



8. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El ordenamiento territorial de la ciudad de Culiacán, requiere de un proceso organizado, es aquí cuando la propuesta establecida, define las pautas para que las estrategias previamente planteadas se cumplan. A partir de la zonificación primaria se establecen plazos, prioridades y condiciones para lograr un proceso de crecimiento más articulado y sobre todo, más controlado en función de las posibles capacidades del suelo. La visión de largo plazo es fundamental para un óptimo aprovechamiento de los recursos naturales y una distribución más equitativa de los satisfactores sociales en el territorio.

8.1. Estructura urbana

Una estructura vial de forma radial se perfila a partir de los ocho accesos a la ciudad (Guamúchil, Culiacancito, Navolato, Eldorado, Mazatlán, Sanalona, Imala, Tepuche) además de la salida sur (Av. Obregón) y el camino a la Guásima, de menor jerarquía. Esta estructura se diluye en el primer cuadro de la ciudad, el que fue el primer asentamiento de la antigua Villa de San Miguel.

El anillo interior denominado el circuito interior, conecta estos accesos que en muchos de los casos fungen como corredores urbanos de la ciudad y tienen las características para convertirse en los corredores troncales de transporte.

Los tres ríos de la ciudad son bordes naturales que definen una segunda capa morfológica que se fusiona sobre la estructura definida por el sistema de corredores urbanos. De igual forma, los canales de riego han significado también bordes que, junto con la vía de ferrocarril han propiciado formas irregulares de desarrollo al poniente de la ciudad.

Una última estructura la define, más a la periferia, las redes de alta tensión de la Comisión Federal de Electricidad. Estas generan un derecho de vía continuo que pudiese convertirse en anillos verdes de conexión a partir de proyectos de parques lineales dotados de equipamiento recreativo y deportivo para la población aledaña a estos sectores y a su vez como sistemas interconectores entre barrios de la periferia de la ciudad.

Un gran déficit en el territorio urbano, es la reserva para áreas verdes y el equipamiento recreativo y deportivo. Los ríos, canales y derechos de vía de la CFE son potenciales áreas para cubrir este déficit.



Otro factor importante para definir las características de la estructura de la ciudad es la movilidad urbana y las actuales políticas que continúan un modelo difícil ya de sostener, basado en el uso del automóvil como principal medio de transporte que a su vez, ha provocado una ciudad excesivamente horizontal y de baja densidad de población.

Esto induce a una mayor dependencia del automóvil para los desplazamientos, pero a su vez una mayor congestión vial por la baja capacidad de movilidad que el excesivo parque vehicular produce y que termina incrementando el problema de una deficiente movilidad.

Los corredores urbanos son las vialidades principales de la estructura urbana y son las que absorben el mayor porcentaje de viajes largos (más de tres kilómetros) en todas las modalidades.

Es por esto que el ordenamiento del territorio se basará en la definición de una estructura de corredores urbanos radiales que significarán los corredores de transporte de la ciudad. Es decir, estas vialidades deberán contener las grandes rutas troncales del sistema de transporte masivo de la ciudad. A su vez estos corredores concentrarán altas densidades de uso, principalmente de servicio, oficina o comercio, para convertirse en receptores de viajes de tal forma que ayude a evitar los grandes desplazamientos de población en la ciudad.

Los corredores urbanos serán de alta capacidad en el entendido que podrán desarrollar mayores alturas de construcción y reunirán todos los servicios que satisfagan las necesidades de la población cercana a ellos.

Las densidades deberán ser más altas también en la zona central de la ciudad y los potenciales subcentros.

El Centro Urbano de la ciudad tiene una normatividad específica en el Plan Parcial Culiacán Zona Centro. Este mantendrá la centralidad que ha ejercido, pero se orientará a un desarrollo estrictamente basado en los sistemas de transporte masivo para disminuir considerablemente el congestionamiento vial en esta zona.

Esto repercutirá positivamente en el resto de la ciudad, toda vez que el centro sigue siendo la zona de mayor atracción de viajes en la ciudad.

La presión de atracción de viajes del centro se deberá ir distribuyendo en los corredores urbanos y los subcentros que se han ido generando por las dinámicas de crecimientos de la ciudad, mismos que satisfacen gran cantidad de necesidades de la población.



Una característica fundamental que deberá orientarse en este Plan es el incremento de los usos mixtos y la mejora de la calidad del espacio público. Las banquetas deberán ser más amplias y con garantía de comodidad para los peatones. A las vialidades locales se le aplicarán medidas para apaciguar el tráfico vehicular. Como la reducción del ancho y número de carriles, así como los pasos a nivel de banqueta para mayor comodidad de los peatones.

Estas medidas serán con la finalidad de inducir el incremento de los viajes peatonales o en bicicleta, principalmente los de carácter local o cortos.

Otra medida importante para disminuir las necesidades de grandes desplazamientos consistirá en los nuevos desarrollos habitacionales que deberá orientarse más a ser desarrollos con equipamiento básico de primer nivel y a distancias óptimas para la nueva población que los habitará. En estos nuevos desarrollos habitacionales deberán considerarse procurar una mayor densidad de población a partir de darle prioridad a la verticalidad en los conjuntos habitacionales para propiciar también más áreas verdes y espacio público de calidad.

8.2. Subcentros urbanos

La persistencia del funcionamiento monocéntrico de la ciudad ha propiciado la intensidad de los viajes principalmente radiales es decir, con el destino el sector centro de la ciudad. Sin embargo, la dinámica de crecimiento perfila diversos puntos de la ciudad que empiezan a funcionar como subcentros de la ciudad. Sectores donde se concentran diversos equipamientos oficiales (educativos, de salud, de abasto, servicios, recreativos) o de carácter privado generalmente apuntalados con una plaza comercial, tiendas departamentales o salas de cine que por su misma dinámica propician la proliferación de usos comerciales y a su vez la concentración de población cercana a los sectores.

El PDDU identifica cinco subcentros que ya funcionan de forma natural como polos atractivos para la población cercana que ayudan a desconcentrar los numerosos viajes radiales que contribuyen a los congestionamientos diarios que la ciudad sufre.

Los subcentros que hoy se identifican son los siguientes:

1. Norte (esquina de Bulevar Universitarios y Bulevar Enrique Sánchez)
2. Humaya-Lola Beltrán (Lola Beltrán entre Rolando Arjona y la Unidad del IMSS No 36)

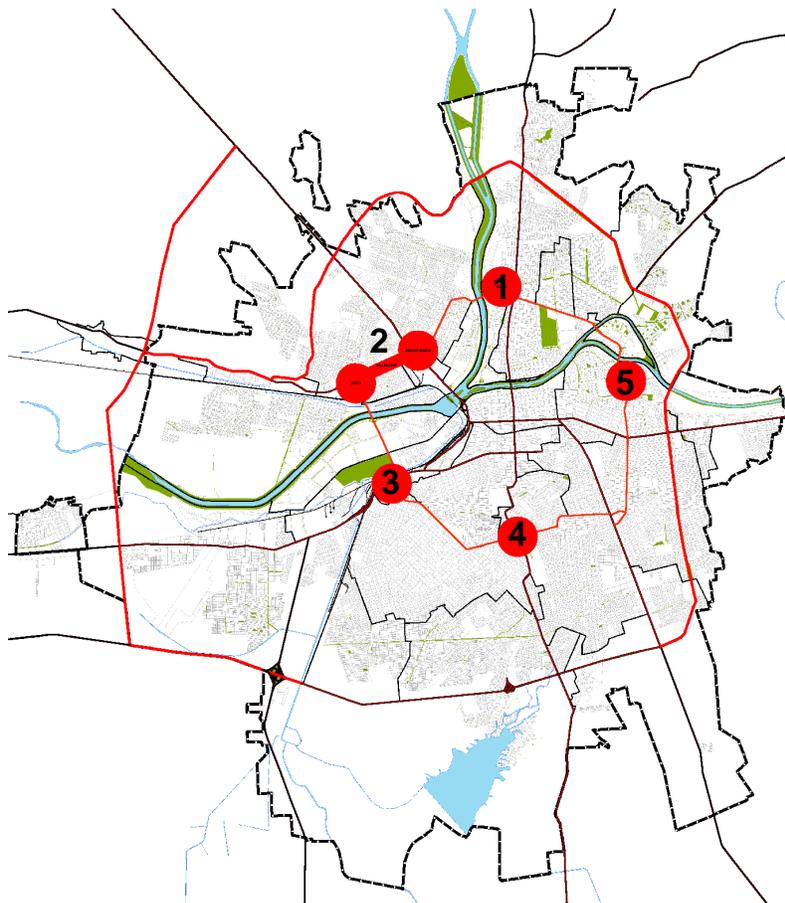


3. Zapata (esquina Bulevar Zapata y Bulevar Manuel J. Clouthier)
4. Sur (Av. Obregón y México 68).
5. Campiña (esquina de Bulevar El dorado y Dr. Mora).

Estos puntos estratégicos para la restructuración urbana de Culiacán, deberán ser atendidos para intervenir en ellos en función de concentrar los usos requeridos para atraer más a la población circunvecina y con ello omitir una cantidad importante de innecesarios viajes al centro de la ciudad.

En ellos se deberá garantizar una serie de servicios básicos, de abastecimiento, equipamiento y sobre todos, formas de desplazamiento a ellos de forma rápida, segura y hasta donde sea posible con énfasis en las modalidades de transporte no motorizadas o en el transporte público.

Plano No. 1 Estructura Urbana y Subcentros Urbanos





8.3 Sectorización urbana.

Como estrategia principal, se realizó una sectorización de la ciudad, en base a ella se aplicaron políticas e instrumentos específicos para el óptimo desarrollo y ordenamiento al interior de la Zona Urbana Consolidada.

Dentro de la Zona Urbana Consolidada se promoverá la mayor compactación de la ciudad para optimizar su aprovechamiento mediante instrumentos aplicables a las zonas consideradas de primer orden o importancia de urbanización. El desarrollo urbano fuera de esta zona será de segunda y tercera prioridad a través de una urbanización condicionada y programada.

Los corredores urbanos y subcentros urbanos complementarán la forma de la ciudad, en los cuales se promoverá la mayor densidad de ocupación del suelo y con ello la reducción de los desplazamientos de la población en la ciudad.

La estrategia pretende cumplir con las políticas territoriales señaladas en el capítulo anterior:

- 1) Mejoramiento de la calidad de vida urbana de las familias, particularmente de bajos recursos.
- 2) Alcanzar una estructura urbana compacta.
- 3) Creación y recuperación de equipamiento social y espacio público.
- 4) Cobertura total y mejoramiento de los servicios públicos.
- 5) Protección ambiental.
- 6) Creación de las condiciones para crecer y diversificar el empleo.
- 7) Mejoramiento de la movilidad de personas y bienes.
- 8) Recuperación del centro histórico.

Los 27 sectores se han determinado teniendo como base áreas homogéneas previamente identificadas y siguiendo los siguientes criterios:

- a) Grado de homogeneidad o vocación de uso de suelo.
- b) Existencia y grado de servicio de infraestructura básica.
- c) Roles y funciones asignados a partir de la estructuración funcional propuesta para la ciudad.
- d) Características físico-espaciales y estratos socio-económicos predominantes.

Los sectores que fueron identificados dentro del área urbana, son los que se señalan a continuación:

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



- 1) Las Riberas
- 2) Centro
- 3) Las Quintas
- 4) Isla Musala
- 5) Universitarios
- 6) Tres Ríos
- 7) Patio de Maniobras
- 8) Juntas de Humaya
- 9) Río Culiacán
- 10) Guadalupe
- 11) Colinas de San Miguel
- 12) Abastos
- 13) El Barrio
- 14) Los Ángeles
- 15) Mirador-Tamazula
- 16) Humaya
- 17) La Conquista
- 18) Bacurimí
- 19) Villas del Río
- 20) Bachigualato
- 21) Díaz Ordaz
- 22) Barrancos
- 23) San Isidro
- 24) Loma de Rodriguera
- 25) La Higuera
- 26) Aguaruto
- 27) La Costerita



Tabla No. 29
Características y Propuestas de Usos y Densidades generales para los Sectores Urbanos

Sector	Uso general actual	Características	Propuesta de usos y densidades
1) Las Riberas	Área Verde	Áreas de valor ecológico y ambiental.	Área verde, actividades recreativas y de esparcimiento, creación de espacio público.
2) Centro	Mixto (comercios, servicios y vivienda)	Cuenta con Plan Parcial que define a detalle las políticas a seguir.	Conforme a los lineamientos establecidas en Plan Parcial Culiacán Zona Centro.
3) Las Quintas	Habitacional residencial y baja densidad	El 80% del sector está consolidado y se presenta cambio de uso en las calles principales del sector. Dos de las colonias (Miguel Hidalgo, Satélite) tienen calles sin pavimentar y sin arborización. Cuenta con una diversidad de equipamiento educativo, de salud y espacios abiertos.	Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población medias e índices de edificabilidad altos por su cercanía al centro y su nivel de consolidación. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el Subcentro Campiña.

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

<p>4) Isla Musala</p>	<p>Mixto (Comercio, servicios y vivienda)</p>	<p>El uso que predomina es el comercial y existe vivienda de baja densidad. Se caracteriza por conformarse de espacios de recreación nocturna y nuevo centro de diversión en la ciudad.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional, pero con sectores de alta intensidad de comercio y servicios. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población medias e índices de edificabilidad altos por su cercanía al centro. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el Subcentro Campiña.</p>
<p>5) Universitarios</p>	<p>Habitacional, equipamiento de educación a nivel regional</p>	<p>Uso de suelo habitacional, tendiendo a comercial en las colonias Burócrata, Chapultepec y Tierra Blanca. No tiene problemas de pavimentación y guarniciones.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población medias e índices de edificabilidad altos por su cercanía al centro y su nivel de consolidación. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el Subcentro Norte.</p>

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

<p>6) Tres Ríos</p>	<p>Mixto (Comercio, servicios y vivienda)</p>	<p>Se identificaron grandes extensiones de tierra sin ocupación, fraccionamientos residenciales, predomina el uso mixto, sobre todo comercial y de oficinas. Se ubicaron equipamientos de educación.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional, pero con sectores de alta intensidad de comercio y servicios. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población medias y los índices de edificabilidad más altos por su cercanía al centro. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el Subcentro Norte.</p>
<p>7) Patio de maniobras</p>	<p>Uso Mixto (vivienda, industria, servicios, comercio, equipamiento y áreas verdes)</p>	<p>Zona destinada principalmente a la industria, comercio y oficinas, grandes extensiones de tierra sin destino, así como Instalaciones y construcciones obsoletas. El uso habitacional tienen el equipamiento básico de educación.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos con sectores de alta intensidad de comercio y servicios. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población altas e índices de edificabilidad altos por su cercanía al centro. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el Subcentro Zapata. El sector Patio de Maniobras requiere un Proyecto Integral de Regeneración Urbana.</p>

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

<p>8) Juntas de Humaya</p>	<p>Habitacional</p>	<p>Uso exclusivamente habitacional con baja consolidación en la construcción; en algunos sectores existen viviendas precarias, es una zona inundable.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población bajas e índices de edificabilidad bajos por ser un sector ubicado en área de riesgo (entre el Río Culiacán y el Canal Rosales). Subcentro: Sector con alta influencia hacia el Subcentro Humaya Lola Beltrán.</p>
<p>9) Río Culiacán</p>	<p>Mixto (comercio, servicios y vivienda)</p>	<p>Predominan áreas considerables libres de construcción y comercios grandes sobre el corredor. También existen grandes equipamientos de educación y deportivos.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional, pero con sectores de alta intensidad de comercio y servicios. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población medias e índices de edificabilidad altos por su cercanía al centro. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el Subcentro Zapata.</p>
<p>10) Guadalupe</p>	<p>Habitacional con usos y equipamientos diversos.</p>	<p>Es una zona heterogénea, por un lado colonias consolidadas de vivienda popular y por otra parte vivienda residencial. También existen bodegas y actividades comerciales en una superficie considerable del sector.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población medias e índices de edificabilidad altos por su cercanía al centro y su nivel de consolidación. Subcentro: Sector con alta influencia hacia los Subcentros Zapata y Sur.</p>

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

<p>11) Colinas de San Miguel</p>	<p>Habitacional (vivienda residencial) con comercio y servicio básico</p>	<p>Es uno de los sectores que se encuentra más consolidado con respecto a la dotación de servicios, es una de las zonas más caras de la ciudad y presenta cierto grado de exclusividad.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población medias e índices de edificabilidad altos por su cercanía al centro. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el Subcentro Sur.</p>
<p>12) Abastos</p>	<p>Habitacional con equipamiento y servicios complementarios y principales vialidades con pavimento.</p>	<p>Presenta características muy homogéneas en cuanto al proceso e ocupación, con viviendas predominantemente unifamiliares, con traza irregular y con superficies importantes sin consolidar.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población altas y medias índices de edificabilidad medio. Subcentro: Sector con alta influencia hacia los Subcentros y Sur.</p>

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

<p>13) El Barrio</p>	<p>Habitacional mixto con industria</p>	<p>Se identificó superficie libre de construcción y una cantidad importante de autorizaciones para fraccionamientos habitacionales. En este sector se ubica el rastro municipal. Hay industria ganadera y comercio de productos ganaderos.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población medias y bajas índices de edificabilidad bajo. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el subcentro Campiña. Es un sector que tiene características muy particulares por ser una población conurbada a la ciudad. Es recomendable impulsar el rescate de las características urbanas, culturales, sociales y económicas propias de su identidad.</p>
<p>14) Los Ángeles</p>	<p>Habitacional con comercio y servicio básicos</p>	<p>En el sector predomina el uso de suelo habitacional complementado con equipamiento educativo y de deporte. Se caracteriza por estar en vías de desarrollo inmobiliario</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población medias y altas índices de edificabilidad bajo. Aunque es un sector de la periferia, no tiene mucha lejanía con el centro de la ciudad. Es factible su redensificación. Es un sector con mucha área urbanizable y en proceso de consolidación. Subcentro: Sector con alta influencia hacia los subcentros Campiña y Norte.</p>

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

<p>15) Mirador - Tamazula</p>	<p>Habitacional con y servicios básicos sin pavimentación</p>	<p>Es un sector homogéneo, existe un bajo nivel de consolidación, se carece de vías de comunicación para una óptima accesibilidad a las colonias; en esta zona es donde se ubican las ladrilleras y algunas pequeñas industrias, los corredores comerciales y urbanos son mínimos. Existe carencia en cuanto equipamiento básico.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población altas y medias índices de edificabilidad medio. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el Subcentro Norte.</p>
<p>16) Humaya</p>	<p>Particularmente habitacional y en corredores urbanos mixto.</p>	<p>Sector constituido en su mayoría por fraccionamientos de interés social y medio; un porcentaje menor corresponde a residencias. Algunas colonias muestran gran deterioro en las viviendas e imagen urbana.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población predominantemente altas con índices de edificabilidad bajo. Presenta cercanía relativa al Centro. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el subcentro Humaya-Lola Beltrán.</p>

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

<p>17) La Conquista</p>	<p>Particularmente habitacional y en corredores urbanos mixto.</p>	<p>Sector constituido en su mayoría por fraccionamientos de interés social y medio; un porcentaje menor corresponde a residencias. Es uno de los sectores donde se localiza gran extensión de área libre de construcción.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población altas y medias con índices de edificabilidad bajo. Es un sector con mucha área urbanizable y en proceso de consolidación. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el subcentro Humaya-Lola Beltrán.</p>
<p>18) Bacurimi</p>	<p>Habitacional mixto con industria</p>	<p>El uso que predomina es habitacional con características más tradicionales, es otro sector donde se localizan algunas extensiones de suelo libre de construcciones.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población predominantemente medias con índices de edificabilidad bajo. Es un sector con mucha área urbanizable y en proceso de consolidación donde se mezclan también sectores conurbados de poblaciones suburbanas. Es recomendable, en las áreas con características suburbanas, impulsar el rescate de las características urbanas, culturales, sociales y económicas propias de su identidad. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el subcentro Humaya-Lola Beltrán.</p>

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

<p>19) Villas de Río</p>	<p>Habitacional con comercio y servicios básicos</p>	<p>Es el sector donde se localiza el mayor número de superficie de área libre de construcción y el uso habitacional, se caracteriza por ser fraccionamientos.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población altas con índices de edificabilidad bajo. Es un sector con alto grado de consolidación. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el subcentro Humaya-Lola Beltrán.</p>
<p>20) Bachigualato</p>	<p>Uso Mixto (equipamiento, industrial y vivienda)</p>	<p>Por ser el sector donde se localiza el aeropuerto internacional, es necesario aplicar políticas que desaceleren el crecimiento urbano y que se controlen las densidades y las alturas, como medida de protección.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos habitacional con servicio, comercio e industria casera y de bajo impacto. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población medias con índices de edificabilidad bajo. Es un sector con área urbanizable y en proceso de consolidación. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el subcentro Zapata.</p>

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

<p>21) Díaz Ordaz</p>	<p>Habitacional con equipamiento y servicios complementarios y principales vialidades con pavimento.</p>	<p>Presenta características muy homogéneas en cuanto al proceso e ocupación, con viviendas predominantemente unifamiliares.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población predominantemente altas con índices de edificabilidad bajo. Es un sector muy consolidado. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el subcentro Zapata.</p>
<p>22) Barrancos</p>	<p>Habitacional con comercio y servicios básicos</p>	<p>Sector en proceso de consolidación; el desarrollo inmobiliario se está manifestando con gran rapidez hacia esta zona de la ciudad, con la construcción de fraccionamientos de todo tipo. Se identificó un gran número de equipamientos educativos y áreas verdes, en algunos asentamientos se observa la vivienda construida con techos de lámina y los servicios de electricidad y agua no están debidamente legalizados.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población predominantemente media con índices de edificabilidad bajo. Es un sector con área urbanizable y en proceso de consolidación. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el subcentro Zapata.</p>

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

<p>23) San Isidro</p>	<p>Habitacional con comercio y servicios básicos</p>	<p>Sector en proceso de consolidación; el desarrollo inmobiliario se está manifestando con gran rapidez hacia esta zona de la ciudad, con la construcción de fraccionamientos de todo tipo. Se identificó un gran número de equipamientos educativos y áreas verdes, en algunos asentamientos se observa la vivienda construida con techos de lámina y los servicios de electricidad y agua no están debidamente legalizados.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población predominantemente media con índices de edificabilidad bajo. Es un sector con mucha área urbanizable y en proceso de consolidación. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el subcentro Sur.</p>
<p>24) Loma de Rodriguera</p>	<p>Habitacional con industria de bajo impacto y gran parte sin uso.</p>	<p>Usos habitacionales de bajo nivel con estructura irregular y poca accesibilidad. El equipamiento básico existente es mínimo. El relleno sanitario tiene gran impacto en la zona.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos predominantemente habitacional. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población media y baja con índices de edificabilidad bajo. Es un sector con área urbanizable y en proceso de consolidación. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el subcentro Norte.</p>
<p>25) La Higuera</p>	<p>Suburbano</p>	<p>Las actividades que se realizan en la zona son consecuencia de la conurbación con la mancha urbana de Culiacán y de la vialidad principal que lo conecta con la ciudad y que es la base donde se desarrolla el centro de población de tipo rural-urbano.</p>	<p>Se conserva la clasificación de usos actuales. Es un sector suburbano ya conurbado a la ciudad. Es recomendable impulsar el rescate de las características urbanas, culturales, sociales y económicas propias de su identidad. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el Subcentro Humaya-Lola Beltrán.</p>

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de **Culiacán**

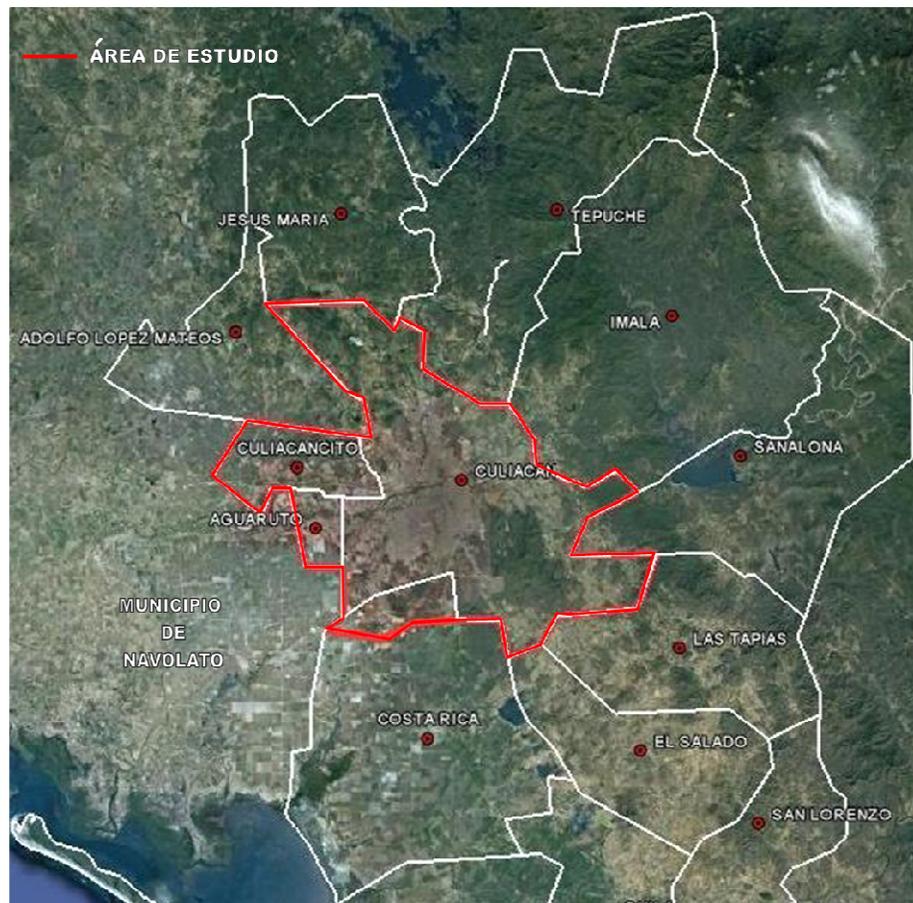
<p>26) Aguaruto</p>	<p>Habitacional con industria y agroindustria.</p>	<p>Sector que da continuidad al corredor Culiacán-Navolato y que articula la conurbación entre ambos municipios a partir del desarrollo de actividades económicas, sociales y de apoyo a la movilidad entre ambos territorios.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos habitacional con comercio, servicios e industria. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población medias con índices de edificabilidad bajo. El sector es un poblado conurbado. Es recomendable impulsar el rescate de sus características urbanas, culturales, sociales y económicas propias de su identidad. Subcentro: Sector con alta influencia hacia el subcentro Zapata.</p>
<p>27) La Costerita</p>	<p>Industrial con vivienda en general; particularmente el Plan Parcial La Primavera, habitacional residencial con comercio y servicios.</p>	<p>Destinado a usos de suelo industriales predominantemente, por contar con los principales acceso carreteros de la ciudad. Se da uso habitacional en zonas que no se encuentran sobre dichas vialidades y en el Plan Parcial de La Primavera que contiene una serie de servicios y comercio necesario para el desarrollo residencial de gran escala.</p>	<p>Usos: Consolidación de usos mixtos habitacional con comercio, servicios e industria. Densidad e intensidad de edificación: Densidades de población medias con índices de edificabilidad bajo. Es un sector con área urbanizable y en proceso de consolidación. Incluye el sector de la Primavera que cuenta con Plan parcial. Subcentro: Sector con alta influencia hacia los subcentros Sur.</p>

8.4. Límite del área de estudio

El polígono del área de estudio fue definido a partir del límite geográfico de la sindicatura de Culiacán. Así mismo, fueron incorporadas algunas áreas correspondientes a sindicaturas vecinas, debido a que son zonas conurbadas con la ciudad y forman parte de su dinámica actual; tal es el caso del poblado El Diez y Aguaruto, pertenecientes a las Sindicaturas de Costa Rica y de Aguaruto respectivamente, así como Bellavista y Bacurimí, de la sindicatura de Culiacancito.

Puntualmente el polígono de estudio se delimita al norte y este con el límite de sindicatura de Culiacán, al sur hasta llegar al término del poblado de El Diez de la sindicatura de Costa Rica, al suroeste limita con el municipio de Navolato y al oeste debido a la conurbación actual toma la totalidad de las sindicaturas de Aguaruto y Culiacancito.

El objetivo es ordenar todo el territorio que tiene repercusión directa en la ciudad de Culiacán, la cual resulta el principal objeto de estudio de este plan. Por lo que el límite será la pauta para estructurar las zonas y tipo de suelo que tienen injerencia en la vida de las ciudades.



8.5. Zonificación primaria

La Zonificación Primaria, representa el primer nivel de división operativa del territorio, destinada a establecer las orientaciones más generales de ordenación, uso y gestión territorial en la ciudad de Culiacán.

Por la dinámica urbana y las actividades de la población, así como, estudios y límites necesarios, se ha establecido la zonificación básica sobre la cual se regirá el presente Plan con visión de largo plazo.

El siguiente esquema muestra la estructura de la zonificación primaria:



La definición de ésta, las superficies a esta división y el plano correspondiente se muestran a continuación:

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Plan Director de
Desarrollo Urbano
de Culiacán

ÁREA URBANA Y URBANIZABLE					
Zonificación	Prioridad	Características	CONDICIONES PARA SU DESARROLLO	Has.	Porcentaje
ZONA URBANA CONSOLIDADA	Área Construida	Superficies consolidadas, construidas y utilizadas. Se incluye el Plan Parcial Culiacán Zona Centro		7,274.63	40.71%
	Zona de Primera Prioridad	Áreas baldías. Vacíos urbanos definidas por espacios construidos y semiconstruidos sin uso actual y ya dotados de todos los servicios públicos	Se ofrecerán diversos incentivos para inducir a su rápido desarrollo urbano sustentable. Se enfatizará en las altas densidades de población, para disminuir desplazamientos y ayudar a la compactación de la ciudad	1,588.57	8.89%
ZONA URBANIZABLE	De Segunda Prioridad	Área urbanizable con proyectos iniciados, autorizados o en proceso de autorización	Los proyectos propuestos se someterán a estudios de factibilidad en función de las nuevas políticas del PDDU para que no propicien impactos negativos al proceso de desarrollo de la ciudad. Estarán sujetas a condiciones de desarrollo como: factibilidad de servicios públicos y proyecto en base a lineamientos de diseño urbano orientados al transporte sustentable. Podrán ser desarrolladas una vez que se ocupan un 70% de las áreas de la Zona de Primera Prioridad y sea justificable la necesidad de ocupar estas áreas. Los proyectos solicitados deberán cumplir todos los lineamientos que caracterizan un desarrollo sustentable. Transporte, ahorro energético, manejo de residuos, captación de agua pluvial, áreas verdes de calidad y equipadas, equipamiento urbano cercano, usos mixtos, etc.	3,849.77	21.54%
	De Tercera Prioridad	Área urbanizable sin proyectos autorizados ni en proceso de elaboración		5,155.79	28.85%
TOTAL				17,868.76	100%

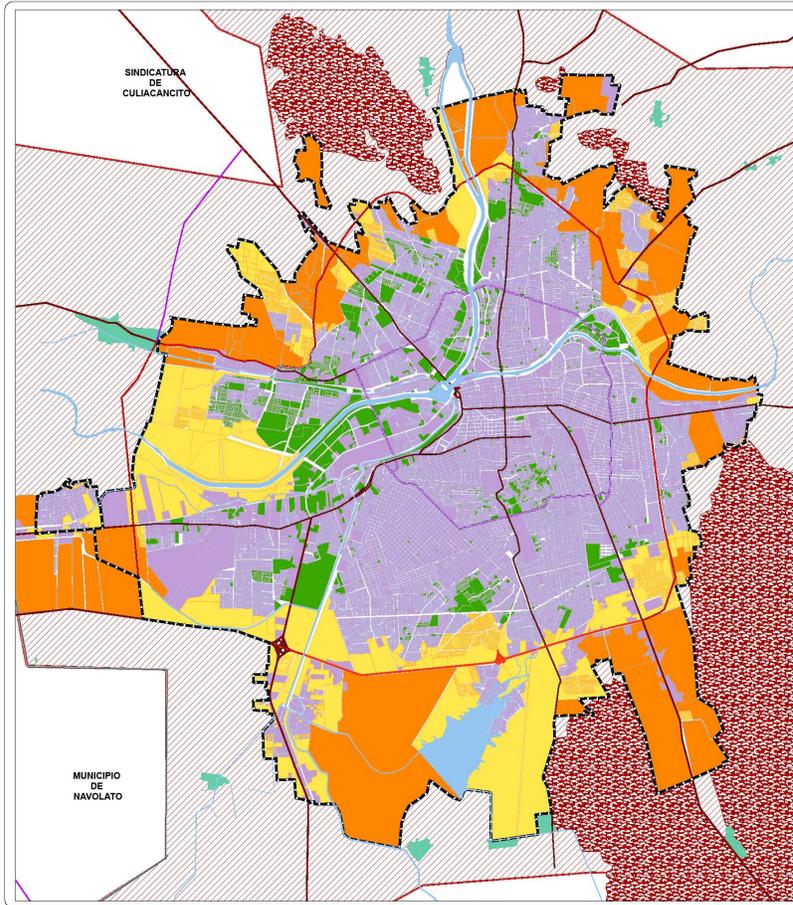
*No se incluyen Áreas Verdes

ÁREA NO URBANIZABLE		
Zonificación	Características	Has.
Área de Conservación	Son las áreas destinadas exclusivamente al uso agrícola, forestal, ecoturístico, recreativo, de esparcimiento y vivienda campestre o sustentable. Se sujetarán las autorizaciones a la presentación de la manifestación de impacto ambiental	46, 946.15
Área de Patrimonio Natural	Área con posibilidad de usos limitados y condicionados, para lograr la conservación del alto potencial natural del lugar	12,616.32
Área Suburbana	Áreas con uso urbano-rural con alta influencia de la zona urbana pero aún preserva condiciones rurales	540.40

Fuente: Elaboración propia

* Superficies no cuantificables (áreas no urbanizables).

Plano No. 3
Zonificación Primaria



- Área urbana consolidada
(7,274.63 has)
- Área de ocupación de
PRIMERA PRIORIDAD
(1,588.57 has)
- Área urbanizable
condicionada de
SEGUNDA PRIORIDAD
(3,849.77 has)
- Área urbanizable
condicionada de
TERCERA PRIORIDAD
(5,143.02 has)
- Área NO URBANIZABLE:
De conservación,
patrimonio natural y
suburbana

Perímetro Urbano

Limite del área urbana y urbanizable que cuenta con servicios públicos y con factibilidad para la dotación de estos. Son la suma del *área urbana consolidada* y el *área urbanizable*.

Área Urbana Consolidada

Es la conformada por el **Área Construida** y las **Áreas de Ocupación de Primera Prioridad**.

1. **Área construida.** Es todo el territorio incluido dentro del área urbana consolidada que está construida y cumple con un uso de suelo definido.

2. **Áreas de Ocupación de Primera Prioridad.** Incluye todas las áreas libres de construcción ubicadas dentro de la zona urbana consolidada y que además cuentan con la infraestructura y los servicios urbanos necesarios para su desarrollo. Estos pueden ser *baldíos* (lotes parcialmente construidos y semiconstruidos que no tienen uso) o *vacíos* (lotes sin construcción ni uso).

Las Áreas de Ocupación de Primera Prioridad son las que se promoverán a corto plazo para futuros desarrollos urbanos y donde se enfatizan las altas densidades de población, para disminuir desplazamientos y propiciar la compactación de la ciudad.

Área Urbanizable Condicionada

Está conformado por el suelo potencialmente urbanizable expresamente señalado en el Plan. En esta área se puede promover un proceso de crecimiento a mediano o largo plazo, para convertirlos en Suelo Urbano, quedando sometidos, en todos los casos, a condiciones previas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que justifiquen dicho proceso urbanizable.

Incluye los suelos que en virtud de sus características topográficas y relativa ubicación en la ciudad, se les reconoce su potencial para incorporarse a zonas urbanizadas, habiéndose por tanto previsto la instalación o complementación de la infraestructura mínima necesaria para su desarrollo en segundo orden.

Dicha superficie, estará estrictamente regulada por instrumentos de gestión y planeación que se deriven de este presente Plan Director de Desarrollo Urbano y por el Plan Parcial de Movilidad.

El Área urbanizable condicionada tendrá distintos niveles de prioridad, para lograr una urbanización programada en plazos establecidos.

De acuerdo a los niveles de factibilidad de desarrollo se clasifican en Área Urbanizable Condicionada de Segunda Prioridad y Área Urbanizable Condicionada de Tercera Prioridad.

1. Área Urbanizable Condicionada de Segunda Prioridad.

Dentro del Área urbanizable condicionada es la que tiene un proceso de urbanización ya avanzado, como pueden ser proyectos aprobados o en proceso de aprobación. Estos deberán someterse a estudios de factibilidad en función de las nuevas políticas del Plan Director de

Desarrollo Urbano para que éstas no propicien impactos negativos al proceso de desarrollo de la ciudad. Estas áreas tienen un nivel de condición **medio**. Sus características no son las prioritarias para su urbanización inmediata.

Estarán sujetas a condiciones de desarrollo como: factibilidad de servicios públicos y proyecto en base a lineamientos de diseño urbano orientados al transporte sustentable.

- **Área Urbanizable Condicionada de Tercera Prioridad.**

Corresponde al área condicionada que no tiene proyectos aprobados ni en proceso de aprobación. Estas áreas pasarán a una Tercera Prioridad y podrán ser desarrolladas una vez que se ocupen un 70% de las áreas de la **Áreas de Ocupación de Primera Prioridad** y sea justificable la necesidad de ocupar éstas áreas. Los proyectos solicitados deberán cumplir todos los lineamientos que caracterizan un desarrollo sustentable. Transporte, ahorro energético, manejo de residuos, captación de agua pluvial, áreas verdes de calidad y equipadas, equipamiento urbano cercano, usos mixtos y demás características que determinen un desarrollo que no propiciará un impacto negativo a corto, mediano o largo plazo a la ciudad o el sector inmediato.

Por sus características físicas y topográficas, estas zonas deberán urbanizarse en el largo plazo y deberán cumplir con requisitos particulares como: estudios de drenaje, de suelo, impacto urbano y los que la Dirección de Desarrollo Urbano y Ecología, como encargada de otorgar permisos, considere necesarios.

Las áreas de Segunda y Tercera Prioridad serán condicionadas a lineamientos de diseño sustentable muy particulares para que se garantice evitar el impacto urbano a la ciudad y el sector inmediato. Deberán cumplir mínimamente con las siguientes características.

- El 65% de las viviendas deberán contar con parada de transporte público a menos de 300m de distancia según recorrido real. Se considerarán paraderos cubiertos y con bancas para el transporte público.
- En conjuntos de más de 1400 personas, el equipamiento recreativo tendrá que ser tipo parque de barrio.
- A partir de 6000 habitantes se reconoce la necesidad de contar con un mercado público o tienda de autoservicio.

- El 3% del área total desarrollable deberá ser destinada al comercio y servicios básicos.
- Deberán emplearse mecanismos que permitan la reutilización del agua.
- Cada manzana deberá contar con depósitos para desechos sólidos, estos en compartimientos para orgánicos e inorgánicos. En el caso de la vivienda plurifamiliar vertical, cada edificio deberá contar con un contenedor con separación de desechos y acceso desde la vía pública para su recolección.
- La distancia máxima que recorrerán los habitantes para asistir a una primaria no rebasará los 1000 metros.
- El diseño debe contemplar banquetas como mínimo de 2.50 metros en vialidades locales y de 3.5 en vialidades primarias o secundarias, siempre con árboles de más de dos metros y señalización.
- El diseño deberá privilegiar al transporte público y la movilidad no motorizada.
- Las vialidades deberá estructurar un sistema jerárquico que facilite la movilidad y el acceso a los equipamientos.
- Todas las vialidades deberán contar con señalización horizontal vertical, esta última será legible a una distancia de 20m.
- La banqueta tendrá una franja para la circulación peatonal sin interferencias de mobiliario urbano, postes, instalaciones y rampas de accesos a estacionamientos de al menos 1m, dependiendo la sección de la vialidad y siempre con una arborización frondosa.
- Se considerarán rampas en los pasos peatonales para personas con capacidades diferentes.
- La altura libre de interferencias será de 2.10 m.
- Cuando exista una vía de acceso controlado o una carretera, así como cualquier otro elemento que actúe como barrera transversal dentro del desarrollo, se deberán establecer cruces o pasos vehiculares y peatonales, a fin de conectar ambas secciones del desarrollo.
- A partir de 100 y hasta 1,400 habitantes, se destinarán cuando menos 2m²/hab, para jardines con juegos infantiles. A partir de 1400 habitantes, esta superficie podrá ser de 1.5m²/hab. Para acceder a estos equipamientos, la población no tendrá que recorrer más de 300m y no tendrá que cruzar vialidades primarias.
- A partir de 1,400 habitantes, se destinarán cuando menos 1m²/hab. para parques. Y a partir de 10,000 habitantes, se destinarán 0.5m²/hab. para módulos deportivos. Para acceder a ellos, la población no tendrá que recorrer más de 2,000m.
- De 1,000 a 2,500 habitantes, se deberá considerar cuando menos un consultorio médico por cada 1000 hab.

- A partir de 2,500 habitantes, se deberá considerar un centro de salud comunitario de cuando menos 200m² de terreno.
- Los desarrollos de mas de 250 viviendas deberá considerar cuando menos, dos tipologías de vivienda y dos prototipos. Los tipos estarán diferenciados por la sobreposición se considerarán como: vivienda unifamiliar, duplex, triples o vivienda multifamiliar y como prototipos, las variaciones de los niveles de vivienda.
- El sistema de alcantarillado, separa totalmente las aguas pluviales de las jabonosas y negras.
- Incorporar sistemas de generación de energía y sitio y/o de autoabastecimiento remoto con una capacidad de por lo menos 5% de la energía necesaria para iluminar las áreas públicas y vialidades.

Área Suburbana

Son zonas del territorio localizado dentro del suelo rural y caracterizado por la mezcla de uso de suelo y formas de vida de campo y ciudad. Las actividades realizadas son de tipo agrícolas con vivienda de baja densidad ligadas a una dinámica de ciudad. Estos asentamientos se desarrollan a una distancia corta respecto al área urbana provocando esta mezcla de actividades.

Área No Urbanizable

Es el territorio que no está incluido dentro del perímetro urbano y que por consiguiente no demandará servicios básicos urbanos. Los niveles de utilización estarán definidos por una clasificación en base a las características topográficas, naturales y de paisaje así como los usos al que está destinado en la actualidad.

- **Área de Conservación (No Urbanizable).** Son las áreas destinadas exclusivamente al uso agrícola, forestal, ecoturístico, recreativo, de esparcimiento y vivienda campestre o sustentable. Están prohibidas las construcciones con otro tipo de usos diferentes a los establecidos, y se sujetarán las autorizaciones a la presentación de la manifestación de impacto ambiental.

Las actividades que se permiten en estas superficies son: agricultura de alta productividad, agricultura de temporal, preservación ecológica, campismo, bicicleta, tirolesa, ecoturismo y similares. En estas áreas podrán ser reservadas las superficies requeridas para parques de nivel regional, donde prevalecerá el espacio natural y paisajístico para el esparcimiento, recreación y actividades culturales al aire libre.

Las construcciones permitidas serán únicamente de tipo campestre, donde estas no excedan el 40% de la superficie total del predio y la densidad podrá ser hasta 50hab/ha.

- **Área de Patrimonio Natural (No Urbanizable).** Zonas que por sus características constituyen elementos de valor ambiental, que se deben rescatar o conservar: monumentos naturales, formaciones geológicas, lugares y paisajes naturales, que tienen un valor relevante desde el punto de vista estético, científico y/o medioambiental. Se permiten actividades que son compatibles y contribuyen a la preservación tales como campismo, turismo de aventura, ecoturismo, paseos a caballo y tirolesa. Son áreas que por su alto valor ambiental e importancia para la mitigación de efectos negativos en la ciudad, son considerados candidatos a parques ecológicos a nivel regional, metropolitano o estatal y su potencial se explotará en este sentido.

Las construcciones permitidas serán estrictamente edificaciones que sean energéticamente autosuficientes (agua y energía eléctrica), y de materiales ambientalmente compatibles y amables con el entorno, asimismo no deberán generar desechos líquidos ni sólidos, de manera que la edificación sea autosustentable. Los recubrimientos del suelo deberán ser de materiales completamente permeables.

Estas zonas funcionan como áreas de amortiguamiento para la ciudad; por ello se catalogan como zonas emisoras de potencial, destinadas a su conservación y aprovechamiento ecológico, equilibrando los efectos causados por el desarrollo urbano de Culiacán.

No se permitirán, ni se aprobarán usos urbanos en estas áreas, por lo cual, las vías de acceso a cualquier edificación de las antes mencionadas no podrán ser pavimentadas.

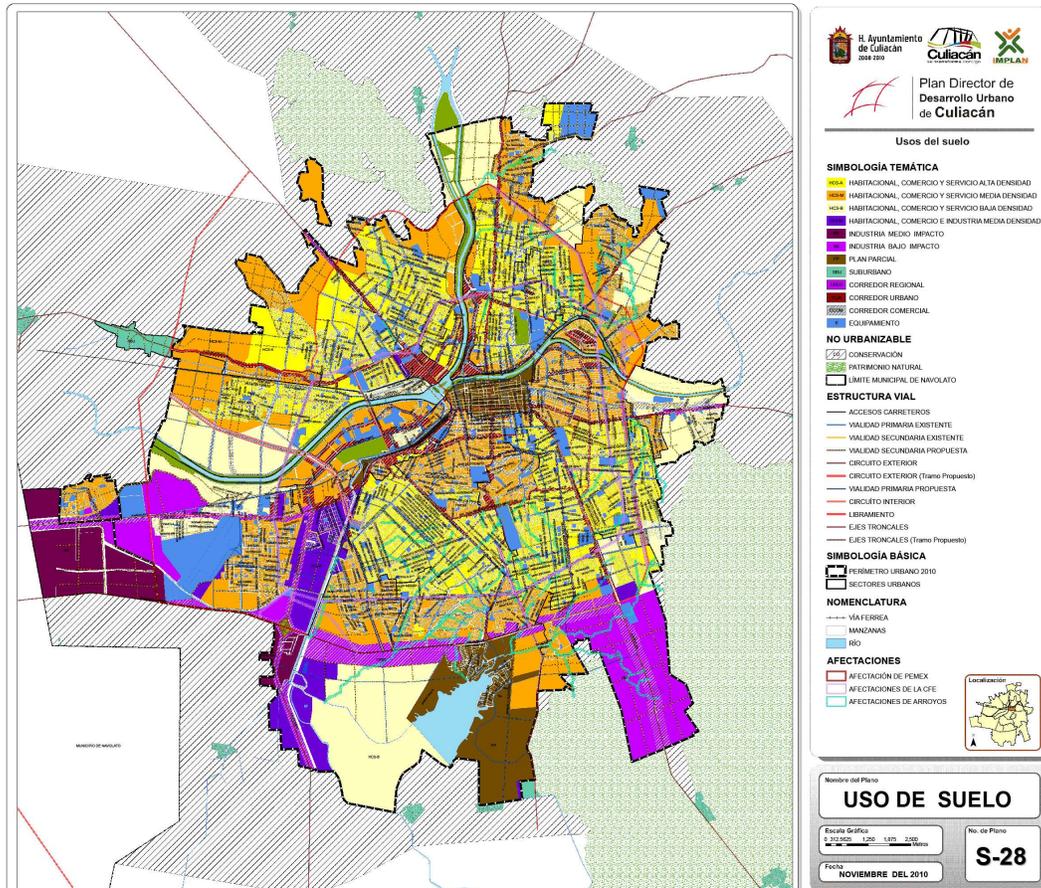
Los giros no descritos o no contemplados en la matriz de compatibilidad para las **Áreas No Urbanizables**, serán sometidos al Consejo Municipal de Desarrollo Urbano, posterior a la opinión técnica emitida por el IMPLAN y a un dictamen de impacto ambiental.

8.6. Zonificación secundaria

Se refiere a la zonificación complementaria en la cual se especifica con claridad: el uso de suelo predominante y se dan normas para la mezcla de usos complementarios; así mismo, la densidad, la intensidad, coeficientes de ocupación y coeficientes de utilización del suelo. Representa la estrategia particular de ordenación, y su aplicación esta basada en la sectorización de la ciudad previamente mencionada.

La autorización de un proyecto de alta densidad deberá valorarse por un sector determinado de tres manzanas a la redonda. No deberá acotarse solo a las dimensiones del predio a autorizarse. Es decir, si se solicita una autorización de una edificación vertical que pueda detonar alta densidad, esta se medirá en un sector que comprende un radio de tres manzanas alrededor de la manzana que contiene el predio que se solicita la autorización. En dicho sector debe calcularse el número de habitantes considerando 4 habitantes por vivienda. En casos de uso comercial o de servicio se medirá a razón de 1 persona por cada 10 m² de construcción.

**Plano No. 4
Zonificación Secundaria**



Habitacional Comercio y Servicios Alta Densidad

Contempla la mezcla de actividades de equipamiento urbano, comercio y servicios básicos con el propio uso habitacional. El número de habitantes posible es hasta 400 hab./ha. El porcentaje de lotes con uso habitacional (o habitacional mixto) no deberá disminuir del 75% de la superficie por manzanas (con excepción de las manzanas en corredor urbano o comercial).

Habitacional Comercio y Servicios Media Densidad

Contempla la mezcla de actividades de equipamiento urbano, comercio y servicios básicos con el propio uso habitacional. El número de habitantes posible es hasta 300 hab./ha. El porcentaje de lotes con uso habitacional (o habitacional mixto) no deberá disminuir del 75% de la superficie por manzanas (con excepción de las manzanas en corredor urbano o comercial).

Habitacional Comercio y Servicios Baja Densidad

Contempla la mezcla de actividades de equipamiento urbano, comercio y servicios básicos con el propio uso habitacional. El número de habitantes posible es hasta 200 hab./ha. El porcentaje de lotes con uso habitacional (o habitacional mixto) no deberá disminuir del 75% de la superficie por manzanas (con excepción de las manzanas en corredor urbano o comercial).

Habitacional Comercio e Industria Media densidad

Contempla la mezcla de actividades de equipamiento urbano, comercio y servicios básicos, así como industria de bajo impacto, con el propio uso habitacional. El número de habitantes posible es hasta 300 hab./ha. Estos se localizan principalmente en zonas de acceso o salidas de la ciudad y responden a la demanda de actividades de giro industrial, pero que indudablemente necesitan de los usos habitacionales complementarios.

Industria de Medio Impacto

A este tipo de industrias corresponden aquellas instalaciones que pueden emplearse como zonas de transición entre las zonas habitacionales o comerciales y otros usos industriales, las actividades propias de esta industria están destinadas a la obtención o transformación de productos, que pueden ser vendido directamente al público a través de intermediarios o de manera directa, tienen las siguientes características: no manejan materiales tóxicos o radioactivos, no emiten olores y polvos en cantidades

que afecten a las áreas colindantes, la generación de ruido no sobrepasa los 100 decibeles de las 22:00 hrs. a las 6:00 hrs. Deberá tener patio de maniobras de carga y descarga de vehículos.

Industria de Bajo Impacto

Aquellas actividades de producción que pueden desarrollarse en edificios cerrados, ubicados indistintamente en zonas industriales o en zonas donde existen otros usos o actividades, tienen las siguientes características: no producen humos, gases ni olores, no se manejan sustancias tóxicas (altamente inflamables o radioactivas), la generación de ruido no sobrepasa los 80 decibeles, horario de labores de 6:00 horas a 22:00 horas, el consumo de agua y electricidad no debe de perjudicar al consumo local (consumos máximos: 10kw o de 13.56 c.u. y 55,000 lts de agua).

Corredor Urbano

Está ubicado en las vialidades principales conocidas como: primarias y ejes troncales de transporte según el Plan Parcial de Movilidad. En ellos se permite usos mixtos y un número mayor de niveles de construcción. El uso habitacional es permitido solo en plantas altas o al interior del predio. Para estos casos, solo aplica la normatividad en los predios que tengan frente al corredor.

Los corredores urbanos, son catalogados como zonas receptoras de potencial para favorecer el incremento de niveles sobre éstos, puesto que son ejes básicos para la estructuración de la ciudad.

Corredor Comercial

Está ubicado en calles locales y avenidas secundarias, se caracteriza por el uso habitacional con comercio y servicios a nivel vecinal y de barrio. Funcionan como alimentadoras a vialidades locales y deberán tener óptimas condiciones para recorridos en medios no motorizados. Para estos casos, solo aplica la normatividad en los predios que tengan frente al corredor.

Están estructurados para permitir usos mixtos después del comercio y servicios básicos, contemplando la diversidad de usos que satisfacen las necesidades de la población sin largos desplazamientos. Es recomendable en ellos promover mayor densidad de población mediante plurifamiliares con comercio en planta baja.

Corredor Regional

Corresponden a los accesos regionales donde se concentran usos más específicos relacionados con la dinámica regional y que demanden la el uso de tráfico pesado. Para estos casos, solo aplica la normatividad en los predios que tengan frente al corredor.

Área Verde

Áreas de uso público localizadas dentro del área urbana, con edificaciones complementarias y provistas de vegetación, jardines y arbolados. Entre estos se definen: juegos infantiles, plazuelas, jardines vecinales, jardines botánicos y parques urbanos.

Equipamiento

Conjunto de inmuebles, instalaciones, construcciones y mobiliario utilizado para prestar a la población los servicios urbanos y posibilitar el desarrollo de actividades administrativas, económicas, sociales, culturales y recreativas propias de la vida urbana.

Son espacios predominantemente de régimen público, sin embargo, dadas las características de algunas edificaciones y su vocación, se incluyen algunos de régimen privado.

Planes Parciales

Son las áreas que cuentan con una normatividad específica y usos perfectamente establecidos y ya aprobados por el H. Cabildo, así como la normatividad aplicable para las distintas edificaciones que se tiene previstas. Cuentan con un plan maestro y regulan su crecimiento conforme a las áreas que ya tienen en una zonificación inicial.

VIII. ORDENAMIENTO TERRITORIAL

8.7. Normas generales de edificación.

HABITACIONAL UNIFAMILIAR															
USO DE SUELO	Habi/Máx	Vivi/Máx	Lote/mínimo (m²)	COS	Superficie permisible (%)	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Frente mínimo de construcción (m)	Restricciones (P)			Restricciones (S)		
										Fuente	Fondo	Lateral	Fuente	Fondo	Lateral
HCS-B	200	50	100	0.60	0.40	1.40	3	13.50	6	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
HCS-M	300	75	150	0.70	0.30	2.10	3	13.50	6	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
HCS-A	400	100	200	0.75	0.25	2.80	4	18.00	6	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
HCL-M	300	75	150	0.70	0.30	2.10	3	13.50	6	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
CU	400	100	200	0.70	0.30	2.80	4	18.00	6	2.00	1.00	1.00	1.00	1.00	
CCOM	400	100	200	0.75	0.25	3.20	3	13.50	6	2.50	1.50	1.50	1.50	1.50	
CREG	200	50	100	0.60	0.40	1.80	3	13.50	6	2.50	1.50	1.50	1.50	1.50	

- NOTAS:**
1. 10% mínimo del total de la construcción destinado a un uso no habitacional.
 2. Para el caso del uso no habitacional no existen restricciones.
 3. Se permiten hasta 4 viviendas.
 4. Excepto en casos extraordinarios, tales como habitacional individual para renta, los cuales se revisarán de manera particular.
 5. 50% del total construido en planta baja destinado a uso no habitacional.

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR VERTICAL MIXTO													
USO DE SUELO	Habi/Máx	Vivi/Máx	Lote/mínimo (m²)	COS	Superficie permisible (%)	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Frente mínimo de construcción (m)	Restricciones			
										Frontal	Fondo	Lateral	
HCS-B	200	50	350	0.40	0.70	0.30	2.80	4	18.00	15	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	350	0.40	0.75	0.25	3.00	4	18.00	15	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-A	400	100	350	0.40	0.80	0.20	3.20	4	18.00	15	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCL-M	300	75	350	0.40	0.75	0.25	3.00	4	18.00	15	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CU	400	100	350	0.40	0.75	0.25	4.50	6	27.00	15	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CCOM	400	100	350	0.40	0.80	0.20	3.20	4	18.00	15	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CREG	200	50	350	0.40	0.70	0.30	2.80	4	18.00	15	15% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción

HABITACIONAL UNIFAMILIAR MIXTO													
USO DE SUELO	Habi/Máx	Vivi/Máx	Lote/mínimo (m²)	COS	Superficie permisible (%)	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Frente mínimo de construcción (m)	Restricciones			
										Frontal	Fondo	Lateral	
HCS-B	200	50	100	0.70	0.30	2.80	4	18.00	6	2.00	1.00	1.00	1.00
HCS-M	300	75	100	0.75	0.25	3.00	4	18.00	6	2.00	1.00	1.00	1.00
HCS-A	400	100	100	0.80	0.20	3.20	4	18.00	6	2.00	1.00	1.00	1.00
HCL-M	300	75	100	0.75	0.25	3.00	4	18.00	6	2.00	1.00	1.00	1.00
CU	400	100	100	0.70	0.30	3.40	6	27.00	6	3.00	1.50	1.50	1.50
CCOM	400	100	100	0.80	0.20	3.20	4	18.00	6	2.00	1.00	1.00	1.00
CREG	200	50	100	0.70	0.30	2.80	4	18.00	6	2.00	1.00	1.00	1.00

Superficie del lote menor de 900 m²

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL													
USO DE SUELO	Habi/Máx	Vivi/Máx	Lote/mínimo (m²)	COS	Superficie permisible (%)	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Frente mínimo de construcción (m)	Restricciones			
										Frontal	Fondo	Lateral	
HCS-B	200	50	900	0.40	0.70	0.30	4.20	6	27.00	20	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-M	300	75	900	0.40	0.75	0.25	4.50	6	27.00	20	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCS-A	400	100	900	0.40	0.80	0.20	4.80	6	27.00	20	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
HCL-M	300	75	900	0.40	0.75	0.25	4.50	6	27.00	20	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CU	400	100	900	0.40	0.75	0.25	5.25	7	31.50	20	sin restricción	10% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción
CCOM	400	100	900	0.40	0.80	0.20	4.80	6	27.00	20	sin restricción	10% 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	10% de la altura total de construcción

Superficie del lote mayor de 900 m²

HABITACIONAL PLURIFAMILIAR HORIZONTAL MIXTO													
USO DE SUELO	Habi/Máx	Vivi/Máx	Lote/mínimo (m²)	COS	Superficie permisible (%)	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Frente mínimo de construcción (m)	Restricciones			
										Frontal	Fondo	Lateral	
HCS-B	sin restricción	0.80	0.20	3.20	4	18.00	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
HCS-M	sin restricción	0.80	0.20	3.20	4	18.00	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
HCS-A	sin restricción	0.80	0.20	3.20	4	18.00	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
HCL-M	sin restricción	0.80	0.20	3.20	4	18.00	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
CU	sin restricción	0.85	0.15	5.10	6	27.00	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
CCOM	sin restricción	0.85	0.15	3.40	4	18.00	sin restricción	sin restricción	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	sin restricción	sin restricción

INDUSTRIA CASERA Y DE BAJO IMPACTO

USO DE SUELO	Lote/mínimo (m²)	COS	Superficie permisible (%)	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Frente mínimo de construcción (m)	Restricciones							
								menor de 20 m		menor de 30 m		menor de 35 m			
HCS-B	sin restricción	0.80	0.20	2.40	3	13.5	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
HCS-M	sin restricción	0.80	0.20	2.40	3	13.5	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
HCS-A	sin restricción	0.80	0.20	2.40	3	13.5	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
HCL-M	sin restricción	0.80	0.20	2.40	3	13.5	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
CU	sin restricción	0.85	0.15	4.20	5	22.5	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
CCOM	sin restricción	0.85	0.15	2.50	3	13.5	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
CREG	sin restricción	0.70	0.30	2.40	3	13.5	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
IBI	sin restricción	0.70	0.30	3.50	5	22.5	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción
IMI	sin restricción	0.70	0.30	3.50	5	22.5	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción	sin restricción

INDUSTRIA DE MEDIANO Y ALTO IMPACTO, ALMACENAMIENTO O DEPOSITO

USO DE SUELO	Lote/mínimo (m²)	COS	Superficie permisible (%)	CUS	Niveles de construcción	Altura máxima de construcción (m)	Frente mínimo de construcción (m)	Restricciones						
								menor de 20 m		menor de 30 m		menor de 35 m		
CREG	200	0.70	0.30	2.40	3	18.00	10	10% de la altura total de construcción	20% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción				
IBI	200	0.70	0.30	2.10	3	18.00	10	10% de la altura total de construcción	20% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción				
IMI	300	0.70	0.30	3.50	5	30.00	10	10% de la altura total de construcción	20% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción				
IBI	200	0.70	0.30	2.10	3	18.00	10	10% de la altura total de construcción	20% de la altura total de construcción	10% de la altura total de construcción				

Ejemplo de Normatividad de Edificación aplicable a los sectores 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 24, 25, 26, 27

8.7.1 Uso de suelo

Son los usos que aplican en la zonificación secundaria.

8.7.2 Máximo de habitantes por hectárea

Es el número de habitantes máximo permitidos por hectárea. Para el caso de desarrollos habitacionales no deberá excederse del máximo de habitantes en función de las dimensiones totales del terreno. Para el caso de predios individuales donde se proyecta uso habitacional, comercio o servicio, este se medirá en un sector inmediato de tres manzanas



alrededor de la manzana que contiene el predio solicitado. En dicho sector debe calcularse el número de habitantes considerando 4 habitantes por vivienda, en casos de uso comercial o de servicio se medirá a razón de 1 persona por cada 15 m² de construcción.

8.7.3 Máximo de viviendas por hectárea

Es el número de viviendas máximo permitidos por hectárea. Para el caso de desarrollos habitacionales no deberá excederse del máximo de viviendas en función de la superficie total del terreno. Para el caso de predios individuales donde se proyecta uso habitacional, comercio o servicio, este se medirá en un sector inmediato de tres manzanas alrededor de la manzana que contiene el predio solicitado. En dicho sector debe calcularse el número de habitantes considerando 4 habitantes por vivienda, en casos de uso comercial o de servicio se medirá a razón de 1 persona por cada 10 m² de construcción.

8.7.4 Lote mínimo.

Superficie mínima permitida por lote. Aplica en fraccionamientos.

8.7.5 Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS)

El coeficiente de ocupación del suelo (COS) es el porcentaje de la superficie total del lote, donde se permitirá edificarse.

Se presenta en número fraccionado y es el factor que al multiplicarse por la superficie total del lote, se obtiene como resultado el total de m² que se pueden construir en planta baja (Entendiéndose por superficie construida aquella que está techada).

Si la construcción incluye uno o más niveles de sótano, la superficie de cada uno de estos pisos de sótano tampoco podrá exceder el COS determinado en dicho predio, garantizando así el complemento del COS como superficie permeable. Solo podrá permitirse exceder la superficie de sótano de acuerdo al COS si se presenta un sistema de captación del agua equivalente a este excedente de suelo impermeable.

Si el lote tiene 100m² y el COS es 0.6, podrán entonces construirse (ocuparse) como máximo 60 m² en planta baja al igual que en cada uno de los pisos de sótano.

8.7.6 Superficie permeable

El área libre de construcción en cada predio es el que resulta de restar el COS a la superficie total del terreno. Del área libre de construcción podrá pavimentarse solo un 30% para andadores o huellas para el tránsito y/o estacionamiento de vehículos. El resto deberá utilizarse como área ajardinada o con pavimentos permeables.

8.7.7 Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS).

El coeficiente de utilización del suelo (CUS) es el máximo de metros cuadrados de construcción dentro del lote, tomando en cuenta todos los pisos. Se presenta en número fraccionado y su multiplicación por la superficie total del lote determina la superficie máxima permitida de construcción acumulada en todos los niveles. Esto no aplica a sótanos.

Si el lote tiene 100m², el COS 0.6 y el CUS es 4; podrán entonces construirse 400 m² sin ocupar más de 60 m² en planta baja.

8.7.8 Niveles de construcción

Es el número de niveles de construcción máximos permitidos incluyendo la planta baja. Los niveles de sótano no aplican.

8.7.9 Altura máxima de construcción

Es la altura máxima que debe tener una edificación incluyendo pretilas.

8.7.10 Frente Mínimo

Es el ancho mínima que puede tener un lote en determinado sector.

8.7.11 Restricciones frontales, de fondo y laterales.

Son restricciones de construcción al frente, fondo y laterales del lote. Significa la prohibición de construcción como margen de protección por ruido, alturas, imagen, etc. Esto aplica a todos los niveles de construcción.