

Los años recientes se caracterizan por un cambio radical en las tendencias de crecimiento, de tal forma que las zonas oriente y poniente donde existen zonas autorizadas para el desarrollo urbano se perfilan como las de mayor crecimiento.

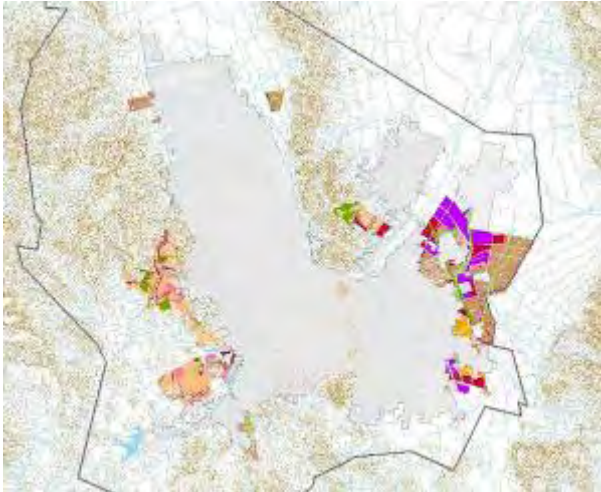


Ilustración 2-27: Localización de áreas de reserva autorizadas bajo la modalidad de Planes Parciales
Fuente: IMPLAN (2008) Sistema de Información Geográfica

Así actualmente se cuenta con un área disponible de 5,615.70 hectáreas con uso de suelo autorizado bajo la modalidad de *Planes Parciales* para el crecimiento de la ciudad y 9,707.99 hectáreas de reserva establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano del 2001 para dicho efecto, de tal manera que la suma de ambos datos resulta en una superficie de 15,323.69 hectáreas.

CONURBACIÓN

El inminente crecimiento de la ciudad, la adquisición de reservas de territorio, y el fondo legal del centro de población que pretende coincidir con los límites municipales, tienen como consecuencia un proceso de conurbación, en tal sentido, el sector oriente es el que presenta una problemática mayor en términos de administración territorial. Dicha situación en añadidura a la alta expectativa de desarrollo en dicho borde ha provocado que se urbanice en el perímetro del límite municipal independientemente de la jurisdicción por lo que son fundamentales acciones de coordinación para la ordenación del territorio, dotación de infraestructura y servicios públicos, así como la creación de un organismo gestor de enlace intermunicipal.

PREDIOS SIN CONSTRUCCIÓN

La posibilidad de incorporar el suelo ejidal al desarrollo urbano ha provocado una dinámica acelerada de expansión territorial derivada de la disminución de los valores del suelo por el incremento de su oferta, teniendo como efecto asentamientos o desarrollos urbanos

discontinuos produciendo vacíos urbanos propicios para la especulación.¹⁹

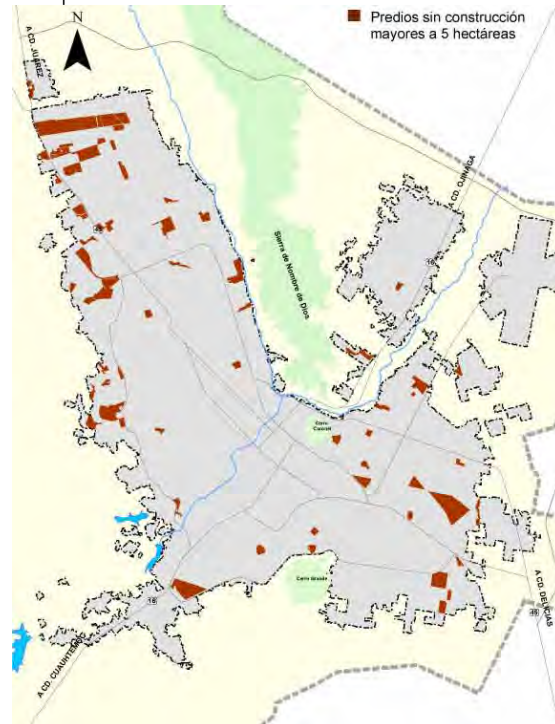


Ilustración 2- 28: Distribución de predios sin construcción, mayores a 5 hectáreas.
Fuente: IMPLAN (2008), Sistema de Información Geográfica.

Los terrenos sin construcción²⁰ dispersos limitan y truncan el desarrollo urbano equilibrado, pues favorecen la dispersión, que se traduce en la falta de consolidación urbana y la existencia de grandes espacios vacíos al interior de la Ciudad que se han calculado ascienden al 15% del área urbana total,²¹ es decir 3,068.78 hectáreas, cabe mencionar que los lotes de 10 hectáreas o más representan el 38.77 % del total, ofreciendo los espacios ideales para la implementación de distintos proyectos prioritarios.

Existe la posibilidad de llenar los espacios vacantes en un entorno urbano, al ser espacios inutilizados, ellos repercuten en el crecimiento de la ciudad fuera de la periferia. Así, el desarrollo sostenible resulta perjudicado,

¹⁹ IMPLAN (2006), Estado del Arte, Proceso de Prospectiva Estratégica. Chihuahua, Chih. Instituto Municipal de Planeación, Biblioteca IMPLAN.

²⁰ Se consideran predios baldíos aquellos en que no hubiere ninguna construcción o aquellos donde la construcción existiere en estado ruinoso o de abandono.

²¹ Colegio de la Frontera Norte –COLEF- , (2006), Estudio Del Espacio Urbano, Evaluación del Equipamiento, Vivienda y Factibilidad de Densificación Urbana. Vol. 1. Chihuahua, Chihuahua. Instituto Municipal de Planeación. Reporte Final en formato digital, Biblioteca IMPLAN.

pues se consume más suelo y se desperdicia gran parte del que ya está urbanizado.

Tabla 10: Predios sin construcción.

| DISTRIBUCION DE SUPERFICIES EN PREDIOS SIN CONSTRUCCION | | | | |
|---|-----------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Rango de superficie | Número de lotes | Superficie en hectáreas | Participación en superficie | Participación en no. de lotes |
| Menor o igual a 1000 m ² | 6,395 | 241.99 | 7.89% | 67.05% |
| 1000 m ² a 1 ha. | 2,767 | 798.72 | 26.03% | 29.01% |
| 1 a 5 has. | 301 | 539.63 | 17.58% | 3.16% |
| 5 a 10 has. | 46 | 298.80 | 9.74% | 0.48% |
| 10 o mas has. | 28 | 1189.65 | 38.77% | 0.29% |
| Totales | 9,537 | 3,068.78 | 100% | 100% |

Tabla 11: Predios subutilizados

| DISTRIBUCION DE SUPERFICIES EN PREDIOS SUBUTILIZADOS | | | | |
|--|-----------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Rango de superficie | Número de lotes | Superficie en hectáreas | Participación en superficie | Participación en no. de lotes |
| Menor o igual a 1000 m ² | 3,020 | 138.66 | 6.51% | 38.44% |
| 1000 m ² a 1 ha. | 4,593 | 1304.93 | 61.29% | 58.46% |
| 1 a 5 has. | 214 | 384.92 | 18.08% | 2.72% |
| 5 a 10 has. | 21 | 148.34 | 6.97% | 0.27% |
| 10 o mas has. | 9 | 152.08 | 7.14% | 0.11% |
| Totales | 7,857 | 2,128.94 | 100% | 100% |

Distribución de sup. de predios sin construcción y subutilizados
Fuente: Elaboración IMPLAN (09/2007), con base de Catastro

ESTRUCTURA URBANA

Entendida como la configuración general de la Ciudad, la estructura urbana es uno de los puntos determinantes de la organización espacial. La estructura urbana está relacionada con el crecimiento y la evolución de la urbe.²² Está formada por una estructura primaria o soportante, es la generadora y encauzadora del crecimiento y está compuesta por el centro urbano, subcentro urbano, centro barrial y centro vecinal, zonas homogéneas, vialidad primaria, espacios abiertos, etc.²³

En 1994 Chihuahua presentaba una estructura urbana concéntrica con comercios, servicios y actividades

²² IMPLAN (2006), Estado del Arte, Proceso de Prospectiva Estratégica. Chihuahua, Chih. Instituto Municipal de Planeación, Biblioteca IMPLAN.

²³ H. Ayuntamiento de Chihuahua, (2001) Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua; Chihuahua, Chihuahua. H. Ayuntamiento de Chihuahua.

gubernamentales en una amplia área central de la Ciudad²⁴. Diez años después, la Ciudad cambia su estructura a un incipiente esquema de núcleos múltiples. Al 2004, el centro histórico, muestra una reducción en su jerarquía urbana producto de la aparición de 2 subcentros.²⁵ El primer subcentro se ubica hacia el norte en la zona del Complejo Industrial Chihuahua, el cual muestra un mayor grado de consolidación producto del proceso de localización de la población hacia el norte de la Ciudad, que ha generado la descentralización de las actividades de comercio y servicios que han contribuido a la generación de una nueva centralidad urbana en esa misma dirección; y un nuevo subcentro que se encuentra en el sur – oriente de la Ciudad en la zona de la Terminal de Autobuses foráneos, la Deportiva Sur y otros equipamientos generales.²⁶

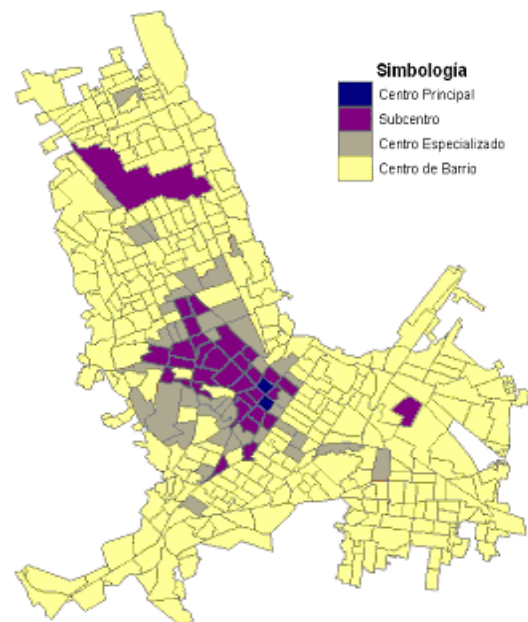


Ilustración 2- 29: Jerarquía de centros y subcentros (2004)
Fuente: COLEF-IMPLAN (2006), Estudio del Espacio Urbano

El crecimiento de la Ciudad se ha acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa. Durante el periodo 1980 a 2005, la superficie urbana creció más del doble, es decir pasó de 8,489 a 19,024 hectáreas. La relación entre el crecimiento poblacional y el acelerado incremento de la superficie urbana ha originado un patrón disperso, que se manifiesta a través de la disminución gradual de la densidad de población, la cual

²⁴ INEGI (1994) Censo Económico 1994

²⁵ INEGI (2004) Censo Económico 2004

²⁶ Colegio de la Frontera Norte –COLEF- , (2006), Estudio Del Espacio Urbano, Evaluación del Equipamiento, Vivienda y Factibilidad de Densificación Urbana. Vol. 1. Chihuahua, Chihuahua. Instituto Municipal de Planeación. Reporte Final en formato digital, Biblioteca IMPLAN.

pasó de 67.35 habitantes por hectárea en 1970 a 37.51 en el año 2005. Este dato resulta relevante al ser comparado con la densidad de otras ciudades del país. Ejemplos: Tijuana 60 hab./ha, Juárez 58 hab./ha, Mexicali 45 hab./ha.²⁷

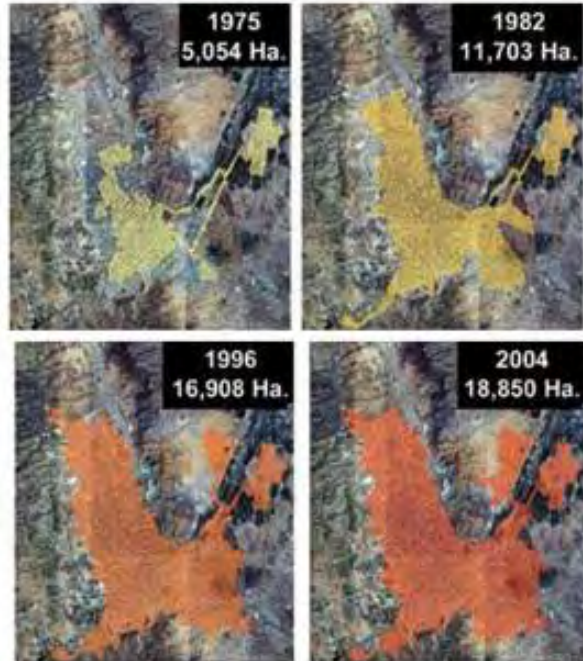


Ilustración 2- 30: Ocupación territorial cronológica de la ciudad
Fuente: Cal y Mayor (2006), Plan Sectorial de Movilidad Urbana

Cabe mencionar que el desarrollo de la Ciudad se ha visto fuertemente influenciado por el impulso de su estructura vial, misma que provoca actividad comercial cuyo auge es inminente; además la facilidad de comunicación a largas distancias facilita el desarrollo habitacional. Este fenómeno se ha dado con anterioridad en la Ciudad como lo son los casos del Boulevard Ortiz Mena, el Periférico de la Juventud, y la ampliación del corredor de la Avenida Tecnológico, entre otros cuyo detonante de crecimiento urbano ha sido consolidado, sin embargo existen otros casos donde la estructura vial no ha tenido el mismo efecto (presentándose el fenómeno de que la mayoría de estas vialidades se encuentran en el sur de la Ciudad) como el Boulevard Juan Pablo II, y el Periférico R. Almada.

Actualmente la proyección de vialidades provoca expectativas de crecimiento hacia la zona poniente y norte de la Ciudad, entre las cuales destacan **la Vialidad Poniente 5, los Libramientos Poniente 6, Norte 4 y Norte-**

²⁷ Colegio de la Frontera Norte –COLEF-, (2006), Estudio Del Espacio Urbano, Evaluación del Equipamiento, Vivienda y Factibilidad de Densificación Urbana. Vol. 1. Chihuahua, Chihuahua. Instituto Municipal de Planeación. Reporte Final en formato digital, Biblioteca IMPLAN.

Sur, además la prolongación de otras al norte de la Ciudad como lo son las Avenidas Las Torres, Industrias, y la Vialidad Sacramento. Esta especulación de crecimiento conlleva desafíos en la inversión para la dotación de infraestructura, problemas medioambientales y problemas de administración del territorio para la cobertura de servicios públicos.

Por lo que se puede concluir que la Ciudad esta desestructurada por nuevas zonas, la mayoría de carácter introvertido y la traza urbana se ha cortado debido a la proliferación de desarrollos habitacionales cerrados.

USOS DE SUELO

El suelo es uno de los subcomponentes más importantes del desarrollo urbano, pues es soporte físico de todos los elementos de la Ciudad. De su buena administración y suficiente oferta depende en buena medida un asentamiento humano armónico y ordenado.

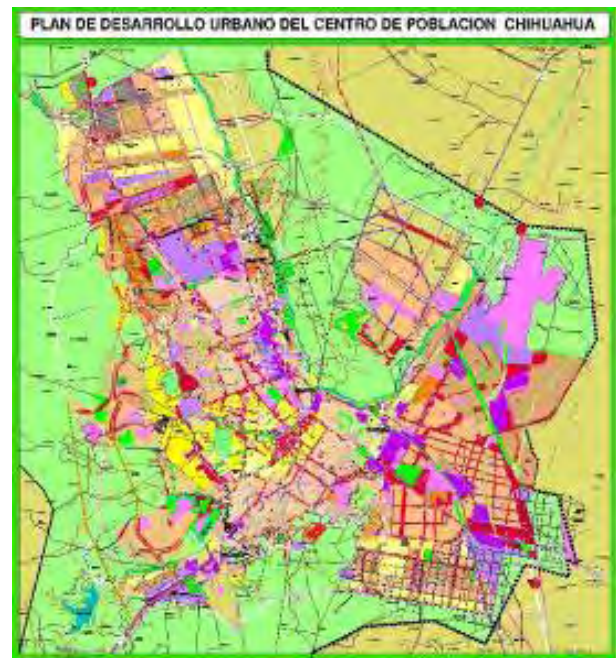


Ilustración 2- 31: Estrategia de usos de suelo
Fuente: Ayuntamiento de Chihuahua (2001) Plan de Desarrollo Urbano de Chihuahua, actualización 2005.

Según datos correspondientes al Plan de Desarrollo Urbano 2001 y Planes Parciales Vigentes, en el área urbana de la Ciudad de Chihuahua los usos de suelo predominantes, en cuánto a superficie son habitacionales, los cuáles representan el 64.29% (9,602 Has.); el uso industrial con el 11.01% (1,644 Has.), los equipamientos y equipamientos especiales con 6.62% (979 Has.), el comercio y servicios con el 10.96% (1,637 Has.), los

espacios de recreación y preservación ecológica con el 4.4% (656 Has.) y 2.72 % (402 has.) en usos diversos

CLASIFICACIÓN DE ZONAS HOMÓGENEAS

USOS HABITACIONALES

La vivienda como se mencionó anteriormente, es el uso predominante en la zona urbana. Para comprender mejor la manera en que conforma la Ciudad, se distinguió en tipologías en base a su densidad.

Densidades bajas:

1. De 01 a 04 viviendas por hectárea
2. De 05 a 12 viviendas por hectárea

Ambas concentradas tanto en la zona donde habita la población dedicada al comercio y a los servicios (centro de la Ciudad, y el polígono definido por las avenidas Tecnológico, de Las Américas, de la Juventud, Zarco y 20 de Noviembre); como en las zonas con carácter rural / suburbano, como Villa Juárez y Ávalos aunque recientemente este tipo de densidad se ha desarrollado también a todo lo largo de la Avenida de la Juventud. En estas últimas zonas suburbanas es más común la actividad económica en el sector terciario. Siendo esto un fenómeno importante en relación a la movilidad urbana, pues por ejemplo, buena parte de la población de la referida zona de Villa Juárez / Ávalos / Aeropuerto se desempeña en el sector secundario que concentra actividades en los parques industriales del norte de la Ciudad.

Densidades Medias:

3. De 13 a 25 viviendas por hectárea
4. De 26 a 35 viviendas por hectárea

Ubicadas en zonas intermedias en la parte central de la Ciudad y los extremos norte, poniente, y oriente, dándose una mezcla de la actividad económica de los habitantes dividida entre el sector secundario y el terciario.

Densidades Altas:

5. De 36 a 45 viviendas por hectárea
6. De 46 a 60 viviendas por hectárea

Ubicadas en las zonas contiguas a los polos industriales de la Ciudad, concretamente al norte de la Ciudad, y paulatinamente al oriente, y nororiente de la zona urbana.

USOS INDUSTRIALES

La mayor parte de las industrias de la Ciudad son de la transformación o maquilas, habiendo algunas industrias pesadas o primarias. Estos puntos atractores además se reúnen en parques industriales donde aumentan la importancia de los puntos de trabajo por la concentración de empleo.

Entre los parques o zonas industriales más importantes se enumeran:

1. La zona industrial tradicional, generada a lo largo de las vías de ferrocarril en el eje vial de la avenida de

las Industrias, la Heróico Colegio Militar, y la Tecnológico

2. El Complejo Industrial Chihuahua, al norte de la Ciudad
3. EL parque Industrial de las Américas, en el extremo poniente de la avenida del mismo nombre, haciendo articulación con la Avenida de la Juventud
4. El Parque Industrial SUPRA, en el borde norte de la Ciudad
5. EL Parque Industrial Intermex, al norte de la colonia aeropuerto, servido por el Blvd. Juan Pablo II
6. La zona industrial tradicional al nororiente de la Ciudad, donde se asientan Sabamex, la central de abastos, la antigua Fundición de Ávalos, entre otras.

COMERCIO, SERVICIOS, MIXTOS Y EQUIPAMIENTO URBANO

La zona más importante de concentración de estos elementos urbanos es sin duda alguna aún el centro de la Ciudad. A partir de éste se despliegan una serie de corredores urbanos de comercio y servicios asociados con vialidades primarias, y algunas secundarias, de la Ciudad. Dentro de los corredores destacan:

El corredor de la Avenida Universidad / Vallarta y la Avenida Tecnológico

1. El corredor de la Avenida de la Juventud
2. El corredor de la Avenida Mirador
3. El corredor del Boulevard Ortiz Mena
4. El corredor de la Avenida Teófilo Borunda
5. El corredor de la Avenida José María Iglesias.
6. El corredor de las Avenidas Francisco Zarco / Silvestre Terrazas
7. El corredor de la Avenida 20 de Noviembre
8. El corredor del Blvd. Fuentes Mares
9. El corredor del Blvd. Juan Pablo II
10. El corredor del Periférico Vicente Lombardo Toledano
11. El corredor de la Avenida Juan Escutia
12. Los corredores del centro de la Ciudad:
 - a. Calle Aldama
 - b. Calle Juárez
 - c. Avenida Independencia
 - d. Avenida Carranza
 - e. Boulevard Díaz Ordaz
 - f. Avenida Cuauhtémoc
 - g. Avenida Niños Héroes

Los equipamientos de todo tipo tienden a estar más dispersos en el área urbana, con algunas concentraciones excepcionales, o algunos puntos de

gran escala que se destacan entre los demás. Como estos últimos se pueden enumerar:

1. El Complejo de Seguridad Pública y el Recinto Ferial Estatal
2. La Ciudad Deportiva / antiguo campus de la UACH / Teatro de los Héroes / Teatro de Cámara / Tecnológico de Chihuahua / Hospital de la Mujer / Centro de Convenciones / Museo Casa Redonda
3. La Ciudad deportiva sur / CRIT / Central de Abastos / Central Camionera.
4. La unidad deportiva Milenio, al norte de la Ciudad
5. La unidad deportiva José Pistolas Meneses. Al norte de la Ciudad.

Otros elementos concentradores de población, como templos religiosos, auditorios, y gimnasios por sus propias características de servicio tienden a ser de los elementos diseminados en el área urbana, así como las ya mencionadas unidades deportivas.

Algunos equipamientos para la educación se encuentran también aislados destacando:

1. El Instituto Tecnológico de Monterrey Campus Chihuahua, ubicado en la Avenida Heroico Colegio Militar
2. El Campus antiguo de la UACH
3. El Campus nuevo de la UACH
4. La Universidad Tecnológica de Chihuahua, el Colegio América, y la Universidad Regional del Norte (URN) en la prolongación de la Avenida de la Cantera
5. La Universidad La Salle, en la zona de la presa El Rejón / Labor de Terrazas
6. El Tecnológico de Chihuahua Plantel II, al norte de la Ciudad

ZONAS SUBURBANAS Y USOS AGROPECUARIOS

Estas zonas por lo general son el resultado de la subdivisión de parcelas ejidales y ellas están establecidas como un enclave semi-rural. El grado de consolidación en la actualidad es bajo, presenta grandes áreas en breña y un alto índice de viviendas desocupadas y dispersas, o en proceso de construcción. El uso habitacional convive con cultivos de hortalizas y huertos y en algunas ocasiones, con corrales para la cría de animales.

Los usos agropecuarios de la Ciudad se localizan preferentemente al Poniente, en las inmediaciones de la carretera a Ciudad Cuauhtémoc. También existen este tipo de usos en el Ejido Tabaño y en Nombre de Dios, junto al río Sacramento. En menor medida al Norte de la Ciudad y al Sur de Villa Juárez, ya que estas dos últimas zonas se encuentran en franca desaparición.

Los valores del suelo y su dinámica

El valor de la tierra es un factor determinante para el crecimiento de la Ciudad, en la actualidad el bajo valor de la tierra alejada del área urbana, genera constante

especulación para el desarrollo de vivienda, en promoción de nuevos asentamiento de desarrollos discontinuos en respuesta a una lógica de mercado de la tierra, dicho efecto favorece a la dispersión debido a la especulación que eleva el precio de áreas cercanas o inmersas en el área urbana.

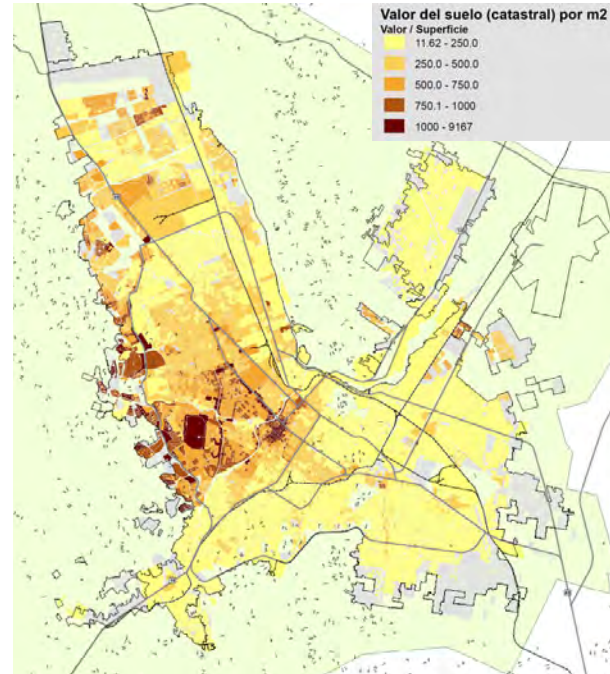


Ilustración 2- 32: Valor del suelo por manzana
Fuente: Catastro

Existen distintos valores del suelo en el área urbana, se puede distinguir que los predios con más valor se concentran en la parte centro-poniente de la Ciudad destacando el Periférico de la Juventud, Lomas del Santuario, Col. Mirador, Fraccionamiento Sicomoros, Unidad Chihuahua, Parques San Felipe, Col. Panamericana, Fraccionamiento Quintas del Sol, Residencial Campestre, Campestre San Francisco, y destacan otras zonas coincidentes con los subcentros identificados dentro de la estructura urbana, otras en diferencia son las áreas habitacionales de medianos ingresos, localizadas principalmente en una amplia zona céntrica de la Ciudad donde destacan, el centro histórico, Col. Granjas, Col. Infonavit Nacional, Col. Tierra y Libertad, Col. Santo Niño, Col. Magisterial; y otras dispersas al Norte de la Ciudad coincidentes con fraccionamientos de interés medio; en contraste, las zonas de bajo valor catastral presentan grandes superficies homogéneas al sur y oriente de la Ciudad, otras cercanas al centro como la Col. Cerro de la Cruz y la Col. Libertad, y algunas como las Colonias Revolución, Villa y Deportistas al Norte.²⁸

VIVIENDA

²⁸ Dirección de Catastro Municipal (2007) CF. "Plano del Valor Catastral del Suelo" (2007 IMPLAN) en Anexo Cartográfico.

La vivienda conforma la base del núcleo familiar. Como un satisfactor básico para el bienestar de la población, la vivienda proporciona, por un lado, la protección del medio ambiente y, por otro, los servicios indispensables para alcanzar las condiciones de higiene y comodidad para el adecuado desarrollo familiar. En tal sentido, la vivienda trasciende la dimensión material y se convierte en una demanda social fundamental.²⁹

En materia de vivienda en el año 2000, Chihuahua contaba con 172,379 viviendas habitadas y con servicios en el Municipio, y se calcula un rezago neto para vivienda en deterioro de 2,449 viviendas (1%), y un rezago de vivienda nueva de 8,589 unidades (5%).³⁰

SITUACION ACTUAL DE LA VIVIENDA

Las estadísticas muestran que la variada densidad domiciliar demanda viviendas igualmente variada en su tamaño: 3.06 % (6,068) de viviendas de una recámara, 8.10 % (16,049) de dos, 15.55 % (30,784) de tres y 61.75 % (122,249) de cuatro.³¹ Asimismo en los países desarrollados vemos que la vivienda en arrendamiento ofrece una gama amplia de alternativas que resuelve el problema de una mano de obra que cambia de lugar de residencia frecuentemente por las exigencias laborales a que esta sujeta.

La vivienda de densidad alta puede resolverse mediante la configuración de conjuntos, tanto horizontales como verticales, para dotarla de atractivos adicionales como espacios abiertos amueblados y confortables, equipamiento complementario, mejoramiento de la privacidad. Cabe hacer hincapié en que se debe tener cuidado con el diseño arquitectónico. Un buen diseño resuelve adecuadamente los problemas que puedan surgir.

El problema de la vivienda tiene una dimensión que rebasa las regiones pues se vincula a la totalidad del ámbito nacional. En el caso particular de Chihuahua, por la baja tasa de crecimiento, aunada a la capacidad adquisitiva de la gente, no reviste una situación de urgencia, como si sucede, por ejemplo en Ciudad Juárez. El diagnóstico ha puesto de relieve que en si la parte que se debe resolver es la de reservas de suelo adecuadas y que no estén tan alejadas de las áreas consolidadas de la ciudad. La estrategia que se propone en este plan incluye las diversas expresiones del problema de la vivienda. Tanto la demanda de vivienda nueva como los

problemas que presenta la que ya existe, pues este subcomponente debe ser visto desde sus problemas técnicos, financieros, de sostenibilidad, de diversidad funcional, de tenencia, de capitalización del esfuerzo familiar, de espacio vital y como el principal tejido que conforma la ciudad. El espacio urbano esta formado en su mayor parte de material habitacional que condiciona los patrones y actividades sociales.

DENSIDAD DE VIVIENDA

La Ciudad de Chihuahua ha mostrado un acelerado crecimiento demográfico que se ha traducido en un rápido proceso de urbanización, el crecimiento del área urbana ha sido acelerado sobre todo a partir de la década de los noventa. Durante el periodo 1970 a 2005 el ritmo de expansión hizo que ella creciera de 3,815 Has. a 19,024 Has.³²

El crecimiento poblacional acompañado de un acelerado crecimiento de la superficie urbana ha originado un patrón de localización disperso, lo cual se observa en la disminución gradual de la densidad de población. Esta pasó de 67.35 hab/ha en 1970 a 37.51 hab/ha. En el año 2005.³³

Cf. Mapa de Densidad de habitantes por vivienda PDU2040-DG-102. v. Anexo Cartográfico.

Así mismo otra de las razones de la dispersión y el descenso de densidad habitacional es la variable histórica de la composición familiar y la densidad domiciliar, de tal forma en 1981 en promedio habitaban 5.62 personas por vivienda, situación que en 1990 era de 4.4, en 1995, y en la actualidad ha descendido hasta un promedio de 3.62 habitantes por vivienda, produciendo un fenómeno de mayor necesidad de vivienda.³⁴

LA OFERTA INSTITUCIONAL DE VIVIENDA

La producción de vivienda nueva se ha incrementado vertiginosamente. Durante el periodo 2002 – 2007 han sido aprobados 183 fraccionamientos habitacionales los cuales representan 1,944 Has. de terreno sobre la superficie del área urbana establecida preferentemente en zonas periférica a la Ciudad. Dicha superficie se distribuye en un 64% hacia interés social, 19% a interés medio y 17% residencial, tal condición es un reflejo de la política pública para dotación de vivienda bajo financiamiento público a través de INFONAVIT, FOVI o crédito bancario lo cual satisface las necesidades de la población dentro de un rango de ingreso que percibe 3 o más salarios mínimos mensuales, sin embargo existe necesidad de vivienda enfocada a los estratos inferiores

²⁹ H. Ayuntamiento de Chihuahua, (2001) Plan de Desarrollo Urbano del Centro de Población Chihuahua; Chihuahua, Chihuahua. H. Ayuntamiento de Chihuahua.

³⁰ Instituto de Vivienda del Estado de Chihuahua (IVI) (2005) programa institucional de vivienda (2004 – 2010), Chihuahua, Chihuahua.

³¹ Segundo conteo de población y vivienda INEGI 2005.

³² Fuente propia en base a datos de crecimiento histórico de la mancha urbana.

³³ Fuente propia en base a datos de INEGI.

³⁴ INEGI

TERCERA ACTUALIZACIÓN
PLAN DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA: VISIÓN 2040

los cuales no son actualmente sujetos a financiamiento bajo los esquemas habituales.



Ilustración 2- 33: Distribución de superficie por tipo de desarrollo
 Fuente: Propia en base a datos históricos de aprobación de fraccionamientos de la DDUE.



Ilustración 2- 34: Superficie de fraccionamientos aprobados por nivel socioeconómico
 Fuente: Propia en base a datos históricos de aprobación de fraccionamientos de la DDUE.

La superficie desarrollada en la Ciudad por nuevos fraccionamientos habitacionales y bajo una perspectiva socioeconómica representa 57,652 lotes habitacionales.

Cabe mencionar que el comportamiento del desarrollo no ha sido uniforme durante el periodo 2004 – 2007 donde se han visto períodos de aumento y decremento en construcción de vivienda de interés social siendo los enfoques medios y residenciales relativamente estables dentro de dicha dinámica. Al año 2004 se observa un decremento importante en cuanto al desarrollo de vivienda social al ser aprobados únicamente 3,297 lotes contra 9,657 del año anterior -2003- lo cual cambia drásticamente al siguiente año -2005- al aprobarse 12,242 lotes de interés social.³⁵



Ilustración 2- 35: Distribución de lotes por tipo de desarrollo



Ilustración 2- 36: Número de lotes aprobados en fraccionamiento por nivel socioeconómico
 Fuente: Propia en base a datos históricos de aprobación de fraccionamientos de la DDUE.

De acuerdo a los lotes y superficie aprobada por tipo de desarrollo se observa una tendencia a mantener densidades bajas independientemente del enfoque socioeconómico. Se observa que la densidad promedio promovida es de 11 Viv./ha en residencial, 30 Viv./ha en estrato medio y 35 Viv./ha en vivienda social. Dicha condición es preocupante sobre todo en éste último rubro ya que la densidad promedio promovida es baja en razón del tipo de vivienda, los costos que inciden al desarrollo en primer término y a la Ciudad en consecuencia.³⁶

³⁵ DDUE.

³⁶ DDUE.

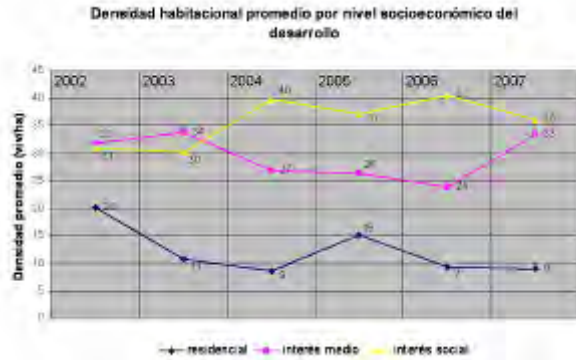


Ilustración 2- 37: Densidad habitacional promedio por nivel socioeconómico del desarrollo.
Fuente: Propia en base a datos históricos de aprobación de fraccionamientos de la DDUE.

Asimismo, se observa un decremento en razón de los lotes que se promueven en los desarrollos habitacionales determinándose que en promedio los desarrollos residenciales promueven 108 lotes por fraccionamiento, los de interés medio 165 y los de interés social 344. Dicha condición debe ser analizada en cuanto al tipo de desarrollo que promueve la privatización de los fraccionamientos lo cual ha permeado considerablemente de los desarrollos residenciales a los niveles medios e inclusive, aunque en menor proporción a los de interés social.



Ilustración 2- 38: Promedio por lotes por tipo de desarrollo.
Fuente: Propia en base a datos históricos de aprobación de fraccionamientos de la DDUE.

Respecto al tipo de desarrollo, se observa un incremento si no extremo, si constante en el desarrollo de conjuntos habitacionales que promueven 160 lotes o menos al interior. Dicho factor es consecuencia de la tendencia a privatizar los fraccionamientos y a conformar una estructura de vías locales y colectoras sin integración con los desarrollos colindantes. El factor se subordina a mayor rendimiento económico por fraccionamiento y en promedio, un 79.4% de los desarrollos residenciales promueven 160 lotes o menos por desarrollo, en nivel medio la cifra es similar al promover un 71.2% y en interés social, dicho factor representa un 26.5% del total de los desarrollos aprobados.

Al mismo tiempo que se ofrece vivienda de diverso precio y calidad, se ofrece vivienda de diverso tamaño y de diversa tenencia. La vida contemporánea exige esa diversidad para satisfacer plenamente los requerimientos variados de una población crecientemente dinámica, con diversa composición familiar, que busca movilidad de domicilio y facilidades de vivienda en arrendamiento.

RAZON EMPLEO VIVIENDA

La relación espacial entre zonas habitacionales y laborales es necesaria en el diseño de políticas públicas que busquen incrementar o disminuir el tiempo de traslado en transporte público o privado. En el caso de la Ciudad de Chihuahua las áreas que presentan una razón mayor son las zonas industriales localizadas al norte, poniente y sureste, además del centro principal. Las zonas que se localizan sobre las principales vialidades tienen un valor menor lo cual implica que presentan un incremento en los desplazamientos hacia el trabajo.

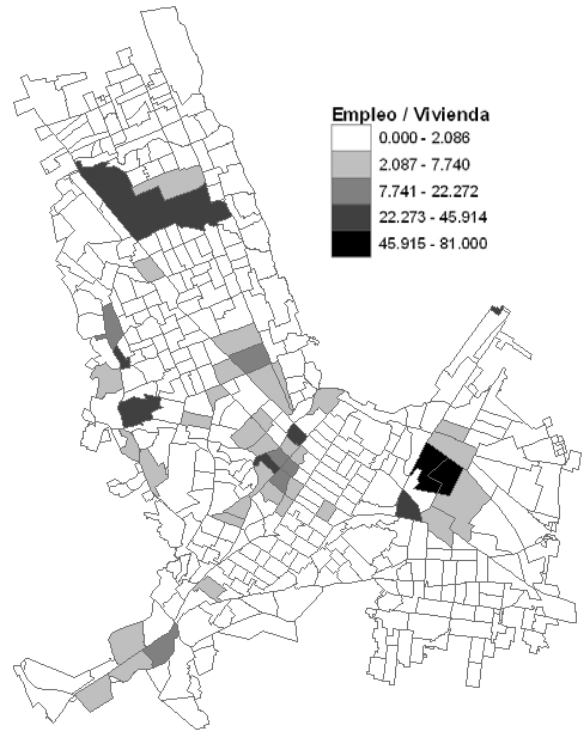


Ilustración 2- 39: Razón de empleo / vivienda por AGEB
Fuente: COLEF-IMPLAN (2006) Estudio del Espacio Urbano

El fenómeno de los fraccionamientos habitacionales nuevos, impacta la estructura de la Ciudad, algunos de ellos modifican el uso de suelo en áreas destinadas a la protección ecológica, orillando a una peligrosa política que fomenta aún más la dispersión urbana si no se prevé la dosificación adecuada de las reservas de vivienda para una dinámica de oferta y demanda empatada con un proyecto de densificación urbana.

Por otra parte, el 98% de la vivienda existente en la Ciudad es de tipo unifamiliar, lo que implica prácticamente un solo esquema para dar respuesta a las necesidades de las diferentes composiciones familiares y estilos de vida de toda la población, que según el cambio demográfico y las tendencias mundiales serán cada vez más diversas.

VIVIENDAS SIN SERVICIOS, MATERIALES PRECARIOS Y HACINAMIENTO

En el año 2000 el porcentaje de viviendas con techos de materiales ligeros y precarios de la Ciudad de Chihuahua fue de 17.6%, los mayores rezagos se concentran en el acervo de viviendas que se ubican principalmente del centro hacia el sur poniente y sur oriente, así como algunas colonias que se localizan hacia el norte. Por su parte el porcentaje de vivienda con paredes de materiales ligeros y precarios en el año 2000 fue de 11.4%, en un comportamiento similar al anterior indicador.

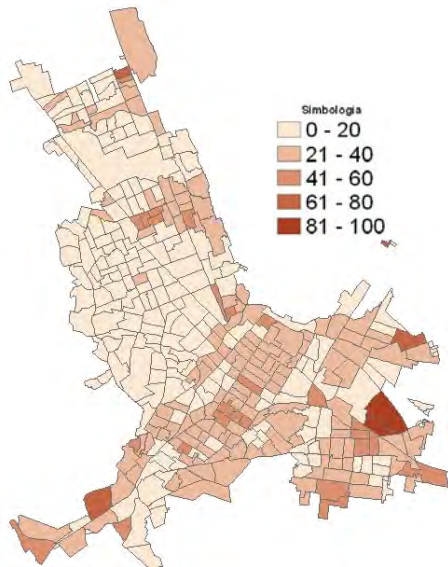


Ilustración 2- 40: Viviendas con techos de materiales precarios
Fuente: COLEF-IMPLAN (2006) Estudio del Espacio Urbano

Existen 2,138 viviendas (aprox. 1% del total) con piso de tierra, 5,900 (aprox. 3% del total) viviendas habitadas de un solo cuarto, y también menciona que 44,490 viviendas (aprox. 22% del total) cuentan con solo un cuarto dormitorio.³⁷

Con lo que respecta a viviendas con rezago en la dotación de servicios públicos, el conteo denota que, 3,870 viviendas no disponen de agua entubada de la red pública, 1,457 viviendas no cuentan con conexión a la red de alcantarillado sanitario, y 137 viviendas no disponen ningún servicio.

Cf. Planos de distribución de viviendas con piso de tierra y Planos de cobertura de servicios públicos (agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica).

Con relación a lo anterior el Índice de Calidad de Vivienda integra el porcentaje de viviendas con la característica de contar con: el techo de losa de concreto, tabique, ladrillo o terrado con vigería; las paredes de tabique, ladrillo, block, piedra, cantera cemento o concreto y; el piso de cemento, mosaico, madera u otro recubrimiento. Al considerar los materiales, se determina la calidad de la misma en base a su capacidad de aislar y proteger a la familia de las condiciones ambientales y a salvaguardar los bienes familiares. Los resultados muestran que en la Ciudad de Chihuahua las viviendas de mejor calidad se ubican hacia el centro-oeste, existiendo áreas con viviendas de menor calidad hacia al centro, el sur, además de zonas al noreste de la Ciudad.³⁸

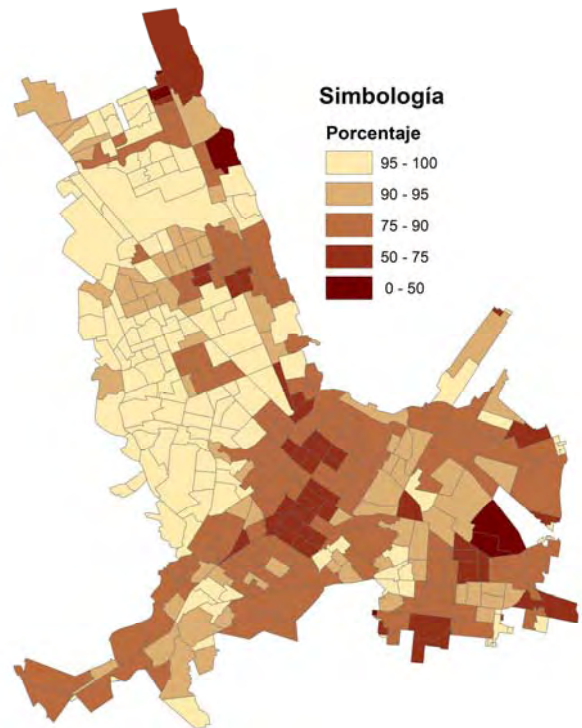


Ilustración 2- 41: Calidad de la vivienda en la ciudad de Chihuahua
Fuente: COLEF-IMPLAN (2006) Estudio del Espacio Urbano

La mayoría de los fraccionamientos nuevos reducen la posibilidad de caminar y de acortar los tiempos para llegar a comercios, empleo, equipamientos educativos y de salud trayendo consigo una alta movilidad, lo cual provoca una Ciudad ineficiente en términos de manejo de energía y tiempo libre para los habitantes (cf. Tema estratégico 7: Movilidad). El 60% de los jefes de hogar

³⁷ INEGI (2005) Censo de población y vivienda 2005

³⁸ Colegio de la Frontera Norte –COLEF- (2006). *Estudio del Espacio Urbano*