	Municipal
P20 Revitalización Plazuela Obregón	Mejoramiento de espacio público	Ayuntamiento	Media (\$25–50 mdp)	Medio: cohesión social	Corto	Baja	Municipal
P18 Proyecto Centro legible	Sistema integral de señalética urbana	Ayuntamiento	Baja (<\$25 mdp)	Medio: orientación y accesibilidad	Corto	Baja	Municipal
P23 Concluir rehabilitación Emisor Rubí	Finalización de infraestructura sanitaria	Ayuntamiento, JAPAC	Alta (>\$75 mdp)	Alto: saneamiento estructural	Corto	Baja	FAIS, BANOBRAS
P9 Renovación Parque Las Riberas	Mejoramiento integral de equipamiento y accesos	Ayuntamiento, Estado	Alta (>\$75 mdp)	Alto: espacio público metropolitano	Largo	Alto	Estado
P25 Cableado subterráneo	Sustitución de redes aéreas por subterráneas	Ayuntamiento, CFE	Alta (>\$75 mdp)	Alto: imagen urbana	Largo	Media	APP, Estado
P7 Corredor Rosales	Reconfiguración integral multimodal	Ayuntamiento, IMPLAN	Alta (>\$75 mdp)	Alto: conectividad estructural	Largo	Baja	Estado
P21 Proyecto pluvial Centro	Infraestructura pluvial para mitigación de inundaciones	Ayuntamiento, JAPAC	Alta (>\$75 mdp)	Alto: resiliencia hídrica	Mediano	Alto	CONAGUA, FISE

P15 Intervención patrimonio histórico	Mejoramiento del entorno de edificios catalogados	Ayuntamiento, Cultura, INAH	Media (\$25–50 mdp)	Alto: conservación patrimonial	Mediano	Alto	Estado, Cultura Federal
P6 Rehabilitación de mercados	Mejoramiento estructural y entorno comercial	Ayuntamiento, Economía	Media (\$25–50 mdp)	Medio–Alto: economía local	Mediano	Alto	Estado, SEDATU
P13 Zona semipeatonal	Peatonalización parcial y control de tránsito	Ayuntamiento	Media (\$25–50 mdp)	Medio–Alto: habitabilidad urbana	Mediano	Media	Municipal
P17 Conexión plazuelas Obregón–Rosales	Integración peatonal y paisajismo	Ayuntamiento	Media (\$25–50 mdp)	Medio–Alto: integración urbana	Mediano	Media	Estado
P11 Proyecto Centro Cívico–Obregón	Reconfiguración integral del espacio público	Ayuntamiento, IMPLAN	Alta (> \$75 mdp)	Alto: centralidad urbana	Mediano	Media	Estado, BANOBRAS
P19 Imagen urbana Panteón San Juan	Mejoramiento integral del entorno	Ayuntamiento	Media (\$25–50 mdp)	Medio: rescate patrimonial	Mediano	Media	Municipal
P4 Imagen espacios residuales	Recuperación de vacíos urbanos	Ayuntamiento	Media (\$25–50 mdp)	Medio: activación urbana	Mediano	Baja	Estado
P8 Revitalización corredores urbanos	Intervención en ejes comerciales	Ayuntamiento	Alta (> \$75 mdp)	Alto: dinamización económica	Mediano	Baja	APP
P22 Infraestructura agua potable	Reposición de líneas y mejora de presión	JAPAC	Alta (> \$75 mdp)	Alto: servicios básicos	Mediano	Baja	FAIS
P5 Intervención bajo puentes	Reconfiguración urbana y activación de espacios	Ayuntamiento	Media (\$25–50 mdp)	Medio: seguridad y orden urbano	Mediano	Baja	Estado

↑ Tabla 6. Síntesis cartera de proyectos

Fuente: IMPLAN 2026.

CAPÍTULO VI

NORMATIVIDAD

6.1. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en su artículo 78, establece que los programas parciales son instrumentos de planeación cuyo propósito es definir las políticas de mejoramiento, conservación y crecimiento previstas en los programas de desarrollo urbano de centros de población. Estos instrumentos se aplican a un territorio específico dentro de un centro de población y deben incorporar una visión de largo plazo en su contenido. Asimismo, se consideran las disposiciones del Capítulo IV, relativo a las acciones de crecimiento, mejoramiento, consolidación y conservación de los centros de población.

Por su parte, el Programa de Desarrollo Urbano del Centro de Población de Culiacán señala que el Área de Conservación Patrimonial está integrada por colonias con inmuebles que poseen valor histórico, arqueológico, artístico o cultural. También incluye aquellas que, sin estar formalmente clasificadas como patrimonio, presentan características de unidad formal y propiedades que requieren atención especial para preservar y potenciar sus valores. Para su regulación, se consideran las disposiciones estable-

cidas en:

- La Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.
- La Ley de Cultura del Estado de Sinaloa.
- La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- Los lineamientos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL)

En este contexto, el presente Programa Parcial se alinea con los marcos normativos aplicables al ordenamiento del territorio y desarrollo urbano. Para ello, se formularán normas de ordenación que permitan aprovechar e impulsar el potencial de la Zona Centro mediante una instrumentación simplificada y operativa.

6.2. ZONIFICACIÓN SECUNDARIA

De acuerdo con la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en su Título Cuarto, referente al Ordenamiento Territorial y la Planeación del Desarrollo Urbano, y en su Capítulo VII, relativo a los Programas Parciales de Desarrollo Urbano, el artículo 80, fracción VII establece que el Programa Parcial debe definir las normas y criterios técnicos aplicables a la zonificación, particularmente aquellos relacionados con:

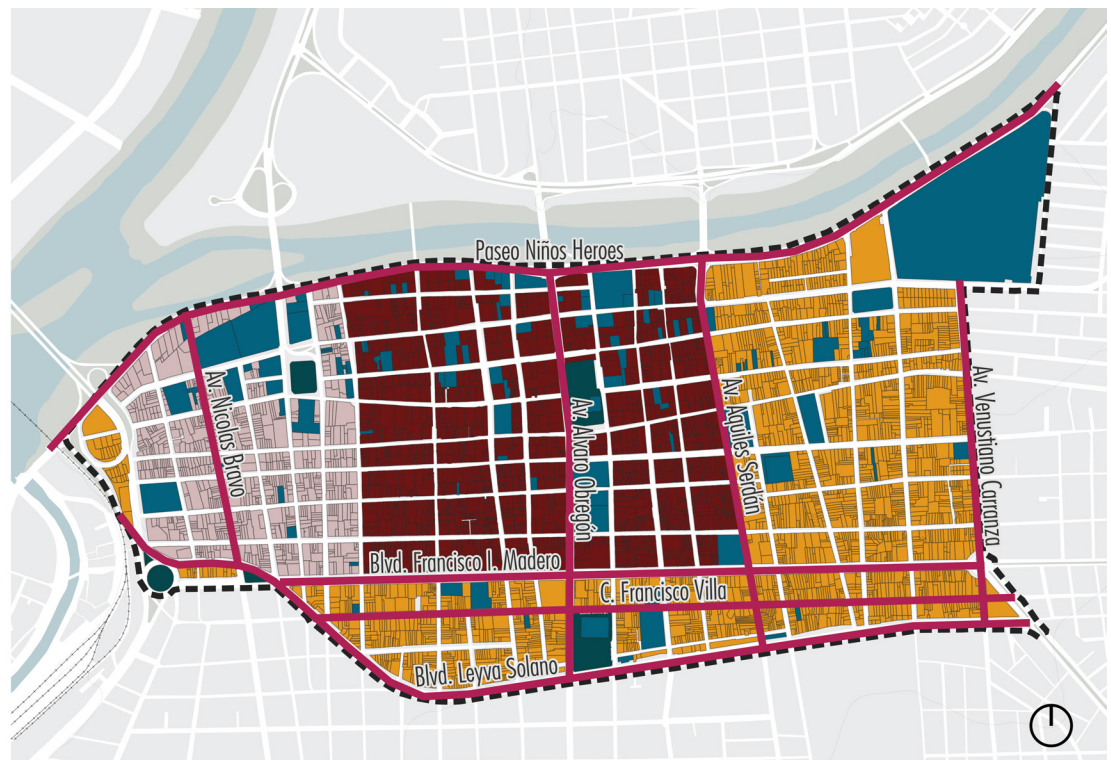
- Compatibilidad de usos del suelo
- Definición de densidades e intensidades
- Regulación de la infraestructura vial

- Determinación del coeficiente de aprovechamiento del suelo

Con base en lo anterior, se establece la siguiente zonificación secundaria, cuyo objetivo es garantizar un desarrollo urbano ordenado y en concordancia con los principios de sustentabilidad, conservación del patrimonio y mejora de la calidad de vida en la Zona Centro.

→ Mapa 28. Zonificación secundaria.

Elaboración: IMPLAN 2026



→
Tabla 7. Zonificación
secundaria del
PPDUZCC con
claves
Fuente: IMPLAN 2026.

Clave	Nombre	Características
H	Habitacional	Zona destinada predominantemente a vivienda unifamiliar preexistente, con potencial de reconversión hacia desarrollos de vivienda vertical. Se permite la incorporación de comercio vecinal en planta baja, conforme a lo establecido en la Tabla de Usos de Suelo.
HCS	Habitacional, Comercio y Servicio	Corresponde a las áreas con vocación y dinámica comercial consolidada, especialmente en torno a los mercados Garmendia y Buelna. Se permite el mantenimiento y fortalecimiento de actividades comerciales y de servicios, así como la incorporación de vivienda en niveles superiores.
HM	Habitacional Mixto	Zona caracterizada por signos de deterioro y abandono. Se promueve su regeneración mediante el incremento del potencial de desarrollo y la mezcla de usos habitacionales con comercio, oficinas y servicios, conforme a la Tabla de Usos de Suelo.
CU	Corredor Urbano	Aplicable a predios ubicados a lo largo de vialidades primarias señaladas en la Norma de Zonificación Adicional en Corredores. Su función es detonar usos mixtos de mediana y alta densidad, reforzando la conectividad y vitalidad urbana.
E	Equipoamiento Público	Inmuebles, instalaciones y construcciones de orden público utilizadas para prestar a la población los servicios urbanos; se distribuyen en los siguientes rubros: educación, cultura, salud, asistencia social, comercio, abasto, comunicación, transporte, recreación, deporte, administración pública y servicios urbanos.
AV	Área Verde Urbana	Espacios públicos destinados al esparcimiento, recreación y encuentro ciudadano, tales como plazas, jardines y parques. Se caracterizan por la presencia de vegetación, mobiliario urbano, y elementos como bancas, kioscos, luminarias y juegos infantiles.

6.3. MATRIZ DE COMPATIBILIDAD DE USOS Y DESTINOS DEL SUELO

Conforme a lo indicado en la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, en su Título Quinto De las Regulaciones de la Propiedad en los Centros de Población y la Gestión del Desarrollo Urbano, Capítulo II De la Zonificación, el artículo 117, fracción III, indica que los municipios determinarán los usos y destinos permitidos, prohibidos o condicionados.

Con base a lo anterior, en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo se indica la clasificación de los giros que podrán desarrollarse en cada uno de los usos de suelo establecidos en el presente Programa. Se señala si los giros son permitidos o prohibidos y se establecen las condiciones para la operación de los giros que así lo requieran.

Los giros serán permitidos cuando, con base en sus características de operación se consideren compatibles con los usos de suelo establecidos en la zonificación secundaria.

Se prohíbe la operación de giros, en los casos que existan incompatibilidades con la operación de giros ya establecidos en los usos de suelo indicados en la zonificación secundaria.

Para los giros que presenten condiciones para su operación, en la tabla "Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo", (la cual se podrá consultar en el anexo N-1) se indicarán las especificaciones que tendrán que cumplirse para permitir la operación de los giros en los usos de suelo establecidos en el presente Programa.

6.4. NORMAS DE ORDENACIÓN

Las presentes Normas de Ordenación son de observancia obligatoria para todos los predios ubicados dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán. Su aplicación deberá realizarse conforme a la zonificación secundaria, la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán y demás disposiciones federales, estatales y municipales aplicables.

Estas normas establecen los parámetros, criterios y condiciones para regular la ocupación, utilización y aprovechamiento del suelo, incluyendo coeficientes de ocupación y utilización, altura, niveles, intensidad de construcción, vivienda, corredores urbanos, zonas con características patrimoniales, estacionamientos, regularización de usos y opiniones técnicas aplicables.

Para efectos de interpretación, relación normativa, prelación, integración urbana, criterios patrimoniales, infraestructura, mitigación de impactos y demás disposiciones generales, se estará a lo establecido en la Norma 0 del presente capítulo.

En este sentido, se establecen las siguientes Normas de Ordenación:

Norma 0. Disposiciones generales, criterios de interpretación y relación normativa

Norma 1. Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

Norma 2. Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS)

Norma 3. Número máximo de niveles

Norma 4. Altura máxima permitida

Norma 5. Zonificación Base y Zonificación de Incremento Optativa

Norma 6. Zonificación en Corredores Urbanos

Norma 7. Cálculo de número máximo de viviendas permitidas e intensidad de construcción

Norma 8. Zonas con características patrimoniales

Norma 9. Criterios de intervención y desarrollo en inmuebles patrimoniales

Norma 10. Altura máxima permitida en inmuebles patrimoniales

Norma 11. Altura máxima permitida en predios colindantes a inmuebles patrimoniales

Norma 12. Altura máxima permitida en predios no patrimoniales ni colindantes a inmuebles patrimoniales

Norma 13. De estacionamientos

Norma 14. Regularización y determinación de compatibilidad de usos

Norma 15. Opinión Técnica del IMPLAN

Norma 16. Desarrollos de uso mixto de alto impacto urbano

NORMA 0. DISPOSICIONES GENERALES, CRITERIOS DE INTERPRETACIÓN Y RELACIÓN NORMATIVA

La presente norma establece los criterios generales de aplicación, interpretación, jerarquía normativa, coordinación técnica y relación entre las disposiciones contenidas en las Normas de Ordenación del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán, con el fin de garantizar su correcta aplicación, evitar contradicciones entre normas, brindar certeza jurídica en los procesos de autorización y gestión urbana, y asegurar que el aprovechamiento del suelo sea compatible con el modelo territorial, la capacidad urbana, la imagen urbana, la movilidad, la infraestructura y la conservación del patrimonio cultural de la Zona Centro.

0.1. Ámbito de aplicación

Las disposiciones contenidas en las presentes Normas de Ordenación son de observancia obligatoria para la autoridad municipal competente, las áreas administrativas responsables de la autorización urbana, los organismos técnicos de apoyo, los promotores, propietarios, desarrolladores, directores responsables de obra, corresponsables y cualquier persona física o moral que pretenda realizar acciones urbanísticas dentro del polígono del Programa Parcial.

Estas disposiciones serán aplicables en todos los procedimientos relacio-

nados con uso de suelo, compatibilidad de usos, licencias de construcción, ampliaciones, remodelaciones, rehabilitaciones, restauraciones, adecuaciones funcionales, cambios de uso, regularizaciones, fusiones, subdivisiones, retotificaciones, fraccionamientos, régimen en condominio, incremento de intensidad de construcción, intervenciones en inmuebles existentes, proyectos de impacto urbano y cualquier acción de aprovechamiento del suelo dentro del ámbito de aplicación del Programa.

0.2. Aplicación integral de la normativa

Las Normas de Ordenación deberán aplicarse de manera integral, sistemática y concurrente. Ningún parámetro podrá aplicarse de forma aislada, y el cumplimiento de un parámetro específico no exime del cumplimiento de los demás requisitos establecidos en el Programa, en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán y en las demás disposiciones federales, estatales y municipales aplicables.

Todo proyecto deberá cumplir simultáneamente, según corresponda, con los parámetros urbanísticos de COS, CAS, CUS, número máximo de niveles, altura máxima total, altura de fachada reguladora, IVE, superficie mínima de vivienda, área libre, remetimientos, plano virtual de control volumétrico, compatibilidad de uso, factibilidad de infraestructura, condiciones de movilidad, accesibilidad universal, seguri-

dad estructural, protección civil, mitigación de impactos, imagen urbana, conservación patrimonial y demás criterios establecidos en este Programa.

La autorización de una mayor intensidad de construcción derivada de la Zonificación de Incremento Optativa o de la Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos no exime del cumplimiento de las restricciones patrimoniales, ambientales, de riesgo, infraestructura, movilidad, protección civil, imagen urbana, altura de fachada reguladora, remetimientos, plano virtual de control volumétrico y demás condicionantes aplicables.

0.3. Criterios de interpretación

La interpretación de las presentes disposiciones deberá realizarse conforme a los siguientes criterios:

- I. Privilegiar el interés público, la funcionalidad urbana, la seguridad, la habitabilidad, la sostenibilidad del territorio y la conservación del patrimonio cultural.
- II. Garantizar la congruencia con los objetivos, estrategias, zonificación, programas, proyectos e instrumentos establecidos en el Programa Parcial.
- III. Evitar interpretaciones que generen discrecionalidad administrativa, trato diferenciado injustificado o autorizaciones contrarias al modelo territorial del Programa.
- IV. Aplicar la norma de manera objetiva, fundada y motivada, con base en criterios técnicos verificables.

V. Proteger la escala urbana, la imagen del Centro, el espacio público, la movilidad peatonal, la accesibilidad universal y la relación de las edificaciones con su entorno inmediato.

VI. Promover el aprovechamiento eficiente del suelo, siempre que sea compatible con la capacidad de infraestructura, la mitigación de impactos, la conservación patrimonial y la calidad urbana.

Cuando exista duda técnica respecto a la clasificación de un uso, giro, actividad o modalidad de aprovechamiento no prevista expresamente en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, la autoridad competente podrá solicitar la Opinión Técnica del IMPLAN en los términos previstos por la Norma 15 del presente capítulo.

Cuando la duda técnica se refiera a integración urbana, imagen urbana, altura de fachada reguladora, remetimientos, plano virtual de control volumétrico, inmuebles patrimoniales, inmuebles con características patrimoniales o predios colindantes a estos, corresponderá a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, emitir la Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial, conforme a lo establecido en esta Norma.

0.4. Relación normativa y orden de prelación

Cuando exista contradicción, ambigüedad o concurrencia entre dispo-

siciones, se observarán los siguientes criterios de prelación:

I. Las restricciones federales, estatales o municipales en materia de patrimonio histórico, artístico, cultural, arqueológico, ambiental, riesgo, protección civil, cauces, derechos de vía, infraestructura estratégica o zonas sujetas a regulación especial prevalecerán sobre los parámetros generales de aprovechamiento urbano.

II. Las disposiciones específicas aplicables a inmuebles patrimoniales, inmuebles con características patrimoniales, inmuebles catalogados, predios colindantes a estos y entornos de sensibilidad urbana o patrimonial prevalecerán sobre las normas generales de edificación.

III. Los criterios de altura de fachada reguladora, remetimientos, plano virtual de control volumétrico, integración urbana, imagen urbana y relación con el espacio público deberán observarse aun cuando el predio pueda acceder a mayor altura o intensidad conforme a la Zonificación de Incremento Optativa o a los Corredores Urbanos.

IV. Las normas aplicables a Corredores Urbanos prevalecerán sobre la zonificación base únicamente respecto de los parámetros expresamente autorizados para dichos corredores, sin dejar sin efecto las restricciones patrimoniales, ambientales, de infraestructura, movilidad, protección civil, imagen urbana o integración volumétrica que resulten aplicables.

V. En materia de zonificación, densidad, compatibilidad de usos, intensidad de aprovechamiento y parámetros de edificación, prevalecerá lo establecido en el presente Programa sobre disposiciones reglamentarias de carácter general, siempre que no contravenga disposiciones de mayor jerarquía.

VI. En caso de conflicto entre parámetros urbanísticos, se aplicará la condición más restrictiva o aquella que garantice mayor protección al patrimonio cultural, al espacio público, a la seguridad estructural, a la movilidad peatonal, a la habitabilidad urbana, a la infraestructura existente, a la imagen urbana y a la escala del Centro.

VII. Las condicionantes establecidas en opiniones técnicas, autorizaciones, dictámenes o resoluciones específicas prevalecerán cuando deriven de la correcta aplicación del Programa y se encuentren debidamente fundadas y motivadas.

0.5. Altura máxima total, altura de fachada reguladora y control volumétrico

Para efectos del presente Programa, deberá distinguirse entre altura máxima total permitida y altura de fachada reguladora.

La altura máxima total permitida corresponde al límite máximo de edificación establecido conforme a la Zonificación Base y Zonificación de Incremento Optativa, o conforme a la Zonificación de Incremento Optativa

en Corredores Urbanos, según corresponda.

La altura de fachada reguladora corresponde a la altura máxima que podrá alcanzar la edificación en el plano frontal sin remetimiento, determinada con base en la escala urbana del tramo, la altura de los inmuebles colindantes, la sección vial, la condición patrimonial del entorno, la imagen urbana y la relación de la edificación con el espacio público.

La autorización de la altura máxima total no implica la autorización automática de dicha altura al alineamiento. Cuando la edificación pretenda superar la altura de fachada reguladora, los niveles adicionales deberán ubicarse hacia el interior del predio mediante remetimiento y plano virtual de control volumétrico, conforme a las Normas 10, 11 y 12 del presente capítulo.

En predios ubicados frente a Corredores Urbanos, la mayor intensidad de construcción permitida deberá desarrollarse respetando la escala del primer plano urbano. En ningún caso la condición de Corredor Urbano permitirá desarrollar la totalidad de la altura máxima total al alineamiento cuando ello genere ruptura de escala, afectación a la imagen urbana, impactos negativos sobre inmuebles patrimoniales o pérdida de confort peatonal.

0.6. Definiciones aplicables a las normas de altura, volumetría e integración urbana

Para la interpretación y aplicación de los criterios de altura, volumetría, remetimientos, integración urbana, conservación patrimonial y relación con el espacio público previstos en este Programa, se observarán las siguientes definiciones:

I. **Altura máxima total permitida:** límite máximo de altura de una edificación, expresado en metros lineales, conforme a los parámetros establecidos en la Zonificación Base y Zonificación de Incremento Optativa, o en la Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos, según corresponda.

II. **Altura de fachada reguladora:** altura máxima que podrá alcanzar la edificación en el plano frontal sin remetimiento, determinada con base en la altura de los inmuebles colindantes, la escala urbana del tramo, la sección vial, la condición patrimonial del entorno, la imagen urbana y la relación de la edificación con el espacio público.

III. **Basamento urbano:** volumen inferior de una edificación que mantiene relación directa con el espacio público, define la escala peatonal de la calle y conforma el primer plano urbano de la fachada. Su altura deberá corresponder a la altura de fachada reguladora.

IV. **Remetimiento:** separación horizontal obligatoria del volumen superior de una edificación respecto del plano de fachada o alineamiento frontal, con el objeto de reducir el impacto visual de los niveles adicionales, conservar la

escala urbana y favorecer la integración volumétrica con el entorno.

V. Plano virtual de control volumétrico: plano inclinado imaginario que se traza desde el punto superior de la altura de fachada reguladora hacia el interior del predio, con el objeto de ordenar el crecimiento vertical y evitar que el volumen superior domine visualmente el espacio público, el inmueble patrimonial, la escala de calle o la imagen urbana del tramo.

VI. Colindante de referencia: inmueble ubicado en colindancia lateral directa con el predio objeto de intervención, cuya altura podrá tomarse como base para determinar la altura de fachada reguladora, siempre que se trate de una edificación formal, consolidada, permanente y compatible con la escala urbana del tramo.

VII. Frente de manzana: conjunto de predios y edificaciones ubicados sobre un mismo lado de una vialidad, comprendidos entre dos esquinas o límites físicos claramente identificables.

VIII. Tramo urbano inmediato: segmento de calle en el que se ubica el predio objeto de intervención, considerando preferentemente el frente de manzana correspondiente para valorar escala, imagen urbana, ritmo de fachada y percepción peatonal.

IX. Inmueble patrimonial: inmueble identificado en catálogo, cédula, inventario, ficha técnica, declaratoria, registro o instrumento reconocido por autoridad municipal, estatal o federal

por sus valores históricos, artísticos, arquitectónicos, culturales, urbanos, simbólicos o paisajísticos.

X. Inmueble con características patrimoniales: inmueble que, aun sin contar con declaratoria o registro formal de protección federal o estatal, presenta valores arquitectónicos, históricos, urbanos, tipológicos, ambientales o de imagen urbana reconocidos por este Programa, por el Municipio o por la Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial.

XI. Predio colindante a inmueble patrimonial: predio que comparte lindero lateral directo con un inmueble patrimonial o con características patrimoniales y que forma parte del mismo frente de manzana o paramento urbano.

XII. Edificación formal y consolidada: construcción permanente, estructuralmente definida, incorporada a la imagen urbana del tramo y que no corresponde a elementos provisionales, añadidos irregulares, estructuras ligeras, instalaciones técnicas, anuncios, pretilas sobredimensionados o volúmenes sin integración arquitectónica.

XIII. Entorno de sensibilidad urbana o patrimonial: área, tramo, calle, esquina, plaza, corredor, callejón o conjunto urbano donde la presencia de inmuebles patrimoniales, edificios religiosos, monumentos, espacios públicos relevantes, frentes de baja escala o condiciones particulares de imagen urbana requieran criterios reforzados de integración volumétrica y control

visual.

0.7. Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial

Para la aplicación de los criterios de intervención, altura, remetimiento, integración volumétrica, imagen urbana y relación con inmuebles patrimoniales, inmuebles con características patrimoniales, predios colindantes a estos o entornos de sensibilidad urbana o patrimonial, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, podrá emitir Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial, como instrumento técnico de apoyo dentro del procedimiento municipal de autorización correspondiente.

La Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial tendrá por objeto valorar la adecuada inserción del proyecto en el contexto urbano y patrimonial de la Zona Centro, así como su compatibilidad con la escala urbana, la altura de fachada reguladora, los remetimientos, el plano virtual de control volumétrico, la imagen urbana, la relación con inmuebles patrimoniales, la sección vial, el espacio público y las condiciones de habitabilidad urbana.

La emisión de esta opinión se sustenta en las atribuciones del Departamento del Centro Histórico para gestionar acciones de protección, conservación, rehabilitación e intervención del Centro Histórico; vigilar, en coordinación con las instancias responsables, las intervenciones que se realicen en dicha

zona; emitir recomendaciones a autoridades y particulares sobre el cumplimiento de las disposiciones vinculadas al Centro Histórico; y proponer medidas para que las intervenciones arquitectónicas guarden armonía con su entorno, conforme al Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Culiacán, Sinaloa.

La Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial podrá requerirse, según corresponda, en los siguientes casos:

- I. Intervenciones en inmuebles patrimoniales o con características patrimoniales.
- II. Ampliaciones, rehabilitaciones, sustituciones parciales o integración de nuevos volúmenes en inmuebles patrimoniales o con características patrimoniales.
- III. Proyectos ubicados en predios colindantes a inmuebles patrimoniales, conforme a la definición establecida en este Programa.
- IV. Proyectos que pretendan superar la altura de fachada reguladora mediante remetimiento y plano virtual de control volumétrico.
- V. Proyectos ubicados en entornos de sensibilidad urbana o patrimonial.
- VI. Proyectos en Corredores Urbanos que, por su altura, volumetría, escala o relación con inmuebles patrimoniales, requieran valorar su integración con el entorno.
- VII. Intervenciones en fachadas, pri-

mera crujió, elementos arquitectónicos, materiales, ritmos, vanos, macizos, cubiertas, pretilas, cornisas o componentes visibles desde la vía pública que formen parte de la imagen urbana o patrimonial del inmueble o del tramo.

Para la emisión de dicha opinión, el Departamento del Centro Histórico podrá solicitar al promovente la información técnica necesaria para valorar el proyecto, incluyendo memoria descriptiva, levantamiento arquitectónico, fotografías del inmueble y del entorno, planos de estado actual y propuesta, alzados de fachada, estudio volumétrico, relación con colindantes, propuesta de materiales, integración urbana y demás elementos que resulten necesarios según la naturaleza de la intervención.

El Departamento del Centro Histórico podrá consultar a las áreas municipales competentes por la naturaleza del proyecto, incluyendo desarrollo urbano, obras públicas, protección civil, imagen urbana, movilidad, infraestructura o servicios públicos, sin que dicha consulta implique la creación de trámites adicionales ni sustituya las autorizaciones que correspondan conforme a la normativa aplicable.

La Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial tendrá carácter técnico y servirá como elemento de valoración para la resolución administrativa que emita la autoridad municipal competente. En ningún caso sustituirá la licencia de

uso de suelo, licencia de construcción, autorización de obra, dictámenes de protección civil, factibilidades de servicios, autorizaciones ambientales ni cualquier otro permiso o resolución exigible conforme a la normativa aplicable.

La Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial no sustituirá las autorizaciones, permisos u opiniones que deban emitir el Instituto Nacional de Antropología e Historia, el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, la Secretaría de Cultura o cualquier otra autoridad competente, cuando exista una condición jurídica expresa que así lo determine.

La intervención del INAH, INBAL, Secretaría de Cultura o autoridad federal competente será exigible únicamente cuando exista una condición jurídica expresa que así lo determine, ya sea por tratarse de monumentos históricos, artísticos, inmuebles catalogados por autoridad federal, colindancias sujetas a autorización federal o intervenciones que afecten bienes bajo régimen de protección federal.

En los casos en que no exista competencia legal expresa de autoridades federales o estatales sobre el inmueble o intervención propuesta, la Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial emitida por el Departamento del Centro Histórico servirá como insumo técnico municipal para continuar con el procedimiento correspondiente, sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones

urbanas, constructivas, ambientales, de protección civil, movilidad, infraestructura y servicios aplicables.

La Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial deberá ser fundada y motivada, y podrá señalar, en su caso, recomendaciones o condiciones técnicas de integración urbana, conservación, altura de fachada reguladora, remetimiento, plano virtual de control volumétrico, tratamiento de fachada, materiales, relación con el espacio público o medidas de mitigación que deberán ser valoradas por la autoridad municipal competente en la resolución del trámite correspondiente.

0.8. Opinión Técnica del IMPLAN

La Opinión Técnica del IMPLAN será aplicable únicamente para apoyar la interpretación técnica del Programa en los casos en que un giro, uso, actividad o modalidad de aprovechamiento no se encuentre expresamente previsto en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, así como en los procedimientos de regularización o determinación de compatibilidad de usos que requieran valoración técnica respecto a su integración con el modelo territorial del Programa.

La Opinión Técnica del IMPLAN tendrá por objeto analizar la naturaleza del giro o actividad, su escala, intensidad, impacto urbano, compatibilidad con la zonificación aplicable, relación con el entorno inmediato, condiciones de movilidad, infraestructura, servicios urbanos y posibles medidas de miti-

gación.

La emisión de la Opinión Técnica del IMPLAN no sustituirá la licencia de uso del suelo, licencia de construcción, autorizaciones patrimoniales, dictámenes de protección civil, factibilidades de servicios, autorizaciones ambientales ni cualquier otro permiso que resulte exigible conforme a la normativa aplicable.

Cuando el asunto involucre inmuebles patrimoniales, inmuebles con características patrimoniales, predios colindantes a estos, imagen urbana, altura de fachada reguladora, remetimientos o integración volumétrica en la Zona Centro, la valoración corresponderá a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, mediante la Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial prevista en esta Norma.

0.9. Condicionantes de infraestructura y servicios

El aprovechamiento del suelo y la intensidad de desarrollo estarán condicionados a la capacidad de la infraestructura urbana existente o programada, así como a la factibilidad de los servicios públicos y urbanos necesarios para el funcionamiento del proyecto.

Para la autorización de desarrollos, ampliaciones, cambios de uso o incrementos de intensidad de construcción, la autoridad competente podrá requerir, según corresponda:

- I. Factibilidad de agua potable y alcantarillado.
- II. Factibilidad o disponibilidad de energía eléctrica.
- III. Condiciones adecuadas de movilidad, accesibilidad y seguridad vial.
- IV. Capacidad de drenaje pluvial o medidas de manejo de escurrimientos.
- V. Condiciones de recolección de residuos sólidos.
- VI. Medidas de protección civil y seguridad estructural.
- VII. Medidas de mitigación de impactos urbanos, ambientales o de infraestructura.

La autoridad podrá limitar, condicionar o negar el desarrollo cuando la infraestructura resulte insuficiente, se generen impactos no mitigables, se comprometa la seguridad de las personas, se afecte el funcionamiento urbano del entorno o se incumplan las disposiciones del presente Programa.

0.10. Mitigación de impactos urbanos

Cuando un proyecto genere impactos en movilidad, infraestructura, espacio público, medio ambiente, imagen urbana, servicios urbanos, seguridad vial, patrimonio cultural o habitabilidad, la autoridad competente podrá requerir medidas de mitigación proporcionales a la escala, intensidad y naturaleza del proyecto.

Las medidas de mitigación podrán incluir adecuaciones al proyecto, obras

complementarias, aportaciones, mejoras al espacio público, soluciones de accesibilidad, manejo de residuos, manejo pluvial, infraestructura verde, adecuaciones viales, tratamiento de fachadas, arbolado, mobiliario urbano, señalética o cualquier otra acción necesaria para reducir los impactos generados.

Estas medidas deberán estar debidamente fundadas y motivadas, y podrán establecerse como condicionantes para la autorización del proyecto, sin perjuicio de los instrumentos financieros, fiscales o de gestión que resulten aplicables conforme al presente Programa.

0.11. Edificaciones existentes fuera de norma e instalaciones técnicas

Las edificaciones existentes que, a la entrada en vigor del presente Programa, excedan la altura máxima total, número máximo de niveles, COS, CAS, CUS, remetimientos, área libre, intensidad de construcción o cualquier otro parámetro urbanístico establecido en este capítulo, podrán conservarse, mantenerse, rehabilitarse y regularizar su funcionamiento conforme a las disposiciones aplicables, siempre que acrediten su legal existencia y no representen riesgo estructural, urbano, ambiental o de protección civil.

La existencia de una edificación fuera de norma no generará derecho automático para ampliar, reproducir, reconstruir o incrementar los parámetros que excedan lo permitido por este Programa. Cualquier ampliación,

sustitución, cambio de uso intensivo, incremento de niveles, modificación volumétrica o reconstrucción deberá sujetarse a los parámetros vigentes y a los criterios de integración urbana, altura de fachada reguladora, remeti-miento y plano virtual de control volu-métrico que correspondan.

Cuando una edificación existente fuera de norma requiera intervención por razones de seguridad estructural, conservación, accesibilidad, instalaciones, protección civil o habitabilidad, la autoridad competente podrá autorizar obras indispensables, siempre que no incrementen la condición fuera de norma ni generen impactos negativos adicionales sobre el entorno.

Los elementos técnicos indispensables para el funcionamiento de las edifica-ciones, tales como cuartos de máqui-nas, equipos de elevadores, tinacos, cisternas elevadas, equipos hidroneu-máticos, sistemas de aire acondicio-nado, extracción, ventilación, paneles solares, antenas, equipos de teleco-municación, escaleras técnicas o cu-bos de elevador, deberán cumplir con las condiciones siguientes:

- I. No podrán destinarse a usos habi-tables, comerciales, de servicios, ofi-cinas, bodegas, almacenamiento o estancia permanente.
- II. Deberán ubicarse preferentemente hacia el interior del predio o en zonas no visibles desde la vía pública.
- III. Deberán integrarse arquitectóni-camente al conjunto.

IV. No podrán afectar visualmente in-muebles patrimoniales, espacios pú-blicos, corredores urbanos, calles es-trechas, visuales relevantes o predios colindantes.

V. No deberán utilizarse como meca-nismo para generar niveles adiciona-les encubiertos.

VI. Deberán cumplir con las disposi-ciones de seguridad estructural, pro-tección civil, instalaciones, manteni-miento y demás normativa aplicable.

VII. No deberán exceder el 25% de la superficie de la azotea, salvo justifica-ción técnica debidamente fundada y autorizada por la autoridad compe-tente.

Los remeti-mientos superiores deberán mantenerse libres de construcción ce-rrada. Podrán ocuparse únicamente con terrazas, vegetación, dispositivos de sombra, circulaciones abiertas, cu-biertas ligeras o elementos arquitectó-nicos no habitables, siempre que no constituyan superficie cerrada, no se utilicen como ampliación encubierta de superficie construida y no afecten la iluminación, ventilación, seguridad, imagen urbana o integración volumé-trica del proyecto.

0.12. Prohibición de interpretación discrecional

La aplicación de las presentes normas deberá realizarse conforme a criterios técnicos objetivos, verificables, funda-dos y motivados.

Queda prohibido:

- I. Condicionar trámites fuera de lo establecido en la normativa aplicable.
- II. Omitir procedimientos obligatorios.
- III. Interpretar la norma de manera discrecional, arbitraria o contraria a los objetivos del Programa.
- IV. Autorizar incrementos de intensidad, altura, uso o aprovechamiento sin cumplir las condiciones previstas en este Programa.
- V. Utilizar opiniones técnicas, dictámenes o condicionantes como mecanismos para sustituir requisitos expresamente establecidos por la normativa aplicable.

Las opiniones técnicas previstas en este Programa tendrán carácter de apoyo técnico para la toma de decisiones administrativas y deberán emitirse dentro del ámbito de competencia de la instancia correspondiente.

0.13. Instrumentos de apoyo técnico

Para la correcta aplicación del Programa, la autoridad competente podrá apoyarse en opiniones técnicas, estudios urbanos, estudios de movilidad, análisis ambientales, dictámenes de protección civil, estudios de infraestructura, dictámenes estructurales, estudios patrimoniales, levantamientos arquitectónicos, análisis volumétricos, estudios de impacto urbano o cualquier otro instrumento técnico que resulte necesario por la naturaleza del proyecto.

Estos instrumentos tendrán carácter

técnico y servirán como base para la toma de decisiones administrativas, sin sustituir las licencias, permisos, autorizaciones, factibilidades o resoluciones que deban emitirse conforme a la normativa aplicable.

0.14. Supletoriedad

En lo no previsto por el presente Programa, se aplicarán de manera supletoria la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán, los reglamentos municipales aplicables, las disposiciones en materia de protección civil, movilidad, medio ambiente, patrimonio cultural y demás ordenamientos federales, estatales y municipales que resulten aplicables, siempre que no contravengan lo establecido en el presente Programa Parcial.

NORMA 1. COEFICIENTE DE OCUPACIÓN DEL SUELO (COS) Y COEFICIENTE DE ABSORCIÓN DEL SUELO (CAS)

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) es un parámetro urbanístico expresado como porcentaje o número decimal, que establece la proporción máxima del predio que puede ser ocupada por construcción a nivel del terreno natural, es decir, sin considerar sótanos ni niveles por debajo del nivel de banquetas. El COS determina la superficie máxima de desplante, entendida como la proyección horizontal de la edificación sobre el terreno.

Este coeficiente está definido por la zonificación asignada a cada predio en las Normas de Ordenación del presente Programa.

Fórmula:

Superficie de desplante permitida = $COS \times$ Superficie total del predio

Ejemplo:

Para un predio de 100 m² con un COS de 0.80, se permite una superficie de desplante máxima de 80 m², por lo que los 20 m² restantes deberán permanecer como superficie libre de construcción a nivel del terreno natural.

El Coeficiente de Absorción del Suelo (CAS) es el parámetro urbanístico que establece la proporción mínima del predio que deberá mantenerse como superficie libre de construcción y preferentemente permeable, con el objeto de favorecer la infiltración pluvial, reducir escurrimientos superficiales, mejorar el confort térmico, permitir la incorporación de vegetación y contribuir al funcionamiento ambiental del predio.

El CAS se expresa como porcentaje o número decimal respecto de la superficie total del predio y corresponde, como mínimo, a la superficie no ocupada por la edificación conforme al COS aplicable, sin perjuicio de que el Programa pueda establecer porcentajes mayores en función de la zonificación, la escala del proyecto o las condiciones ambientales del entorno.

Fórmula:

Superficie mínima de absorción del suelo = $CAS \times$ Superficie total del predio

Ejemplo:

Para un predio de 100 m² con un CAS de 0.20, deberá conservarse una superficie mínima de 20 m² como área libre de construcción y preferentemente permeable.

La superficie correspondiente al CAS deberá resolverse prioritariamente mediante áreas ajardinadas, suelo natural, vegetación, arborización, jardines de lluvia, sistemas de infiltración, pavimentos permeables u otras soluciones de infraestructura verde que permitan la absorción, retención o manejo del agua pluvial.

El área correspondiente al CAS podrá utilizarse parcialmente para andadores, huellas de tránsito, terrazas, patios, áreas de estancia o estacionamiento, siempre que se empleen materiales permeables o soluciones que permitan la infiltración pluvial. En ningún caso dicha superficie podrá ocuparse con construcción cerrada, techumbres permanentes, losas impermeables continuas o elementos que impidan su función de absorción, salvo por instalaciones menores indispensables debidamente justificadas y autorizadas por la autoridad competente.

En inmuebles patrimoniales o con características patrimoniales, el cumplimiento del CAS deberá armonizarse

con la conservación de patios, jardines, crujías, elementos arquitectónicos, materiales y sistemas constructivos existentes, evitando intervenciones que alteren negativamente el valor patrimonial del inmueble.

NORMA 2. COEFICIENTE DE UTILIZACIÓN DEL SUELO (CUS)

El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) es un parámetro urbanístico que determina la superficie máxima de construcción permitida en un predio, considerando la suma de todos los niveles edificados sobre el nivel de banqueteta. Se expresa como un número decimal y establece cuántos metros cuadrados pueden construirse en total, en función del tamaño del terreno.

Fórmula:

Superficie máxima de construcción =
CUS × Superficie Total del predio

Ejemplo:

En un predio de 100 m² con un CUS de 3.2, se podrán construir hasta 320 m², distribuidos en uno o más niveles (por ejemplo, 80 m² por nivel en 4 niveles).

Las áreas construidas por debajo del nivel de banqueteta (como sótanos o estacionamientos subterráneos) no se contabilizan dentro del CUS.

El valor del CUS está definido por la zonificación asignada a cada predio. Sin embargo, los predios podrán incrementar su CUS máximo permitido

a través del instrumento financiero denominado Zonificación de Incremento Optativa (ZIO), siempre y cuando cumplan con los criterios establecidos por el programa de desarrollo urbano vigente. Este mecanismo permite promover un desarrollo más compacto e intensivo del suelo, sujeto a contraprestaciones y alineado con los objetivos de ordenamiento territorial.

NORMA 3 NÚMERO MÁXIMO DE NIVELES

El número máximo de niveles de construcción se determina conforme a los parámetros establecidos en la zonificación base, la Zonificación de Incremento Optativa o la normativa de Corredores Urbanos, según corresponda.

El número máximo de niveles deberá cumplirse de manera simultánea con la altura máxima total permitida en metros. Cuando exista diferencia entre el número de niveles permitido y la altura máxima total en metros, prevalecerá el parámetro que resulte más restrictivo.

El número máximo de niveles permitido no autoriza, por sí mismo, que la totalidad del volumen edificable se desarrolle al alineamiento. La edificación deberá cumplir, además, con la altura de fachada reguladora, los remetimientos, el plano virtual de control volumétrico, los criterios de integración urbana y patrimonial, y las demás condiciones establecidas en este Programa.

No se contabilizarán dentro del número máximo de niveles permitidos los elementos técnicos indispensables para el funcionamiento de la edificación, siempre que no sean habitables ni se destinen a actividades comerciales, de servicios, almacenamiento, oficinas, vivienda o estancia permanente de personas. Se consideran como tales:

- I. Cuartos de máquinas o equipos de elevadores.
- II. Tinacos, cisternas elevadas o equipos hidroneumáticos.
- III. Sistemas de aire acondicionado, extracción o ventilación.
- IV. Paneles solares, antenas o equipos de telecomunicación.
- V. Cubiertas ligeras exclusivamente destinadas a protección de equipos.
- VI. Escaleras, cubos de elevador y circulaciones verticales indispensables para el acceso técnico.

Estos elementos deberán integrarse arquitectónicamente al proyecto, contar con tratamiento de ocultamiento visual desde la vía pública y no exceder el 25% de la superficie de la azotea, salvo justificación técnica debidamente fundada y autorizada por la autoridad competente.

En predios catalogados, inmuebles patrimoniales, inmuebles con características patrimoniales, predios colindantes con estos o predios ubicados en entornos de sensibilidad urbana o patrimonial, el número máximo de ni-

veles estará sujeto a los criterios específicos establecidos en las normas 3, 4, 5 y 6 del presente Programa, así como a la Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, cuando resulte aplicable.

Cuando el inmueble, predio o intervención se encuentre sujeto a competencia del INAH, INBAL, Secretaría de Cultura o cualquier otra autoridad patrimonial competente, deberán obtenerse las autorizaciones, permisos u opiniones que correspondan conforme a la legislación aplicable.

NORMA 4 ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

La altura máxima permitida se establece en metros lineales y deberá aplicarse conjuntamente con el número máximo de niveles permitido. Se medirá a partir del Nivel de Piso Terminado de la vialidad hacia la cual el predio tenga su frente principal, hasta el punto más alto de la edificación, incluyendo pretilas, parapetos, cubiertas, elementos arquitectónicos permanentes y cualquier otro componente que forme parte del volumen construido.

En predios con frente a dos o más vialidades con distinta rasante, la altura se medirá a partir de la cota más baja de acceso al predio, salvo que la autoridad competente determine técnicamente otra referencia por razones de seguridad, topografía, accesibilidad,

integración urbana, escurrimientos pluviales, relación con el espacio público o funcionamiento del proyecto.

Para efectos de este Programa, deberá distinguirse entre altura máxima total permitida y altura de fachada reguladora. La altura máxima total corresponde al límite máximo de edificación permitido conforme a la zonificación base, la Zonificación de Incremento Optativa o la normativa de Corredores Urbanos. La altura de fachada reguladora corresponde a la altura máxima que podrá alcanzar la edificación en el plano frontal sin remetimiento, conforme a la escala urbana del tramo, los inmuebles colindantes, la sección vial, la condición patrimonial del entorno y los criterios específicos establecidos en este capítulo.

La autorización de la altura máxima total no implica la autorización automática de dicha altura al alineamiento. Cuando la edificación pretenda superar la altura de fachada reguladora, los niveles adicionales deberán ubicarse hacia el interior del predio mediante los remetimientos y el plano virtual de control volumétrico que correspondan conforme a este Programa.

Ningún elemento arquitectónico, estructural o constructivo podrá rebasar la altura máxima total permitida, salvo los elementos técnicos estrictamente necesarios para el funcionamiento del inmueble, siempre que cumplan con las condiciones siguientes:

I. No podrán destinarse a usos habi-

tables, comerciales, de servicios, oficinas, bodegas, almacenamiento o estancia permanente.

II. Deberán ubicarse preferentemente hacia el interior del predio o en zonas no visibles desde la vía pública.

III. Deberán integrarse arquitectónicamente al conjunto.

IV. No podrán generar impacto negativo sobre inmuebles patrimoniales, visuales urbanas relevantes, espacios públicos, predios colindantes, calles estrechas o entornos de sensibilidad patrimonial.

V. Deberán cumplir con las disposiciones de protección civil, seguridad estructural, instalaciones y mantenimiento.

En inmuebles patrimoniales, inmuebles con características patrimoniales, predios colindantes a estos, predios ubicados en entornos de sensibilidad urbana o patrimonial y áreas sujetas a protección cultural, la altura máxima estará condicionada a la conservación de la escala urbana, la percepción visual del inmueble protegido, la proporción de fachada, la sección vial, la primera crujía, los remetimientos, el plano virtual de control volumétrico y los criterios específicos establecidos en este Programa.

Cuando resulte aplicable, los proyectos deberán contar con Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del

Centro Histórico, sin perjuicio de las autorizaciones federales, estatales o municipales que correspondan cuando exista competencia legal expresa de otra autoridad.

NORMA 5. ZONIFICACIÓN BASE Y ZONIFICACIÓN INCREMENTO OPTATIVA

La Normatividad de Edificación, según el plano de Zonificación Secundaria, regula el desarrollo de los predios incluidos en el Programa Parcial. Los lineamientos descritos son esenciales para asegurar la compatibilidad de las edificaciones con el entorno urba-

no, garantizando un desarrollo sostenible y acorde con los objetivos de ordenamiento territorial.

Estos parámetros son igualmente aplicables a los usos habitacionales como a los no habitacionales, como giros comerciales, oficinas, servicios, equipamiento, infraestructura e industria, siempre que sean compatibles con el uso de suelo establecido para el predio.

En la tabla numero 8 se detallan los elementos normativos.

↓
Tabla 8. Normatividad de edificación
Fuente: IMPLAN 2026.

USO	Zonificación base						Zonificación Incremento Optativa					Índice de vivienda (IVE)
	Superficie del lote	COS	CAS	CUS Base	Niveles	Altura Máxima (metros)	CUS Incremento	Niveles	CUS Máximo	Niveles Totales	Altura Máxima (metros)	
Habitacional	96-250 m ²	0.9	0.1	2.5	4	16	1.0	1	3.5	5	20	60
	> 250 m ²	0.8	0.2	3.0	5	20	1.5	2	4.5	7	28	
Habitacional, Comercio y Servicios	96-250 m ²	0.9	0.1	2.5	4	16	1.0	1	3.5	5	20	
	> 250 m ²	0.8	0.2	3.0	5	20	1.5	2	4.5	7	28	
Habitacional Mixto	96-250 m ²	0.9	0.1	2.5	4	16	2	2	4.5	6	24	
	> 250 m ²	0.8	0.2	3	5	20	3	3	6.0	8	32	
Equipamiento	Minimo 96 m ²	0.7	0.3	4.9	7	28	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A

NORMA 6. ZONIFICACIÓN EN CORREDORES URBANOS

Esta norma busca potenciar las vialidades primarias para el desarrollo de vivienda vertical y actividades económicas, en estricta observancia de la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo.

La normativa de edificación en corredores urbanos (CU) establece que todos los predios que cuenten con frente a vialidades clasificadas como primarias y señaladas como Corredor Urbano (CU) en el Mapa 28 (Zonificación Secundaria), adoptarán el uso de suelo Corredor Urbano (CU), independientemente de la zonificación base representada gráficamente en el polígono del predio.

En consecuencia, dichos lotes están sujetos a la normatividad de zonificación base y zonificación de incremento optativa de corredores urbanos (CU), conforme a lo establecido en la tabla número 09 (normativa para corredores urbanos).

La zonificación de incremento opta-

tiva permite aumentar los derechos de desarrollo base en cuanto a niveles, altura y CUS, conforme a la normatividad específica detallada en la Tabla 09. Además, se permitirá la aplicación de los giros compatibles con el uso CU, según la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo.

El acceso y aprovechamiento de los derechos de desarrollo adicionales estará sujeto al cumplimiento de las disposiciones aplicables al instrumento de Derechos de Desarrollo o Aportación para la Mitigación de Impactos, una vez que dicho mecanismo se encuentre previsto en la Ley de Ingresos, disposiciones fiscales, reglamentarias o administrativas correspondientes. En tanto dicho mecanismo no se encuentre formalmente operando, la autoridad podrá autorizar la aplicación de la Zonificación de Incremento Optativa conforme a los parámetros del presente Programa, sin perjuicio de las obligaciones que resulten aplicables una vez implementado el instrumento.



Tabla 9. Normatividad de edificación en corredores urbanos (CU)

Fuente: IMPLAN 2026.

Corredor urbano	Lote mínimo m ²	Zonificación incremento					Zonificación incremento optativa					Índice de Vivienda (IVE)
		COS	CAS	CUS Base	Niveles	Altura Máxima (metros)	CUS Incremento	Niveles	CUS Máximo	Niveles Totales	Altura Máxima (metros)	
Blvd. Paseo Niños Héroes	500	0.8	0.2	2.5	5	20	4	7	6.5	12	48	60
Blvd. Francisco I. Madero	500	0.8	0.2	2.5	5	20	3	7	5.5	12	48	
Blvd. Francisco Villa	500	0.8	0.2	2.5	5	20	4	5	6.5	10	40	
Blvd. Leyva Solano	500	0.8	0.2	2.5	5	20	4	10	7.5	15	60	
Av. Álvaro Obregón	500	0.8	0.2	2.5	5	20	5	7	7.5	12	48	
Av. Aquiles Serdán	500	0.8	0.2	2.5	5	20	5	5	7.5	10	40	
Av. Venustiano Carranza	500	0.8	0.2	2.5	5	20	3	5	5.5	10	40	

NORMA 7. CÁLCULO DE NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PERMITIDAS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN

El número máximo de viviendas permitidas en un predio se determina en función de:

- El Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS) asignado en la zonificación.
- El Índice de Vivienda (IVE) establecido en las Normas de Ordenación de este Programa (Normas 5 y 6).
- La superficie del predio.

La fórmula para calcularlo es la siguiente:

$$\text{Número máximo de viviendas permitidas} = \frac{\text{Superficie del predio (m}^2\text{)} \times \text{CUS}}{\text{IVE}}$$

Ejemplo:

- Uso de Suelo: Habitacional
- Superficie del predio: 200 m²
- CUS base: 3.6
- IVE: 60

$$200 \text{ m}^2 \times 3.6 / 60 = 12 \text{ viviendas}$$

Reglas de redondeo:

- Si el resultado es un número decimal con fracción igual o mayor a 0.5, se redondeará al número entero inmediato superior.
- Si la fracción es menor a 0.5, se redondeará al número entero inmediato inferior.

Nota: En todos los casos, la superficie mínima de cada vivienda deberá cumplir con las disposiciones del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán, particularmente en lo referente a las dimensiones mínimas de los espacios arquitectónicos.

NORMA 8. ZONA CON CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES

En la Zona Centro de la ciudad se reconocen cinco tipos de catalogaciones aplicables a los inmuebles con valor histórico, artístico o arquitectónico:

1. Monumentos Históricos o Artísticos, reconocidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) o el Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura (INBAL), conforme a la legislación federal en la materia.
2. Inmuebles colindantes con Monumentos Históricos, que por su proximidad e integración al entorno urbano deben preservar las condiciones de escala, proporción, volumetría y materialidad que garanticen la adecuada conservación del contexto patrimonial.
3. Monumentos e Inmuebles Coloniales, Artísticos e Históricos reconocidos oficialmente por la Secretaría de Cultura del Gobierno de México, a través de la Dirección General de Sitios y Monumentos del Patrimonio Cultural.
4. Inmuebles Patrimoniales identificados en el Catálogo de Bienes Patrimoniales, Cédulas de Identificación Básica de Bienes Inmuebles Históricos

y Artísticos de la Ciudad de Culiacán, ubicados dentro del perímetro del presente Programa Parcial.

5. Inmuebles sin catalogación patrimonial, es decir, aquellos que no se encuentren inscritos en registros federales, estatales o municipales de protección, ni identificados en los instrumentos señalados en los numerales anteriores. En estos casos no será aplicable la normativa específica para inmuebles con características patrimoniales, debiendo sujetarse exclusivamente a la zonificación y parámetros urbanos establecidos en el presente Programa Parcial.

La regulación de los tres primeros tipos

de inmuebles deberá atender los criterios técnicos de aplicación general en materia de protección, conservación, restauración y recuperación del patrimonio cultural histórico del inmueble, conforme a las disposiciones y atribuciones del INAH y del INBAL.

Los inmuebles comprendidos en el cuarto tipo se regirán por la normatividad establecida en este Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro, de acuerdo con su nivel de protección.

→
Mapa 29. Inmuebles con características patrimoniales.
Elaboración: IMPLAN 2026

Simbología

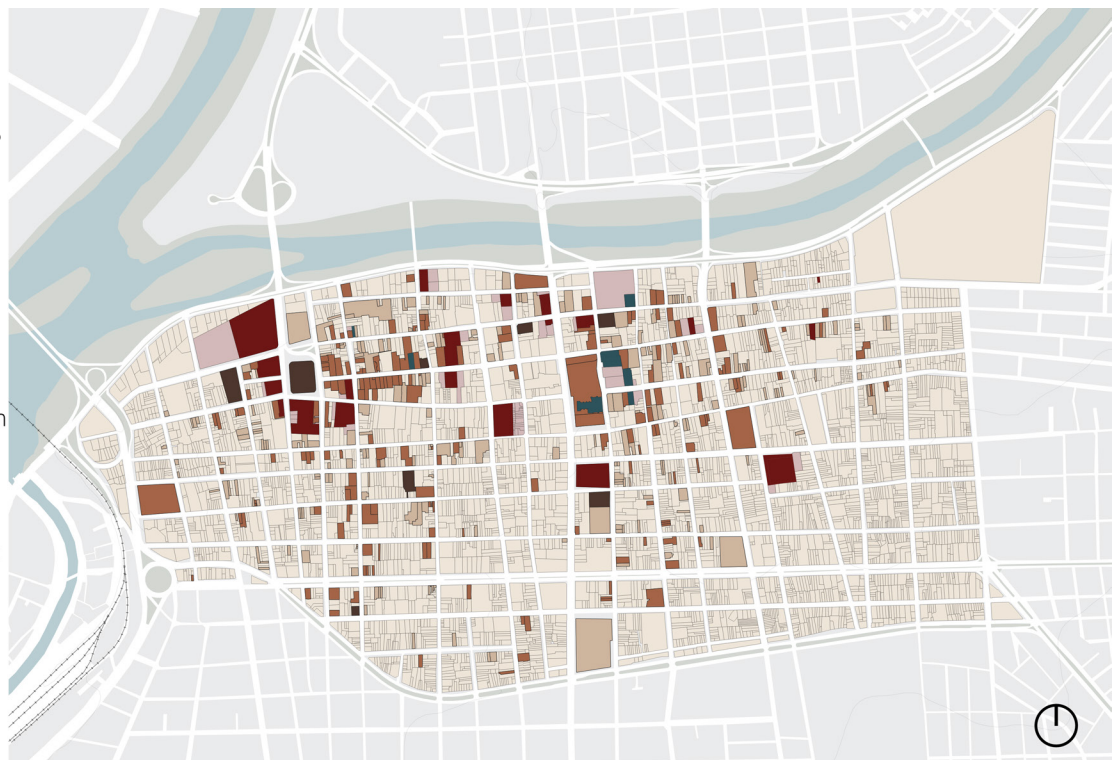
- Monumentos históricos
- Monumentos artístico
- Contiguos a monumentos
- Sin catalogación

Inmuebles patrimoniales por nivel de protección:

- Alto
- Medio
- Bajo

0 200 400 m

Escala: 1:20,000



NORMA 9. CRITERIOS DE INTERVENCIÓN Y DESARROLLO EN INMUEBLES PATRIMONIALES

Los criterios de intervención y desarrollo en inmuebles patrimoniales tienen por objeto regular las acciones de conservación, restauración, rehabilitación, adecuación funcional, ampliación, sustitución parcial, integración de nueva edificación y aprovechamiento urbano de los inmuebles con valor patrimonial ubicados dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán.

La aplicación de estos criterios deberá equilibrar la conservación del patrimonio edificado con la revitalización urbana, la reutilización de inmuebles, la recuperación habitacional, la activación económica, la mejora del espacio público y la integración adecuada de nuevas edificaciones en el entorno urbano.

Para efectos de este Programa, toda intervención en inmuebles patrimoniales, inmuebles con características patrimoniales o predios colindantes a estos deberá observar el nivel de protección asignado en el catálogo, cédula, inventario, ficha técnica, dictamen o instrumento municipal, estatal o federal que resulte aplicable.

Cuando el inmueble, predio o intervención se encuentre sujeto a competencia del Instituto Nacional de

Antropología e Historia, del Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, de la Secretaría de Cultura o de cualquier otra autoridad patrimonial competente, deberán obtenerse las autorizaciones, permisos u opiniones correspondientes conforme a la legislación aplicable.

En los casos en que no exista competencia legal expresa de autoridades federales o estatales sobre el inmueble o intervención propuesta, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, emitirá la Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial, conforme a lo establecido en este Programa.

Las intervenciones deberán respetar, según corresponda, la fachada patrimonial, la primera crujía, la volumetría original, la altura de cornisa, la proporción de vanos y macizos, los materiales, sistemas constructivos, ornamentación, ritmo de fachada, escala urbana, alineamiento, relación con el espacio público y demás elementos arquitectónicos, urbanos o paisajísticos que otorguen valor al inmueble o al tramo urbano.

La incorporación de niveles adicionales, ampliaciones o nuevos volúmenes en inmuebles patrimoniales o predios colindantes deberá sujetarse a los criterios de altura máxima, altura de fachada reguladora, remetimiento mínimo, plano virtual de control volumétrico, integración urbana y dictaminación establecidos en el presente

Programa.

No será obligatorio replicar estilos arquitectónicos históricos en las nuevas intervenciones; sin embargo, los proyectos deberán evitar falsificaciones estilísticas, rupturas volumétricas abruptas, fachadas ciegas, materiales discordantes, elementos que oculten o distorsionen la lectura patrimonial, así como soluciones que afecten negativamente la imagen urbana, la escala peatonal o la percepción del inmueble protegido.

1. Intervenciones en inmuebles con Nivel de Protección Alto

En inmuebles con Nivel de Protección Alto deberán permitirse únicamente intervenciones orientadas a la conservación, restauración, rehabilitación, consolidación estructural, recuperación de elementos originales, mantenimiento, adecuación funcional compatible y reutilización del inmueble.

No se permitirá la demolición total ni la sustitución de elementos esenciales de valor patrimonial.

Tampoco se permitirá la construcción de niveles adicionales visibles desde la vía pública cuando estos alteren la volumetría original, la fachada, la cubierta, la primera crujía, la composición arquitectónica, la estructura portante o la percepción urbana del inmueble.

Cualquier intervención deberá conservar la integridad del inmueble, su escala, materiales, proporciones, sistemas constructivos y elementos ar-

quitectónicos relevantes. Las adecuaciones funcionales deberán realizarse de manera compatible con la conservación del bien y sin comprometer su estabilidad estructural o valor patrimonial.

Cuando legalmente corresponda, la intervención deberá contar con autorización del INAH, INBAL, Secretaría de Cultura o autoridad competente.

2. Intervenciones en inmuebles con Nivel de Protección Medio

En inmuebles con Nivel de Protección Medio se permitirá la rehabilitación, reutilización, adecuación funcional, ampliación controlada e integración de nuevos volúmenes, siempre que se conserven la fachada principal, la primera crujía, los elementos arquitectónicos de valor y la lectura volumétrica del inmueble desde la vía pública.

Las ampliaciones deberán ubicarse preferentemente hacia el interior del predio y no deberán dominar visualmente el inmueble patrimonial desde el espacio público. La intervención deberá contar con Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, sin perjuicio de las autorizaciones federales, estatales o municipales que correspondan cuando exista competencia legal expresa de otra autoridad.

3. Intervenciones en inmuebles con Nivel de Protección Bajo

En inmuebles con Nivel de Protección Bajo se permitirá una mayor flexibilidad para la rehabilitación, ampliación, sustitución parcial, adecuación funcional o integración de nueva edificación, siempre que se conserven los elementos de valor identificados en la cédula, catálogo, inventario o dictamen correspondiente.

La sustitución parcial o integración de nueva edificación deberá respetar la escala urbana del tramo, la altura de fachada reguladora, el ritmo de fachada, el alineamiento, la proporción de vanos y macizos, la relación con el espacio público y la continuidad visual de la manzana.

Cuando el proyecto pretenda superar la altura de fachada reguladora, los niveles adicionales deberán ubicarse hacia el interior del predio mediante remetimiento mínimo y plano virtual de control volumétrico, conforme a lo establecido en el presente Programa.

La intervención deberá contar con Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial cuando se proponga ampliación, sustitución parcial, incremento de niveles, modificación de fachada, integración de nueva edificación o aprovechamiento de la zonificación incremento optativa o zonificación en corredores urbanos.

4. Intervención en vialidades, espacios públicos y mobiliario urbano

Las intervenciones en vialidades, banquetas, plazas, parques, corredores,

bajo puentes, mobiliario urbano, señalética, iluminación, arbolado, infraestructura visible y elementos del espacio público ubicados en entornos patrimoniales deberán contribuir a la conservación de la imagen urbana, la accesibilidad universal, la seguridad peatonal, el confort climático y la legibilidad del Centro.

Las obras públicas o privadas en el espacio público deberán evitar la afectación de visuales relevantes hacia inmuebles patrimoniales, la obstrucción de fachadas, la colocación desordenada de mobiliario, anuncios, instalaciones o elementos que deterioren la composición urbana del tramo.

Cuando las intervenciones se localicen en entornos de sensibilidad patrimonial, el Departamento del Centro Histórico podrá emitir opinión técnica sobre criterios de imagen urbana, materiales, mobiliario, arbolado, iluminación, señalética, integración paisajística y relación con inmuebles patrimoniales.

5. Gestión y coordinación institucional

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, será la instancia municipal encargada de emitir la Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial en los casos previstos por este Programa.

Para la emisión de dicha opinión, el Departamento del Centro Histó-

co podrá solicitar apoyo técnico al IMPLAN, a la Secretaría de Desarrollo Urbano, a la Secretaría de Obras Públicas, a Protección Civil, o a las instancias municipales que resulten competentes por la naturaleza del proyecto.

La opinión municipal no sustituirá las autorizaciones, permisos o dictámenes que deban emitir el INAH, INBAL, Secretaría de Cultura u otra autoridad competente cuando exista una condición jurídica expresa que así lo determine.

NORMA 10. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN INMUEBLES PATRIMONIALES

La presente norma tiene por objeto regular la altura, volumetría, crecimiento y aprovechamiento constructivo de los inmuebles patrimoniales ubicados dentro del polígono del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán, con el fin de equilibrar la conservación del patrimonio edificado con la revitalización urbana, la reutilización de inmuebles, la densificación habitacional, la diversificación de usos y la activación económica de la Zona Centro.

La altura máxima permitida en inmuebles patrimoniales se determinará conforme al nivel de protección asignado en el Catálogo de Bienes Patrimoniales, Cédulas de Identificación, inventarios, fichas técnicas o instrumentos reconocidos por el Municipio, sin perjuicio de las autorizaciones,

permisos u opiniones que correspondan al Instituto Nacional de Antropología e Historia, al Instituto Nacional de Bellas Artes y Literatura, a la Secretaría de Cultura o a cualquier otra autoridad competente, cuando exista una condición jurídica expresa que así lo determine.

Para efectos de esta norma, se entenderá por fachada patrimonial la composición arquitectónica visible desde la vía pública, incluyendo alineamiento, altura, cornisa, pretil, vanos, macizos, ritmo, proporción, ornamentación, materiales, color, textura, elementos estructurales y demás componentes que definan su valor arquitectónico, histórico, artístico, cultural o urbano.

Se entenderá por primera crujía el primer cuerpo estructural y espacial del inmueble, medido desde el paramento frontal hacia el interior del predio, cuya conservación resulte necesaria para mantener la lectura patrimonial de la fachada, la proporción volumétrica, la relación del inmueble con el espacio público y la escala urbana del tramo.

Para efectos de crecimiento vertical, se entenderá por altura de fachada reguladora la altura máxima que podrá alcanzar la edificación en el plano frontal sin remetimiento. Dicha altura deberá determinarse considerando el nivel de protección del inmueble, la altura original del bien patrimonial, la altura de los inmuebles colindantes, la sección vial, la escala urbana del tramo, la proporción de fachada y

la percepción visual desde el espacio público.

Cuando se permita la incorporación de niveles adicionales, estos deberán ubicarse hacia el interior del predio mediante un remetimiento mínimo de 3.00 metros y sujetarse a un plano virtual de control volumétrico de 60 grados descrito en la Norma 0. Disposiciones generales, criterios de interpretación y relación normativa, trazado desde el punto superior de la altura de fachada reguladora hacia el interior del predio.

El plano virtual de control volumétrico tiene por objeto permitir el aprovechamiento de la altura, CUS y número máximo de niveles establecidos en las normas 5 y 6, según corresponda, sin que el volumen superior domine visualmente la escala de la calle, la fachada patrimonial, el ritmo urbano, la percepción peatonal o la imagen del entorno inmediato.

En inmuebles con Nivel de Protección Alto, monumentos históricos o artísticos, edificaciones con alto valor simbólico, calles estrechas o entornos de alta sensibilidad patrimonial, la autoridad competente podrá exigir un plano virtual de control volumétrico más restrictivo de 45 grados, mediante opinión técnica fundada y motivada.

En ningún caso la aplicación de la Zonificación de Incremento Optativa o de Corredores Urbanos eximirá del cumplimiento de los criterios de conservación, integración volumétrica, altura de fachada reguladora, remetimiento,

plano virtual de control volumétrico, seguridad estructural, mitigación de impactos y Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial, cuando ésta resulte aplicable.

Cuando resulte aplicable conforme a la norma 10 de este Programa, el proyecto deberá contar con Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial, emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico.

Criterio 1. Inmuebles con Nivel de Protección Alto

En inmuebles con Nivel de Protección Alto no se permitirá la construcción de niveles adicionales visibles sobre la estructura patrimonial existente cuando estos alteren, oculten, sobrecarguen o modifiquen la volumetría original, la fachada, la cubierta, la primera crujía, el sistema constructivo, la composición arquitectónica o la percepción visual del inmueble desde la vía pública.

Las intervenciones deberán orientarse prioritariamente a la conservación, restauración, rehabilitación, consolidación estructural, recuperación de elementos originales, mantenimiento, adecuación funcional compatible y reutilización del inmueble, siempre que no se afecten sus valores patrimoniales.

Solo podrán autorizarse elementos técnicos o adecuaciones menores indispensables para el funcionamiento del inmueble cuando cumplan con las

condiciones siguientes:

I. No sean visibles desde la vía pública o se integren arquitectónicamente al inmueble.

II. No modifiquen la altura, perfil, cornisa, cubierta, pretil o silueta del inmueble.

III. No afecten elementos arquitectónicos, estructurales, ornamentales, espaciales o materiales de valor patrimonial.

IV. No se destinen a uso habitable, comercial, de servicios, oficinas, almacenamiento o estancia permanente de personas.

V. Cuenten con Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial, cuando corresponda, y con autorización del INAH, INBAL, Secretaría de Cultura o autoridad competente cuando exista competencia legal expresa. Para tales efectos, la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, a través de la Dirección del Centro Histórico, será la instancia encargada de gestionar y tramitar las autorizaciones correspondientes ante la autoridad competente.

En estos inmuebles no será aplicable el incremento de altura derivado de la Zonificación de Incremento Optativa ni de Corredores Urbanos, salvo que la autoridad competente determine expresamente su procedencia en áreas sin valor patrimonial y sin afectación visual, estructural, tipológica, compositiva o material del inmueble.

Criterio 2. Inmuebles con Nivel de Protección Medio

En inmuebles con Nivel de Protección Medio se permitirá la rehabilitación, reutilización, adecuación funcional y ampliación controlada, siempre que se conserve la fachada principal, la primera crujía, los elementos arquitectónicos de valor, la proporción urbana y la lectura volumétrica del inmueble desde la vía pública.

Cuando el inmueble cuente con primera crujía identificable, los nuevos niveles o volúmenes adicionales deberán desarrollarse preferentemente después de dicha crujía, medida desde el paramento frontal hacia el interior del predio. A partir de ese punto, podrá aprovecharse el número máximo de niveles y la altura máxima total permitida conforme a la Norma 5. Zonificación Base y Zonificación de Incremento Optativa, o a la Norma 6. Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos, según corresponda, siempre que no se reduzca el área libre mínima establecida en el presente Programa.

Cuando el inmueble no cuente con una primera crujía claramente identificable, deberá conservarse la altura de fachada reguladora del inmueble patrimonial, y los niveles adicionales deberán desarrollarse obligatoriamente a partir de un remetimiento mínimo de 3.00 metros respecto del plano de fachada.

El remetimiento mínimo de 3.00 metros será exigible en todos los casos

en que se pretendan niveles adicionales. Una vez aplicado dicho remetimiento, el volumen superior deberá sujetarse al plano virtual de control volumétrico de 60 grados. Si el volumen proyectado rebasa dicho plano, deberán incrementarse los remetimientos necesarios para cumplir con esta disposición, pudiendo resolverse mediante escalonamientos, terrazas u otras soluciones volumétricas compatibles con el inmueble y su entorno.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, podrá exigir un plano virtual de control volumétrico de 45 grados cuando la sección vial, la sensibilidad patrimonial, la escala de la calle, la proporción del inmueble o la percepción visual desde el espacio público así lo justifiquen.

El aprovechamiento de niveles adicionales estará condicionado al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

- I. Contar, cuando resulte aplicable, con Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial.
- II. No comprometer la estabilidad estructural del inmueble original.
- III. No afectar la fachada patrimonial, la primera crujía ni los elementos arquitectónicos de valor.
- IV. No dominar visualmente el inmueble patrimonial desde la vía pública.
- V. No reducir las condiciones mínimas de iluminación, ventilación, accesibilidad, seguridad y habitabilidad.
- VI. Incorporar soluciones arquitectónicas compatibles con el entorno, sin

obligación de replicar estilos históricos ni recurrir a falsificación estilística.

VII. Cumplir con las medidas de mitigación urbana, movilidad, servicios, infraestructura, protección civil y medio ambiente que determine la autoridad competente.

Cuando el inmueble se ubique frente a un Corredor Urbano, la aplicación de la Norma 6 no eximirá del cumplimiento de los criterios de conservación, altura de fachada reguladora, remetimiento, plano virtual de control volumétrico, integración urbana y Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial previstos en este apartado.

Criterio 3. Inmuebles con Nivel de Protección Bajo

En inmuebles con Nivel de Protección Bajo se permitirá una mayor flexibilidad para la rehabilitación, ampliación, sustitución parcial, adecuación funcional o integración de nueva edificación, siempre que se conserven los elementos de valor identificados en la cédula, catálogo, inventario, ficha técnica u opinión correspondiente.

Se permite construir niveles por encima de su estructura patrimonial, siempre y cuando no se ponga en riesgo la estructura del inmueble a intervenir.

La altura máxima total en fachada (edificio catalogado más obra nueva) no será mayor a dos veces la altura original del inmueble catalogado, medida desde el nivel de banqueteta.

Después de alcanzar la altura máxima total en fachada, se podrán aprovechar el número máximo de niveles y la altura

máxima permitida conforme a la Norma 5 (Zonificación Base e Incremento Optativa) y la Norma 6 (Zonificación Incremento Optativa en Corredores Urbanos), mediante un remetimiento mínimo de 3 metros, de forma que no se afecte la percepción visual directa del inmueble sin reducir el área libre de construcción mínima establecida en el presente Programa Parcial.

NORMA 11. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PREDIOS COLINDANTES A INMUEBLES PATRIMONIALES

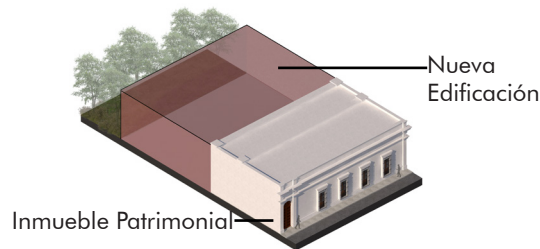
La presente norma tiene por objeto regular la altura y volumetría de las nuevas edificaciones, ampliaciones o sustituciones ubicadas en predios colindantes a inmuebles patrimoniales, con el fin de garantizar una transición adecuada de escala, proteger la percepción visual del patrimonio, evitar impactos negativos sobre su estructura y permitir procesos compatibles de revitalización, densificación y aprovechamiento urbano.

Para efectos de esta norma, se consideran predios colindantes a inmuebles patrimoniales aquellos que compartan lindero lateral directo con un inmueble patrimonial o con características patrimoniales y que formen parte del mismo frente de manzana o paramento urbano.

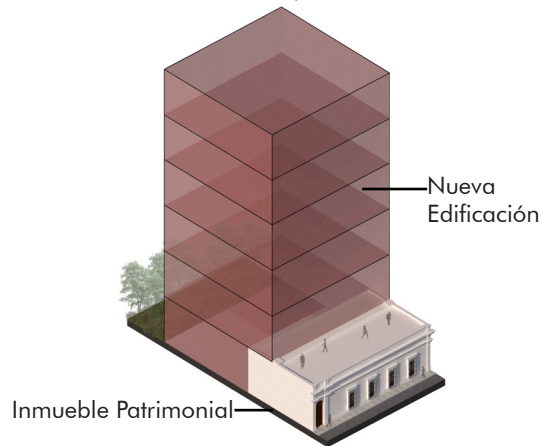
No se considerarán predios colindantes, para efectos de este apartado, aquellos ubicados al frente del inmueble patrimonial, al otro lado de la vialidad, ni aquellos que compartan únicamente colindancia posterior, salvo que por disposición específica de autoridad competente, declaratoria, catálogo, cédula patrimonial o restricción aplicable se determine una condición especial de protección.

Los predios que no se ubiquen en colindancia lateral directa con un inmueble patrimonial se sujetarán a los criterios generales de altura, altura de fachada reguladora, remetimientos, plano

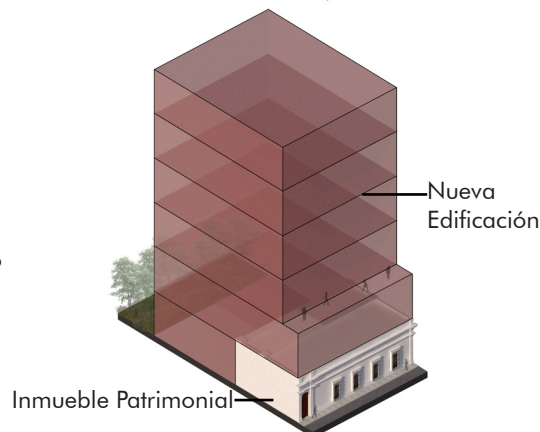
→ Imagen 62. Criterio 1, inmuebles patrimoniales con grado de protección alto
Fuente: IMPLAN 2026.



→ Imagen 63. Criterio 1, inmuebles patrimoniales con grado de protección medio
Fuente: IMPLAN 2026.



→ Imagen 64. Criterio 3, inmuebles patrimoniales con grado de protección bajo
Fuente: IMPLAN 2026.



virtual de control volumétrico, imagen urbana y demás lineamientos establecidos en este Programa.

La autorización de proyectos en predios colindantes deberá considerar, al menos, los siguientes elementos:

- I. Nivel de protección del inmueble patrimonial colindante.
- II. Altura de cornisa, pretil, fachada dominante o volumen patrimonial del inmueble protegido.
- III. Altura de los inmuebles colindantes y del frente de manzana.
- IV. Ancho de la vialidad, medido entre paramentos.
- V. Longitud de frente y profundidad del predio.
- VI. Relación visual desde la vía pública, acera opuesta, cruces y espacios públicos próximos.
- VII. Impacto sobre asoleamiento, ventilación, seguridad estructural, habitabilidad e imagen urbana.
- VIII. Compatibilidad del uso propuesto con el contexto patrimonial.
- IX. Condiciones de movilidad, accesibilidad, infraestructura, protección civil y mitigación de impactos.

Para efectos de esta norma, la altura de fachada reguladora será la altura máxima que podrá alcanzar la nueva edificación en el plano frontal sin remetimiento. Dicha altura deberá definirse con base en la altura del inmueble patrimonial colindante, la altura del colindante de mayor altura compatible, la escala predominante del tramo urbano

y el nivel de protección patrimonial correspondiente.

Cuando se permita la incorporación de niveles adicionales, estos deberán ubicarse hacia el interior del predio mediante un remetimiento mínimo de 3.00 metros y sujetarse al plano virtual de control volumétrico de 60 grados.

En colindancias, monumentos históricos, inmuebles artísticos, inmuebles con Nivel de Protección Alto, calles estrechas o entornos de alta sensibilidad patrimonial, la autoridad competente podrá exigir un plano virtual de control volumétrico de 45 grados mediante opinión técnica fundada y motivada.

En predios ubicados frente a Corredores Urbanos, la aplicación de la norma 6 Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos permitirá aprovechar mayor altura e intensidad de construcción; sin embargo, no eximirá del cumplimiento de la altura de fachada reguladora, remetimiento, plano virtual de control volumétrico, integración urbana y Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial previstos en este apartado.

Criterio A. Colindancia con monumentos históricos, inmuebles artísticos o inmuebles con Nivel de Protección Alto

Cuando el predio colinde con monumentos históricos, inmuebles artísticos o inmuebles con Nivel de Protección Alto, la fachada frontal de la nueva edificación no podrá superar la altura de cornisa, pretil, fachada dominante o volumen patrimonial del inmueble protegido.

La altura máxima total permitida conforme a la norma 5 Zonificación Base y Zonificación de Incremento Optativa o norma 6 Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos solo podrá alcanzarse hacia el interior del predio, después de un remetimiento mínimo equivalente a la profundidad de la primera crujía del inmueble patrimonial colindante o, en su defecto, de 5.00 metros medidos desde el alineamiento frontal, aplicándose el criterio que resulte mayor.

Los niveles adicionales deberán sujetarse al plano virtual de control volumétrico de 45 grados cuando la autoridad competente determine que existe alta sensibilidad patrimonial, visual o urbana. En los demás casos, podrá aplicarse el plano virtual de 60 grados, siempre que se acredite que el nuevo volumen no domina visualmente al inmueble patrimonial ni altera la lectura de su fachada, perfil, escala o entorno inmediato.

Cuando el predio colindante se ubique frente a un Corredor Urbano, podrá aplicarse la norma 6 Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos únicamente después del remetimiento señalado y previa Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial, sin perjuicio del cumplimiento de las medidas de movilidad, servicios, infraestructura, protección civil y mitigación de impactos que correspondan.

Criterio B. Colindancia con inmuebles patrimoniales de Nivel de Protección Medio

Cuando el predio colinde con un inmue-

ble patrimonial de Nivel de Protección Medio, la altura máxima de fachada sin remetimiento podrá alcanzar la altura del inmueble patrimonial colindante y, adicionalmente, podrá permitirse una diferencia máxima de hasta un nivel sobre la altura de dicho inmueble.

Cuando el predio colinde, por el lado opuesto, con una edificación no patrimonial de mayor altura, dicha edificación no podrá utilizarse como referencia para igualar la altura total de fachada al alineamiento. En estos casos, la transición volumétrica deberá resolverse mediante la altura máxima de fachada señalada en el párrafo anterior y el desarrollo de los niveles adicionales hacia el interior del predio.

A partir de la altura máxima de fachada permitida, los niveles adicionales deberán ubicarse mediante un remetimiento mínimo de 3.00 metros hacia el interior del predio y sujetarse al plano virtual de control volumétrico de 60 grados.

La autoridad competente podrá exigir un remetimiento mayor o un plano virtual de control volumétrico de 45 grados cuando el ancho de calle, la proporción del inmueble patrimonial, la fragilidad de la estructura colindante, la composición urbana del tramo o la percepción visual desde el espacio público lo justifiquen técnicamente.

Después del remetimiento señalado, la edificación podrá alcanzar la altura máxima total prevista por la Norma 5. Zonificación Base y Zonificación de Incremento Optativa, o por la Norma 6. Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos, según correspon-

da, siempre que el proyecto demuestre integración volumétrica, tratamiento adecuado de colindancias, compatibilidad de fachada, mitigación de impactos y respeto a la percepción visual del inmueble patrimonial.

Cuando el predio se ubique frente a un Corredor Urbano, la aplicación de la Norma 6 no eximirá del cumplimiento de la diferencia máxima de un nivel en fachada respecto al inmueble patrimonial de Nivel de Protección Medio, el remetimiento mínimo, el plano virtual de control volumétrico y los criterios de integración urbana establecidos en este apartado.

Criterio C. Colindancia con inmuebles patrimoniales de Nivel de Protección Bajo

Cuando el predio colinde con un inmueble patrimonial de Nivel de Protección Bajo, la altura máxima de fachada sin remetimiento podrá ser de hasta dos niveles adicionales respecto a la altura del inmueble patrimonial colindante.

Dicha diferencia máxima de dos niveles solo podrá autorizarse cuando la nueva edificación mantenga una integración adecuada con la escala urbana del tramo, la proporción del frente de manzana, la sección vial, el alineamiento, la imagen urbana y la relación con el espacio público.

A partir de la altura máxima de fachada señalada, los niveles adicionales deberán ubicarse hacia el interior del predio mediante un remetimiento mínimo de 3.00 metros y sujetarse al plano virtual de control volumétrico de 60 grados, pudiendo alcanzar la altura máxima to-

tal establecida en la Norma 5. Zonificación Base y Zonificación de Incremento Optativa, o en la Norma 6. Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos, según corresponda.

En estos casos deberá cuidarse la transición volumétrica con el inmueble patrimonial, la proporción entre vanos y macizos, la continuidad del alineamiento, el tratamiento de planta baja, la relación con el espacio público y la integración de la nueva edificación con la imagen urbana del tramo.

Cuando el predio se ubique frente a un Corredor Urbano, la aplicación de la Norma 6 no eximirá del cumplimiento de la diferencia máxima de dos niveles en fachada, el remetimiento mínimo, el plano virtual de control volumétrico y los criterios de integración urbana establecidos en este apartado.

Criterio D. Predios colindantes en esquina

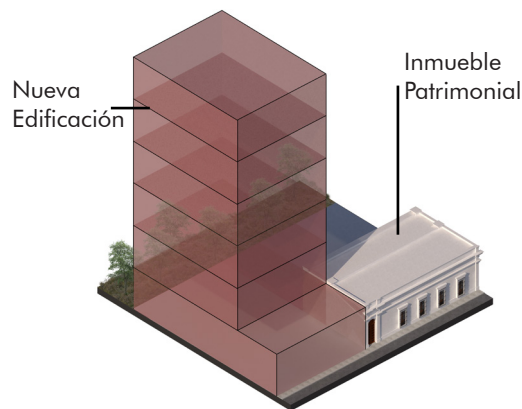
Cuando el predio colindante se ubique en esquina, la autoridad competente deberá valorar ambas fachadas urbanas. El proyecto deberá resolver la transición de alturas hacia el inmueble patrimonial y hacia la vialidad de mayor jerarquía, evitando muros ciegos, culatas visibles, volúmenes abruptos o soluciones que generen impactos negativos sobre el espacio público.

En esquinas frente a Corredores Urbanos podrá autorizarse mayor altura hacia la vialidad primaria, siempre que el volumen se remeta respecto al inmueble patrimonial, respete la altura de fachada reguladora y no afecte su percepción desde el cruce, la acera opuesta o el es-

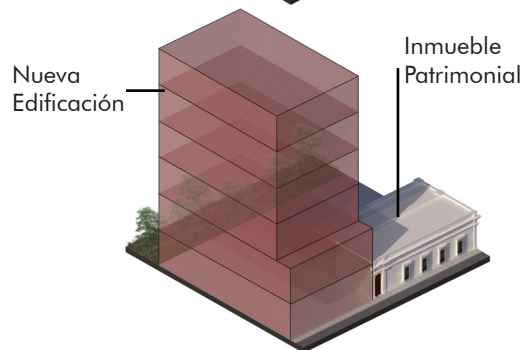
pacio público inmediato.

Cuando resulte aplicable, el proyecto deberá contar con Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, conforme norma 10 del presente Programa.

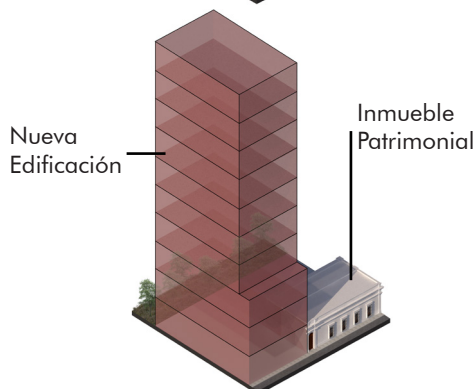
→ Imagen 65. Criterio A, inmuebles colindantes a patrimoniales con grado de protección alto
Fuente: IMPLAN 2026.



→ Imagen 66. Criterio B, inmuebles colindantes a patrimoniales con grado de protección medio
Fuente: IMPLAN 2026.



→ Imagen 67. Criterio C, inmuebles colindantes a patrimoniales con grado de protección bajo
Fuente: IMPLAN 2026.



NORMA 12. ALTURA MÁXIMA PERMITIDA EN PREDIOS NO PATRIMONIALES NI COLINDANTES A INMUEBLES PATRIMONIALES

La presente norma tiene por objeto establecer criterios de altura, fachada, remetimiento e integración volumétrica para edificaciones nuevas, ampliaciones o sustituciones en predios que no sean inmuebles patrimoniales ni colindantes a inmuebles patrimoniales, con el propósito de fomentar un crecimiento compacto, ordenado y compatible con la imagen urbana de la Zona Centro.

Para efectos de este apartado, se consideran predios no patrimoniales ni colindantes a inmuebles patrimoniales aquellos que no se encuentren identificados en catálogos, inventarios, cédulas, fichas técnicas o instrumentos de reconocimiento patrimonial, y que no compartan lindero lateral directo con un inmueble patrimonial o con características patrimoniales dentro del mismo frente de manzana o paramento urbano.

En estos predios, la altura máxima total permitida se determinará conforme a la norma 5 Zonificación Base y Zonificación de Incremento Optativa, o norma 6 Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos, tratándose de predios ubicados frente a Corredores Urbanos.

No obstante, para preservar la escala peatonal, la continuidad visual, el rit-

mo de fachadas, la proporción de la calle y la relación de la edificación con el espacio público, las nuevas construcciones deberán cumplir con los criterios establecidos en este apartado.

Para efectos de esta norma, se entenderá por altura de fachada reguladora la altura máxima que podrá alcanzar la edificación en el plano frontal sin remetimiento. Como regla general, dicha altura podrá alcanzar la altura del inmueble colindante de mayor altura, siempre que se trate de una edificación formal, consolidada y compatible con la escala urbana del tramo.

Cuando uno o ambos predios colindantes se encuentren baldíos, en ruina, subutilizados, presenten construcciones provisionales, edificaciones atípicas o volúmenes que no representen la escala urbana predominante, Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, podrá determinar la altura de fachada reguladora con base en la altura predominante del frente de manzana, la sección vial, la jerarquía de la vialidad, la proporción urbana del tramo y la imagen del entorno inmediato.

No deberán considerarse como referencia de altura las construcciones provisionales, elementos añadidos sin integración arquitectónica, estructuras irregulares, anuncios, cubiertas ligeras, instalaciones técnicas, pretiles sobredimensionados o niveles que no formen parte de la composición urba-

na consolidada.

La autorización de la altura máxima total permitida no implica la autorización automática de dicha altura al alineamiento. Cuando la edificación pretenda superar la altura de fachada reguladora, los niveles adicionales deberán ubicarse hacia el interior del predio mediante remetimiento y plano virtual de control volumétrico, conforme a los criterios establecidos en este apartado.

Criterio 1. Altura de fachada reguladora y basamento urbano

Las nuevas edificaciones deberán conformar un basamento urbano integrado a la escala del tramo. La altura de fachada sin remetimiento podrá alcanzar la altura del inmueble colindante de mayor altura, siempre que dicha edificación sea formal, consolidada y compatible con el entorno inmediato.

Cuando no exista una referencia colindante adecuada, la altura de fachada reguladora será determinada con base en la altura predominante del frente de manzana, la sección vial, el uso del suelo, la jerarquía de la vialidad, la imagen urbana y la relación de la edificación con el espacio público.

A partir de la altura de fachada reguladora, los niveles adicionales deberán ubicarse mediante un remetimiento mínimo de 3.00 metros hacia el interior del predio.

Después del remetimiento señalado,

podrá aprovecharse la altura máxima total, número máximo de niveles, CUS e IVE establecidos en la norma 5 Zonificación Base y Zonificación de Incremento Optativa o norma 6 Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos, según corresponda, siempre que el proyecto cumpla con las condiciones de integración urbana, movilidad, accesibilidad, infraestructura, seguridad estructural, protección civil, habitabilidad y mitigación de impactos.

Criterio 2. Aplicación en Corredores Urbanos

En predios ubicados frente a Corredores Urbanos, la mayor intensidad de construcción permitida por la norma 6 Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos deberá desarrollarse respetando la escala del primer plano urbano.

La altura máxima de fachada sin remetimiento no podrá exceder la altura de fachada reguladora determinada por los inmuebles colindantes o por la altura predominante del tramo urbano inmediato.

Los niveles adicionales que excedan dicha altura deberán ubicarse mediante un remetimiento mínimo de 3.00 metros

Cuando el Corredor Urbano presente una presencia significativa de inmuebles patrimoniales próximos, calles estrechas, frentes de baja escala, espacios públicos relevantes, edificios religiosos, monumentos o condiciones

de alta sensibilidad visual, la autoridad competente podrá exigir un plano virtual de control volumétrico de 45 grados, mediante opinión técnica fundada y motivada.

En ningún caso la norma 6 Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos permitirá desarrollar la totalidad de la altura máxima al alineamiento cuando ello genere ruptura de escala, afectación a la imagen urbana, pérdida de confort peatonal, impactos negativos sobre inmuebles patrimoniales próximos o saturación visual del espacio público.

Criterio 3. Calles estrechas o callejones

En calles estrechas o callejones con sección igual o menor a 12.00 metros entre paramentos, la altura máxima de fachada sin remetimiento no podrá exceder 1.5 veces el ancho de la vialidad.

A partir de dicha altura, la edificación podrá alcanzar la altura máxima total permitida por la norma 5 Zonificación Base y Zonificación de Incremento Optativa o por la norma 6 Zonificación de Incremento Optativa en Corredores Urbanos, según corresponda, mediante un remetimiento mínimo de 3.00 metros y sujetándose al plano virtual de control volumétrico de 60 grados.

Cuando la vialidad presente condiciones críticas de ventilación, asoleamiento, movilidad peatonal, accesibilidad, imagen urbana, riesgo o sensibilidad

patrimonial, la autoridad competente podrá exigir un remetimiento mayor o un plano virtual de control volumétrico de 45 grados, mediante opinión técnica fundada y motivada.

Criterio 4. Armonía de fachada y proporción volumétrica

Las fachadas deberán mantener un orden compositivo compatible con el entorno inmediato, considerando alineamiento, ritmo, proporción, escala, vanos, macizos, alturas de entepiso, tratamiento de planta baja, accesos, materiales, sombra, relación con la banqueta y continuidad visual de la calle.

No será obligatorio replicar estilos arquitectónicos históricos; sin embargo, toda nueva edificación deberá evitar rupturas volumétricas abruptas, fachadas ciegas hacia la vía pública, materiales reflejantes que generen deslumbramiento, instalaciones visibles sin tratamiento, estacionamientos frontales expuestos, plantas bajas inactivas o soluciones arquitectónicas que deterioren la imagen urbana de la Zona Centro.

Criterio 5. Planta baja activa y relación con el espacio público

En edificaciones nuevas ubicadas sobre vialidades primarias, Corredores Urbanos, calles comerciales o frentes de alta actividad peatonal, la planta baja deberá favorecer la interacción con el espacio público mediante accesos visibles, fachadas activas, usos compatibles, transparencia visual,

sombra, arbolado, portales, remetimientos semipúblicos o elementos de estancia peatonal.

No se permitirá que la totalidad del frente urbano en planta baja se destine a estacionamiento, rampas vehiculares, muros ciegos, áreas de servicio o instalaciones, salvo justificación técnica aprobada por la autoridad competente.

Cuando se propongan accesos vehiculares, rampas o áreas de carga y descarga, estos deberán resolverse minimizando conflictos con la movilidad peatonal, la accesibilidad universal, la continuidad de la banqueta, el arbolado urbano y la imagen del frente edificado.

Criterio 6. Remetimientos superiores y tratamiento volumétrico

Los remetimientos establecidos en esta norma deberán mantenerse libres de construcción cerrada. Podrán ocuparse únicamente con terrazas, cubiertas ligeras, vegetación, dispositivos de sombra, circulaciones abiertas o elementos arquitectónicos no habitables, siempre que no constituyan superficie cerrada, no reduzcan las condiciones de iluminación, ventilación, seguridad o integración urbana y no sean utilizados como ampliación encubierta de superficie construida.

Los niveles superiores deberán resolverse de manera que reduzcan el impacto visual desde la vía pública, eviten culatas expuestas, garanticen una transición volumétrica adecuada con

las edificaciones colindantes y preserven la escala peatonal de la Zona Centro.

Cuando resulte aplicable, el proyecto deberá contar con Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial emitida por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, conforme a la norma 10 del presente Programa.

NORMA 13. NORMA DE ESTACIONAMIENTOS

La presente norma tiene por objeto regular la dotación, reducción, exención y provisión alternativa de cajones de estacionamiento dentro del polígono de la Zona Centro, con base en sus características de consolidación urbana, accesibilidad, mezcla de usos, disponibilidad de equipamientos y servicios, presencia de inmuebles patrimoniales y capacidad del entorno urbano, a fin de desincentivar el uso obligatorio del automóvil particular, proteger la imagen urbana y promover un modelo de movilidad sustentable.

Los requerimientos establecidos en el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán se considerarán como base de referencia. No obstante, dentro del polígono de la Zona Centro podrán aplicarse reducciones, exenciones o esquemas alternativos de cumplimiento, conforme a las disposiciones de la presente norma, siempre que no se comprometa la seguridad vial, la accesibilidad universal, la ope-

ración de la vía pública, la carga y descarga, la movilidad peatonal ni la funcionalidad del entorno inmediato.

I. Reducción de estacionamiento para uso habitacional

Para desarrollos de vivienda plurifamiliar, se establece como base un cajón de estacionamiento por vivienda. Sobre dicho requerimiento podrán aplicarse las siguientes reducciones:

- a) Vivienda de hasta 60 m² de construcción: podrá autorizarse la exención total del requerimiento de estacionamiento, siempre que el proyecto incorpore infraestructura para movilidad no motorizada, biciestacionamiento seguro y accesible, y condiciones adecuadas de acceso peatonal.
- b) Vivienda de 61 m² a 100 m² de construcción: podrá autorizarse una reducción de hasta el 50% del requerimiento de estacionamiento, siempre que el proyecto no genere impactos negativos en la vía pública ni en la operación del entorno inmediato.
- c) Vivienda mayor a 100 m² de construcción: deberá cumplir con el requerimiento base de estacionamiento, salvo que la autoridad municipal competente determine técnicamente la procedencia de una reducción parcial por condiciones de localización, accesibilidad, mezcla de usos, provisión alternativa de estacionamiento o medidas de gestión de movilidad.

Las reducciones previstas en este apartado no eximen del cumplimiento de los requerimientos de accesibilidad

universal, ascenso y descenso, carga y descarga, biciestacionamiento, operación interna y seguridad peatonal que resulten aplicables.

II. Reducción de estacionamiento para usos comerciales y de servicios

Para los usos clasificados en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo como comercio vecinal y servicios básicos, podrá autorizarse la exención total o parcial del requerimiento de cajones de estacionamiento, siempre que se trate de giros de bajo impacto, escala barrial o de proximidad, y que su operación no genere saturación de estacionamiento en vía pública, conflictos de carga y descarga, obstrucción peatonal o afectaciones a la movilidad del entorno.

La exención total será preferente para locales de pequeña escala, usos de proximidad, servicios cotidianos y actividades compatibles con recorridos peatonales. En giros de mayor superficie, mayor afluencia o mayor intensidad operativa, la autoridad municipal competente podrá requerir solución de estacionamiento, medidas de operación, horarios de carga y descarga, biciestacionamiento o acciones de mitigación.

III. Inmuebles patrimoniales o con características patrimoniales

En inmuebles patrimoniales, inmuebles con características patrimoniales o inmuebles catalogados dentro del presente Programa, podrá autorizarse

la exención total o parcial del requerimiento de estacionamiento cuando su cumplimiento implique alterar fachadas, primera crujía, estructura, patios, elementos arquitectónicos de valor, composición volumétrica, imagen urbana o condiciones de conservación del inmueble.

La exención prevista en este apartado tiene por objeto evitar intervenciones incompatibles con la conservación patrimonial y favorecer la rehabilitación, reutilización y activación de inmuebles existentes.

Cuando resulte aplicable, la procedencia de la exención deberá ser valorada por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, mediante la Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial prevista en la Norma 0 del presente capítulo.

IV. Esquemas alternativos de provisión de estacionamiento

Los proyectos que se desarrollen dentro del polígono de la Zona Centro podrán cumplir total o parcialmente con el requerimiento de estacionamiento mediante su localización en un predio distinto, bajo la modalidad de estacionamiento de barrio o estacionamiento compartido, conforme a lo siguiente:

a) El estacionamiento deberá ubicarse a una distancia máxima de 300 metros, medida a partir del acceso principal del proyecto hasta el acceso peatonal del estacionamiento.

b) La distancia deberá medirse por trayectoria peatonal efectiva sobre vialidad, y no mediante radio.

c) La ruta peatonal deberá ser segura, accesible y continua, y no deberá implicar el cruce de vialidades confinadas, de alta velocidad o de difícil cruce peatonal.

d) El estacionamiento deberá cumplir con las condiciones de funcionalidad, accesibilidad, seguridad, operación, iluminación, señalización y capacidad que establezca la normatividad aplicable.

e) El promovente deberá acreditar la disponibilidad del estacionamiento mediante propiedad, contrato, convenio, concesión, derecho de uso o instrumento jurídico suficiente.

f) La disponibilidad del estacionamiento deberá mantenerse durante la operación del uso o proyecto autorizado. La pérdida de dicha disponibilidad obligará al titular a acreditar una solución equivalente o a cumplir con las medidas que determine la autoridad municipal competente.

La autoridad podrá admitir esquemas de estacionamiento compartido entre usos con horarios complementarios, siempre que se acredite su operación funcional y no se afecte la movilidad del entorno.

V. Mecanismo de compensación económica

Los proyectos que se acojan a la reducción o exención total o parcial de

los requerimientos de estacionamiento podrán estar sujetos, cuando así lo establezcan la Ley de Ingresos, disposiciones fiscales, reglas de operación, acuerdos de Cabildo o instrumentos administrativos aplicables, al pago de una compensación económica por cada cajón no construido.

Los recursos que se obtengan por este concepto deberán destinarse preferentemente al fideicomiso, fondo o instrumento financiero que corresponda para la ejecución de proyectos urbanos en la Zona Centro, priorizando acciones de movilidad peatonal y ciclista, mejoramiento del espacio público, accesibilidad universal, arbolado urbano, infraestructura de transporte sustentable, seguridad vial y gestión del estacionamiento.

El monto, forma de cálculo, actualización, procedimiento de cobro, destino específico y mecanismo de aplicación deberán determinarse en las disposiciones fiscales o administrativas correspondientes. En tanto dichas disposiciones no se encuentren vigentes, la reducción o exención de estacionamiento podrá aplicarse conforme a los criterios técnicos de esta norma, sin que ello implique por sí mismo la exigibilidad automática de pago compensatorio.

VI. Validación técnica y condiciones de no aplicación

La autoridad municipal competente podrá solicitar opinión técnica en materia de movilidad urbana, desarrollo urbano, operación vial o espacio

público para evaluar la procedencia de las reducciones, exenciones o esquemas alternativos establecidos en la presente norma.

No se autorizarán reducciones, exenciones o esquemas alternativos de cumplimiento en los siguientes casos:

a) Cuando se generen impactos negativos no mitigables en la vía pública, tales como saturación de estacionamiento en vía, conflictos de operación, obstrucción peatonal o interferencia con maniobras de carga y descarga.

b) Cuando se comprometa la seguridad vial, la accesibilidad universal, la movilidad peatonal o la adecuada operación del entorno urbano inmediato.

c) Cuando el proyecto requiera áreas específicas de ascenso y descenso, carga y descarga, ambulancias, servicios de emergencia, operación logística o transporte especializado, y estas no se resuelvan adecuadamente dentro del predio o mediante esquema autorizado.

d) Cuando la reducción solicitada resulte incompatible con la intensidad, escala, aforo, horario, operación o impacto del giro propuesto.

VII. Disposiciones complementarias de movilidad

Todos los proyectos que se acojan a las reducciones, exenciones o esquemas alternativos previstos en esta norma deberán incorporar, según corresponda:

I. Infraestructura para movilidad no motorizada.

II. Espacios seguros, accesibles y preferentemente techados para bicicletas.

III. Accesibilidad universal en accesos, banquetas, circulaciones y áreas comunes.

IV. Iluminación adecuada en áreas de tránsito peatonal.

V. Señalización y organización funcional de los espacios de estacionamiento, en su caso.

VI. Medidas para evitar conflictos entre accesos vehiculares, peatones, ciclistas, transporte público, carga y descarga.

VII. Soluciones de ascenso y descenso cuando el uso o la escala del proyecto lo requiera.

La autoridad municipal competente podrá requerir medidas adicionales de gestión de movilidad cuando la escala, ubicación, intensidad o naturaleza del proyecto lo justifique.

VIII. Disposición final

Los proyectos que se acojan a los beneficios de la presente norma deberán cumplir integralmente con sus disposiciones y con las condicionantes que, en su caso, establezca la autoridad municipal competente.

El incumplimiento de las condiciones establecidas dará lugar a la negación de las autorizaciones correspondientes, a la revocación de los beneficios otorgados o a la exigencia de medidas

correctivas, sin perjuicio de las sanciones que resulten aplicables conforme a la normatividad vigente.

NORMA 14. REGULARIZACIÓN Y DETERMINACIÓN DE COMPATIBILIDAD DE USOS

La presente norma establece los criterios y el procedimiento para la regularización de giros y actividades económicas existentes que no son compatibles con la zonificación vigente o que no se encuentran contemplados en la matriz de compatibilidad de usos y destinos del suelo, con el fin de:

- otorgar certeza jurídica a actividades en operación;
- garantizar su compatibilidad con el entorno urbano;

Ámbito de aplicación

Aplica exclusivamente a giros comerciales y de servicios; giros industriales compatibles con el entorno urbano. Que cumplan al menos uno de los siguientes supuestos:

- operación continua comprobable mínima de 5 años;
- que el giro haya sido permitido conforme a programas de desarrollo urbano anteriores;

Quedan excluidos:

- giros de alto riesgo;
- actividades con impactos urbanos negativos no mitigables;

Acreditación de la consolidación

La antigüedad del giro deberá acreditarse mediante:

- licencias o permisos previos;
- pagos de contribuciones o servicios;
- contratos, registros o documentación comprobatoria;

Supuestos de regularización

Se podrá iniciar procedimiento de regularización cuando:

- el uso sea no compatible con la zonificación vigente; o
- el uso no esté contemplado en la matriz de compatibilidad;

Relación con la Licencia de Uso de Suelo

- Cuando el uso sea compatible, se tramita Licencia de Uso de Suelo conforme al Reglamento.
- Cuando el uso sea no compatible o no contemplado, será obligatorio obtener opinión técnica favorable del IMPLAN como requisito previo para continuar el trámite.

La opinión técnica:

- no sustituye la Licencia de Uso de Suelo;
- no modifica la zonificación;
- no exime del cumplimiento de dictámenes y requisitos normativos;

Procedimiento

1. El interesado solicita constancia de zonificación.

2. Si el uso es compatible, continúa trámite normal de Licencia de Uso de Suelo.
3. Si el uso es no compatible o no contemplado, la Secretaría deberá turnar automáticamente el expediente al IMPLAN, sin mediación de criterio.
4. El IMPLAN emite opinión técnica.
5. Si la opinión es favorable o favorable condicionada, el trámite podrá continuar con la Licencia de Uso de Suelo.
6. Si la opinión es no favorable, el trámite será improcedente.

Criterios de evaluación

La regularización solo procederá cuando:

- no se generen impactos urbanos significativos;
- exista compatibilidad funcional con el entorno;
- no se comprometa la seguridad, movilidad o infraestructura;

Podrán imponerse:

- medidas de mitigación;
- restricciones operativas;
- adecuaciones físicas;

Alcance de la regularización

La regularización:

- será válida únicamente para el giro autorizado;
- no genera derechos para amplia-

ciones o cambios de uso;

- no modifica la zonificación del predio;

Condición de la edificación existente

Cuando el predio sujeto a regularización no cumpla con los parámetros urbanísticos vigentes tales como:

- Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS);
- Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS);
- número de niveles;
- altura máxima;

Se aplicarán los siguientes criterios:

a) Reconocimiento de condición existente

La edificación existente podrá ser reconocida en su estado actual, siempre que:

- se acredite su antigüedad;
- no represente riesgo estructural o urbano;
- no invada vía pública;

b) Restricción de ampliaciones

No se autorizarán:

- incrementos de superficie construida;
- ampliaciones en niveles o altura;
- modificaciones que incrementen el incumplimiento normativo;

c) Adecuaciones obligatorias

Podrán requerirse:

- adecuaciones de seguridad;
- mejoras en accesibilidad;
- medidas de mitigación urbana;

d) *Obras nuevas*

Cualquier intervención futura deberá, ajustarse plenamente a la normativa vigente

Principio de no discrecionalidad

El turno al IMPLAN en los supuestos señalados será obligatorio.

La omisión de este procedimiento constituirá incumplimiento del proceso administrativo.

NORMA 15. OPINIÓN TÉCNICA DE IMPLAN

La presente norma regula la intervención del IMPLAN como instancia técnica de apoyo para la interpretación y aplicación del presente Programa, exclusivamente en los casos relacionados con giros, usos, actividades o modalidades de aprovechamiento no previstas expresamente en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, así como en los procedimientos de regularización o determinación de compatibilidad de usos previstos en la Norma 14 del presente capítulo.

La Opinión Técnica del IMPLAN tendrá por objeto aportar elementos técnicos para que la autoridad municipal competente determine la procedencia, improcedencia o procedencia condicionada de un giro, uso o actividad,

considerando su naturaleza, escala, intensidad, forma de operación, compatibilidad funcional con el entorno urbano, impactos previsibles y congruencia con los objetivos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán.

La Opinión Técnica del IMPLAN no constituye autorización, licencia, permiso, constancia de uso de suelo ni modificación de la zonificación aplicable. Su emisión tendrá carácter técnico y servirá como insumo para la resolución administrativa que emita la autoridad municipal competente.

Supuestos de procedencia

La Opinión Técnica del IMPLAN será procedente en los siguientes casos:

I. Cuando un giro, uso, actividad o modalidad de aprovechamiento no se encuentre expresamente previsto en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo.

II. Cuando exista duda técnica fundada sobre la clasificación de un giro, uso o actividad dentro de las categorías previstas en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo.

III. Cuando se solicite la regularización de un giro o actividad existente que no resulte compatible con la zonificación vigente, en los términos previstos en la Norma 14.

IV. Cuando se solicite la determinación de compatibilidad de un uso existente que haya operado con anterioridad a la entrada en vigor del presente Pro-

grama y requiera valoración técnica para continuar su trámite administrativo.

V. Cuando la autoridad municipal competente requiera valorar si un giro no previsto puede asimilarse funcionalmente a otro giro contemplado en la matriz, siempre que dicha asimilación no implique modificar la zonificación ni autorizar actividades expresamente prohibidas.

La Opinión Técnica del IMPLAN no será necesaria cuando el giro, uso o actividad se encuentre claramente permitido, condicionado o prohibido en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, salvo que se actualice alguno de los supuestos previstos en esta norma.

Criterios de evaluación

Para la emisión de la Opinión Técnica, el IMPLAN deberá valorar, según corresponda, los siguientes criterios:

- I. Naturaleza del giro, uso o actividad solicitada.
- II. Escala de operación, superficie ocupada, aforo, horarios y dinámica de funcionamiento.
- III. Compatibilidad funcional con la zonificación aplicable y con los usos predominantes del entorno inmediato.
- IV. Impactos previsibles sobre movilidad, accesibilidad, estacionamiento, carga y descarga, operación vial y seguridad peatonal.
- V. Capacidad de la infraestructura y servicios urbanos existentes.

VI. Posibles impactos sobre ruido, residuos, emisiones, vibraciones, olores, seguridad, protección civil o convivencia urbana.

VII. Relación del giro con vivienda, comercio, servicios, equipamiento, espacio público y actividades existentes en el tramo urbano.

VIII. Congruencia con los objetivos de regeneración urbana, repoblamiento, mezcla de usos, conservación patrimonial, movilidad sustentable y activación económica de la Zona Centro.

IX. Posibilidad de establecer medidas de mitigación, restricciones operativas o condicionantes para asegurar su adecuada integración urbana.

Resultado de la Opinión Técnica

La Opinión Técnica del IMPLAN podrá emitirse en alguno de los siguientes sentidos:

- I. Favorable, cuando el giro, uso o actividad resulte compatible con el entorno urbano, con la zonificación aplicable y con los objetivos del Programa.
- II. Favorable condicionada, cuando el giro, uso o actividad pueda admitirse siempre que se cumplan medidas de mitigación, restricciones operativas, adecuaciones físicas, horarios, condiciones de carga y descarga, control de impactos o cualquier otra medida necesaria para garantizar su adecuada integración urbana.
- III. No favorable, cuando el giro, uso o actividad resulte incompatible con la

zonificación, con el entorno urbano, con la capacidad de infraestructura, con la seguridad, con la movilidad, con la habitabilidad del entorno o con los objetivos del Programa, o cuando sus impactos no sean mitigables.

Las opiniones favorables condicionadas deberán señalar de manera expresa las condiciones técnicas, medidas de mitigación o restricciones que deberán cumplirse para continuar con el trámite correspondiente.

Procedimiento

El procedimiento para la emisión de la Opinión Técnica del IMPLAN se sujetará a lo siguiente:

- I. La autoridad municipal competente recibirá la solicitud o expediente correspondiente.
- II. Cuando el giro, uso o actividad no se encuentre previsto en la Matriz de Compatibilidad de Usos y Destinos del Suelo, o cuando se actualice alguno de los supuestos previstos en esta norma, la autoridad municipal competente turnará el expediente al IMPLAN para la emisión de la Opinión Técnica.
- III. El expediente deberá contener la información mínima necesaria para valorar el giro o actividad, incluyendo descripción del uso, superficie ocupada, horario de operación, aforo estimado, forma de funcionamiento, requerimientos de carga y descarga, estacionamiento, servicios, medidas de seguridad y demás información que resulte necesaria.

IV. El IMPLAN revisará la información presentada y podrá solicitar información técnica complementaria cuando resulte indispensable para emitir su opinión.

V. La falta de información suficiente podrá dar lugar a la emisión de opinión no favorable o a la devolución del expediente para su integración, conforme al procedimiento administrativo aplicable.

VI. Emitida la Opinión Técnica, la autoridad municipal competente continuará con el trámite de licencia, regularización o determinación de compatibilidad de usos, según corresponda.

La Opinión Técnica del IMPLAN deberá emitirse dentro del plazo que establezca la normativa municipal aplicable. En caso de que no exista plazo específico, se recomienda que sea emitida dentro de un plazo máximo de diez días hábiles, contados a partir de la recepción del expediente completo.

Alcance jurídico-administrativo

La Opinión Técnica del IMPLAN tendrá carácter técnico y no sustituirá las atribuciones resolutorias de la autoridad municipal competente.

La emisión de una Opinión Técnica favorable o favorable condicionada no implicará autorización automática del giro, uso o actividad, ni eximirá al promovente de obtener la licencia de uso de suelo, licencia de construcción, dictámenes de protección civil, factibilidades de servicios, autorizaciones

ambientales, autorizaciones patrimoniales o cualquier otro permiso que resulte exigible conforme a la normativa aplicable.

La Opinión Técnica del IMPLAN no modificará la zonificación del predio, no generará derechos adquiridos para ampliaciones, cambios de giro, intensificación del uso, incremento de superficie construida, cambio de actividad o permanencia indefinida del uso autorizado.

En los casos de regularización, la Opinión Técnica favorable o favorable condicionada será válida únicamente respecto del giro, superficie, intensidad, horario, operación y condiciones expresamente evaluadas. Cualquier modificación posterior deberá sujetarse a una nueva valoración conforme al presente Programa.

Relación con la Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial

La Opinión Técnica del IMPLAN se limitará a la valoración de compatibilidad urbana de giros, usos o actividades en los supuestos previstos en esta norma.

Cuando el asunto involucre inmuebles patrimoniales, inmuebles con características patrimoniales, predios colindantes a estos, imagen urbana, altura de fachada reguladora, remetimientos, plano virtual de control volumétrico, integración volumétrica o intervenciones arquitectónicas en la Zona Centro, la valoración corresponderá

a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, por conducto del Departamento del Centro Histórico, mediante la Opinión Técnica Municipal de Integración Urbana y Patrimonial prevista en la Norma 0 del presente capítulo.

La Opinión Técnica del IMPLAN no sustituirá las autorizaciones, permisos, opiniones o dictámenes que correspondan al Departamento del Centro Histórico, al INAH, al INBAL, a la Secretaría de Cultura o a cualquier otra autoridad competente, cuando exista competencia legal expresa.

CAPÍTULO VII

INSTRUMENTACIÓN

Adicional a la regulación urbana planteada en el capítulo anterior para el fomento a la vivienda, se definieron los instrumentos necesarios para garantizar la regeneración de la Zona Centro y que, a su vez, pudieran fungir como modelo para la regeneración de otras zonas estratégicas de la ciudad.

Los instrumentos planteados se estructuran en tres grupos generales:

1. Instrumentos para la promoción del desarrollo.
2. Instrumentos financieros.
3. Instrumentos de participación ciudadana.

La operación, regulación y administración de los instrumentos establecidos en el presente programa se sujetarán a los procedimientos que se establezcan en los reglamentos municipales de la materia, así como en las normas técnicas administrativas vigentes al momento de su aplicación.

El presente capítulo desarrolla el primero de ellos: Instrumentos para la Promoción del Desarrollo.

7.1. INSTRUMENTOS PARA LA PROMOCIÓN DEL DESARROLLO

7.1.1. DEPARTAMENTO DEL CENTRO HISTÓRICO COMO ORGANISMO PROMOTOR DE LA REVITALIZACIÓN URBANA

Con el propósito de garantizar la implementación efectiva del Programa Parcial de la Zona Centro, se propone fortalecer la actual Dirección de la Zona Centro, adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, otorgándole nuevas atribuciones operativas, técnicas y de promoción, que le permitan fungir como Organismo Promotor de la Revitalización Urbana.

La regeneración de los centros urbanos requiere de una instancia con dedicación exclusiva a la gestión, promoción y seguimiento de los proyectos, que opere como enlace entre las dependencias municipales, la ciudadanía y los inversionistas.

Objetivo

Convertir la Dirección de la Zona Centro en una unidad de gestión integral capaz de coordinar, promover y dar seguimiento a los instrumentos y proyectos del Programa Parcial, asegurando la continuidad institucional y la eficacia en la implementación de las políticas urbanas para la regeneración del área.

Funciones ampliadas

La Dirección de la Zona Centro deberá asumir las siguientes funciones estratégicas:

I. Coordinar la ejecución de los proyectos prioritarios establecidos en el

Programa Parcial, vinculando las dependencias municipales involucradas.

II. Promover la inversión pública, privada y social orientada a la regeneración del área, mediante la difusión de oportunidades y acompañamiento técnico a desarrolladores.

III. Brindar asesoría normativa y administrativa en la aplicación de los instrumentos urbanos, incluyendo incentivos, derechos de desarrollo y programas de mejoramiento.

IV. Acompañar y dar seguimiento a los trámites de proyectos dentro de la Ventanilla Exprés y con el Verificador Responsable del Trámite (VRT).

V. Fungir como enlace operativo con dependencias estatales, federales y organismos de cooperación para la gestión de recursos y programas aplicables.

VI. Atender y canalizar reportes, denuncias o propuestas ciudadanas relacionadas con el espacio público, imagen urbana y uso del suelo en la Zona Centro.

VII. Coordinar campañas de comunicación, difusión y participación vecinal para promover la cultura de regeneración urbana y vivienda en el Centro.

VIII. Participar en la integración y administración del Fondo o Fideicomiso para la Revitalización de la Zona Centro, destinado a la aplicación de recursos provenientes de instrumentos financieros (como los derechos de desarrollo o incrementos de CUS).

Modelo de gobernanza

La Dirección de la Zona Centro operará bajo la estructura administrativa de la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, con autonomía técnica y operativa para la implementación del Programa Parcial, y contará con un Comité Ciudadano de la Zona Centro, con carácter honorífico, integrado por representantes de:

- Dependencias Federales y Estatales relacionadas (INAH, CODESIN, SEBIDES, etc.).
- Dependencias municipales relacionadas (Desarrollo Urbano, Obras Públicas, Tesorería, IMPLAN, Instituto Municipal de Vivienda, etc.).
- Colegios de profesionistas y cámaras empresariales.
- Instituciones académicas y organismos civiles.
- Representantes de vecinos, propietarios y comerciantes de la Zona Centro.

Este comité fungirá como órgano de coordinación, asesoría y rendición de cuentas, revisando el avance de proyectos e indicadores de gestión.

Herramientas de apoyo

- Sistema de gestión y monitoreo de proyectos, con información georreferenciada y pública sobre avances, inversiones y resultados.
- Banco de Suelo y Cartera de Proyectos Estratégicos, administrado por la Dirección con apoyo del IMPLAN.
- Indicadores de desempeño, que

midan el avance de la regeneración urbana en términos de inversión, vivienda habitada, valor del suelo y recuperación del espacio público.

Resultados esperados

- Coordinación efectiva entre dependencias y actores locales.
- Incremento sostenido en la inversión privada y pública en la Zona Centro.
- Reducción de tiempos de gestión de proyectos.
- Aumento en la ocupación de vivienda y locales comerciales.
- Mejora de la percepción ciudadana y del valor urbano del área.

7.1.2. VENTANILLA EXPRÉS Y VERIFICADOR RESPONSABLE DEL TRÁMITE (VRT)

La simplificación administrativa en los trámites urbanos es uno de los instrumentos más eficientes para incentivar la reactivación de nuevos proyectos inmobiliarios en la zona de interés.

Se propone la creación de una Ventanilla Exprés de Trámites Urbanos, la cual estará supeditada a la figura del Verificador Responsable del Trámite (VRT). Este será un profesional —arquitecto o ingeniero civil— con cédula profesional vigente, afiliado a un colegio oficial en el estado y debidamente capacitado por las autoridades municipales para la integración de expedientes completos.

De acuerdo con inversionistas y desarrolladores inmobiliarios, el tiempo de

resolución de trámites es uno de los principales factores que determinan la viabilidad de los proyectos. En el caso de Culiacán, el lapso promedio entre la concepción de un proyecto y el inicio de obra afecta directamente su rentabilidad.

Las instituciones financieras también consideran que la reducción de tiempos administrativos ofrece mayor certidumbre y viabilidad para el otorgamiento de créditos. En este sentido, la implementación de una Ventanilla Exprés contribuye a disminuir los costos financieros y a crear una dinámica inmobiliaria sana en la ciudad.

Caso de referencia:

El municipio de San Pedro Garza García, Nuevo León, implementó un modelo similar que, junto con reformas al reglamento de zonificación y mejoras en la gestión interna, incrementó en 35% la cantidad de trámites urbanos ingresados y generó una recaudación adicional superior a 137 millones de pesos en tres años.

Tiempo máximo de resolución:

Se recomienda que el proceso, desde el ingreso del expediente completo hasta la autorización del proyecto, no exceda los **45 días naturales**. Este plazo deberá considerar los días no hábiles para evitar retrasos administrativos.

Sanciones:

La responsabilidad de integrar correctamente el expediente recae en el VRT,

quien podrá ser sancionado con amonestación o baja definitiva del registro municipal en caso de falsedad u omisión de información.

Acciones para su implementación:

I. Reformar el Reglamento de Construcciones del Municipio de Culiacán para incluir la Ventanilla Exprés y la figura del VRT.

II. Implementar mejoras internas en los procesos administrativos, reorganización del capital humano y creación de nuevos formatos simplificados.

III. Capacitar a los profesionales interesados en certificarse como VRT.

IV. Establecer un registro público de VRT activos y un mecanismo de evaluación periódica.

V. Actualizar el catálogo de derechos municipales para incluir conceptos específicos vinculados a este modelo.

Consideraciones:

- El VRT no sustituye al Director Responsable de Obra (DRO); su función se limita a certificar la correcta integración documental.
- La Ventanilla Exprés no implica una reducción de requisitos técnicos, sino su simplificación formal y una mayor comunicación con la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología.
- La implementación podrá extenderse posteriormente al resto del municipio, previa evaluación de la capacidad institucional y tecnológica.

7.1.3. BANCO DE SUELO

La regeneración urbana requiere una gestión activa del suelo y del inventario inmobiliario disponible. Se propone la creación del Banco de Suelo y Cartera de Proyectos Estratégicos de la Zona Centro, bajo la coordinación del IMPLAN y el Organismo Promotor.

Este instrumento tiene como objetivo identificar, clasificar y promover predios y edificios subutilizados o baldíos con potencial de redensificación, facilitando su aprovechamiento mediante esquemas de coinversión, cesión o desarrollo conjunto.

Funciones principales:

- I. Integrar un inventario georreferenciado de predios con potencial de regeneración, priorizando ejes estructurantes y áreas patrimoniales.
- II. Identificar la situación jurídica, catastral y normativa de los predios.
- III. Promover la consolidación o agrupamiento de lotes para proyectos integrales.
- IV. Elaborar fichas técnicas de oportunidad de inversión con información normativa, incentivos y costos estimados.
- V. Coordinar la gestión con dependencias para la reutilización de predios públicos o privados.
- VI. Priorizar los proyectos con impacto social, habitacional o ambiental positivo.

7.1.4. PROGRAMA DE INCENTIVOS PARA LA REHABILITACIÓN Y REUSO DE INMUEBLES

El subuso y deterioro del parque inmobiliario del Centro de Culiacán representa uno de los principales desafíos urbanos. Con el fin de reactivar estos espacios, se propone un Programa de Incentivos para la Rehabilitación y Reuso de Inmuebles, que fomente la inversión mediante estímulos fiscales, administrativos y técnicos.

Objetivos:

- Incentivar la ocupación y el reuso de inmuebles existentes.
- Promover la inversión privada distribuida, sin requerir grandes proyectos de sustitución.
- Recuperar la imagen urbana y la habitabilidad del Centro.

Acciones propuestas:

- I. Descuentos o exenciones temporales en derechos municipales por licencias de construcción o cambio de uso de suelo en proyectos de rehabilitación.
- II. Asesorías técnicas gratuitas o subsidiadas a propietarios interesados en intervenir inmuebles antiguos o patrimoniales.
- III. Integración de un catálogo de inmuebles con potencial de rehabilitación.
- IV. Vinculación con instituciones financieras que otorguen créditos específicos para mejora o reuso.

V. Seguimiento y evaluación de resultados: inmuebles reocupados, m² rehabilitados y generación de vivienda.

7.1.5. PLATAFORMA DIGITAL DE GESTIÓN Y SEGUIMIENTO URBANO

La eficiencia administrativa y la transparencia en la gestión pública son fundamentales para la promoción del desarrollo. Se propone la creación de una Plataforma Digital de Gestión y Seguimiento Urbano, vinculada a la Ventanilla Exprés y al Organismo Promotor.

Objetivos:

Facilitar la consulta y seguimiento de trámites urbanos.

Transparentar la información normativa y de avance del Programa Parcial.

Promover la toma de decisiones basada en evidencia.

Componentes:

I. Expediente Urbano Digital: integración electrónica de toda la documentación técnica y administrativa.

II. Visor Urbano Normativo: plataforma cartográfica en línea con información sobre usos de suelo, niveles, CUS, COS, restricciones y equipamientos.

III. Panel de Seguimiento: módulo de control para dependencias municipales que mida tiempos de respuesta y desempeño de los VRT.

IV. Sistema de Indicadores Urbanos: monitoreo continuo de la actividad in-

mobiliaria, inversión privada y aportaciones al Fondo de Regeneración.

La implementación de este sistema fortalecerá la gobernanza, mejorará la eficiencia administrativa y fomentará la transparencia en la gestión urbana de la Zona Centro.

7.2. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

7.2.1. ZONIFICACIÓN INCREMENTO OPTATIVA (DERECHOS DE DESARROLLO)

La Zonificación Incremento Optativa es un instrumento financiero-regulatorio que vincula el incremento del potencial urbano autorizado por las Normas 5 (Zonificación Base y Zonificación Incremento Optativa) y 6 (Zonificación Incremento Optativa en Corredores Urbanos) con el financiamiento de obras, acciones e infraestructura de interés público, garantizando la sustentabilidad del desarrollo urbano en la Zona Centro.

El fundamento legal de este instrumento se encuentra en el artículo 88 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2016), que establece que los beneficiarios directos de nuevas infraestructuras o del incremento en el potencial urbano deben aportar proporcionalmente a los costos derivados de dichos beneficios.

Mecanismo operativo:

1. Certificación del beneficio normativo.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, o su homóloga, será la instancia responsable de certificar el beneficio normativo derivado de la aplicación de las Normas 5 y 6, precisando el CUS Incremento, el número de nuevas viviendas resultantes o el potencial constructivo adicional obtenido.

2. Determinación y pago de Derechos de Desarrollo.

Con base en la certificación anterior, el promovente podrá efectuar el pago correspondiente a los Derechos de Desarrollo, calculados mediante la Aportación para la Mitigación de Impactos (AMI).

Fórmula de cálculo:

Aportación para la Mitigación de Impactos (AMI) = CUS Incremento (m²) x valor catastral por m² del predio (pesos) x 10 % (expresado en decimales).

Ejemplo:

Vialidad: Blvd. Gabriel Leyva Solano

Superficie del predio: 250 m²

CUS Incremento: 1,160 m²

Valor catastral del suelo: \$6,500/m²

AMI = 1,160 × 6,500 × 0.10 = \$754,000.00 MXN

Destino de los recursos.

Las aportaciones para la mitigación de impactos por el cobro de Derechos de Desarrollo serán depositadas en el Fideicomiso Público para la Zona Centro de Culiacán, o en el fondo que para tal efecto establezca la entidad municipal encargada de las finanzas públicas del municipio, y destinados exclusivamente al financiamiento de obras, programas o proyectos establecidos en el Programa Parcial de la Zona Centro.

Acceso a la zonificación incrementada.

Una vez acreditado el pago, el desarrollador podrá acceder a los lineamientos de la zonificación incrementada, conforme a los parámetros autorizados en las Normas 5 y 6. El aprovechamiento del incremento en el CUS o niveles edificables quedará condicionado al cumplimiento de esta aportación.

Objetivo del Instrumento

El objetivo de la Zonificación Incremento Optativa es internalizar los costos del crecimiento urbano, promoviendo la equidad en la distribución de beneficios y cargas urbanas, al tiempo que se generan recursos sostenibles para la regeneración integral del Centro de Culiacán.

Nota Técnica Complementaria

La Aportación para la Mitigación de Impactos (AMI), equivalente al 10% del valor catastral del suelo aplicado al incremento del CUS, se considera razonable y competitiva en comparación con prácticas internacionales.

Por ejemplo:

- En Bogotá, el instrumento de “plusvalía urbana” grava entre el 30% y 50% del mayor valor del suelo generado por el cambio de uso o densidad.
- En Ciudad de México, el esquema de Transferencia de Potencial de Desarrollo (TPD) o Derechos de Desarrollo Urbano (DDU) puede representar entre 5% y 20% del valor comercial del incremento.
- En Medellín, el modelo de contribu-

ción por valorización establece tasas de entre 10% y 15% del valor incrementado por mejoras o aumentos en el aprovechamiento urbano.

Por lo tanto, el porcentaje propuesto para Culiacán se ubica dentro de los rangos internacionales moderados, promoviendo un equilibrio entre captación pública y atractivo para la inversión privada.

Este instrumento entrará en vigor una vez que se realicen las adecuaciones necesarias a la Ley de Ingresos del Municipio de Culiacán, Sinaloa, así como al Reglamento de Construcciones y demás disposiciones aplicables.

Los proyectos que se pretendan desarrollar podrán acceder a la Zonificación Incremento Optativa, aun cuando el sistema de cobro por Derechos de Desarrollo o mecanismos de gestión de incrementos no se encuentre formalmente operando, con el objeto de no limitar el desarrollo ni frenar los procesos de consolidación urbana del Centro de Culiacán.

Una vez que el mecanismo de cobro por Derechos de Desarrollo o el instrumento equivalente sea aprobado e implementado por la autoridad competente, su aplicación será obligatoria para todos los proyectos que soliciten acceder a incrementos de edificabilidad respecto al CUS base.

Quedarán exentos del pago para acceder a la Zonificación de Incremento Optativa aquellos proyectos promovidos por instancias federales, estatales

o municipales, siempre que su destino esté orientado a programas de vivienda social o a proyectos de interés público, debidamente acreditados ante la autoridad competente.

7.2.2. FIDEICOMISO PÚBLICO ZONA CENTRO CULIACÁN

Con el fin de administrar los recursos derivados de la Zonificación Incremento Optativa y otras aportaciones públicas y privadas, se propone la creación del Fideicomiso Público Zona Centro Culiacán.

El fideicomiso funcionará como un mecanismo financiero y operativo para canalizar recursos a las obras prioritarias del Programa Parcial, garantizando transparencia, eficiencia y continuidad administrativa.

Objetivos:

1. Fomentar la inversión en el polígono de actuación y sus zonas aledañas.
2. Coordinar acciones público-privadas para atender las necesidades de la comunidad.
3. Asegurar el cumplimiento de los objetivos del Programa Parcial.
4. Acceder a fuentes de financiamiento complementarias.
5. Generar certidumbre y continuidad en la aplicación de recursos.

Aspectos de operación:

- El patrimonio del fideicomiso se integrará por los ingresos del instrumento de Derechos de Desarrollo, aportacio-

nes adicionales, donaciones, fondos federales, estatales o privados.

- Contará con un Comité Técnico integrado por representantes del Ayuntamiento, sociedad civil, cámaras y colegios.
- Mantendrá un Registro de Proyectos Autorizados con control público y auditorías periódicas.

Los recursos sólo podrán aplicarse a proyectos incluidos en el Programa Parcial.

7.2.3. ESTÍMULOS Y REDUCCIONES FISCALES

Con el fin de administrar los recursos derivados de la Zonificación Incremento Optativa y otras aportaciones.

A) Municipales

El Ayuntamiento podrá, con base en la legislación vigente, establecer reducciones, exenciones o facilidades administrativas en contribuciones municipales (licencias, derechos, predial, traslado de dominio, entre otros), a cambio de acciones que contribuyan directamente al mejoramiento de la Zona Centro, tales como:

- Rehabilitación de inmuebles con valor patrimonial.
- Incorporación de vivienda asequible.
- Recuperación de fachadas o espacios públicos.
- Implementación de medidas sostenibles y de eficiencia energética.

Mecanismo operativo municipal

1. Creación del “Programa de Incentivos Fiscales para la Regeneración de la Zona Centro”.

El Cabildo deberá aprobar mediante acuerdo la creación del programa, el cual definirá los tipos de incentivos, montos, plazos y requisitos aplicables, y se incluirá anualmente en la Ley de Ingresos del Municipio de Culiacán.

2. Criterios de elegibilidad.

Los propietarios o desarrolladores deberán:

- Estar dentro del polígono definido en el Programa Parcial.
- Presentar proyecto alineado con los objetivos del Programa.
- Acreditar cumplimiento normativo en materia de uso de suelo, patrimonio, y construcción.

3. Evaluación de beneficios.

El Departamento del Centro Histórico, en coordinación con la Tesorería Municipal, evaluará la viabilidad técnica y económica de cada solicitud, emitiendo una constancia de cumplimiento para la aplicación del estímulo fiscal.

4. Aplicación de incentivos.

Una vez aprobada la solicitud, el incentivo podrá aplicarse de acuerdo con lo establecido en el “Programa de Incentivos Fiscales para la Regeneración de la Zona Centro”, en el cual se definirán los tipos de beneficios, porcentajes de descuento, plazos de

aplicación y procedimientos administrativos aplicables a cada tipo de proyecto.

5. Control y seguimiento.

El Organismo Promotor o la Dirección del Centro Histórico llevará un registro de proyectos beneficiados y su grado de cumplimiento para garantizar la transparencia del programa.

B) Estatales

De acuerdo con la Ley de Fomento a la Inversión para el Desarrollo Económico de Sinaloa, los proyectos que cumplan con los criterios de regeneración urbana podrán ser sujetos de Certificados de Promoción Fiscal (CEPROFIES), los cuales otorgan reducciones en impuestos estatales (como nómina o hospedaje) y estímulos directos a la inversión.

Mecanismo operativo estatal

1. Gestión institucional.

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable del Municipio, en coordinación con el CODESIN y la Secretaría de Economía del Estado, establecerá un convenio marco de colaboración para vincular el Programa Parcial con los beneficios del CEPROFIES.

2. Requisitos.

El proyecto deberá demostrar:

- Contribución directa a la regeneración urbana y económica de la Zona Centro.
- Inversión mínima y generación de empleo, conforme a los criterios del

CEPROFIES.

- Cumplimiento de normatividad ambiental y urbana vigente.

3. Tramitación y validación.

El promovente ingresará su solicitud ante la Secretaría de Economía del Estado, acompañada de un dictamen de viabilidad emitido por la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable Municipal, que acredite su alineación con el Programa Parcial Zona Centro.

4. Seguimiento.

Los proyectos aprobados con incentivos estatales serán registrados en el Fideicomiso Público Zona Centro, para coordinar su seguimiento y asegurar la aplicación de recursos conforme a los objetivos del Programa.

C) Gestión de fondos federales y estatales

El Ayuntamiento podrá gestionar recursos provenientes del Presupuesto de Egresos de la Federación (PEF) y de programas federales y estatales vinculados con desarrollo urbano, vivienda, movilidad, espacio público y cultura.

Algunas fuentes potenciales:

- SEDATU – Programa de Mejoramiento Urbano (PMU).
- CONAVI – Subsidios a vivienda y re-densificación.
- INAH / INBAL – Intervenciones en patrimonio edificado.
- Secretaría de Cultura / SECTUR – Corredores culturales o turísticos.

D) Financiamiento público de la Banca de Desarrollo

El Municipio podrá gestionar financiamiento con la Banca de Desarrollo nacional e internacional, como:

- BANOBRAS, para infraestructura urbana, vivienda y movilidad.
- BID / BID Invest, para proyectos de regeneración urbana sostenible.
- Banco Mundial / IFC, para programas de vivienda y reactivación económica local.

Estos créditos pueden estructurarse como cofinanciamientos mixtos (público-privados) o mediante garantías de pago, permitiendo detonar obras estructurantes.

7.2.4. CAPTURA DE PLUSVALÍAS Y CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS

Este instrumento tiene por objeto recuperar, a favor de la sociedad, una parte del incremento en el valor del suelo generado por la acción pública —como obras de infraestructura, mejoramiento del entorno urbano o cambios en la normatividad que incrementen el aprovechamiento del suelo—.

Los recursos obtenidos se destinarán al financiamiento de proyectos de regeneración urbana, infraestructura, movilidad, vivienda asequible y espacio público en la Zona Centro, asegurando un desarrollo urbano más equitativo y sostenible.

Fundamento jurídico

El presente instrumento se sustenta en:

- Artículo 88 de la Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano (2016), que establece la obligación de los beneficiarios directos de nuevos potenciales urbanos o infraestructuras de contribuir proporcionalmente a su costo.
- Título Noveno, Del Suelo, Reservas y Regularización Territorial, Capítulo I, De las Políticas de Suelo y Reservas Territoriales, Artículo 271, fracción II, de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, que señala:

“Los programas y acciones en materia de suelo que realicen el Gobierno del Estado y los municipios, tendrán como objeto (...) reducir la especulación de inmuebles aptos para el desarrollo urbano y restituir a favor de la sociedad el incremento del valor del suelo que genera el crecimiento de los centros de población, a través de impuestos territoriales e instrumentos que permitan la recuperación de las plusvalías generadas por la acción pública.”

Mecanismo operativo propuesto

1. Determinación del área beneficiada:

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, en coordinación con la Tesorería Municipal y el Fideicomiso Público Zona Centro, delimitará las áreas en las que las obras públicas o cambios normativos generen un incremento de valor en el suelo.

2. Evaluación del incremento de valor:

Se establecerá un valor base catastral previo a la intervención y un valor actualizado posterior a la ejecución de la obra o la modificación normativa. La diferencia se considerará plusvalía generada por acción pública.

3. Determinación del monto de contribución:

Un porcentaje de la plusvalía (por ejemplo, entre 20% y 30%, según lo determine el Cabildo) podrá destinarse como Contribución por Mejoras o Captura de Plusvalía.

Este pago se integrará al Fideicomiso Público Zona Centro de Culiacán, con destino exclusivo a obras y programas definidos en el Programa Parcial.

4. Aplicación de los recursos:

Los recursos se utilizarán exclusivamente para:

- Mejoramiento de vialidades, banquetas y equipamiento urbano.
- Rehabilitación de inmuebles con valor patrimonial.
- Proyectos de vivienda asequible o regeneración habitacional.
- Intervenciones de espacio público y movilidad sustentable.

5. Transparencia y seguimiento:

El Fideicomiso Público deberá publicar anualmente un Informe de Captura y Aplicación de Plusvalías, incluyendo proyectos financiados, montos recaudados y resultados urbanos obtenidos.

7.3. INSTRUMENTOS DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La regeneración de la Zona Centro requiere de la colaboración activa entre gobierno, ciudadanía y sector privado. En este sentido, el Programa Parcial de la Zona Centro se sujeta a la implementación de mecanismos permanentes de participación ciudadana, seguimiento y evaluación, que garanticen la transparencia y la corresponsabilidad en la ejecución de proyectos.

7.3.1. COMITÉ DIRECTIVO Y COMITÉ TÉCNICO PARA LA REVITALIZACIÓN DE LA ZONA CENTRO DE CULIACÁN

La Zona Centro de Culiacán constituye un espacio estratégico para el desarrollo urbano, económico, cultural y social de la ciudad. Su revitalización demanda un mecanismo de coordinación institucional y multisectorial que garantice la planeación integral, la participación ciudadana y la ejecución eficiente de proyectos prioritarios.

Con este propósito, se propone la conformación de dos órganos complementarios:

El Comité Directivo y el Comité Técnico para la Revitalización de la Zona Centro de Culiacán, que actuarán como instancias de dirección, validación y seguimiento del proceso de implementación del Programa Parcial.

Objetivo General

Establecer un esquema de gobernanza participativa que garantice la viabilidad, continuidad y efectividad de

los planes, programas y proyectos de revitalización de la Zona Centro de Culiacán.

A) Comité Directivo

El Comité Directivo se concibe como la instancia de decisión y seguimiento estratégico. Será responsable de definir las directrices generales, aprobar proyectos prioritarios y supervisar su implementación conforme a las políticas públicas y normatividad vigente.

Funciones principales:

- Aprobar los programas, proyectos y estrategias prioritarias para la Zona Centro, en congruencia con los objetivos del Programa Parcial.
- Validar los lineamientos estratégicos y asegurar su coherencia con los instrumentos de planeación urbana y las políticas municipales.
- Gestionar y aprobar la asignación de recursos financieros, humanos y materiales necesarios para la ejecución de proyectos.
- Establecer prioridades, metas y calendarios de implementación.
- Autorizar la incorporación de nuevos actores, instancias o mecanismos de coordinación al proceso de revitalización.
- Dar seguimiento a los avances y resultados generales de las acciones emprendidas.
- Fomentar la colaboración interinstitucional y la vinculación con organismos estatales y federales.

Integración del Comité Directivo:

El Comité Directivo estará conformado por un bloque institucional y un bloque ciudadano-empresarial:

Bloque Institucional:

- Presidente Municipal
- Director General del IMPLAN
- Secretaría de Desarrollo Económico
- Tesorera Municipal
- Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable
- Secretaría de Obras y Servicios Públicos
- Directora de Inversiones y Gestión de Fondos
- Directora Regional Zona Centro CODESIN

Bloque Ciudadano–Empresarial:

- Representantes de cámaras empresariales, colegios de profesionistas y asociaciones civiles con incidencia en la Zona Centro.
- Representantes de instituciones académicas, culturales y sociales con presencia en el área.
- Vecinos y propietarios de predios dentro del polígono de la Zona Centro.

El Comité contará con un Secretario Técnico, quien será propuesto y electo por mayoría simple de los integrantes del propio Comité. El Secretario Técnico tendrá a su cargo la coordinación de las sesiones ordinarias y extraordi-

narias, el seguimiento y control de los acuerdos adoptados, así como la gestión de la comunicación y articulación de acciones entre el bloque institucional y el bloque ciudadano, garantizando la transparencia, continuidad y eficacia en el desarrollo de los trabajos del Comité.

B) Comité Técnico

El Comité Técnico funcionará como instancia de apoyo especializado al Comité Directivo. Su propósito será analizar, revisar, integrar y proponer soluciones técnicas y operativas para los proyectos de revitalización.

Las recomendaciones del Comité Técnico no serán vinculantes hasta su validación por el Comité Directivo.

Funciones principales:

- Examinar de manera integral los proyectos y programas de revitalización, generando propuestas técnicas y metodológicas que sirvan de base para la toma de decisiones del Comité Directivo.
- Evaluar la congruencia de los proyectos con la normatividad urbana, los criterios de movilidad, conservación patrimonial, sostenibilidad ambiental y pertinencia social.
- Coordinar y articular el trabajo de las comisiones especializadas (urbano-arquitectónica, movilidad, medio ambiente, patrimonio, economía local, gestión social, entre otras), garantizando la coherencia entre los distintos enfoques.

- Emitir recomendaciones técnicas, diagnósticos y reportes que fortalezcan las decisiones estratégicas del Comité Directivo.
- Elaborar informes periódicos sobre avances, retos y resultados de las acciones, fomentando la retroalimentación continua entre actores técnicos y ciudadanos.
- Promover mecanismos de consulta, inclusión y rendición de cuentas, asegurando que las decisiones técnicas se sustenten en criterios de transparencia y equidad.

Coordinación:

El Comité Técnico será coordinado por el Departamento del Centro Histórico, dependencia adscrita a la Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable, que fungirá como enlace operativo entre las dependencias municipales, el IMPLAN y el Comité Directivo.

C) Modelo de Gobernanza para la Revitalización de la Zona Centro

La integración del Comité Directivo y del Comité Técnico constituye un modelo de gobernanza colaborativa que equilibra la representación institucional, técnica, empresarial, académica y ciudadana, orientado a garantizar la ejecución efectiva del Programa Parcial de la Zona Centro de Culiacán y su vinculación con las políticas, programas y estrategias municipales, estatales y federales en materia urbana, cultural, económica, social y ambiental.

Este modelo tiene como propósito

principal hacer operativos los objetivos, estrategias y proyectos establecidos en el Programa Parcial, asegurando la coordinación transversal entre dependencias, sectores y ciudadanía para lograr una revitalización integral y sostenible.

A través de este esquema se busca:

- Garantizar la continuidad administrativa y técnica de los proyectos, independientemente de los ciclos gubernamentales.
- Evitar duplicidades y la dispersión de esfuerzos entre dependencias, instituciones y actores sociales.
- Promover la transparencia y la rendición de cuentas en la gestión de recursos, ejecución de obras y evaluación de resultados.
- Integrar los objetivos urbanos, económicos, culturales y sociales en una estrategia unificada de revitalización del Centro.
- Fomentar la participación responsable de la sociedad civil, el sector privado y la academia en la conservación del patrimonio, la generación de valor urbano y el desarrollo equitativo del territorio.
- Alinear la acción pública municipal con otras estrategias de regeneración económica, movilidad, cultura, turismo y sostenibilidad ambiental vigentes.

7.3.2. BONIFICACIÓN NORMATIVA CONDICIONADA

La Bonificación Normativa Condicionada es un mecanismo de regulación urbana mediante el cual el Ayuntamiento podrá autorizar incrementos moderados en la intensidad de aprovechamiento del suelo —tales como CUS, niveles de edificación o ajustes en requerimientos de estacionamiento— cuando el promovente incorpore elementos que contribuyan directamente al cumplimiento de los objetivos estratégicos del presente Programa.

No constituye un derecho automático ni un beneficio generalizado, sino una facultad discrecional sujeta al cumplimiento de condiciones específicas previamente establecidas por el Programa y verificadas por la autoridad municipal.

La autoridad municipal podrá autorizar, de manera justificada:

- I. Incremento de hasta 10–20% del CUS base.
- II. Autorización de un nivel adicional cuando la infraestructura lo permita.
- III. Reducción parcial de cajones mínimos de estacionamiento en zonas con alta accesibilidad.

Los parámetros máximos aplicables deberán establecerse en el Reglamento de Construcciones o en el acuerdo específico que regule el polígono correspondiente.

Condiciones para su otorgamiento

El promovente deberá acreditar al menos una de las siguientes acciones:

- Destinar un porcentaje mínimo (ej. 20–30%) de las unidades a vivienda asequible conforme a criterios municipales.
- Incorporar usos activos en planta baja en corredores estratégicos.
- Integrar infraestructura verde adicional, tales como azoteas verdes, captación pluvial o áreas permeables superiores a las mínimas requeridas.
- Mejorar o ampliar el espacio público colindante al proyecto.
- Implementar medidas de eficiencia energética certificadas.

Las condiciones específicas deberán formalizarse mediante dictamen técnico.

Procedimiento operativo

1. Solicitud formal

El promovente deberá presentar solicitud expresa de Bonificación Normativa Condicionada junto con el proyecto ejecutivo.

2. Evaluación técnica

La Secretaría de Desarrollo Urbano Sustentable evaluará:

- Congruencia con la zonificación.
- Suficiencia de infraestructura.
- Impacto urbano.
- Cumplimiento de condiciones ofrecidas.

El IMPLAN podrá emitir opinión técnica cuando el proyecto se ubique dentro de un PAE o zona estratégica.

3. *Dictamen de autorización*

En caso procedente, se emitirá dictamen que establezca:

- Parámetros normativos bonificados.
- Obligaciones específicas del promotor.
- Cronograma de cumplimiento.

4. *Formalización*

Las condiciones deberán integrarse como cláusula obligatoria en la licencia de construcción correspondiente.

En su caso, podrá requerirse garantía de cumplimiento.

5. *Supervisión*

La autoridad municipal verificará el cumplimiento de las condiciones antes de otorgar:

- Constancia de terminación de obra.
- Autorización de ocupación.
- En caso de incumplimiento,

Podrá:

- Revocarse el beneficio otorgado.
- Aplicarse sanciones administrativas.

Seguimiento

El IMPLAN deberá integrar un registro anual de proyectos que hayan recibido bonificación normativa, indicando:

- Tipo de beneficio otorgado.
- Condición cumplida.
- m² adicionales autorizados.
- Impacto urbano generado.

La Bonificación Normativa Condicionada constituye un instrumento de regulación flexible que permite al municipio incentivar el cumplimiento de objetivos estratégicos sin modificar de manera general la zonificación de la Zona Centro, promoviendo una densificación ordenada y socialmente responsable.

CAPÍTULO VIII
CONTROL Y
SEGUIMIENTO

8.1. ALCANCE Y PROPÓSITO

El Sistema de Monitoreo y Seguimiento del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro tiene como finalidad evaluar de manera sistemática el avance en la implementación de las estrategias, programas y proyectos establecidos, así como verificar el cumplimiento de los objetivos de revitalización, repoblamiento y mejora urbana del Centro.

El monitoreo permitirá contar con información objetiva, verificable y periódicamente actualizada para:

- Evaluar el desempeño territorial, social, urbano y financiero del Programa.
- Identificar desviaciones respecto a las metas planteadas.

- Orientar ajustes técnicos en la implementación.
- Fortalecer la transparencia y la rendición de cuentas.
- Apoyar la toma de decisiones estratégicas del Ayuntamiento.

El sistema se concibe como una herramienta de mejora continua y gestión estratégica.

Con base en información censal y registros administrativos municipales, la línea base del Programa se establece de la siguiente manera:

→
Tabla 10. Indicadores base del PPDUZCC
Fuente: IMPLAN 2026.

Indicador	Valor Línea Base	Unidad	Año
Población residente	4,764	Habitantes	2020
Superficie del polígono	251	ha	2020
Densidad poblacional	19	hab/ha	2020
Viviendas totales	2,461	Viviendas	2020
Viviendas desocupadas	579	Viviendas	2020
Tasa de desocupación habitacional	23.5%	%	2020
Espacios públicos existentes	81	Espacios	2025
Inmuebles patrimoniales identificados	387	Inmuebles	2025
Permisos de comercio en vía pública	100	Permisos	2025

La elevada tasa de desocupación y la baja densidad poblacional reflejan un proceso de despoblamiento histórico, lo que justifica la estrategia de redensificación moderada y recuperación habitacional del Programa.

8.2. CLASIFICACIÓN DE INDICADORES

Los indicadores se organizan en tres niveles:

a) Indicadores estratégicos (impacto territorial y social)

Evalúan cambios estructurales en población, vivienda, espacio público y seguridad.

b) Indicadores de producto (ejecución

de proyectos)

Miden el avance físico de intervenciones y acciones específicas.

c) Indicadores de gestión (gobernanza y desempeño institucional)

Evalúan eficiencia administrativa y coordinación interinstitucional.

INDICADORES ESTRATÉGICOS

Eje 1. Repoblamiento y Vivienda

Indicador	Fórmula	Línea base	Objetivo 2040	Orientación
Población total	Estimación censal/ intercensal	4,764	7,801	Aumentar
Densidad poblacional	Población / 251 ha	19 hab/ha	31 hab/ha	Aumentar
Viviendas nuevas acumuladas	viviendas autorizadas	0	1,100	Aumentar
Tasa de vivienda desocupada	(Desocupadas / Totales) × 100	23.5%	<15%	Disminuir

Este escenario implica una densificación moderada, aún por debajo del promedio urbano de la ciudad, garantizando compatibilidad con la capacidad instalada.

Eje 2. Espacio Público

Indicador	Línea base	Meta 2040	Orientación
Espacios públicos intervenidos integralmente	0	≥10	Aumentar
Superficie total de espacio público mejorada	Por calcular	+30% respecto línea base	Aumentar

Eje 3. Patrimonio

Indicador	Línea base	Meta 2040	Orientación
Inmuebles patrimoniales intervenidos	0	≥100	Aumentar
% de inmuebles patrimoniales con mantenimiento activo	Por calcular	Aumentar progresivamente	Aumentar

→ Tabla 11. Indicadores por eje estratégico del PPDUZCC
Fuente: IMPLAN 2026.

→ Tabla 12. Indicadores por eje estratégico del PPDUZCC
Fuente: IMPLAN 2026.

→ Tabla 13. Indicadores por eje estratégico del PPDUZCC
Fuente: IMPLAN 2026.

Ej 4. Seguridad vial y urbana

→
Tabla 14. Indicadores por eje estratégico del PPDUZCC
Fuente: IMPLAN 2026.

Indicador	Línea base	Meta	Orientación
Siniestros viales con víctimas	Por calcular	-30%	Disminuir
Cruces seguros implementados	0	≥80% de los prioritarios	Aumentar
Incidentes delictivos en el polígono	Por calcular	Disminuir progresivamente	Disminuir

Los indicadores señalados como "Por calcular" corresponden a información que, con la finalidad de incorporar datos más recientes y precisos, su desarrollo y cálculo definitivo fueron remitidos al anexo N-2.

INDICADORES SOCIALES PREVENTIVOS

Con el fin de monitorear posibles procesos de desplazamiento indirecto y asegurar una revitalización incluyente, se incorporan los siguientes indicadores:

→
Tabla 15. Indicadores sociales preventivos del PPDUZCC
Fuente: IMPLAN 2026.

Indicador	Línea base	Meta	Orientación
Viviendas bajo esquema asequible	0	≥15% de nuevas viviendas	Aumentar
Variación de población residente histórica	4,764	Crecimiento neto sostenido	Aumentar
Tasa de desocupación habitacional	23.5%	Reducción progresiva	Disminuir

PERIODICIDAD Y RESPONSABLES

- El IMPLAN será responsable de la integración anual de los indicadores.
- El Comité Directivo revisará y validará los resultados.
- Cada tres años se realizará una evaluación integral del desempeño del Programa.
- Los resultados serán publicados en la Plataforma Digital de Gestión y Seguimiento Urbano.

MECANISMO DE ACTUALIZACIÓN

En caso de que los indicadores estratégicos presenten desviaciones significativas respecto a las metas establecidas, el Ayuntamiento podrá realizar ajustes normativos, programáticos o financieros para reconducir el proceso de implementación.



GLOSARIO DE TÉRMINOS

Accesibilidad universal: Condición que deben cumplir los espacios públicos, edificaciones, infraestructura y servicios urbanos para ser utilizables por todas las personas, sin discriminación y en condiciones de seguridad y autonomía.

Aprovechamiento del suelo: Intensidad y forma en que puede utilizarse un predio conforme a la zonificación y normatividad aplicable.

Área de actuación: Polígono territorial delimitado para la aplicación específica del Programa Parcial.

Área patrimonial: Zona que contiene inmuebles o espacios con valor histórico, arquitectónico, cultural o simbólico, sujetos a criterios especiales de conservación e intervención.

Banco de suelo: Instrumento de gestión que permite adquirir, administrar y disponer de reservas territoriales estratégicas para impulsar proyectos urbanos prioritarios.

Captura de plusvalía: Mecanismo mediante el cual el municipio recupera parte del incremento del valor del suelo generado por acciones públicas o cambios normativos.

Centro Histórico: Área urbana que concentra inmuebles, espacios públicos y trazas con valor histórico y cultural, reconocidos oficialmente y sujetos a regulación especial.

Coefficiente de Ocupación del Suelo (COS): Porcentaje máximo del terreno que puede ocuparse con construcción

en planta baja.

Coefficiente de Utilización del Suelo (CUS): Relación entre la superficie total construida permitida y la superficie del predio.

Compatibilidad de usos del suelo: Relación normativa que determina qué actividades pueden coexistir dentro de una zonificación específica.

Conservación urbana: Conjunto de acciones orientadas a proteger, mantener y rehabilitar el patrimonio edificado y la imagen urbana.

Densidad bruta: Relación entre población o viviendas y la superficie total de un área, incluyendo vialidades y espacios públicos.

Derecho de desarrollo: Potencial edificatorio adicional que puede autorizarse mediante instrumentos específicos como la zonificación de incremento optativa.

Equipamiento urbano: Conjunto de edificios e instalaciones destinados a prestar servicios públicos o colectivos como educación, salud, cultura, deporte y administración.

Espacio público: Área de uso común destinada al libre tránsito, convivencia y recreación, como calles, plazas, parques y jardines.

Estructura vial: Sistema jerarquizado de vialidades que permite la movilidad dentro del área de actuación y su conexión con la ciudad.

Fideicomiso público: Instrumento financiero mediante el cual se adminis-

tran recursos destinados a proyectos estratégicos del Programa.

Imagen urbana: Conjunto de elementos físicos y visuales que configuran la percepción estética y simbólica de un entorno urbano.

Incremento optativo: Mecanismo normativo que permite aumentar intensidad o altura de construcción bajo condiciones y contraprestaciones establecidas.

Instrumentos de gestión urbana: Herramientas jurídicas, administrativas y financieras que permiten ejecutar las estrategias del Programa.

Intensidad de construcción: Nivel máximo de superficie edificable permitido en un predio conforme a la zonificación.

Jerarquía de movilidad: Principio que prioriza el desplazamiento peatonal, ciclista y transporte público sobre el vehículo particular.

Lineamientos urbanos: Disposiciones normativas que regulan ocupación, altura, volumetría, imagen e integración urbana de los proyectos.

Margen de vulnerabilidad climática: Nivel de exposición del territorio ante riesgos asociados al cambio climático, como inundaciones o islas de calor.

Movilidad no motorizada: Desplazamientos realizados a pie, en bicicleta u otros medios sin motor.

Número máximo de niveles: Cantidad límite de pisos permitidos en una

edificación según su zonificación.

Ordenamiento territorial: Proceso de organización y regulación del uso, ocupación y aprovechamiento del territorio.

Patrimonio cultural edificado: Conjunto de inmuebles con valor histórico, arquitectónico o cultural que deben preservarse.

Polígono del Programa: Delimitación geográfica específica donde aplican las disposiciones del Programa Parcial.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano: Instrumento de planeación que regula de manera específica un sector del centro de población.

Provisiones, Reservas y Destinos: Clasificación del suelo que define áreas para crecimiento futuro, conservación o uso específico.

Resiliencia urbana: Capacidad del entorno urbano para adaptarse y recuperarse ante fenómenos naturales o sociales adversos.

Revitalización urbana: Proceso de recuperación integral de áreas centrales mediante acciones físicas, económicas y sociales.

Sistema de planeación urbana: Conjunto articulado de instrumentos normativos que orientan el desarrollo territorial en distintos niveles de gobierno.

Sustentabilidad urbana: Modelo de desarrollo que equilibra crecimiento económico, inclusión social y protec-

ción ambiental.

Uso del suelo: Actividad específica permitida en un predio conforme a la zonificación.

Ventanilla Exprés: Mecanismo administrativo que agiliza trámites vinculados a proyectos estratégicos dentro del polígono.

Zonificación secundaria: Clasificación detallada del territorio que determina usos, intensidades y restricciones específicas.

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1. Indicadores del PPDUZCC	114
Tabla 2. Síntesis de problemáticas	115
Tabla 3. Alineación de problemáticas y estrategias	135
Tabla 4. Relación de programas y estrategias	192
Tabla 5. Relación de proyectos y estrategias	193
Tabla 6. Síntesis cartera de proyectos	194
Tabla 7. Zonificación secundaria del PPDUZCC con claves	199
Tabla 8. Normatividad de edificación	217
Tabla 9. Normatividad de edificación en co-rredores urbanos (CU)	218
Tabla 10. Indicadores base del PPDUZCC	264
Tabla 11. Indicadores por eje estratégico del PPDUZCC	265
Tabla 12. Indicadores por eje estratégico del PPDUZCC	265
Tabla 13. Indicadores por eje estratégico del PPDUZCC	265
Tabla 14. Indicadores por eje estratégico del PPDUZCC	266
Tabla 15. Indicadores sociales preventivos del PPDUZCC	266

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Ayuntamiento de Culiacán. (2024). *Plan Municipal de Desarrollo 2024–2027*. Gobierno Municipal de Culiacán.
- Ayuntamiento de Culiacán. (2021). *Programa Municipal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Culiacán (PMOTyDU)*. Gobierno Municipal de Culiacán.
- Congreso del Estado de Sinaloa. (2021). *Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa*. Periódico Oficial del Estado de Sinaloa.
- Congreso del Estado de Sinaloa. (2022). *Reglamento de la Ley de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa*. Gobierno del Estado de Sinaloa.
- Congreso del Estado de Sinaloa. (s.f.). *Constitución Política del Estado de Sinaloa*. Gobierno del Estado de Sinaloa.
- Consejo Nacional de Población (CONAPO). (2023). *Proyecciones de la población de México y de las entidades federativas 2020–2070*. Secretaría de Gobernación.
- Instituto Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Culiacán (IMPLAN). (2021). *Atlas Municipal de Riesgos Naturales del Municipio de Culiacán*. Ayuntamiento de Culiacán.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020a). *Censo de Población y Vivienda 2020*. INEGI.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2020b). *Marco Geoestadístico 2020*. INEGI.
- Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). (2024). *Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas (DENUE)*. INEGI.
- Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores (INFONAVIT). (2024). *Estadísticas de vivienda y financiamiento habitacional*. INFONAVIT.
- Organización de las Naciones Unidas (ONU). (2015). *Transformar nuestro mundo: La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. Naciones Unidas.
- Organización de las Naciones Unidas (ONU-Hábitat). (2016). *Nueva Agenda Urbana*. Naciones Unidas.
- Organización Mundial de la Salud (OMS). (2010). *Recomendaciones sobre espacios públicos y áreas verdes urbanas*. OMS.
- Presidencia de la República. (2025). *Plan Nacional de Desarrollo 2025–2030*. Gobierno de México.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2020). *Estrategia Nacional de Ordenamiento Territorial 2020–2040*. Gobierno de México.
- Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2021). *Norma Oficial Mexicana NOM-001-SEDATU-2021, Espacio público en los asentamientos humanos*. Diario Oficial de la Federación.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2022). *Norma Oficial Mexicana NOM-002-SEDATU-2022, Equipamiento en los centros de población*. Diario Oficial de la Federación.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Desarrollo Urbano (SEDATU). (2023a). *Norma Oficial Mexicana NOM-003-SEDATU-2023, Resiliencia y gestión integral del riesgo en instrumentos de planeación urbana*. Diario Oficial de la Federación.

Secretaría de Desarrollo Agrario, Territorial y Urbano (SEDATU). (2023b). *Norma Oficial Mexicana NOM-004-SEDATU-2023, Estructura y diseño para vías urbanas*. Diario Oficial de la Federación.

Secretaría de Gobernación. (2016). *Ley General de Asentamientos Humanos, Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano*. Diario Oficial de la Federación.

Secretaría de Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT). (2024). *Inventario de áreas naturales protegidas y política ambiental urbana*. Gobierno de México.

Sistema de Agua Potable y Alcantarillado de Culiacán (JAPAC). (2024). *Informe anual de infraestructura hidráulica y saneamiento*. JAPAC.

Gobierno del Estado de Sinaloa. (2024). *Programa Estatal de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa (PEOTDU)*. Gobierno del Estado de Sinaloa.

ANEXOS

Los anexos técnicos, cartográficos y documentales que forman parte integral del presente Programa de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán se encuentran disponibles para su consulta pública en el portal oficial del IMPLAN, en la sección correspondiente al presente instrumento de planeación, disponibles para su revisión y consulta especializada.

OT01: Cartografía temática de zonificación secundaria

N-1. Matriz de compatibilidad de usos de suelo

TRANSITORIOS

I. Primero

El presente Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán entrará en vigor al día siguiente de su publicación en el Periódico Oficial "El Estado de Sinaloa".

II. Segundo

Se abroga el Plan Parcial de Desarrollo Urbano de la Zona Centro de Culiacán aprobado en el año 2010, así como cualquier disposición de igual o menor jerarquía que se oponga al presente Programa.

III. Tercero

Las autorizaciones, licencias y dictámenes emitidos con anterioridad a la entrada en vigor del presente Programa continuarán vigentes en los términos en que fueron otorgados.

IV. Cuarto

Los trámites en proceso a la entrada en vigor del presente Programa podrán resolverse conforme a la normatividad vigente al momento de su ingreso, salvo que el interesado solicite expresamente sujetarse a las disposiciones del presente instrumento.

V. Quinto

El Ayuntamiento de Culiacán, a través de las dependencias competentes, deberá emitir, adecuar o actualizar los reglamentos, lineamientos y disposiciones administrativas necesarias para la correcta aplicación del presente Programa.

VI. Sexto

Los instrumentos de gestión, financiamiento, promoción del desarrollo y captura de valor previstos en el presente Programa deberán incorporarse de manera progresiva en la normatividad municipal y en los instrumentos hacendarios correspondientes.

VII. Séptimo

El Instituto Municipal de Planeación de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano de Culiacán (IMPLAN) será responsable de coordinar el seguimiento, evaluación y, en su caso, la actualización del presente Programa.

VIII. Octavo

El Ayuntamiento de Culiacán deberá garantizar la difusión pública del presente Programa, así como su acceso a través de medios digitales e institucionales.

IX. Noveno

Las disposiciones del presente Programa serán de observancia obligatoria para toda acción urbanística dentro de su ámbito de aplicación, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a las autoridades competentes en la legislación aplicable.

