



### 7. POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS

Las políticas urbanas son fundamentales para definir una guía de las acciones públicas y privadas en cada zona de la ciudad, de manera que se trabaje estratégicamente para alcanzar el modelo deseado a largo plazo.

Cada política se desagrega en estrategias, que explican más detalladamente lo que se debe lograr en cada sector de la ciudad.

La definición y asignación de estas políticas en cada sector de la ciudad parte del diagnóstico, los escenarios estudiados, así como de los objetivos de este Plan Director de Desarrollo Urbano.

Se establecen 8 políticas urbanas que se describen a continuación:

#### **Política 1. CIUDAD EQUITATIVA**

*Mejoramiento de la calidad de vida de las familias, particularmente las de bajos recursos*

Una de las condiciones para que la ciudad de Culiacán sea equitativa, es decir, que toda la población tenga igualdad en el acceso a satisfactores sociales, es enfocar los esfuerzos de mejoramiento del entorno urbano hacia las zonas donde habitan las familias con más bajos recursos.

El desarrollo urbano armónico, sustentable y ordenado debe privilegiar el enfoque social, por lo que, con base en el diagnóstico previamente presentado, se plantean las siguientes estrategias, que permitirán avanzar en el mejoramiento de la calidad de vida de un amplio sector de la población de Culiacán, que en este momento aún padece rezagos importantes en infraestructura, acceso a servicios, equipamiento y espacios públicos, calidad de vivienda, entre otros.

#### **Estrategias**

- *Ofrecer suelo urbanizado y vivienda económica para la población más pobre sin problemas de accesibilidad.*

Atendiendo al Programa Nacional de Vivienda Económica del Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, se debe incentivar la construcción y adquisición de vivienda clasificada como económica, con un valor que no exceda los 117.0631 v.s.m. para que sean adquiridas por trabajadores que tienen un ingreso entre uno y cuatro salarios mínimos.



Además de promover también otros esquemas de vivienda que atiendan a los no asalariados o que ganen menos de un salario mínimo.

Por otro lado, debe procurarse la disponibilidad de suelo urbanizado, bien ubicado, accesible, y en condiciones óptimas para generar desarrollos de vivienda económica con un enfoque de sustentabilidad y calidad de vida.

- *Mejoramiento de la vivienda y de los barrios.*

Implica mejorar las condiciones de la vivienda, infraestructura, equipamiento, pavimentación, banquetas, arborización, espacios públicos, parques, imagen urbana, de las zonas con mayores carencias en la ciudad.

- *Conclusión de la regularización de la tenencia de la tierra.*

Se promoverá la conclusión de la regularización de la tierra en las zonas que ya están ocupadas o las que son consideradas como urbanizables; sin embargo, no debe promoverse el proceso de regularización fuera de estos límites, puesto que favorece la expansión sin orden de la mancha urbana.

Las áreas regularizadas, serán sujetas de dotación de los servicios básicos e infraestructura, para que se incorporen a un proceso de mejoramiento y dignificación.

Además, debe terminarse el círculo vicioso de invasión – regularización, por lo que no deben permitirse nuevas invasiones en áreas no aptas para el desarrollo urbano, para evitar la irregularidad de nuevos asentamientos humanos.

### Política 2. CIUDAD COMPACTA

#### *Alcanzar una estructura urbana compacta*

De acuerdo con el análisis de este Plan y con estudios previos, se observa que el 14% del área urbana se encuentra libre de construcción, lo que ha generado grandes espacios subutilizados que diariamente representan un costo para la ciudad.

Asimismo, se ha establecido que para atender la demanda de suelo urbano para el 2030, estas áreas vacantes dentro de la mancha urbana, sumadas a las áreas urbanizables condicionadas, son suficientes para cubrirla, sin la necesidad de generar reservas adicionales.



Por lo tanto, se define esta política como la necesidad de llenar los grandes huecos que existen en la ciudad y cambiar el patrón de expansión de la misma hacia un modelo compacto, que evidentemente es más sustentable y eficiente.

### Estrategias

- *Ocupación prioritaria de tierra vacante dentro del área urbana consolidada.*

Se favorece, incentiva y prioriza la urbanización y ocupación de aquellas áreas libres de construcción que están dentro de la mancha urbana de Culiacán. Para ello, se proponen algunos instrumentos que incentiven su ocupación y disminuyan la especulación del mismo.

- *Reciclamiento urbano.*

Se refiere al cambio de usos obsoletos y/o negativos para el entorno, por usos que reviertan las tendencias hacia la degradación, y que por el contrario, aprovechen el potencial de dichas zonas y las transformen desde el punto de vista social, económico, ambiental y urbano.

También se refiere a la reutilización de instalaciones obsoletas en zonas consolidadas de la ciudad.

- *Consolidación urbana.*

Aplica en colonias consolidadas, que presentan pocos problemas urbanos; implica mantener la tendencia de usos, aunque con control de los cambios de uso del suelo, sobretodo en corredores.

- *Consolidación de corredores.*

Para evitar que los usos comerciales se sigan extendiendo sin orden por toda la ciudad, se establecen corredores comerciales y urbanos que cuenten con las características necesarias para sostener actividades comerciales y de servicios. Dichos corredores se consolidarán sobre todo en vialidades primarias y secundarias, pero estableciendo una normatividad específica en cuanto a densidades, alturas y estacionamiento.



- *Urbanización programada y condicionada.*

Aplica en las áreas clasificadas como urbanizables condicionadas. Se refiere a la prioridad de ocupación de cada una de ellas, bajo la premisa de ir permitiendo la expansión de la ciudad de una manera ordenada que permita prever las inversiones en infraestructura y vialidades.

Es urbanización programada cuando se incentiva su ocupación en determinado tiempo (corto, mediano o largo plazo), a través de la dotación de infraestructura, accesos u otros incentivos que se proponen en el capítulo de instrumentación.

Es urbanización condicionada puesto que se favorecerá el desarrollo de vivienda económica, creación de espacios públicos y equipamientos, cumpliendo con condiciones estrictas de usos, mezclas y densidades.

- *Incentivar el crecimiento vertical*

Se debe propiciar, con orden, el crecimiento vertical de la ciudad, principalmente en las áreas de primera prioridad y en corredores urbanos y comerciales, para reducir las necesidades de grandes desplazamientos de la población y con ello evitar la necesidad de ampliar los límites de la zona urbana.

### Política 3. CIUDAD SOCIAL

#### *Creación y recuperación de equipamiento social y espacio público*

Promover la generación de más áreas útiles, bien comunicadas y localizadas estratégicamente para construir equipamientos y espacios públicos.

#### Estrategias

- *Considerar espacios para equipamiento social.*

Aprovechar las áreas libres de construcción para equipamiento recreativo, deportivo y cultural, que es del que mayormente adolece la ciudad de Culiacán.

Además, exigir en los nuevos desarrollos habitacionales, que las áreas de donación se encuentren bien ubicadas y sean útiles para construir equipamiento social, en cuanto a su tamaño, topografía y ubicación.



Cuando convenga al entorno urbano, es posible autorizar que las áreas de donación de un fraccionamiento puedan ubicarse fuera de él, e incluso sumar áreas de donación de dos o más fraccionamientos; siempre y cuando se considere que la ubicación del área de donación trae mayores beneficios para la comunidad y el entorno urbano, que si se localizara dentro del propio fraccionamiento.

- *Generación y recuperación del espacio público.*

Generar una red de espacios públicos abiertos que respondan a la necesidad de recreación urbana (utilización creativa del ocio y del tiempo libre), el “encuentro” (que promueva identidad, convivencia y recreación de la cultura) y formas de educación diversas.

Se debe procurar la dotación de espacios públicos, como parques, áreas verdes, plazas y mejores y más amplias banquetas en todos los sectores de la ciudad, buscando atender principalmente las necesidades de los grupos sociales más vulnerables como los niños, la gente de la tercera edad o con algún tipo de discapacidad física. Así mismo, recuperar los espacios no utilizados y el equipamiento actual en mal estado.

- *Consolidar el sistema de parques lineales.*

Aprovechar todos los ejes viales que permitan la dotación de espacio público para entretenimiento recreación y ocio. Estos pueden significar una futura red de parques y ciclo vías que integren los diferentes sectores de la ciudad.

### Política 4. CIUDAD EFICIENTE

#### *Cobertura total y mejoramiento de los servicios públicos*

Cubrir al 100% la demanda de servicios públicos en la ciudad, particularmente en agua potable, drenaje, alumbrado y pavimentación.

#### Estrategias

- *Completar la pavimentación del área urbana*

En virtud de que el 42% de las vialidades carecen de pavimento, se debe focalizar el esfuerzo de pavimentación hacia las vialidades estratégicas por donde circula el transporte público, las que son accesos a colonias o aquellas que permiten cerrar circuitos viales y favorecen la movilidad.

- *Construir y mejorar el sistema integral de drenaje pluvial*

Desarrollar los proyectos, obras y acciones que se establecen en el Estudio Integral de Drenaje Pluvial, elaborado por el IMPLAN, con el fin de disminuir los riesgos por inundación a los que están expuestas zonas importantes de la ciudad.

- *Mantener y mejorar los servicios de agua, drenaje y tratamiento*

Realizar acciones de sustitución de instalaciones que sean consideradas vulnerables, para evitar fugas y afectaciones. Esto aplica en las colonias de mayor antigüedad, donde las tuberías requieren mantenimiento o sustitución.

### Política 5. CIUDAD SALUDABLE

#### *Protección ambiental*

Se refiere a la estricta protección de los ríos y zonas de alto valor ambiental, evitando su urbanización o controlando la misma, según sea el caso. Además, prohibir la urbanización de zonas detectadas como vulnerables por algún tipo de riesgo o con afectaciones derivadas de normas específicas.

Para las zonas urbanas, es importante recuperar condiciones ambientales óptimas a base de una intensa reforestación con especies locales para procurar escenarios urbanos agradables y menos agrestes para la población.

Asimismo, se refiere a la aplicación de programas específicos de manejo, disposición y tratamiento de los residuos sólidos de manera más sustentable.

#### Estrategias

- *Manejo de residuos sólidos*

Orientar, principalmente hacia una cultura de separación domiciliar de desechos y de reciclaje de los mismos.

Se aplica a la ciudad en general, pero particularmente en aquellas zonas donde no existe un manejo adecuado de los residuos y éstos son

depositados en lugares no aptos, o donde el servicio de recolección de basura es eventual.

La disposición no apropiada de residuos provoca contaminación del agua, suelo y aire, por lo que esta política busca la aplicación de programas ambientales en la materia para disminuir el impacto negativo y evitar problemas de salud pública.

- *Protección de recursos naturales (flora, fauna)*

Se considera para las áreas que no son aptas para su ocupación y que están sujetas a un tratamiento especial de corte ambientalista; entre éstas podemos señalar los cauces de los ríos y los cerros.

- Reforestación integral de la ciudad

Propiciar una cultura de recuperación de la vegetación urbana en la ciudad a base de la multiplicación del espacio arborizado tanto en banquetas, como en plazas y jardines de la ciudad como una forma de provocar una mejoría ambiental en toda la zona urbana.

### Política 6. CIUDAD COMPETITIVA

#### *Creación de las condiciones para crecer y diversificar el empleo*

De acuerdo con el potencial económico de Culiacán y su posición estratégica en la geografía regional, esta política se establece para asignar los incentivos y los controles de desarrollo urbano que permitan canalizar inversiones en infraestructura productiva y equipamientos hacia corredores comerciales, de servicios y agroindustriales, que favorezcan la especialización económica y la generación de empleos.

#### Estrategias

- *Rehabilitación de mercados*

Rescatar y reproducir el modelo de mercado público en la ciudad, a través de incentivos y apoyos para locatarios con el objetivo de diversificar productos y crear la infraestructura necesaria para su operación completa.

- *Creación de PyMES principalmente en corredores urbanos*



Favorecer, mediante las condiciones urbanas del entorno, la creación y fortalecimiento de las PYMES en los corredores urbanos y comerciales, particularmente en las áreas donde se localice la población de escasos recursos con la finalidad de generar más empleo.

- *Fomentar la inversión y promover a la ciudad como centro de negocios.*

Establecer vías para la promoción permanente de la ciudad como un importante centro de negocios a nivel nacional. Desarrollar proyectos estratégicos que signifiquen un marketing urbano competitivo a nivel nacional. Resaltar las virtudes y potencialidades económicas de la ciudad.

### Política 7. CIUDAD FUNCIONAL

#### *Mejor movilidad de personas y bienes*

Esta política retoma todo lo establecido previamente en el Plan Parcial de Movilidad para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa, donde se aborda específicamente la problemática de movilidad de la ciudad y se plantean políticas, estrategias, programas y proyectos concretos para solucionarla.

#### Estrategias

- *Implementar Políticas del Plan Parcial de Movilidad para el Desarrollo Urbano de la Ciudad de Culiacán Rosales, Sinaloa.*

Se retoma particularmente la obligación de respetar la configuración de la red vial establecida en el citado Plan Parcial, con jerarquías bien definidas y continuidad, lo que permite estructurar y consolidar el crecimiento urbano, y favorecer la accesibilidad y conectividad entre los sectores que integran la ciudad.

### Política 8. CIUDAD HISTÓRICA

#### *Recuperación del Centro Histórico*

Rescatar el centro de la ciudad para el disfrute de los ciudadanos, y estructurar de manera más ordenada su funcionamiento.

## VII. POLITICAS Y ESTRATEGIAS



Dada la complejidad de elementos y factores que intervienen en el centro de la ciudad, se remite toda su normatividad, políticas, instrumentos y proyectos al Plan Parcial Culiacán Zona Centro, como el instrumento legal para normar el ordenamiento de la zona centro.