

**Acta de la Reunión Extraordinaria del Consejo Directivo del
Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán,
IMPLAN**

ACTA No. 7/2010

En la ciudad de Culiacán, Sinaloa, siendo las 18:17 horas del día miércoles 8 de septiembre de dos mil diez, se llevó a cabo, en la sala de juntas de este Instituto, la Sesión Extraordinaria del Pleno del **Consejo Directivo del IMPLAN**, de acuerdo con la siguiente,

Orden del Día:

1. Lista de asistencia.
2. Instalación de la sesión.
3. Lectura y aprobación de la orden del día.
4. Zonificación Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán.

1. Lista de asistencia.

- | | |
|---------------------------------------|----------------------------------|
| 1. Arq. Jorge Guillermo Ruiz Martínez | Coordinador Ejecutivo del IMPLAN |
| 2. Lic. Jimena Iracheta Carroll | Directora General del IMPLAN |

Consejeros del IMPLAN

- | | |
|--------------------------------------|-------------------------------------|
| 3. Ing. Luis Carlos Medina Aguilar | 9. Ing. Jesús Allán Ovalles Angulo |
| 4. Arq. José Alberto Meza Sánchez | 10. Ing. Javier Pineda Mendi |
| 5. Ing. Carlos Enrique Vega Pereda | 11. Arq. Gladis Mascareño López |
| 6. Arq. Leticia Sotelo Castaños | 12. Lic. Fernando Torres Gómez |
| 7. Lic. Oscar Urcisichi Arellano | 13. Ing. Cesar Manuel Ochoa Salazar |
| 8. Ing. Jesús Cesar Espinoza Bringas | |

2. Instalación de la sesión.

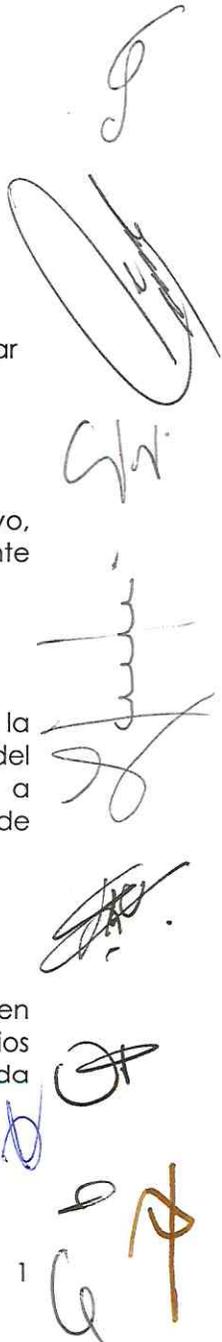
El Arq. Jorge Guillermo Ruiz Martínez, Coordinador Ejecutivo del Consejo Directivo, coordinó la reunión y siendo las 18:20 hrs. y existiendo quórum legal, declaró formalmente instalada la sesión extraordinaria.

3. Lectura y aprobación de la orden del día.

El Arq. Jorge Guillermo Ruiz Martínez, Coordinador Ejecutivo del Consejo Directivo, da la bienvenida al Ing. Luis Abel Román López, Director de Desarrollo Urbano y Ecología del municipio; anuncia de que se trata de una reunión extraordinaria con un solo punto a tratar que es la propuesta de zonificación para la actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán; y somete a la consideración del pleno su aprobación.

4. Normatividad de Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán.

La Lic. Jimena Iracheta, informa que el objetivo de la presente reunión es el revisar en detalle la zonificación secundaria, los usos de suelo, dar a conocer cuáles son los cambios que se están planteando respecto al plan vigente y el cómo se está proponiendo cada sector.



Describe la filosofía detrás del Plan Director en donde se busca consolidar seis temas mediante un ordenamiento del territorio, el primero es promover la ciudad compacta, que significa que en vez de estar tratando de resolver el cómo nos movemos mayores distancias, cómo se empieza a revertir la tendencia y hacer que la gente tenga cada vez menos necesidad de movilidad diaria, el ir generando subcentros y otorgando facilidades para reducir distancias, mayor densidad, cobertura total de servicios básicos.

El segundo tema, es acrecentar los lugares de encuentro social, es procurar que haya más espacios públicos y el rescate cada vez mayor del espacio verde; el tercer tema es que más gente vivía la calle, donde los vecinos hagan suya la calle para que a través de los espacios generen seguridad y lazos comunitarios de ciudadanía.

El cuarto tema es la movilidad para la gente, el cómo mediante el ordenamiento del suelo podemos lograr que Culiacán tenga una movilidad eficiente, es decir, cómo ordenamos los usos para que el transporte público pueda planearse de una manera eficiente y cómo otorgamos facilidades para que la gente utilice el transporte no motorizado; el quinto tema es la lograr la participación ciudadana real; y el sexto corresponde al proceso de planeación institucionalizado que sea reconocido en todos los ámbitos.

- El Arq. Jorge Guillermo Ruiz, refiere que Culiacán nunca había tenido un Plan Director de los alcances como el que actualmente se encuentra vigente; el compromiso de la administración municipal y del instituto fue revisar en un plazo corto, pasado un año para ver que puntos estaban funcionando y qué adolecía el Plan a fin de poderlo mejorar. Informa de lo acotado que están los tiempos para llevar a cabo la actualización en la presente administración municipal, puesto que de lo contrario se demoraría de seis meses a un año en la nueva administración.

La Lic. Jimena Iracheta, expone el esquema de cómo está concebida la zonificación primaria y ubica el área urbana consolidada, que son las superficies consolidadas, construidas y utilizadas. En ella se encuentra el área Urbanizable, baldíos, predios construidos y semiconstruidos sin uso actual y vacíos urbanos sin construcción. Ahora se le denomina área de ocupación de primera prioridad. A efecto de hacer énfasis en ocupar primero todos los terrenos que están dentro de la ciudad y que cuentan con todos los servicios y que lo único que están generando actualmente es especulación que solamente aprovecha un privado y le cuesta a la ciudad en su conjunto.

Después hay una serie de terrenos que se vienen arrastrando desde el Plan Parcial de Zonificación y Usos de Suelo, que son proyectos iniciados, autorizados o en proceso de autorización; son los proyectos que ya jurídicamente no se les puede decir que no y no se le puede quitar el carácter de área urbanizable, son predios que rodean el área urbana consolidada, aclara que no se niega la posibilidad de urbanizarse, pero se establece que es una segunda prioridad.

Existe también una tercera prioridad, también heredada del Plan Sectorial de Zonificación y Usos de Suelo, es un área que en ese plan era urbanizable y que en el plan vigente se tiene como área restringida; señala que jurídicamente es difícil que algo que alguna vez fue urbanizable de pronto manejarlo como conservación o quitarle esa posibilidad, lo que si se puede hacer es acotar su urbanización, establecer una serie de condiciones para poder urbanizar y sobre todo programarla a fin de que el crecimiento urbano en la medida de lo posible lleve un orden lógico. Menciona que el perímetro urbano, es esa línea que separa lo urbano de lo no urbano y todo lo que está dentro del perímetro urbano, es lo que en términos fiscales paga el predial urbano, y ya afuera está toda el

área no urbanizable que hay de varios tipos, la de conservación, patrimonio natural, y la suburbana.

Presenta tabla que contiene la zonificación primaria, compuesta por área urbana y urbanizable, en ella la zona urbana consolidada, tiene como prioridad el área construida, que son las superficies consolidadas, construidas y utilizadas, donde se incluye el Plan Parcial Culiacán Zona Centro. No se impone condiciones para su desarrollo, y está compuesta por 7,274.62 hectáreas que representa el 42.00%.

La zona de primera prioridad, son las 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 con lineamientos de desarrollo urbano sustentable. Se enfatizará en las altas densidades de población, para disminuir desplazamientos y ayudar a la compactación de la ciudad. Son 1,588.56 hectáreas que representan el 9.24%.

La zona urbanizable de segunda prioridad, es el 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 Plan Director para que no propicien impactos negativos al proceso de desarrollo de la ciudad. Estarán sujetos a condiciones de desarrollo como la factibilidad de servicios públicos y proyecto en base a lineamientos de diseño urbano orientados al transporte sustentable. Son 3,849.77 hectáreas que representan el 22.40%.

La zona urbanizable de tercera prioridad, es el área urbanizable sin proyectos autorizados ni en proceso de elaboración. Podrán ser desarrolladas una vez que se ocupe un 70% de las áreas de la zona 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, como transporte, ahorro energético, manejo de residuos, captación de agua pluvial, áreas verdes de calidad y equipadas, equipamiento urbano cercano, usos mixtos, entre otros temas. Existen 4,468.27 hectáreas que representan el 26.00%.

La Lic. Jimena Iracheta, expone que para la actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán, la zonificación primaria compuesta por el área urbana y urbanizable cuenta con 17,181.22 hectáreas.

Destaca también el área identificada como no urbanizable, que es el área de conservación, son 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 y la componen 43,668.14 hectáreas.

El área de patrimonio natural, es un área con posibilidad de usos limitados y condicionados, para lograr la conservación del alto potencial natural del lugar y de ella existen 12,616.39 hectáreas.

Por lo que respecta al área suburbana, se trata de áreas con uso urbano-rural con alta influencia de la zona urbana pero aun preserva condiciones rurales, y de esta se tienen contabilizadas 540.39 hectáreas.

En resumen, el área urbana consolidada ocupa 7,274.62 hectáreas; el área de ocupación de primera prioridad 1,588.56 hectáreas; el área urbanizable condicionada de segunda

Handwritten signatures and initials on the right margin of the page, including a large 'g' at the top, a signature that appears to be 'G.W.', another signature below it, and several other initials and scribbles at the bottom right.

prioridad 3,849.77 hectáreas; el área urbanizable condicionada de tercera prioridad 4,468.27 hectáreas. Puntualiza que la segunda y tercera prioridad es suelo potencialmente urbanizable, sometido a condiciones especiales para su desarrollo. Por tanto el área no urbanizable es aquella con los usos de conservación, patrimonio natural y suburbana.

Señala que en el diagnóstico del Plan Director, se requieren 3,832 hectáreas para cubrir la demanda de vivienda de la población prevista para el 2030, incluyendo la superficie que le corresponde de equipamiento, vialidades, área verde y servicios complementarios, por lo que aunque no se lograra revertir la tendencia hacia la expansión menos densa, ya con la primera y segunda prioridad se tiene demasiada tierra que no es fácil revertir.

Muestra imágenes de zonificación secundaria del Plan Director vigente y de la propuesta 2010, a efecto de identificar gráficamente los cambios que se plantean para la actualización. Comenta que la zonificación es más detallada ya que esta señala usos de suelo más específicos, los equipamientos; contendrá información de las áreas que tienen algún riesgo para la urbanización, como son alta tensión, arroyos, entre otros; menciona que habrá una carta urbana por sector de la ciudad que identifica estos riesgos.

Precisa que el caso del centro, este tiene su plan parcial que ya está vigente, al igual que la primavera que cuenta con su propio plan parcial; informa que desde el plan anterior se incluye el Tres Ríos, por lo que ahora se tiene una sola planeación de la ciudad. Refiere que después de ver la importancia que tiene la mezcla de usos para el concepto del Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable y para el urbanismo moderno, se está dejando que todo el uso habitacional sea ya un uso mixto hasta en el nombre, y presenta las definiciones en los usos de suelo.

El uso 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 habitantes por hectárea. 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, comercial o regional.

En cuanto al uso habitacional, comercio y servicios de media densidad, el número de habitantes posible es hasta 300 habitantes por hectárea.

- El Arq. Juan Carlos Rojo, informa que hay una tabla de compatibilidad donde se tienen muy detallados los giros de comercio o servicios que se pueden mezclar con el uso habitacional.
- El Arq. Jorge Guillermo Ruiz, menciona que actualmente existe un vacío y en donde se permite el comercio no especifica su tipo.
- El Ing. Javier Pineda Mendi, comenta que actualmente la imagen del Instituto es muy alta y positiva, por lo que recomienda tener material de carácter informativo para evitar interpretaciones equivocadas.
- El Arq. Juan Carlos Rojo, expone que el criterio para definir qué comercio y tipo de giro se puede tener en una zona habitacional, es particularmente el comercio que le sirva a la gente que viva en la zona, tal es el caso de una farmacia, un abarrote, una papelería entre otros en los que su uso y funcionamiento no genere ruidos, olores, ni propicie el tráfico vehicular; lo que se busca es reducir el uso de viajes en automóvil, presenta y describe la tabla de compatibilidades.

Handwritten notes and signatures on the right margin of the page. The notes include a large circle around the text 'Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable', a signature 'JCR', and other illegible scribbles and initials.

Señala que para corredor comercial, este se ubica 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 ya que en ellos es deseable. 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 desarrollos plurifamiliares con comercio en planta baja.

Para corredor regional, corresponde a los accesos regionales donde se concentran usos más específicos relacionados con la dinámica regional y que demanden el tráfico pesado. Son vías de transición entre lo urbano y lo suburbano

En cuanto a la definición de área verde, son 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.

Corresponde a equipamiento, el 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.

Los planes parciales, son las áreas que cuentan con una normatividad específica y usos perfectamente establecidos y 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.

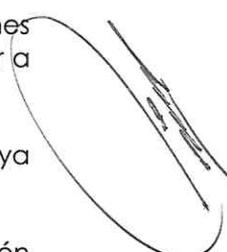
Informa que en la actualización del plan, la ciudad se divide en 27 sectores en donde cada uno de ellos tiene su propia carta urbana que incluye toda la normatividad aplicable. Refiere que el objetivo es que cuando se apruebe el Plan se puedan mandar a imprimir esas cartas urbanas en una presentación y formato atractivo para que se pueda repartir y sea del dominio público. Se proyecta en formato de Arc view, los sectores 3, las Quintas; 19, Villas del Río, y 5, Universitarios. En ellos explica como se están repartiendo los usos y se exponen cuales fueron los criterios que definieron donde va un corredor urbano, donde un comercial. Así como características de vialidades, mezcla de usos y aspectos particulares.

- El Ing. Espinoza Bringas, recomienda se cuide que en paralelo a las modificaciones de los usos permitidos, particularmente comercio se tomen las previsiones en materia de estacionamientos y modificaciones que la reglamentación requiera.
- El Coordinador Ejecutivo, Arq. Jorge Guillermo Ruiz, se refiere a la importancia de la actualización del Reglamento de Construcciones como consecuencia de la actualización del Plan Director. Si se da una cosa y la otra se queda atrás, queda una serie de vacíos que dejan al municipio en situación de indefensión jurídica ante posibles inconformidades.

Handwritten notes and signatures on the right side of the page, including a large 'G' at the top, a signature, and various initials and marks.

- El Ing. Jesús Allán Ovalles, considera que las modificaciones influirán en la situación inmobiliaria ya que algunos predios se afectan y otros se beneficiaran.
- La Lic. Jimena Iracheta, describe que uno de los temas más criticados en México respecto al INFONAVIT, era que se hacían grandes conjuntos habitacionales donde nunca nadie tomaba en consideración donde se iba a instalar el comercio y por ello se genera desorden ya que las personas a como van pudiendo abre un comercio. Por tanto si ya se sabe que eso sucede en Latinoamérica mejor preparar la normatividad para especificar donde si y donde no se permite el comercio.
- El Ing. Javier Pineda, comenta que se debe propiciar que la ciudadanía conozca que se puede y que no se puede construir.
- El Arq. José Alberto Meza, comenta que en los nuevos fraccionamientos los residentes cambian el uso de suelo, y opina que la ciudad de Culiacán es muy dinámica, por lo que tiene que buscarse el soporte legal a las propuestas para poner orden.
- El Lic. Fernando Torres Gómez, señala que hay una diversidad de situaciones jurídicas que confluyen para la aplicación de un reglamento, recomienda sacar a la brevedad la actualización del Plan Director.
- El Ing. Jesús Cesar Espinoza, insiste en que la actualización del Plan Director vaya ligado a la actualización del Reglamento de Construcciones.
- El Coordinador Ejecutivo, Arq. Jorge Guillermo Ruiz, informa que en la actualización de Reglamento de Construcciones, se contempla establecer una licencia de uso, que reglamente el uso y que sea necesario la realización de un trámite para cambiar el uso de una edificación.
- El Lic. Oscar Urcisichi, recomienda el tema de la incorporación de acción colectiva en materia urbana y señala que no hay sanciones para quien violenta una licencia de uso; recomienda iniciar por la actualización de la reglamentación municipal y luego a cabildear con el congreso para la legislación estatal.
- El Ing. Luís Carlos Medina, recomienda una intensa labor de socialización, para que la gente comprenda de lo que se trata el Plan Director de Desarrollo Urbano y ellos mismos protejan y vigilen su cumplimiento.
- La Lic. Jimena Iracheta, expresa que lo más novedosos de esta actualización es que reúne toda la filosofía del Desarrollo Orientado al Transporte Sustentable, en la zonificación primaria. Comenta que el mayor reto es lograr que se pueda establecer algún candado para que los terrenos más alejados no se urbanicen hasta que no se haya urbanizado los de la zona urbana, por lo que el tema es el cómo. Solicita a los integrantes del Consejo Directivo, para que cada quien desde su ámbito ayude a pensar mediante qué instrumentos y mecanismos puede ser posible.

J



GW







ACUERDO

1.- El Pleno del Consejo Directivo aprueba etapa de propuesta de zonificación primaria y secundaria, encaminada a la presentación del proyecto de actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán.

RESUMEN DE ACUERDOS 8 DE SEPTIEMBRE de 2010

1.	El Pleno del Consejo Directivo aprueba etapa de propuesta de zonificación primaria y secundaria, encaminada a la presentación del proyecto de actualización del Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán.	
----	---	--

Clausura de la sesión.

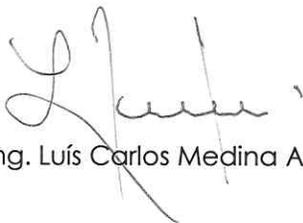
Siendo las 19:55 hrs. del día 8 de septiembre del presente año, el Arq. Jorge Guillermo Ruiz Martínez, Coordinador Ejecutivo del Consejo Directivo del Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán, dio por clausurada la sesión y como constancia se levanta la presente acta que firma la Directora General y los demás integrantes del Consejo Directivo que dan fe de dicha reunión.

Arq. Jorge Guillermo Ruiz Martínez
Coordinador Ejecutivo del Consejo Directivo del IMPLAN



Lic. Jimena Iracheta Carroll
Secretaria Técnica del Consejo Directivo del IMPLAN

Integrantes del Consejo Directivo del IMPLAN

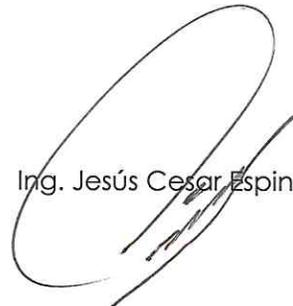


Ing. Luís Carlos Medina Aguilar



Lic. Oscar Urcisichi Arellano

Arq. José Alberto Meza Sánchez



Ing. Jesús Cesar Espinoza Bringas



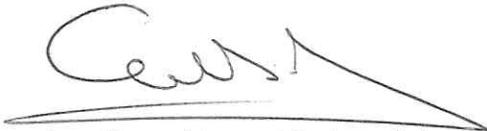
Ing. Javier Pineda Mendi



Arq. Leticia Sotelo Castaños

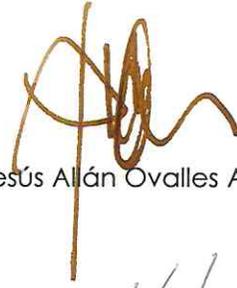


Ing. Carlos Enrique Veja Pereda



Ing. Cesar Manuel Ochoa Salazar

Ing. Jesús Allán Ovalles Angulo



Arq. Gladis Mascareño López



Lic. Fernando Torres Gómez



Handwritten mark in blue ink, possibly initials.