

# Plan Director de Desarrollo Urbano de Costa Rica



Plan Director  
de Desarrollo Urbano  
de Costa Rica

## Índice

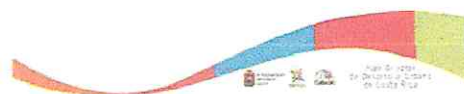
INTRODUCCIÓN .....	5
1 ANTECEDENTES.....	7
1.1 Lineamientos normativos de planeación .....	7
1.1.1 Fundamento legal del Sistema Estatal de Planeación Urbana ...	7
1.1.2 Planes y programas urbanos vigentes .....	8
1.1.3 Plan Director de Desarrollo Urbano .....	13
1.2 Fundamentación jurídica .....	14
2 DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO.....	18
2.1 Ubicación y entorno.....	18
Costa Rica tiene una ubicación importante en el centro del valle agrícola de Culiacán, a menos de 15 km lineales de la bahía del Pabellón y de poblados importantes como Eldorado, Villa Juárez, Quilá y El Salado. ....	18
2.2 Antecedentes históricos .....	19
2.3 Contexto regional.....	20
2.4 Perfil social .....	23
2.4.1 Estructura demográfica .....	23
2.4.2 Comportamiento poblacional y espacial .....	26
2.4.3 Distribución de la población por grandes grupos de edad ...	27
2.4.4 Composición por edad y sexo.....	29
2.4.5 Índice de marginación.....	29
2.4.6 Aspectos económicos.....	33
2.4.7 Bono demográfico .....	33
2.4.8 Proyección de población .....	35
2.4.9 Sectores económicos de producción.....	36
2.4.10 Población económicamente activa e inactiva .....	37
2.4.11 Niveles de ingreso.....	38
2.5 Perfil ambiental.....	39
2.5.1 Clima .....	39
2.5.2 Edafología.....	39
2.5.3 Hidrografía e infraestructura hidráulica.....	40
2.5.4 Vegetación .....	41
2.5.5 Topografía .....	42
2.5.6 Riesgos y vulnerabilidad .....	42
2.6 Perfil territorial.....	43
2.6.1 Estructura, crecimiento y tendencias urbanas.....	43
La ciudad responde a un trazado reticular a partir de las primeras instalaciones de la fábrica del Ingenio Rosales.....	43
Existen bordes artificiales como los canales, drenes y la vía del tren que delimitan el crecimiento de la ciudad y a su vez impiden la articulación de los diferentes sectores. ....	43



2.6.2	Usos y destinos del suelo .....	44
2.6.3	Vivienda.....	45
2.6.4	Infraestructura urbana.....	49
2.6.5	Equipamiento urbano.....	53
2.6.6	Tenencia de la tierra.....	55
Mapa 12: Tenencia de la tierra .....		56
2.7	Movilidad.....	56
2.7.1	Movilidad urbana.....	56
2.7.2	Movilidad en Costa Rica .....	58
2.7.3	Movimientos intraurbanos.....	58
2.7.4	Origen destino.....	59
2.7.5	Análisis por sectores y modalidades.....	60
2.7.6	Uso del automóvil.....	61
2.7.7	Uso de la bicicleta .....	61
2.7.8	Uso peatonal .....	62
2.7.9	Transporte público.....	63
2.7.10	Condiciones para la pavimentación.....	65
2.7.11	Movilidad interurbana.....	66
2.7.12	Resumen de la situación actual .....	67
2.8	Imagen urbana y patrimonio .....	68
2.9	Organización social y participación ciudadana.....	68
2.10	Taller de planeación estratégica.....	70
2.11	ANÁLISIS FODA.....	71
2.12	Perfil económico.....	71
2.13	Perfil social.....	71
2.14	Perfil territorial .....	72
2.15	Perfil movilidad.....	73
2.16	Perfil ambiental.....	74
2.17	Factores críticos .....	74
3	Visión .....	75
4	Escenarios.....	75
5	Objetivos.....	81
5.1	Ciudad ordenada (ordenamiento territorial).....	81
5.2	Ciudad sustentable (medio ambiente y sustentabilidad).....	82
5.3	Ciudad equitativa (desarrollo económico y social) .....	83
5.4	Ciudad Consolidada (Equipamiento e Infraestructura) .....	83
5.5	Ciudad funcional y saludable. (Movilidad Urbana).....	84
5.6	Ciudad digna (Cultura urbana y Patrimonio).....	85
6	ESTRATEGIAS .....	86
6.1	Estrategias Territoriales .....	86
6.2	Estrategias Sociales.....	86
6.3	Estrategias de Movilidad .....	86
6.4	Estrategias Económicas .....	87
6.5	Estrategias Ambientales .....	87

## PDDU- COSTA RICA

6.6	Estrategias Patrimoniales .....	88
7	ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	89
7.1	Límite del centro de población .....	89
7.1.1	Perímetro Urbano .....	90
7.2	Estructura Urbana .....	91
7.3	Zonificación primaria .....	92
7.4	Zonificación Secundaria .....	96
Se refiere a distritos de los centros de población, en los cuales 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. ....		
		96
En el siguiente mapa se concentra la propuesta de zonificación de este plan y se describen los usos de la misma: .....		
		96
<b>Habitacional Alta Densidad</b> .....		97
Se refiere al número de habitantes (hasta 400 hab/ha) .....		
		97
<b>Habitacional Media Densidad</b> .....		97
Se refiere al número de habitantes (hasta 300 hab/ha) .....		
		97
<b>Habitacional Baja Densidad</b> .....		97
Se refiere al número de habitantes (hasta 200 hab/ha) .....		
		97
<b>Habitacional Comercio y Servicios Alta Densidad</b> .....		98
Se refiere al número de habitantes (hasta 400 hab/ha) con mezcla de uso para comercio y servicios básicos. ....		
		98
<b>Comercio Servicios e Industria</b> .....		98
<b>Corredor Urbano</b> .....		98
Está ubicado en las avenidas principales, autopistas y vialidades regionales, se caracteriza por el uso mixto y por un número mayor de niveles de construcción. ....		
		98
<b>Equipamiento</b> .....		99
7.5	Normas Generales de Ordenación .....	100
7.5.1	Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) y Coeficiente de Utilización del Suelo (CUS). ....	100
Densidad de ocupación y utilización del suelo .....		100
7.5.2	Zona con características patrimoniales .....	102
7.5.3	Normas para espacios públicos .....	104
7.5.4	Área construible en zonificación denominada espacios públicos y áreas verdes .....	104
7.5.5	Alturas de edificación y restricciones en la colindancia posterior del predio. ....	105
7.5.6	Norma para instalaciones permitidas por encima del número de niveles .....	105
7.5.7	Área libre de construcción y recarga de aguas pluviales a los mantos freáticos. ....	106
7.5.8	Normas para vegetación .....	106
7.5.9	Normas para zonas y usos de riesgo .....	106



## PDDU- COSTA RICA

8	ESTRUCTURA VIAL Y MOVILIDAD .....	108
8.1	Estructura vial .....	108
8.2	Tipos de vialidades .....	108
8.3	Transporte sustentable. La alternativa .....	114
8.3.1	Transporte público.....	114
8.3.2	Bicicletas.....	114
8.3.3	Peatones .....	115
8.4	Cultura cívica y cultura vial .....	115
9	INSTRUMENTACIÓN .....	116
	Para ello se tomaron los programas derivados de las estrategias planteadas y como consecuencia los proyectos resultantes de los mismos.....	116
10	PRIORIZACION DE PROYECTOS.....	137
I.	Anexo Metodológico .....	142



### PLAN DIRECTOR DE DESARROLLO URBANO DE COSTA RICA SINDICATURA DEL MUNICIPIO DE CULIACÁN.

#### INTRODUCCIÓN

El Plan Director de Desarrollo Urbano de Costa Rica (PDDUCR) es un instrumento legal, técnico y normativo, que permite ordenar y regular el desarrollo urbano presente y futuro de la ciudad de Costa Rica.

Es un documento fundamental para el futuro de la ciudad, puesto que establece con claridad y transparencia las áreas de crecimiento, los usos de suelo permitidos y los prohibidos en toda la ciudad, así como otras normas urbanas, entre las que destacan densidades y alturas máximas de construcción y tipos de vialidades.

Asimismo, establece el perímetro urbano de la ciudad, es decir, el límite territorial hasta donde el gobierno municipal puede introducir servicios públicos, y hasta donde las autoridades catastrales podrán ejercer su derecho de cobro para usos urbanos; y sobre todo, es un medio para contener la expansión anárquica de la mancha urbana, orientando el crecimiento de manera planificada, sustentable y con visión de largo plazo, para hacer más eficiente la inversión pública y privada.

Por otro lado, el PDDUCR establece las políticas urbanas y propone instrumentos diversos que permiten orientar de manera efectiva el desarrollo de la ciudad hacia una visión de largo plazo.

Cabe destacar que aunque este documento fue formulado bajo una perspectiva de largo plazo –al año 2030– su revisión y actualización no deberá superar tres años, puesto que la dinámica de la ciudad y los cambios en reglamentos, leyes y procesos administrativos nos permitirán mejorar este documento, particularmente en su diseño normativo, dentro de un proceso constante de evaluación y retroalimentación, en el marco de lo establecido por la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa.

Al entrar en vigor este Plan, se enriquece el sistema de planeación territorial municipal, pues es posible iniciar acciones claras y transparentes para normar todos los usos y construcciones de la ciudad, con base en lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa y el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán; todo ello, en el marco de un proceso de planeación estratégica, participativa, integral y

## PDDU- COSTA RICA

de largo plazo bajo la responsabilidad del Municipio de Culiacán, a través del Instituto Municipal de Planeación Urbana de Culiacán (IMPLAN).

Es importante señalar que el espíritu de este Plan es el de dar orden al desarrollo urbano de la ciudad de Costa Rica, anteponiendo el bien común al individual o de grupos; fomentar una distribución más equitativa de los satisfactores sociales en el territorio, así como hacer más eficiente la inversión pública en materia de infraestructura y servicios, además de recuperar y garantizar espacios públicos para “hacer ciudad”. El cabal cumplimiento de este Plan da certidumbre para la inversión y competitividad de esta ciudad.

Como bien lo dispone la legislación en la materia, el PDDUCR es resultado de un proceso de participación ciudadana impulsado por grupos y actores sociales promotores del desarrollo urbano, social y económico de Costa Rica. La visión de ellos sustraída de varios talleres de participación, se incorporó en este Plan.

Una vez que se llegó a conformar un primer borrador del Plan, el IMPLAN, lo sometió al escrutinio público, a partir de una convocatoria pública donde se ofreció un espacio en la página electrónica para recibir propuestas. Este proceso de consulta ciudadana, tuvo una duración de sesenta días, dentro del cual se realizó un taller de planeación participativa y una presentación pública donde se recibieron observaciones de parte de la sociedad en general y de los actores claves del proceso.

Dichas aportaciones, junto con el Dictamen elaborado por el CMDU, constituyeron la fuente principal para conformar esta versión final del Plan.

En este sentido, el PDDUCR constituye un paso muy importante hacia el efectivo ordenamiento urbano, basado en un proceso de planeación participativa, integral y con un claro rumbo: el de construir una ciudad más sustentable, más ordenada y más competitiva, de la que los costarricenses se sienta más orgulloso cada día.

## 1 ANTECEDENTES

### 1.1 Lineamientos normativos de planeación

#### 1.1.1 Fundamento legal del Sistema Estatal de Planeación Urbana

La planeación urbana del estado de Sinaloa encuentra su fundamento jurídico de manera específica en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, vigente desde el año 2004, que establece que el Sistema Estatal de Planeación Urbana se integrará con los planes y programas, dentro de los cuáles se encuentra previsto el Plan Director de Desarrollo Urbano de Centro de Población, que es el que nos ocupa:

Tabla No 1: Sistema de Planeación

SISTEMA ESTATAL DE PLANEACIÓN URBANA	
Sistema Estatal de Planeación Urbana	Planes y programas
Programa Estatal de Desarrollo Urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan Estatal de Desarrollo Urbano</li> <li>- Programa Estatal de Ordenamiento Territorial</li> <li>- Plan Regional de Desarrollo Urbano</li> </ul>
Programa Municipal de Desarrollo Urbano	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan Municipal de Desarrollo Urbano.</li> <li>- Programa Municipal de Ordenamiento Territorial</li> </ul>
Programas de Desarrollo Urbano de Centros de Población	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan Director de Desarrollo Urbano</li> <li>- Plan Parcial de Desarrollo Urbano</li> </ul>
Todos aquellos planes y programas que se deriven de los señalados anteriormente.	
Fuente: formato elaboración propia. Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, Artículo 28, decreto no. 659 publicado en el Periódico Oficial "El estado de Sinaloa" No. 105 de 1 de Septiembre de 2004	

Ahora bien, esta ley define el Plan Director de Desarrollo Urbano como aquél que "integra el conjunto de políticas, lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones, establecidas en el Programa Estatal de



## PDDU- COSTA RICA

Desarrollo Urbano referidas a un centro de población determinado, tendientes a promover el desarrollo racional y equilibrado de su territorio”.<sup>1</sup>

### 1.1.2 Planes y programas urbanos vigentes

En el apartado anterior, se expuso cómo debe estar integrado el Sistema Estatal de Planeación Urbana por ley. Sin embargo, en virtud de que la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa es relativamente nueva, la normatividad existente en materia de desarrollo urbano; los planes y proyectos vigentes, no se adecuan del todo a las disposiciones de esta ley.

A continuación se menciona cada uno de los planes y proyectos urbanos que se encuentran vigentes.

#### Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012

El primer Plan al que se hace referencia en este caso, es el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, mismo que fue elaborado en cumplimiento al Artículo 26 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y de acuerdo a lo establecido en la Ley de Planeación.

El Plan Nacional de Desarrollo tiene como finalidad establecer los objetivos nacionales, las estrategias y las prioridades que serán la base para los programas sectoriales, especiales, institucionales y regionales que emanan de éste.

Este Plan asume como premisa básica la búsqueda del Desarrollo Humano Sustentable; y su elaboración estuvo sustentada en gran medida en el proyecto Visión México, la cual se puede definir como una apuesta común por un Desarrollo Humano Sustentable, una descripción del México deseable y posible por encima de las diferencias. Esto significa que el Gobierno de la República se dio a la tarea de construir una visión de México al año 2030, como resultado de la convocatoria y conjunción de las distintas y numerosas visiones a lo largo y ancho del país.

Este trabajo se estructuró en torno a cinco ejes:

- 1) Estado de Derecho y Seguridad
- 2) Economía Competitiva y Generadora de Empleos
- 3) Igualdad de Oportunidades
- 4) Sustentabilidad Ambiental
- 5) Democracia Efectiva y Política Exterior Responsable

<sup>1</sup> H. Congreso del Estado de Sinaloa. “Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa”. 1 de septiembre de 2004, Artículo 54.

## PDDU- COSTA RICA

El tema de la planeación urbana y territorial forma parte del tercer eje, denominado "Igualdad de Oportunidades" y al respecto, la Visión México 2030 señala lo siguiente:

*"La planeación urbana y territorial debe garantizar un desarrollo equilibrado, que cada mexicano tenga certeza sobre la propiedad de la tierra y oportunidades para tener una vivienda digna con acceso a servicios básicos de calidad, independientemente de su nivel de ingreso o de la comunidad en la que se encuentre. Para el 2030 tendremos que haber construido casi tantas viviendas nuevas como las hasta ahora existentes. Ello sólo será posible en el marco de una estrategia ordenada y cuidadosamente planeada desde ahora".*

### Plan Estatal de Desarrollo 2005-2010

En el ámbito local, el Plan Estatal de Desarrollo 2005-2010, elaborado por el Gobierno del Estado de Sinaloa, si bien no es un plan de desarrollo urbano propiamente dicho, sí contiene en su primer capítulo un apartado dedicado específicamente al desarrollo urbano y al ordenamiento territorial, en el cual se hace un análisis de los principales retos de Sinaloa<sup>2</sup>:

- *Garantizar el eficiente funcionamiento de las ciudades como un motor de desarrollo regional y principal centro de actividades económicas;*
- *Brindar seguridad en la tenencia de la tierra a los moradores de asentamientos irregulares, mediante mecanismos eficaces y con la mayor sensibilidad social;*
- *Acercar los mecanismos que posibiliten el acceso al suelo del sector social demás bajos ingresos, a los esquemas de financiamiento para la adquisición de terrenos urbanos; y*
- *Evitar la especulación del suelo en las zonas urbanas aplicando estrictas medidas de control y clara determinación de los usos y destinos de éste, así como satisfacer con puntualidad las demandas de suelo urbano, en función de las necesidades presentes y futuras a corto, mediano y largo plazo.*

Los objetivos, estrategias y líneas de acción<sup>2</sup> del Plan Estatal de Desarrollo en materia de desarrollo urbano y ordenamiento territorial son los siguientes:

- *Reformar el Sistema Estatal de Planeación Urbana*

<sup>2</sup> Gobierno del Estado de Sinaloa. "Plan Estatal de Desarrollo 2005-2010", Págs. 69-74.

## PDDU- COSTA RICA

- *Actualizar los instrumentos de planeación urbana, incorporando el valor del territorio como soporte de la actividad económica y social;*
- *Actualizar el marco regulatorio en materia de planeación y desarrollo urbano; y*
- *Promover la participación ciudadana en apoyo de los diferentes organismos y dependencias de gobierno, cuyas funciones sean afines con la planeación del desarrollo urbano.*
- *Alinear el Sistema Urbano Estatal en sinergia con el Sistema Urbano Nacional.*
  - *Implementar el Programa Estatal de Ordenamiento Territorial, acorde con políticas nacionales y con las nuevas dinámicas espaciales; e*
  - *Impulsar proyectos estratégicos con visión integral y de largo plazo que garantice el desarrollo de las regiones de la entidad.*
- *Constituir reserva territorial suficiente*
  - *Adquirir suelo apto para el desarrollo urbano; y*
  - *Fortalecer la regularización efectiva de la tenencia de la tierra urbana y rural, para ampliar la incorporación ordenada de suelo al desarrollo habitacional.*

### Plan Municipal de Desarrollo 2008-2010

Sobre el sistema de planeación municipal solo existen como instrumentos el Plan Municipal de Desarrollo de la administración en turno y el recientemente aprobado Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán, mismos que en orden estricto no reemplazan al inexistente Plan Municipal de Desarrollo Urbano.

El Plan Municipal de Desarrollo 2008-2010, posee una serie de propuestas y estrategias, cuyo objetivo es contribuir al avance y transformación del municipio de Culiacán.

Es regido por cinco ejes, los cuales son:

- I. Culiacán Confiable y Competitivo.*
- II. Desarrollo Humano Integral.*
- III. Municipio Saludable.*
- IV. Gobierno Transformador.*
- V. Culiacán digital, Municipio innovador.*

El eje I, Culiacán Confiable y Competitivo, en materia de desarrollo urbano integral tiene como prioridad mantener un municipio con servicios





## PDDU- COSTA RICA

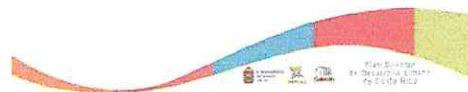
eficientes, acordes al desarrollo competitivo de la región y del país, en donde se implementan acciones para que Culiacán cuente con una urbanización moderna, funcional y sustentable. Tener calles dignas con un mejor flujo vehicular y más seguro tanto para los conductores como para los peatones y espacios públicos de convivencia social que favorezcan la calidad de vida de los habitantes del Municipio. Este eje se encuentra clasificado en cuatro grandes temas: Seguridad ciudadana, Desarrollo urbano estratégico, Desarrollo Sustentable y Promoción y Desarrollo Económico.

En el apartado de Desarrollo Urbano Estratégico, dentro de las líneas de acción, encontramos las siguientes:

- *Mejorar la imagen urbana de la ciudad.*
- *Rescatar y/o rehabilitar espacios públicos.*
- *Mejorar los servicios en los mercados municipales.*
- *Evitar los asentamientos humanos irregulares en la ciudad, en áreas protegidas y de conservación.*
- *Promover la peatonalización*
- *Buscar reservas territoriales apropiadas y atender un crecimiento más ordenado y regulado.*
- *Generar la normatividad necesaria para disminuir el número de lotes baldíos urbanos y asignar usos y destinos.*

En lo referente al Desarrollo Sustentable, encontramos las siguientes líneas de acción:

- *Desarrollar normatividad donde se promueva la construcción de vivienda ecológica y sustentable.*
- *Promover, a través de distintos medios, una cultura y educación ambientales.*
- *Regular el estacionamiento en la vía pública y que se respeten los derechos de tránsito de las vialidades.*
- *Respetar las áreas naturales protegidas y las de conservación en el municipio, aplicando recursos para su conservación y un aprovechamiento sustentable.*
- *En las nuevas construcciones en el municipio, hacer obligatorio obras que eviten inundaciones en áreas de riesgo de la ciudad, mediante la aplicación irrestricta del Reglamento de Construcciones.*
- *Modernizar y promover la cultura del uso del transporte público.*
- *Estudiar y presentar alternativas para la toma de medidas urgentes a fin de disminuir los problemas de tráfico vehicular.*
- *Promover la creación de espacios públicos, el rescate de los que ya existen y que se encuentran en condiciones deplorables.*



## PDDU- COSTA RICA

- *Tecnificar el campo para lograr el ahorro del agua.*
- *Promover la participación ciudadana mediante una mayor intervención de los consejos ciudadanizados en la vida pública.*
- *Revisar la legislación ambiental del municipio y actualizarla.*
- *Ordenamiento ecológico del municipio para aprovechar sus potencialidades naturales.*
- *Crear un sistema de restauración de la vegetación, flora y fauna que forman parte de los procesos ecológicos en las áreas naturales.*
- *Regular los desarrollos urbanos sin que se presenten afectaciones a la población y a la ciudad.*

### Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán

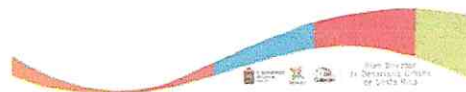
El Plan Director de Desarrollo Urbano de Culiacán, es el instrumento legal, técnico y normativo, que ordena y regula el desarrollo urbano presente y futuro de la ciudad de Culiacán; donde se establece con claridad y transparencia los usos de suelo permitidos y los prohibidos en toda la ciudad y las áreas de crecimiento, así como otras normas urbanas, entre las que destacan las densidades y alturas máximas de construcción.

Con dicho Plan, se enriquece el sistema de planeación territorial municipal, pues es posible iniciar acciones claras y transparentes para normar todos los usos y construcciones de la ciudad, con base en lo establecido en la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa y el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán; todo ello, en el marco de un proceso de planeación estratégica, participativa, integral y de largo plazo.

La aprobación de este Plan también dio cumplimiento a una de las acciones establecidas dentro del Plan Municipal de Desarrollo 2008- 2010, dentro del eje temático "Culiacán Confiable y Competitivo" en la línea de acción de Desarrollo Urbano, que tiene como objetivo impulsar un desarrollo urbano armónico y sustentable, mediante la "elaboración y decreto del Plan Rector de Desarrollo Urbano, con el objeto de ordenar, definir y vigilar el crecimiento de la ciudad para hacerla más compacta y sustentable".

### Plan Básico de Desarrollo Urbano de Costa Rica

Actualmente el instrumento normativo que regula la ordenación y los usos de suelo en la ciudad de Costa Rica se encuentra contenido en un Plan Básico de Desarrollo Urbano de Costa Rica, mismo que entró en vigor desde Noviembre de 1995. Este plan contempla la zonificación primaria y zonificación del área urbana, conteniendo el límite de centro de población, que delimita el área urbana apta para el desarrollo y su zona de conservación, y define en la zonificación secundaria las especificaciones concretas de uso dominante, y normas para las mezclas de usos de suelo.





Los objetivos básicos del plan se describen como:

- *Imprimir a la propiedad privada la modalidad que dicte el interés público con la finalidad de lograr el desarrollo adecuado del poblado.*
- *Determinar las reservas territoriales requeridas para satisfacer las necesidades de la población, señalando su uso y densidad.*
- *Proteger los sitios patrimoniales, históricos y naturales del poblado.*
- *Restablecer las condiciones de la calidad del medio ambiente en congruencia con las condiciones de desarrollo urbano.*
- *Mejorar las condiciones de vida de la población.*
- *Participación social y comprometida de la ciudadanía en la elaboración y el cumplimiento de la misma.*
- *Accesibilidad por parte de la población a la información que este plan proporcione.*
- *Informar permanentemente a la comunidad sobre aspectos vinculados con los planes de desarrollo urbano.*

### 1.1.3 Plan Director de Desarrollo Urbano

Los objetivos del Plan Director de Desarrollo Urbano establecidos en el artículo cincuenta y cinco, señalan adecuar la distribución de la población y de las actividades económicas de acuerdo a las condiciones de su territorio; promover acciones para mejorar las condiciones de vida de las poblaciones; determinar estrategias adecuadas en materia de desarrollo urbano promoviendo la participación social permanente; establecer estrategias de planeación operativas que puedan ser implementadas por el municipio; y, aquellos que permitan orientar el desarrollo del centro de población hacia condiciones óptimas.

Asimismo, prevé los aspectos que mínimamente deberán contener los Planes Directores de Desarrollo Urbano, tales como: la definición de los temas sectoriales de desarrollo urbano y los objetivos que se pretenden alcanzar; la determinación de áreas susceptibles de desarrollo; la determinación de su aplicación dentro del límite del centro de población; las alternativas viables de temas sectoriales para el desarrollo urbano del centro de población; la descripción gráfica de las propuestas de desarrollo urbano; y, las normas y criterios técnicos aplicables por medio de este instrumento de planeación.

Por último, el artículo cincuenta y siete dispone que son acciones de los Planes Directores de Desarrollo Urbano las siguientes: el ordenamiento territorial del centro de población; el establecimiento de uso del suelo, de la estructura urbana, de la inversión urbana, del mejoramiento del



ambiente y conservación del patrimonio cultural del centro de población; la coordinación de los gobiernos federal, estatal y municipal para la ejecución de los programas de inversión urbana; la concertación con los distintos grupos que integran la comunidad; la regulación del crecimiento del centro de población; y, en general, todas aquellas acciones que permitan promover los objetivos de estos planes y programas.

### 1.2 Fundamentación jurídica

Encontramos como sustento jurídico del Plan Director de Desarrollo Urbano de Costa Rica en materia Federal la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Ley General de Asentamientos Humanos, Ley de Planeación, Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas, Ley Agraria, Ley General del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente, Ley General de Bienes Nacionales, Ley de Aguas Nacionales, Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público Constitución Política del Estado de Sinaloa; en el ámbito Estatal la Constitución Política del Estado de Sinaloa, Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, Ley de Planeación para el Estado de Sinaloa, Ley del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente del Estado de Sinaloa, Ley de Gobierno Municipal, Ley de Obras Públicas del Estado de Sinaloa, Ley de Agua Potable y Alcantarillado del Estado de Sinaloa, Ley de Tránsito y Transporte del Estado de Sinaloa, Reglamento de la Ley de Tránsito y Transporte del Estado de Sinaloa y Ley de Catastro del Estado de Sinaloa; en materia Municipal el Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán, Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Culiacán, Reglamento de calles, parques y jardines para el Municipio de Culiacán, Reglamento de Estacionamientos Públicos para el Municipio de Culiacán, así como en las normas y reglamentos afines aplicables para el Municipio de Culiacán.

Las ciudades son reconocidas como los lugares que pueden contribuir fuertemente al desarrollo social y económico del país por el Plan Nacional de Desarrollo Urbano y Ordenación del Territorio y considerando que la planeación urbana debe tener como objetivo central diseñar estrategias que permitan la competitividad internacional del sistema urbano nacional, a través de la adecuación de los servicios y el equipamiento a las necesidades de la población y de las empresas, el Municipio elabora el Plan Director de Desarrollo Urbano de Costa Rica.

Este instrumento de planeación urbana para la ciudad de Costa Rica, será el documento que norme en el ámbito territorial incluyendo aspectos sociales, económicos, ambientales y de movilidad con la finalidad de avanzar en la construcción de una ciudad ordenada, justa, moderna y

## PDDU- COSTA RICA

sustentable, que ofrezca cada vez mejores condiciones de vida a sus habitantes, sea competitiva a nivel regional y se integre adecuadamente al sistema de ciudades desarrollado en el valle agrícola del municipio de Culiacán.

Lo anterior fundamentado en los artículos 27, 73 fracciones XXIX-C y XXIX-G y 115 fracción V de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; 1 y 2 de la Ley de Planeación; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8 fracciones I, II, VI, VII Y VIII, 9 fracciones I, II, III, IV, VII, VIII, X, XI, XII, XIII, XIV Y XV, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 53, 54, 55, 56, 57 y 58 de la Ley General de Asentamientos Humanos; 1, 3 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII y VIII; y 4 fracciones I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX y X de la Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas; 1, 2, 3, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 87, 88 y 89 de la Ley Agraria; 1, 2, 3, 4, 8, 10, 15, 17, 23 98, 99y 103 de la Ley General del Equilibrio Ecológico y la Protección al Ambiente; 1, 2, 6 fracciones II, VIII y XV, 30, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 y 58 de la Ley General de Bienes Nacionales; 44, 45, 46 y 47 de la Ley de Aguas Nacionales; 9 fracción VI, 16, 17 fracciones I y VI, 20 y 29 fracción XI de la Ley de Asociaciones Religiosas y Culto Público; 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 13, 15, 17, 22, 27, 28, 29, 33, 34 bis, 35, 36, 41, 42, 44 y 45 de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas; 125 fracción V de la Constitución Política del Estado de Sinaloa; 1, 2, 3, 5, 8, 21 y 32 de la Ley de Planeación para el Estado de Sinaloa; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 15, 17, 21, 22 fracciones I, IV, VI, 27, 28 fracción IV inciso A, 29, 47, 52, 53 fracción I, 54, 55, 56, 57, 68, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 82, 84, 85, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 110, 115, 117, 118, 119, 120, 188, 189 y 190 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa; 1, 2, 4, 6, 25, 26, 27, 28, 58, 59, 82, 97, 117, 127, 128 y 133 de la Ley del Equilibrio Ecológico y Protección al Ambiente del Estado de Sinaloa; 3, 27, 29, 30, 35 y 36 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Sinaloa; 1, 2, 4 y 5 de la Ley de Obras Públicas del Estado de Sinaloa; 1, 2 y 5 de la Ley de Agua Potable y alcantarillado del Estado de Sinaloa; 1, 3, 4, 7, 8, 9 y 10 de la Ley de Tránsito y Transporte del Estado de Sinaloa; 4, 5, 10 y 17 del Reglamento de la Ley de Tránsito y Transporte del Estado de Sinaloa; 1, 2, 3 y 4 de la Ley de Catastro del Estado de Sinaloa; 1, 2, 5, 6, 7, 9, 10, 14, 49, 282, 283, 310, 332, 346, 347, 348 segundo párrafo y 349 del Reglamento de Construcciones para el Municipio de Culiacán; 10, 16, 17, 167, 203, 204, 232, 233, 234 y 236 del Reglamento de Ecología y Protección al Ambiente del Municipio de Culiacán; 4, 5, 10, 12, 13 y 14 del Reglamento de Calles, Parques y Jardines para el Municipio de Culiacán; y 3, 4 y 9 del Reglamento de Estacionamientos Públicos para el Municipio de Culiacán.



## PDDU- COSTA RICA

Como una garantía constitucional protegida por el artículo 27 de nuestra carta magna se protege el desarrollo ordenado de los asentamientos humanos y obliga al Estado a dictar las medidas necesarias establecer adecuadas provisiones, usos, reservas y destinos de tierras, aguas y bosques, a efecto de ejecutar obras públicas y de planear y regular la fundación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los centros de población; para preservar y restaurar el equilibrio ecológico; para disponer en concordancia a las Leyes la organización y explotación colectiva de los ejidos y comunidades; para el desarrollo de la pequeña propiedad rural; para el fomento de la agricultura, de la ganadería, de la silvicultura y de las demás actividades económicas en el medio rural, y para evitar la destrucción de los elementos naturales y los daños que la propiedad pueda sufrir en perjuicio de la sociedad.

El autorizado constitucionalmente para legislar en materia de asentamiento humanos según la fracción XXIX-C del artículo 73 de la Constitución Federal es el Congreso de la Unión y en aplicación a esa facultad es que en el numeral 115 fracción V de la misma norma jurídica se le otorga al Municipio la facultad exclusiva para formular, aprobar y administrar la zonificación y planes de desarrollo urbano municipal; participar en la creación y administración de las reservas territoriales; participar en la formulación de planes de desarrollo regional; autorizar, controlar y vigilar la utilización del suelo dentro de su jurisdicción territorial; intervenir en la regularización de la tenencia de la tierra; participar en la creación, administración y aplicación de programas de ordenamiento en materia de zonas de reservas ecológicas; e intervenir en la formulación y aplicación de programas de transporte público de pasajeros.

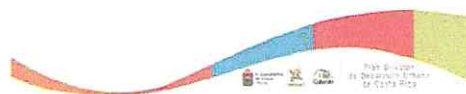
La Ley General de Asentamientos Humanos y la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa, tienen como finalidad establecer la fundación, ordenación, regulación, conservación, mejoramiento y crecimiento de los asentamientos humanos y centros poblados en el territorio nacional y en el territorio sinaloense, respectivamente; determinar las provisiones, usos y destinos de áreas y predios que regulen la propiedad de los mismos; así pues, en el artículo 9 de ambas leyes se faculta al Municipio para formular, aprobar y administrar los planes o programas municipales de desarrollo urbano, de centros de población, y los que se deriven de ellos, evaluar y vigilar el cumplimiento de los mismos; regular, controlar y vigilar las reservas, usos y destinos de áreas y predios en los centros de población; y administrar la zonificación prevista en los planes o programas de desarrollo urbano, de centros de población y los demás que de estos se deriven.



## PDDU- COSTA RICA

Bajo esta premisa se formula el Plan Director de Desarrollo Urbano de Costa Rica de conformidad con las Leyes Federales; los artículos 28 fracción IV, inciso A); 52; 53 fracción I, 54, 55, 56 y 57 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Sinaloa; y las demás Leyes Estatales y Reglamentos Municipales aplicables a la materia. El Plan Director de Desarrollo Urbano de Costa Rica, establece las estrategias de desarrollo que promoverán patrones equilibrados de ocupación y aprovechamiento del territorio en el centro poblado de Costa Rica, mediante una adecuada articulación funcional de políticas, incorporando un conjunto de lineamientos, estrategias, reglas técnicas y disposiciones en concordancia con el Plan Nacional de Desarrollo 2007-2012, el Programa Estatal de Desarrollo Urbano y el Plan Municipal de Desarrollo 2008-2010, destinadas a promover el desarrollo racional y equilibrado de esa ciudad.

Con la aplicación del Plan Director de Desarrollo Urbano de Costa Rica, se lograrán los escenarios deseados: crecimiento ordenado, usos definidos en área urbana y área urbanizable, reservas territoriales, zonificación del suelo, prohibir la autorización de fraccionamientos y desarrollos habitacionales fuera del área urbana, conservación, mejora y rehabilitación del Ingenio Rosales, creación de zonas industriales, pavimentación, consolidación del área urbana proporcionándole todos los servicios públicos, reubicación de asentamientos irregulares regenerando espacios recuperados, habilitación y recuperación de parques, creación de corredores verdes, parques lineales, vialidades al 100% en la ciudad, definición de secciones viales para el futuro crecimiento, rescate de fincas y patrimonio arquitectónico, adecuación de la normatividad de desarrollo urbano entre otras políticas incorporadas en el mismo.



## 2 DIAGNÓSTICO-PRONÓSTICO

### 2.1 Ubicación y entorno

Costa Rica es la ciudad más joven del estado de Sinaloa y la más grande del municipio de Culiacán, después de la cabecera municipal. Se localiza a los 24°41' de latitud norte, 107°23' de longitud oeste y a 27.11 metros sobre el nivel del mar.

De los 58 mil 092 km<sup>2</sup> con los que cuenta el estado de Sinaloa, 4,758.9 km<sup>2</sup> corresponden al municipio de Culiacán, y de ellos 450 km<sup>2</sup> pertenecen a la Sindicatura de Costa Rica. Ésta colinda al norte con la Sindicatura de las Tapias y la ciudad de Culiacán; al oeste con la Ensenada del Pabellón; al noroeste con el Municipio de Navolato y, al sureste, con la Sindicatura de El Dorado.

Mapa 1: Ubicación y Entorno



Fuente: IMPLAN

Costa Rica tiene una ubicación importante en el centro del valle agrícola de Culiacán, a menos de 15 km lineales de la bahía del Pabellón y de poblados importantes como Eldorado, Villa Juárez, Quilá y El Salado.

En los alrededores inmediatos de Costa Rica se desarrollaron 17 campos agrícolas y ejidos que concentran a más de 10,000 habitantes. Esta población se duplica en el periodo comprendido entre los meses de noviembre y mayo por las migraciones del sur del país en busca de empleo temporal como jornaleros en el campo.

La zona urbana de Costa Rica comprende 581 hectáreas donde se concentran los 23,164 habitantes con los que cuenta la ciudad. Los campos agrícolas y pequeños asentamientos dispersos que comprenden todo el municipio suman un total de población de 43,565 personas.

### 2.2 Antecedentes históricos

Las tierras donde hoy está asentada la ciudad de Costa Rica tienen una corta historia de transformación. De ser una selva baja caducifolia actualmente está convertida en un próspero valle agrícola.

Imagen 1: Imagen Aérea de Costa Rica



Fuente: Google

A principios del siglo XX el lugar era todavía solo un valle entre las tres ciudades que entonces se desarrollaban: Culiacán, Quilá y El Dorado. La obra hidráulica que transformó el valle a mediados del siglo abrió paso al canal que hoy abastece de agua al distrito 10 de riego y a varias nuevas poblaciones, entre ellas Costa Rica.



*"La ciudad de Costa Rica no parecía señalada por la naturaleza para ser una comunidad próspera ya que en el área donde se fundó no existían ríos, arroyos ni manantiales era tan sólo un sitio donde cohabitaba el venado cola blanca con la víbora de cascabel. Las familias provenientes de 25 estados de la República Mexicana, desde el año 1945, iniciaron los asentamientos partiendo de la nada: desmontaron hectáreas a fuerza de hacha y machete, abrieron el surco y sembraron la vara dulce a la luz de las cabrillas, el lucero y el camino de Santiago".<sup>3</sup>*

Imagen 2: Ingenio Central

En 1949, el Ingenio Central Sanalona, posteriormente llamado Rosales, inició su producción que se prolongó por más de 50 años. Era de propiedad particular.



En 1954, el ingenio pasa a manos del Gobierno Federal y cobra nuevo impulso, dando seguridad y empleo a miles de familias migrantes y estacionales.

En 1958, se formó la "Asociación de Productores de Caña de Azúcar", por personas originarias de 25 estados de la República Mexicana. 10 mil hectáreas de tierra en las que se cultivaba caña para el Ingenio fueron repartidas a los jornaleros agrícolas que conformaron esta asociación.

### 2.3 Contexto regional

Las cuatro mayores poblaciones del Municipio (Costa Rica, El Dorado, Quilá y El Diez), junto con la cabecera municipal, forman un conjunto de ciudades a menos de 30 km de distancia entre cada una de ellas. Costa Rica y Quilá son ciudades sostenidas por la actividad agrícola. De igual forma El Dorado, cuyo ingenio sigue en actividad, y el Diez, depende en gran parte de la dinámica de la ciudad de Culiacán así como de los servicios e industria que se han desarrollado en el cruce que forma con la Carretera Costerita.

Este conjunto de ciudades ejercen una centralización hacia la ciudad de Culiacán. De igual forma, poblaciones importantes como Villa Juárez,

<sup>3</sup> La Última Carreta, Benjamín Luna Lujano  
Crónica de Sinaloa

## PDDU- COSTA RICA

Navolato y San Pedro, del municipio de Navolato, se suman a éste gran territorio que forma parte de un proceso de transición hacia una zona metropolitana.

*“El proceso de urbanización de la ciudad de Culiacán transita por una fase de tipo metropolitano, que se manifiesta en la creciente relación de interdependencia socioeconómica y cultural entre la ciudad y su territorio de influencia inmediata. Este fenómeno da lugar a la conurbación espacial entre las áreas urbanas de las ciudades de Culiacán y Navolato, así como también al funcionamiento territorial de pequeñas ciudades que se desempeñan como nodos urbanos, y que en conjunto forman una red periurbana que eslabona a pequeñas localidades rurales y unidades productivas primarias”.<sup>4</sup>*

Tabla 2: Distancias a Costa Rica (en Kilómetros)

DISTANCIA A COSTA RICA (en km)		
SINDICATURA	POR VIALIDAD EXISTENTE	LINEAL
CULIACÁN	25.07	23.09
EL SALADO	34.09	25.06
QUILA	50.04	25.3
ELDORADO	65.17	29.68
NAVOLATO	50.69	37.36
EL DIEZ	19.41	16.35
VILLA JUÁREZ	22.81	17.43

Fuente: IMPLAN

Costa Rica es un centro de servicios y comercio hacia las comunidades que rodean la ciudad y las ciudades más alejadas de la cabecera municipal. Funciona como abastecedor del valle agrícola de Culiacán y aporta una importante cantidad de mano de obra al campo y al sector industrial del corredor Culiacán-Costa Rica.

Costa Rica fue la ciudad más próspera del municipio. Hoy, con el cierre de operación del Ingenio Rosales, enfrenta una crisis social y económica toda vez que el ingenio fue la razón de ser del asentamiento poblacional y durante 50 años el sostén económico de gran parte de su población.

Imagen 3: Ingenio Rosales 2009



Fuente: IMPLAN

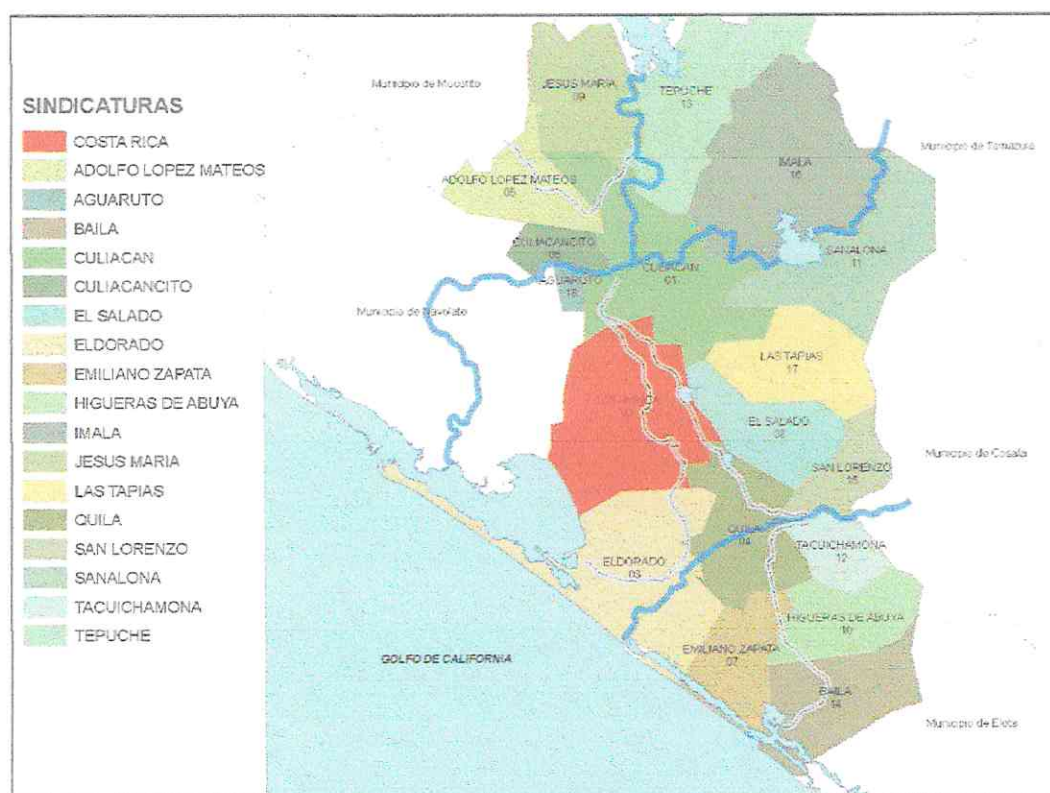
<sup>4</sup> Roldán López, Horacio (2006). “La urbanización metropolitana de Culiacán” ABC de Sinaloa. Fontamara. México. p. 127.



## PDDU- COSTA RICA

En el ámbito regional, una vez cerrado el ingenio a finales de los noventas, la ciudad de Costa Rica deja de mostrar la fortaleza que su vocación azucarera le otorgaba y es por ello que su población se dispersa en la búsqueda de empleo en fábricas cercanas e incluso en la ciudad de Culiacán. Costa Rica vincula más su relación con la ciudad de Culiacán y funciona más en la actualidad como una colonia o sector de la ciudad con tendencia a la conurbación con Culiacán.

Mapa 2: Sindicaturas de Culiacán



Fuente: IMPLAN

La mayoría de las sindicaturas del municipio de Culiacán enfrentan situaciones similares. No existen proyectos locales de desarrollo que asuman la condición de retener y fortalecer a su población para generar un crecimiento a nivel regional y revertir la migración a la cabecera municipal con motivos de empleo, servicios o abastecimiento.



Aun así, el caso de Costa Rica es más significativo por la forma tan rápida en que se generó el desarrollo hasta ser la ciudad más poblada después de la cabecera municipal y luego cerrar súbitamente su centro de trabajo.

## 2.4 Perfil social

### 2.4.1 Estructura demográfica

El Sistema territorial del municipio de Culiacán, se divide en dieciocho sindicaturas, dentro de ellas la distribución de la población entre los años 2000 y 2005, evidencia un fenómeno de dualidad, caracterizada por la dispersión territorial y a su vez una concentración poblacional.

La dispersión territorial, es una característica inherente al territorio del municipio de Culiacán y la concentración de habitantes se agudizó de manera creciente, hacia la cabecera municipal.

Tabla 3: Población de la Sindicatura de Culiacán

POBLACIÓN DE SINDICATURAS DEL MUNICIPIO DE CULIACÁN					
SINDICATURA	2000	%	2005	%	TASA DE CRECIMIENTO
Culiacán Rosales	557179	74.6	62690	78.94	2.08
Costa Rica	59438	7.96	45677	5.75	-4.64
El dorado	38689	5.18	36146	4.55	-1.2
Quila	16950	2.27	15876	2	-1.15
Adolfo López Mateos	11668	1.56	11426	1.44	-0.37
Culiacancito	10627	1.42	11145	1.4	0.84
Emiliano Zapata	8202	1.1	7566	0.95	-1.42
El Salado	6193	0.83	5195	0.65	-3.1
Jesús María	4167	0.56	4220	0.53	0.22
Higueras de Abuya	5060	0.68	4094	0.52	-3.74
Sanalona	2728	0.37	2364	0.3	-2.53
Tacuichamona	2513	0.34	2351	0.3	-1.18
Tepuche	4962	0.66	4739	0.6	-0.81
Baila	6082	0.81	5756	0.72	-0.97
San Lorenzo	2285	0.31	1941	0.24	-2.88
Imala	4427	0.59	3435	0.43	-4.47
Las Tapias	3591	0.48	3196	0.4	-2.06
Aguaruto	98	0.01	167	0.002	9.4
<b>TOTAL</b>	<b>746859</b>	<b>100</b>	<b>794259</b>	<b>100</b>	<b>1.09</b>

Fuente: INEGI