



**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**

- PERIMETRO URBANO 2010
- SECTORES URBANOS

**NOMENCLATURA**

- VÍA FERREA
- MANZANAS
- RIO

**AFECCIONES**

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

**Localización**

**Nombre del Plano**  
**ISLA MUSALA**

**Escala Gráfica**  
0 30 60 120 180 240 Meters

**No. de Plano**  
**S-04**

**Fecha**  
**DICIEMBRE 2010**

## Normatividad de edificación

HABITACIONAL UNIFAMILIAR													
Uso del Suelo	Hab/ha máx	Viv/ha máx	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de lote (m)	Restricciones (2do nivel y subsecuentes)			
										Frontal (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	
HCS-B	200	50	150	0.80	0.40	1.80	3	13.50	5	2.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.00
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	2.10	3	13.50	5	2.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.00
HCS-A	400	100	90	0.75	0.25	2.25	3	13.50	5	1.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	0.50
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	2.10	3	13.50	5	2.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.00
HCS-A	400	100	90	0.70	0.30	3.50	5	22.50	5	2.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.50
CCU	400	100	90	0.75	0.25	3.00	4	18.00	5	1.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	0.50
CREG	200	50	150	0.80	0.40	1.80	3	13.50	5	2.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	2.00

HABITACIONAL UNIFAMILIAR MIXTO													
Uso del Suelo	Hab/ha máx	Viv/ha máx	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de lote (m)	Restricciones (2do nivel y subsecuentes)			
										Frontal (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	
HCS-B	200	50	150	0.70	0.30	2.80	4	18.00	5	2.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.00
HCS-M	300	75	150	0.70	0.25	3.00	4	18.00	5	2.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.00
HCS-A	400	100	90	0.80	0.20	3.20	4	18.00	5	1.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	0.50
HCS-M	300	75	150	0.70	0.25	3.00	4	18.00	5	2.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.00
HCS-A	400	100	90	0.70	0.30	4.20	6	27.00	5	2.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.50
CCOM	400	100	90	0.80	0.20	4.00	5	22.50	5	1.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	0.50
CREG	200	50	150	0.70	0.30	2.80	4	18.00	5	2.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	2.00

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL													
Uso del Suelo	Hab/ha máx	Viv/ha máx	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de lote (m)	Restricciones (2do nivel y subsecuentes)			
										Frontal (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	
HCS-B	200	50	150	0.80	0.40	1.20	2	9.00	6	2.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.00
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6	2.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.00
HCS-A	400	100	90	0.75	0.25	1.50	2	9.00	4	1.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	0.50
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6	2.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.00
HCS-A	400	100	90	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6	2.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.50
CCOM	400	100	90	0.75	0.25	1.50	2	9.00	6	1.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	0.50
CREG	200	50	150	0.80	0.40	1.20	2	9.00	6	3.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	2.00

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL MIXTO													
Uso del Suelo	Hab/ha máx	Viv/ha máx	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de lote (m)	Restricciones (2do nivel y subsecuentes)			
										Frontal (m)	Fondo (m)	Lateral (m)	
HCS-B	200	50	150	0.80	0.40	1.20	2	9.00	6	2.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.00
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6	2.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.00
HCS-A	400	100	90	0.75	0.25	1.50	2	9.00	4	1.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	0.50
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6	2.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.00
HCS-A	400	100	90	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6	2.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	1.50
CCOM	400	100	90	0.75	0.25	1.50	2	9.00	6	1.50	40% de la altura total de construcción	sin restricción	0.50
CREG	200	50	150	0.80	0.40	1.20	2	9.00	6	3.00	40% de la altura total de construcción	sin restricción	2.00

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL												
Superficie del lote de 350 m² a 899 m²												
Uso del Suelo	Hab/ha máx	Viv/ha máx	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones		
										Frontal (m)	Fondo (m)	Lateral (m)
HCS-B	200	50	350	0.65	0.35	3.25	5	22.50	15	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	350	0.40	0.70	3.50	5	22.50	15	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-A	400	100	350	0.40	0.75	3.75	5	22.50	15	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	350	0.40	0.70	3.50	5	22.50	15	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CU	400	100	350	0.40	0.70	4.90	7	31.50	15	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CCOM	400	100	350	0.40	0.75	4.50	6	27.00	15	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CREG	200	50	350	0.40	0.65	2.60	4	18.00	15	20% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción

Superficie del lote de 900 m² en adelante												
Uso del Suelo	Hab/ha máx	Viv/ha máx	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones		
										Frontal (m)	Fondo (m)	Lateral (m)
HCS-B	200	50	900	0.40	0.65	5.20	8	36.00	20	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	900	0.40	0.70	5.60	8	36.00	20	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-A	400	100	900	0.40	0.75	6.00	8	36.00	20	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	900	0.40	0.70	5.60	8	36.00	20	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CU	400	100	900	0.40	0.70	8.40	12	54.00	20	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CCOM	400	100	900	0.40	0.75	7.50	10	45.00	20	15% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CREG	200	50	900	0.40	0.65	3.25	5	22.50	20	20% de la altura total de construcción	15% de la altura total de construcción	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 del Suelo	Hab/ha máx	Viv/ha máx	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones		
										Frontal (m)	Fondo (m)	Lateral (m)
HCS-B	200	50	350	0.40	0.70	0.30	4.20	6	27.00	15	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	350	0.40	0.75	0.25	4.50	6	27.00	15	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-A	400	100	350	0.40	0.80	0.20	4.80	6	27.00	15	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	350	0.40	0.75	0.25	4.50	6	27.00	15	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CU	400	100	350	0.40	0.75	0.25	6.00	8	36.00	15	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CCOM	400	100	350	0.40	0.80	0.20	5.60	7	31.50	15	15% de la altura total de construcción	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	15% de la altura total de construcción

Superficie del lote de 900 m² en adelante												
Uso del Suelo	Hab/ha máx	Viv/ha máx	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones		
										Frontal (m)	Fondo (m)	Lateral (m)
HCS-B	200	50	900	0.40	0.70	0.30	10.00	10	45.00	20	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	900	0.40	0.75	0.25	7.50	10	45.00	20	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-A	400	100	900	0.40	0.80	0.20	8.00	10	45.00	20	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	900	0.40	0.75	0.25	7.50	10	45.00	20	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CU	400	100	900	0.40	0.75	0.25	11.25	15	67.50	20	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CCOM	400	100	900	0.40	0.80	0.20	9.60	12	54.00	20	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CREG	200	50	350	0.40	0.70	0.30	4.20	6	27.00	15	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción

OFICINA, COMERCIO Y SERVICIOS											
Superficie del lote menor de 300 m²											
Uso del Suelo	Lote mínimo (m²)	COS	Superficie permisible	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones			
								Frontal (m)	Fondo (m)	Laterales (m)	
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</				