



H. Ayuntamiento de Culiacán 2008-2010

Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán

Usos del Suelo

SIMBOLOGÍA TEMÁTICA

- HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO ALTA DENSIDAD
- HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO MEDIA DENSIDAD
- HABITACIONAL, COMERCIO Y SERVICIO BAJA DENSIDAD
- HABITACIONAL, COMERCIO E INDUSTRIA MEDIA DENSIDAD
- INDUSTRIA MEDIO IMPACTO
- INDUSTRIA BAJO IMPACTO
- PLAN PARCIAL
- SUBURBANO
- CORREDOR REGIONAL
- CORREDOR URBANO
- CORREDOR COMERCIAL
- EQUIPAMIENTO

NO URBANIZABLE

- CONSERVACIÓN
- PATRIMONIO NATURAL
- LÍMITE MUNICIPAL DE NAVOLATO

ESTRUCTURA VIAL

- ACCESOS CARRETEROS
- VIALIDAD PRIMARIA EXISTENTE
- VIALIDAD SECUNDARIA EXISTENTE
- VIALIDAD SECUNDARIA PROPUESTA
- CIRCUITO EXTERIOR
- CIRCUITO EXTERIOR (Tramo Propuesto)
- VIALIDAD PRIMARIA PROPUESTA
- CIRCUITO INTERIOR
- LIBRAMIENTO
- EJES TRONCALES
- EJES TRONCALES (Tramo Propuesto)

SIMBOLOGÍA BÁSICA

- PERÍMETRO URBANO 2010
- SECTORES URBANOS

NOMENCLATURA

- VÍA FERREA
- MANZANAS
- RIO

AFECCIONES

- AFECCIONES DE PEMEX
- AFECCIONES DE LA CFE
- AFECCIONES DE ARROYOS

Localización

Nombre del Plano: **LAS QUINTAS**

Escala Gráfica: 0 130 260 390 520 Meters

No. de Plano: **S-03**

Fecha: **DICIEMBRE 2010**

Normatividad de edificación

HABITACIONAL UNIFAMILIAR												
USO DE SUELO	Hab/ha máximo	Vivienda máxima	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de lote (m)	Restricciones (PS)	Restricciones (2da, 3ra y subsecuentes)	
HCS-B	200	50	100	0.60	0.40	1.00	3	13.50	6	2.00	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	2.10	3	13.50	6	2.00	10% de la altura total de construcción	
HCS-A	400	100	200	0.75	0.25	2.25	3	13.50	6	1.50	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	2.10	3	13.50	6	2.00	10% de la altura total de construcción	
CU	400	100	150	0.70	0.30	3.00	6	22.50	6	2.50	10% de la altura total de construcción	
CCOM	400	100	90	0.75	0.25	3.00	4	18.00	6	1.50	10% de la altura total de construcción	
CREG	200	50	100	0.60	0.40	1.00	3	13.50	6	2.00	10% de la altura total de construcción	

HABITACIONAL UNIFAMILIAR MIXTO												
USO DE SUELO	Hab/ha máximo	Vivienda máxima	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de lote (m)	Restricciones (PS)	Restricciones (2da, 3ra y subsecuentes)	
HCS-B	200	50	100	0.70	0.30	2.00	4	18.00	6	2.00	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	150	0.75	0.25	3.00	4	18.00	6	2.00	10% de la altura total de construcción	
HCS-A	400	100	200	0.80	0.20	3.00	4	18.00	6	1.50	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	150	0.75	0.25	3.00	4	18.00	6	2.00	10% de la altura total de construcción	
CU	400	100	150	0.70	0.30	4.00	6	27.00	6	2.50	10% de la altura total de construcción	
CCOM	400	100	90	0.80	0.20	4.00	6	27.00	6	1.50	10% de la altura total de construcción	
CREG	200	50	100	0.70	0.30	2.00	4	18.00	6	2.50	10% de la altura total de construcción	

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL												
USO DE SUELO	Hab/ha máximo	Vivienda máxima	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de lote (m)	Restricciones (PS)	Restricciones (2da, 3ra y subsecuentes)	
HCS-B	200	50	100	0.60	0.40	1.00	2	9.00	6	2.00	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6	2.00	10% de la altura total de construcción	
HCS-A	400	100	90	0.75	0.25	1.40	2	9.00	6	1.50	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6	2.00	10% de la altura total de construcción	
CU	400	100	150	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6	2.50	10% de la altura total de construcción	
CCOM	400	100	90	0.75	0.25	1.50	2	9.00	6	1.50	10% de la altura total de construcción	
CREG	200	50	100	0.60	0.40	1.20	2	9.00	6	3.00	10% de la altura total de construcción	

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL MIXTO												
USO DE SUELO	Hab/ha máximo	Vivienda máxima	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de lote (m)	Restricciones (PS)	Restricciones (2da, 3ra y subsecuentes)	
HCS-B	200	50	100	0.60	0.40	1.20	2	9.00	6.00	2.00	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6.00	2.00	10% de la altura total de construcción	
HCS-A	400	100	90	0.75	0.25	1.50	2	9.00	6.00	1.50	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6.00	2.00	10% de la altura total de construcción	
CU	400	100	150	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6.00	2.50	10% de la altura total de construcción	
CCOM	400	100	90	0.75	0.25	1.50	2	9.00	6.00	1.50	10% de la altura total de construcción	
CREG	200	50	100	0.60	0.40	1.20	2	9.00	6.00	3.00	10% de la altura total de construcción	

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL												
Superficie del lote de 350 m² a 899 m²												
USO DE SUELO	Hab/ha máximo	Vivienda máxima	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones	Restricciones	
HCS-B	200	50	350	0.40	0.65	0.35	3.25	5	22.50	15%	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	350	0.40	0.70	0.30	3.50	5	22.50	15%	10% de la altura total de construcción	
HCS-A	400	100	350	0.40	0.75	0.25	3.75	5	22.50	15%	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	350	0.40	0.70	0.30	3.50	5	22.50	15%	10% de la altura total de construcción	
CU	400	100	350	0.40	0.70	0.30	4.90	7	31.50	15%	10% de la altura total de construcción	
CCOM	400	100	350	0.40	0.75	0.25	4.50	6	27.00	15%	10% de la altura total de construcción	
CREG	200	50	350	0.40	0.65	0.35	2.60	4	18.00	15%	10% de la altura total de construcción	

Superficie del lote de 900 m² en adelante												
USO DE SUELO	Hab/ha máximo	Vivienda máxima	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones	Restricciones	
HCS-B	200	50	900	0.40	0.65	0.35	3.90	6	27.00	15%	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	900	0.40	0.70	0.30	4.20	6	27.00	15%	10% de la altura total de construcción	
HCS-A	400	100	900	0.40	0.75	0.25	4.50	6	27.00	15%	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	900	0.40	0.70	0.30	4.20	6	27.00	15%	10% de la altura total de construcción	
CU	400	100	900	0.40	0.70	0.30	5.60	8	36.00	15%	10% de la altura total de construcción	
CCOM	400	100	900	0.40	0.75	0.25	5.25	7	31.50	15%	10% de la altura total de construcción	
CREG	200	50	900	0.40	0.65	0.35	3.25	5	22.50	15%	10% de la altura total de construcción	

NOTAS:

- 10% mínimo del total de la construcción destinado a un uso no habitacional.
- Para el caso del uso no habitacional no existen restricciones.
- Se permiten hasta 4 viviendas.
- Excepto en casos extraordinarios, tales como habitacional individual para renta, los cuales se revisarán de manera particular.
- 50% del total construido en planta baja destinado a uso no habitacional.

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL MIXTO												
Superficie del lote de 350 m² a 899 m²												
USO DE SUELO	Hab/ha máximo	Vivienda máxima	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones	Restricciones	
HCS-B	200	50	350	0.40	0.70	0.30	4.90	7	31.50	15%	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	350	0.40	0.75	0.25	5.25	7	31.50	15%	10% de la altura total de construcción	
HCS-A	400	100	350	0.40	0.80	0.20	5.60	7	31.50	15%	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	350	0.40	0.75	0.25	5.25	7	31.50	15%	10% de la altura total de construcción	
CU	400	100	350	0.40	0.75	0.25	6.75	9	40.50	15%	10% de la altura total de construcción	
CCOM	400	100	350	0.40	0.80	0.20	6.40	8	36.00	15%	10% de la altura total de construcción	
CREG	200	50	350	0.40	0.70	0.30	3.50	5	22.50	15%	10% de la altura total de construcción	

Superficie del lote de 900 m² en adelante												
USO DE SUELO	Hab/ha máximo	Vivienda máxima	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones	Restricciones	
HCS-B	200	50	900	0.40	0.70	0.30	5.60	8	36.00	15%	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	900	0.40	0.75	0.25	6.00	8	36.00	15%	10% de la altura total de construcción	
HCS-A	400	100	900	0.40	0.80	0.20	6.40	8	36.00	15%	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	75	900	0.40	0.75	0.25	6.00	8	36.00	15%	10% de la altura total de construcción	
CU	400	100	900	0.40	0.75	0.25	7.50	10	45.00	15%	10% de la altura total de construcción	
CCOM	400	100	900	0.40	0.80	0.20	7.20	9	40.50	15%	10% de la altura total de construcción	
CREG	200	50	350	0.40	0.70	0.30	4.20	6	27.00	15%	10% de la altura total de construcción	

OFICINA, COMERCIO Y SERVICIOS

Superficie del lote menor de 300 m²												
USO DE SUELO	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones	Restricciones	Restricciones	Restricciones	
HCS-B	sin restricción	0.80	0.20	4.80	6	27.00	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	
HCS-M	sin restricción	0.80	0.20	4.80	6	27.00	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	
HCS-A	sin restricción	0.80	0.20	4.80	6	27.00	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	
HCS-M	sin restricción	0.80	0.20	4.80	6	27.00	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	
CU	sin restricción	0.85	0.15	6.80	8	36.00	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	
CCOM	sin restricción	0.85	0.15	5.95	7	31.50	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	
CREG	sin restricción	0.80	0.20	4.00	5	22.50	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	

Superficie del lote mayor de 300 m²												
USO DE SUELO	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones	Restricciones	Restricciones	Restricciones	
HCS-B	300	0.80	0.20	6.40	8	36.00	sin restricción	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	0.80	0.20	6.40	8	36.00	sin restricción	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	
HCS-A	300	0.80	0.20	6.40	8	36.00	sin restricción	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	
HCS-M	300	0.80	0.20	6.40	8	36.00	sin restricción	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	
CU	300	0.85	0.15	8.50	10	45.00	sin restricción	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	
CCOM	300	0.85	0.15	7.65	9	40.50	sin restricción	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	
CREG	300	0.8	0.20	4.80	6	27.00	sin restricción	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	

INDUSTRIA CASERA Y DE BAJO IMPACTO

USO DE SUELO	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Restricciones					
							menor de 200 m²			mayor que 200 m²		
HCS-B	sin restricción	0.80	0.20	2.40	3	13.50	sin restricción	sin restricción	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	20% de la altura total de construcción	20% de la altura total de construcción