



H. Ayuntamiento de Culiacán
2008-2010

Culiacán
La Transformación Continua

IMPLAN

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

- CONSERVACION
- PATRIMONIO NATURAL
- LIMITES MUNICIPALES 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

- VIA FERREA
- MANZANAS
- LOTES

AFECCIONES

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

Localización

Nombre del Plano
BACURIMI

Escala Gráfica
0 60 120 240 360 480 Metros

No. de Plano
S-18

Fecha
DICIEMBRE 2010

Normatividad de edificación

HABITACIONAL UNIFAMILIAR

USO DE SUELO	Habitación máxima	Vivienda máxima	Lotaje mínimo (m²)	COS	Superficie permeable	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones (26, nivel y subsecuente)
HCS-B	200	50	160	0.60	0.40	1.80	3	13.50	6	2.00
HCS-M	300	75	160	0.70	0.30	2.10	3	13.50	6	2.00
HCS-A	400	100	96	0.75	0.25	2.25	3	13.50	6	1.50
HCS-M	300	75	160	0.70	0.30	2.10	3	13.50	6	2.00
CU	400	100	160	0.70	0.30	2.80	4	18.00	6	2.50
CCOM	400	100	96	0.75	0.25	2.25	3	13.50	6	1.50
CREG	200	50	160	0.60	0.40	1.80	3	13.50	6	2.50

HABITACIONAL UNIFAMILIAR MIXTO

USO DE SUELO	Habitación máxima	Vivienda máxima	Lotaje mínimo (m²)	COS	Superficie permeable	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones (26, nivel y subsecuente)
HCS-B	200	50	160	0.70	0.30	2.80	4	18.00	6	2.00
HCS-M	300	75	160	0.75	0.25	3.00	4	18.00	6	2.00
HCS-A	400	100	96	0.80	0.20	3.20	4	18.00	6	1.50
HCS-M	300	75	160	0.75	0.25	3.00	4	18.00	6	2.00
CU	400	100	160	0.70	0.30	3.50	5	22.50	6	2.50
CCOM	400	100	96	0.80	0.20	3.20	4	18.00	6	1.50
CREG	200	50	160	0.70	0.30	2.80	4	18.00	6	2.50

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL

USO DE SUELO	Habitación máxima	Vivienda máxima	Lotaje mínimo (m²)	COS	Superficie permeable	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones (26, nivel y subsecuente)
HCS-B	200	50	160	0.60	0.40	1.20	2	9.00	5	2.00
HCS-M	300	75	160	0.70	0.30	1.40	2	9.00	5	2.00
HCS-A	400	100	96	0.75	0.25	1.50	2	9.00	4	1.50
HCS-M	300	75	160	0.70	0.30	1.40	2	9.00	5	2.00
CU	400	100	160	0.70	0.30	1.40	2	9.00	5	2.50
CCOM	400	100	96	0.75	0.25	1.50	2	9.00	5	1.50
CREG	200	50	160	0.60	0.40	1.20	2	9.00	5	3.00

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL MIXTO

USO DE SUELO	Habitación máxima	Vivienda máxima	Lotaje mínimo (m²)	COS	Superficie permeable	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones (26, nivel y subsecuente)
HCS-B	200	50	160	0.60	0.40	1.20	2	9.00	6.00	2.00
HCS-M	300	75	160	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6.00	2.00
HCS-A	400	100	96	0.75	0.25	1.50	2	9.00	6.00	1.50
HCS-M	300	75	160	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6.00	2.00
CU	400	100	160	0.70	0.30	1.40	2	9.00	6.00	2.50
CCOM	400	100	96	0.75	0.25	1.50	2	9.00	6.00	1.50
CREG	200	50	160	0.60	0.40	1.20	2	9.00	6.00	3.00

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL

Superficie del lote de 350 m² a 899 m²

USO DE SUELO	Habitación máxima	Vivienda máxima	Lotaje mínimo (m²)	Superficie mínima por departamento (m²)	COS	Superficie permeable	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones
HCS-B	200	50	350	40	0.65	0.35	1.95	3	13.50	15	15% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	350	40	0.70	0.3	2.10	3	13.50	15	15% de la altura total de construcción
HCS-A	400	100	350	40	0.75	0.25	2.25	3	13.50	15	15% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	350	40	0.70	0.3	2.10	3	13.50	15	15% de la altura total de construcción
CU	400	100	350	40	0.70	0.3	2.80	4	18.00	15	15% de la altura total de construcción
CCOM	400	100	350	40	0.75	0.25	2.25	3	13.50	15	15% de la altura total de construcción
CREG	200	50	350	40	0.65	0.35	1.95	3	13.50	15	25% de la altura total de construcción

Superficie del lote de 900 m² en adelante

USO DE SUELO	Habitación máxima	Vivienda máxima	Lotaje mínimo (m²)	Superficie mínima por departamento (m²)	COS	Superficie permeable	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones
HCS-B	200	50	900	40	0.65	0.35	2.60	4	18.00	20	15% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	900	40	0.70	0.30	2.80	4	18.00	20	15% de la altura total de construcción
HCS-A	400	100	900	40	0.75	0.25	3.00	4	18.00	20	15% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	900	40	0.70	0.30	2.80	4	18.00	20	15% de la altura total de construcción
CU	400	100	900	40	0.70	0.30	4.20	6	27.00	20	15% de la altura total de construcción
CCOM	400	100	900	40	0.75	0.25	3.00	4	18.00	20	15% de la altura total de construcción
CREG	200	50	900	40	0.65	0.35	2.60	4	18.00	20	25% 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	Habitación máxima	Vivienda máxima	Lotaje mínimo (m²)	Superficie mínima por departamento (m²)	COS	Superficie permeable	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones
HCS-B	200	50	350	40	0.70	0.30	2.80	4	18.00	15	15% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	350	40	0.75	0.25	3.00	4	18.00	15	15% de la altura total de construcción
HCS-A	400	100	350	40	0.80	0.20	3.20	4	18.00	15	15% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	350	40	0.75	0.25	3.00	4	18.00	15	15% de la altura total de construcción
CU	400	100	350	40	0.75	0.25	4.50	6	27.00	15	15% de la altura total de construcción
CCOM	400	100	350	40	0.80	0.20	3.20	4	18.00	15	15% de la altura total de construcción
CREG	200	50	350	40	0.70	0.30	2.80	4	18.00	15	15% de la altura total de construcción

Superficie del lote de 900 m² en adelante

USO DE SUELO	Habitación máxima	Vivienda máxima	Lotaje mínimo (m²)	Superficie mínima por departamento (m²)	COS	Superficie permeable	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones
HCS-B	200	50	900	40	0.70	0.30	4.20	6	27.00	20	15% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	900	40	0.75	0.25	4.50	6	27.00	20	15% de la altura total de construcción
HCS-A	400	100	900	40	0.80	0.20	4.80	6	27.00	20	15% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	900	40	0.75	0.25	4.50	6	27.00	20	15% de la altura total de construcción
CU	400	100	900	40	0.75	0.25	5.25	7	31.50	20	15% de la altura total de construcción
CCOM	400	100	900	40	0.80	0.20	4.80	6	27.00	20	15% de la altura total de construcción
CREG	200	50	900	40	0.70	0.30	4.20	6	27.00	15	15% de la altura total de construcción

OFICINA, COMERCIO Y SERVICIOS

Superficie del lote menor de 300 m²

USO DE SUELO	Lotaje mínimo (m²)	COS	Superficie permeable	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones
HCS-B	sin restricción	0.60	0.20	3.20	4	18.00	sin restricción	sin restricción
HCS-M	sin restricción	0.80	0.20	3.20	4	18.00	sin restricción	sin restricción
HCS-A	sin restricción	0.80	0.20	3.20	4	18.00	sin restricción	sin restricción
HCS-M	sin restricción	0.80	0.20	3.20	4	18.00	sin restricción	sin restricción
HCS-A	sin restricción	0.80	0.20	3.20	4	18.00	sin restricción	sin restricción
HCS-M	sin restricción	0.80	0.20	3.20	4	18.00	sin restricción	sin restricción
CU	sin restricción	0.85	0.15	5.10	6	27.00	sin restricción	sin restricción
CCOM	sin restricción	0.85	0.15	3.40	4	18.00	sin restricción	sin restricción
CREG	sin restricción	0.80	0.20	4.00	5	22.50	sin restricción	sin restricción

Superficie del lote mayor de 300 m²

USO DE SUELO	Lotaje mínimo (m²)	COS	Superficie permeable	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones
HCS-B	300	0.60	0.20	4.80	6	27.00	sin restricción	sin restricción
HCS-M	300	0.80	0.20	4.80	6	27.00	sin restricción	sin restricción
HCS-A	300	0.80	0.20	4.80	6	27.00	sin restricción	sin restricción
HCS-M	300	0.80	0.20	4.80	6	27.00	sin restricción	sin restricción
HCS-A	300	0.80	0.20	4.80	6	27.00	sin restricción	sin restricción
CU	300	0.85	0.15	5.95	7	31.50	sin restricción	sin restricción
CCOM	300	0.85	0.15	3.40	4	18.00	sin restricción	sin restricción
CREG	300	0.8	0.20	4.80	6	27.00	sin restricción	sin restricción

INDUSTRIA CASERA Y DE BAJO IMPACTO

USO DE SUELO	Lotaje mínimo (m²)	COS	Superficie permeable	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones
HCS-B	sin restricción	0.80	0.20	2.40	3	13.5	sin restricción	sin restricción
HCS-M	sin restricción	0.80	0.20	2.40	3	13.5	sin restricción	sin restricción
HCS-A	sin restricción	0.80	0.20	2.40	3	13.5	sin restricción	sin restricción
HCS-M	sin restricción	0.80	0.20	2.40	3	13.5	sin restricción	sin restricción
CU	sin restricción	0.85	0.15	4.25	5	22.5	sin restricción	sin restricción
CCOM	sin restricción	0.85	0.15	2.35	3	13.5	sin restricción	sin restricción
CREG	sin restricción	0.70	0.30	2.40	3	13.5	sin restricción	sin restricción
IBI	sin restricción	0.70	0.30	3.50	5	22.5	sin restricción	sin restricción
IMI	sin restricción	0.70	0.30	3.50	5	22.5	sin restricción	sin restricción

INDUSTRIA DE MEDIANO Y ALTO IMPACTO, ALMACENAMIENTO O DEPÓSITO

USO DE SUELO	Lotaje mínimo (m²)	COS	Superficie permeable	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Fronte mínimo de construcción (m)	Restricciones
CREG	200	0.70	0.30	2.40	3	18.00	10	15% de la altura total de construcción