

CONTENIDO

TERCERA PARTE: LA VISIÓN DE LARGO PLAZO	3
4. ESCENARIO TENDENCIAL: ¿A DÓNDE VA LA CIUDAD SI SE MANTIENE LA TENDENCIA ACTUAL?.....	3
4.1 <i>Proyecciones</i>	3
4.1.1 Proyección Demográfica	3
4.1.2 Proyección de suelo y vivienda.....	5
4.2 <i>Análisis tendencial del desarrollo urbano</i>	5
5. VISIÓN: ¿A DÓNDE SE QUIERE LLEVAR LA CIUDAD?.....	13
5.1 <i>Visión de la ciudad de Chihuahua al 2040</i>	13
Escenario deseable	14
5.2 <i>Acuerdo para el Desarrollo Sostenible de la ciudad de Chihuahua</i>	17
5.3 <i>Retos del PDU 2040</i>	21
6. ESCENARIO DE TRANSICIÓN: ¿CÓMO CAMBIAR EL ENFOQUE DE LA DINÁMICA DE DESARROLLO URBANO?	24

TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 3- 1: Comportamiento demográfico de 1960 a 2005 (Fuente: Elaboración propia con base en COESPO).	3
Ilustración 3- 2: Proyección de población 2005-2030 (Fuente: Elaboración propia con base en COESPO).	4
Ilustración 3- 3: Pirámides poblacionales 1980 y 2005 (Fuente: Elaboración propia con base en INEGI).	4
Ilustración 3- 4: Escenarios de Desarrollo Tendencial (Fuente: Elaboración propia con base en CONAPO, DDUE y Planes Parciales Aprobados, 2008)	10
Ilustración 3- 5: Paseo Bolívar. Elaboración propia. IMPLAN (2007)	14
Ilustración 3- 6: Esquema del escenario basado en el equilibrio del desarrollo sostenible. Fuente: Elaboración propia (2008).	14
Ilustración 3- 7: Grupos Focales. Estudio de la dinámica sociodemográfica. IMPLAN (2007)	21
Ilustración 3- 8: Esquema descriptivo del escenario de transición. Fuente: Elaboración propia (2008)	24

TERCERA PARTE: LA VISIÓN DE LARGO PLAZO

4. ESCENARIO TENDENCIAL: ¿A DÓNDE VA LA CIUDAD SI SE MANTIENE LA TENDENCIA ACTUAL?

Para entender el desarrollo futuro de la ciudad, es necesario partir de dos variables fundamentalmente; por un lado, la cantidad de población que estará ocupando el territorio, y por otro lado, la cantidad de vivienda necesaria para esta población. De acuerdo a lo anterior, este capítulo inicia con la descripción de los análisis correspondientes a las proyecciones demográficas y de vivienda para la ciudad de Chihuahua.

4.1 Proyecciones

El crecimiento de las ciudades y municipios en el país se ha caracterizado por ser desordenado, lo cual ha generado que amplios sectores tanto sociales como productivos no tengan acceso a servicios públicos con una frecuencia mínima satisfactoria. Todo esto en perjuicio de la calidad de vida de los habitantes de la localidad y de la competitividad de la economía local.

De ahí la importancia de identificar las carencias e ineficiencias que permitan evaluar las condiciones actuales como los principales retos en el futuro, ya que se trata de situaciones dinámicas, en donde la magnitud del problema aumenta a medida que pasa el tiempo, si esta situación no se resuelve oportunamente.

Para ello es indispensable un análisis de la evolución de las variables sociodemográficas que permitirá identificar las principales necesidades de inversión y para poder planificar y hacer frente a las futuras demandas de servicios de la ciudad.

Los principales objetivos de la estadística son la creación de pronósticos confiables que permitan establecer, con la mayor certeza posible, escenarios sobre el desenvolvimiento de las tendencias demográficas.

La presente actualización del Plan de Desarrollo Urbano contempla un horizonte de tiempo al año 2040, por lo que las consideraciones demográficas son determinantes para la previsión de escenarios de desarrollo. Para este aspecto se tienen como referencia instrumentos tales como el propio Plan en su actualización del 2001, el Plan

Estatad de Desarrollo Urbano, el Plan de Movilidad Urbana Sustentable y las proyecciones establecidas por el Consejo Nacional de Población en base al Censo de Población del INEGI del 2005.

4.1.1 Proyección Demográfica

De acuerdo al análisis de evolución demográfica (Ver Tema Estratégico 1: Población, desarrollo social y cultura urbana) que ha tenido lugar en la ciudad de Chihuahua desde 1970 hasta al 2000, la población pasó de 250 a 650 mil habitantes¹, alcanzando en 2005 hasta casi 750 mil habitantes. Por otro lado, la tasa de crecimiento demográfico se ha reducido de un 5.5 en la década de los años 70's, a 1.4 en 2000, teniendo un repunte hacia una tasa del 2.5 en 2005. Sin embargo, a pesar de haber un aumento en la tasa durante el periodo 2000-2005, este comportamiento no se considera determinante aún para hacer una modificación en la tendencia de descenso de la tasa de crecimiento.

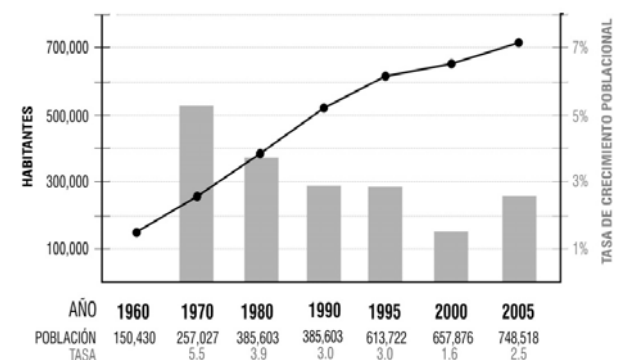


Ilustración 3- 1: Comportamiento demográfico de 1960 a 2005 (Fuente: Elaboración propia con base en COESPO).

Para efectos de la definición de las proyecciones de población se muestran los datos arrojados por las estimaciones de la instancia oficial en materia de proyecciones de población de la CONAPO.

La proyección elaborada por CONAPO, "está basada en el método de los componentes demográficos. En este procedimiento, primero se establecen las premisas sobre el futuro comportamiento de la fecundidad, la mortalidad y la migración, generalmente en números relativos; y después, esas previsiones se superponen a la población inicial, de tal manera que los sobrevivientes durante cada año de la proyección se van reproduciendo para generar

¹ Población redondeada de acuerdo a datos de INEGI, Censo de población y vivienda 2005.

las nuevas cohortes que se van incorporando a la población residente”².

De acuerdo a elementos de análisis en esta metodología, los resultados de la proyección de población corresponden a los siguientes, incluyendo la tasa de población esperada para los siguientes años, el cual concluye en que para el 2030 la población total corresponderá a casi un millón de habitantes:

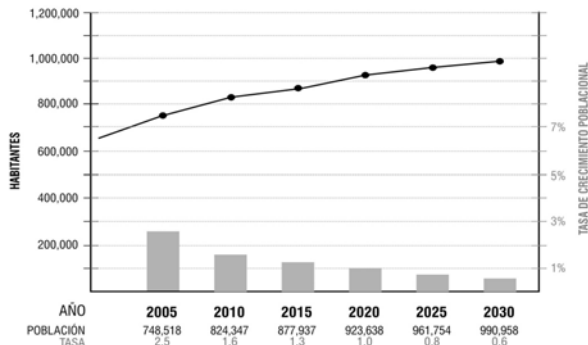


Ilustración 3- 2: Proyección de población 2005-2030 (Fuente: Elaboración propia con base en COESPO).

No se desestima que existan otras proyecciones de instancias públicas (JCAS, CFE) que estiman un crecimiento hasta de 1.5 millones de habitantes considerando diferentes criterios, en este caso de suministro de servicios, por lo que será necesario una revisión a partir del Censo 2010, para validar la tendencia con lo real.

Sin embargo, para efectos del presente Plan y ante la falta de certidumbre en el comportamiento demográfico y la variabilidad entre las diferentes proyecciones demográficas, se selecciona el escenario más conservador en virtud de que permita una mayor capacidad de adecuación y reacción a las circunstancias reales.

Se determina que para la Ciudad sería más costoso partir de un escenario de mayor crecimiento de población porque de no confirmarse éste, los efectos negativos en la configuración urbana serían mucho mayores que los actuales y en muchos casos irreversibles. El reto ante esta circunstancia es diseñar los instrumentos de planeación y gestión capaces de responder a una demanda mayor a la esperada.

Asimismo, además del número de habitantes también resulta de gran relevancia considerar los cambios que se

² Consejo Nacional de Población, Virgilio Partida Bush (Noviembre 2007). Presentación “Metodología para la elaboración de las proyecciones de población”. Chihuahua, Chihuahua.

presentarán en la composición demográfica; como proceso natural de cambio en la composición de la pirámide poblacional, el porcentaje de población de niños disminuirá y el de adultos mayores aumentará, donde destaca en estas estimaciones que al 2030 el 20% de la población tendrá más de 60 años.

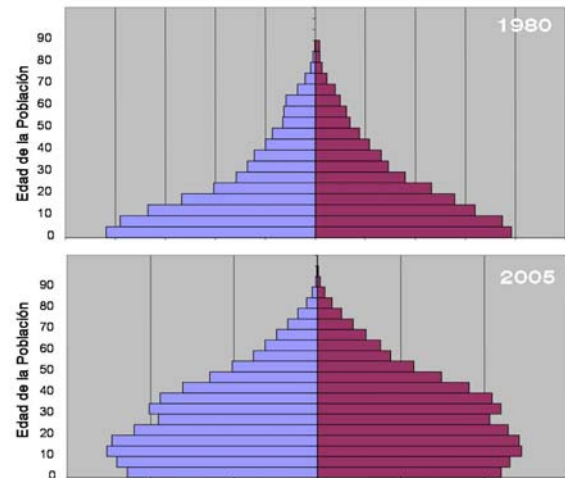


Ilustración 3- 3: Pirámides poblacionales 1980 y 2005 (Fuente: Elaboración propia con base en INEGI).

El cambio en la composición de la población ha sido un factor indispensable a considerar en las estrategias del presente Plan, ya que la forma y funcionamiento de la ciudad deberá responder a una población con una composición distinta. Es en este aspecto donde adquieren gran importancia los criterios de accesibilidad y diversidad y cercanía de los diferentes servicios y equipamientos a todos los habitantes.

Aunque se espera que la ciudad genere mayor riqueza y aborde un círculo virtuoso entre empleo, ahorro e inversiones por el aumento de su población en edad productiva, también habremos de aprovechar más eficientemente el espacio que ocupamos, considerando la disminución en el ritmo de crecimiento de población, el costo-ciudad será distribuido entre menos habitantes. Además, la ciudad se integrará por una nueva población demandante de diferentes tipologías de vivienda y de cercanía a los diferentes equipamientos y servicios.

Considerando los cambios en el número y composición de la población, el cambio en la estructura de los hogares (se reduce el número de miembros de las familias y cambian los modos de vida) y la aproximación hacia el denominado “bono demográfico”, Chihuahua deberá emprender las adecuaciones en los diferentes componentes de su sistema urbano para atender las necesidades para una sociedad con características diferentes.

4.1.2 Proyección de suelo y vivienda

PROYECCIONES DE VIVIENDA

ESTIMACIÓN DE REQUERIMIENTOS DE VIVIENDA

Para realizar estas estimaciones se tiene que tomar en cuenta varios factores: el crecimiento demográfico, la densidad domiciliaria promedio y aunado a esto identificar porcentajes de vivienda según su número de habitantes, el estado físico de la vivienda existente, para encontrar los requerimientos de reposición, y como acciones destinadas a la misma vivienda existente tenemos requerimientos de consolidación, crecimiento y mejoramiento.

DENSIDAD DOMICILIARIA

Este es uno de los indicadores importantes sobre la situación que guarda la vivienda y sobre el nivel de vida de los habitantes. El indicador refleja las posibilidades de consumo de espacio que tiene una sociedad, es decir, su capacidad de adquirir una vivienda. El análisis histórico del indicador ha mostrado como desde hace varias décadas se ha mostrado la tendencia hacia la baja. También un factor importante ha significado la política de planificación familiar que ha disminuido sustancialmente el número de hijos por mujer. La tendencia a la baja ha de continuar, si bien son varias las condicionantes, desde lo demográfico hasta lo económico, se puede hacer una proyección a futuro que nos permita ubicar el comportamiento en lustros futuros. Una comparación con la situación que existe en otros países puede también ayudar a tener claro el comportamiento de esta variable. En países como los Estados Unidos de América y la Unión Europea se muestra que cuando el promedio llega a cifras inferiores a los cuatro habitantes por vivienda la tendencia pierde le celeridad que pudo haber presentado antes de llegar a esa cifra. A efecto de explorar y encontrar una perspectiva con mayor certidumbre se analizan dos escenarios. En uno se hace una proyección de la tendencia histórica y en otro se ha una proyección ajustando tal tendencia.

SUELO PARA VIVIENDA NUEVA

Entender a la vivienda como un potente factor de desarrollo social debe ser el fondo de las estrategias que la aborden. A la fecha solo se le ha considerado como un mero satisfactor secundario en las prioridades. Esto queda claro al ver las condiciones de los desarrollos que se han dado. Así, para lograr el viraje se hace necesario que se constituyan reservas de suelo que estén estratégicamente ubicadas y asimismo que se conjunten con proyectos de usos más rentables. Esta combinación permite generar subsidios cruzados y mejorar sustancialmente la calidad y sobre todo la ubicación de los conjuntos de vivienda. Que éstos verdaderamente

configuren el tejido urbano y constituyan juntos con los usos mixtos enclaves productivos, generadores de empleo y capaces de satisfacer las necesidades de los habitantes. Una reserva que se planifique adecuadamente, tanto para programas de vivienda progresiva como de vivienda terminada, con una mezcla de los usos del suelo, ventajas en la dotación de equipamiento, y algo que debemos destacar, sostenibilidad en términos amplios, cuando existe la necesaria estructura operativa institucional. Al respecto las instituciones que se dedican al tema de la vivienda deben visualizar formas diferentes de intervenir. La dinámica actual que las impulsa debe de complementarse con áreas de diseño, exploración de alternativas, búsqueda de nuevos modelos para ya no repetir lo que se está haciendo desde hace 30 años.

Una reserva adecuada de suelo para vivienda debe distribuirse en puntos diversos del espacio urbano, también contemplando la mezcla de tipologías de vivienda (clase sociales, tenencia, vertical y horizontal,) la mezcla de usos del suelo. Adicionalmente a las ventajas inmediatas sobre la vivienda popular, se daría un beneficio indirecto a la vivienda de estratos medios y al desarrollo de espacios para servicios, comercio, industria doméstica y artesanal ya que se lograría un mejor equilibrio de precios de suelo en el mercado inmobiliario. De esta manera se da un giro importante en el papel que juega la urbanización del suelo de tal suerte que se constituya en factor de desarrollo, a diferencia de la situación que prevalece actualmente la cual poco ayuda al progreso.

4.2 Análisis tendencial del desarrollo urbano

Los problemas del modelo de ciudad que caracterizan a la Chihuahua actual y que exigen una atención inmediata, estructural, integrada y de largo plazo, son de una importancia tal que exigen hacer un alto en el camino y replantear desde su base dicho modelo urbanístico. Los retos más relevantes son:

- Control y ordenamiento del crecimiento urbano y la movilidad.
- Superación de la inequidad social y del desequilibrio en las diferentes zonas de la ciudad.
- Protección y restauración del medio ambiente y los recursos naturales
- Mantener y fortalecer la base económica de la ciudad.

El análisis de la continuación del 'proyecto urbano' actual, nos permite describir un escenario tendencial que tendrá las siguientes características:

Lo que podemos prever para el futuro de la ciudad de Chihuahua.

El escenario tendencial de la ciudad, es aquel que proyecta al futuro las diversas variables de desarrollo urbano, siguiendo la lógica que presentan hoy. Es decir, se mantiene el status quo; los procesos siguen con la misma orientación 'business as usual'; no cambian las políticas públicas de desarrollo urbano ni las formas de actuación de los actores sociales. De ahí que los problemas que observamos avanzar, simplemente se agudizarán y, en oposición, las tendencias favorables se mantendrán. De acuerdo con la información existente, las características de la ciudad de Chihuahua en el futuro, serían las siguientes:

- Para el año 2030, la población de la ciudad será de prácticamente 991 mil habitantes de acuerdo con las proyecciones de CONAPO, localizándose una parte en los municipios vecinos confirmando la tendencia a constituir una zona metropolitana.
- Continuará la reducción del número de personas por vivienda, de 3.8 a 3.1.
- Los cambios en la demografía y en la sociedad se verán reflejados en la composición y dimensión de los hogares y se traducirán en diferentes estilos de vida, pero no se responde del todo a la demanda que se genera. Esto provocará una presión muy relevante en la generación de espacios para la educación media superior y superior y en el primer empleo, por la irrupción de grandes masas de población joven en cantidades muy superiores a la de otros estratos de edad.
- Asimismo aumentará el porcentaje de personas adultas mayores y se reducirá el porcentaje de población infantil, lo que repercutirá en prácticamente todas las funciones urbanas y las infraestructuras y equipamientos que deberán ajustarse para atender más del doble de población anciana a la existente en la actualidad.
- De manera lenta aumentará el bienestar de las personas, especialmente las de mediano y alto ingreso, y su nivel de educación, por lo tanto, habrá búsqueda de mejor calidad de vida.
- Continuarán aprobándose y desarrollándose nuevas áreas con uso habitacional en la periferia de la ciudad, con mínimo orden y sin integrarse al tejido urbano, al grado que será irreversible el problema de dispersión urbana ya que al alcanzar un límite de crecimiento demográfico, la ciudad no recibirá más demanda y con ello, los grandes baldíos dentro del casco urbano, se mantendrán indefinidamente sin posibilidades de uso. Igualmente se agudizará el despoblamiento de amplias zonas desarrolladas en los años 50 y 60, que ya se ha iniciado.
- Se confirma un modelo habitacional poco versátil, y es incapaz de 'hacer ciudad', conformado por viviendas unifamiliares, del mismo diseño, cada vez más pequeñas y alcanzando rangos de densidad no mayores a 45 viviendas por hectárea, dejando además vacíos entre las superficies fraccionadas.
- Se elevarán los costos de las infraestructuras y la prestación de los servicios, provocando presiones sociales adicionales con riesgo de derivar en una inquietud social creciente. La causa principal serán los costos crecientes y la desproporción de éstos, con relación a los ingresos reales de la mayoría de las familias urbanas.
- Se confirmará una estructura urbana en la que los empleos, los equipamientos y los servicios se encuentran muy dispersos, con corredores urbanos sin consolidar y reducidas zonas de atracción de actividades. La dispersión baja los índices de eficiencia, genera inseguridad y eleva el desgaste social, lo cual impacta negativamente en la productividad y la eficiencia económica, con pérdidas para los inversionistas y los empresarios.
- Seguirá creciendo la red vial con amplias secciones, al aprobarse y construirse anillos periféricos para atender exclusivamente las necesidades del automóvil, profundizando la fragmentación urbana, elevando la contaminación y los problemas de consumo de energía. Se mantiene la indiferencia hacia el transporte público y el peatón, y se profundiza el problema de insostenibilidad urbana en Chihuahua, pues la

gran cantidad de espacio semiocupado se encuentra igualmente semiurbanizado. La consolidación es inalcanzable.

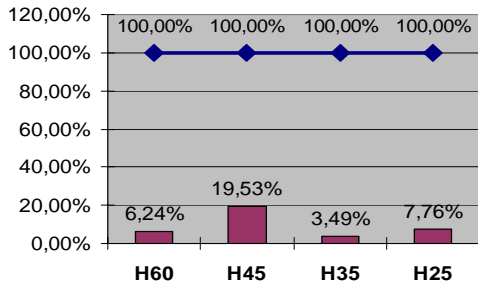
- La competencia de Chihuahua con otras ciudades por atraer inversiones y nuevas actividades urbanas, estará muy asociada con su capacidad para ofrecer una ciudad ordenada, segura, funcional y solvente. Las tendencias van en sentido diferente por lo que los riesgos de perder inversiones serán proporcionalmente mayores conforme se mantenga el esquema de desarrollo urbano vigente.
- Conforme pase el tiempo, en el Centro de la ciudad tenderá a predominar el trabajo de oficina gubernamental y es probable que los sectores de educación, salud, financiero y del conocimiento se fortalecerán, generando un capital humano más demandante, concentrado en los estratos medios y altos de ingreso. El problema persistirá en los estratos de bajo ingreso que difícilmente accederán a oportunidades reales de mejorar su calidad educacional y de vida, provocando la profundización de la brecha entre ricos y pobres, y entorpeciendo las posibilidades de escalamiento social.
- La dinámica laboral, los tipos de movilidad y los patrones culturales propiciarán más sedentarismo, mal nutrición y obesidad, presionando sobre los sistemas de salud de la ciudad.
- Se generará un capital humano valioso por su conocimiento, que demandará una ciudad atractiva y con calidad de vida.
- Las decisiones que inciden en el desarrollo urbano seguirán siendo sectoriales y sin visión a futuro. Por ello, se mantendrá la atención, los apoyos y las inversiones en las zonas de expansión, aunque sigan sin ocuparse los baldíos urbanos. El Centro Histórico permanece como centro administrativo y aumenta la superficie dedicada al automóvil; igualmente se reduce su atractivo y sigue perdiendo vitalidad y población. Los barrios tradicionales se convierten en áreas subutilizadas con algo de comercio y de servicios, sin orden ni proyecto sostenible. La expansión de la ciudad

continúa destruyendo diversos tipos de áreas naturales, reduciendo las posibilidades de un futuro sostenible. Los espacios públicos se limitarán a pequeñas áreas verdes en zonas habitacionales; sin parques de escala urbana y de programas de mantenimiento. El problema es que se llegará a un momento en que ya no existirán – como ahora- posibilidades de crear grandes espacios para la comunidad. Los arroyos tenderán a convertirse en calles para automóviles y se perderá la posibilidad de conformar corredores ecológicos al tiempo que se reducirá la captación de agua pluvial. Las grandes zonas habitacionales continuarán siendo destinadas a un solo tipo de vivienda sin aportar los servicios, equipamientos y espacios para el desarrollo del comercio y los servicios, como ocurre en la actualidad, profundizando la preocupación social por esta forma de vida.

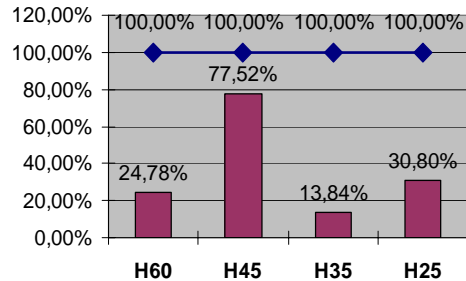
- Los desafíos ambientales, debido al calentamiento global y a las limitaciones de recursos, especialmente agua y energía en la ciudad y su entorno, la presionarán a reducir sus consumos y a utilizar, para la energía, nuevas fuentes, entre las que destacan las renovables y no contaminantes; de lo contrario, el ingreso a periodos críticos será una realidad.
- Los costos para operar una ciudad que mantuvo grandes espacios baldíos dentro del casco urbano, así como las bajas densidades y que al mismo tiempo siguió aprobando nuevos desarrollos periféricos sin ningún orden, se dispararon, sin que en paralelo recibiera el Ayuntamiento nuevos recursos. El resultado, es un acercamiento a situaciones críticas, en las que se carece de recursos para sostener un patrón de desarrollo urbano tan irracional.

Ocupación de Reserva por densidad

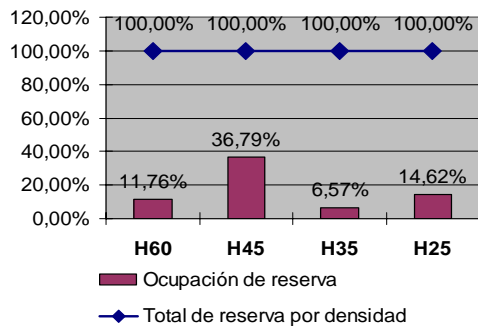
AÑO 2010



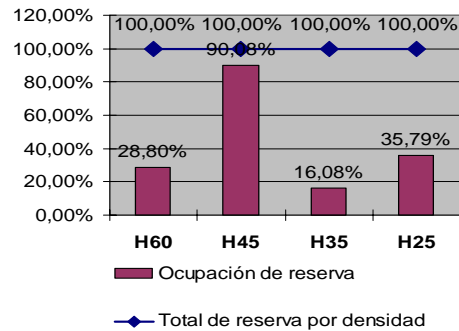
AÑO 2030



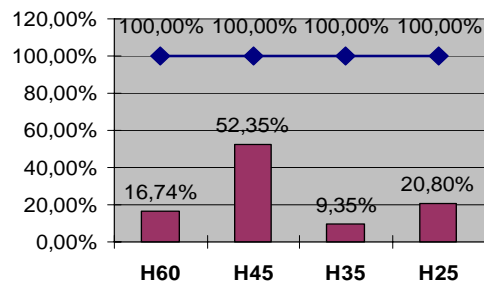
AÑO 2015



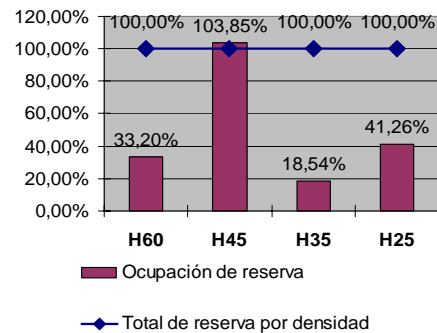
AÑO 2035



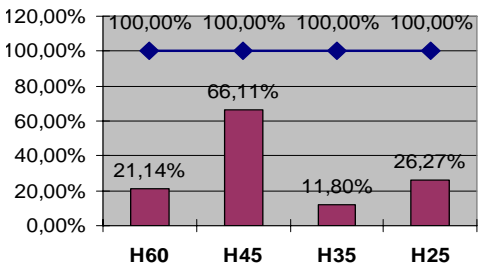
AÑO 2020



AÑO 2040



AÑO 2025



Escenarios de Crecimiento



Escenario de crecimiento al año 2010



Escenario de crecimiento al año 2025



Escenario de crecimiento al año 2015



Escenario de crecimiento al año 2030



Escenario de crecimiento al año 2020



Escenario de crecimiento al año 2035

AÑO 2040

La proyección de los escenarios respecto a cantidad de reservas y ocupación territorial, se basan en lo que el Plan Director Urbano vigente define como área urbanizable y las proyecciones de población para la ciudad que establece el Consejo Nacional de Población (CONAPO). Asimismo, consideran la tendencia actual de desarrollo, la tipología de vivienda de acuerdo al estrato socioeconómico y la dinámica del mercado inmobiliario referente a la localización, zonificación y patrón de desarrollo.



Ilustración 3- 4: Escenarios de Desarrollo Tendencial (Fuente: Elaboración propia con base en CONAPO, DDUE y Planes Parciales Aprobados, 2008)

Crecimiento Total / Reservas disponibles

Superficie Área Urbanizable	37,734.68	
Superficie Área Urbanizada 2007	21,006.24	55.67%
Granjas y Asentamientos Irregulares	2,664.00	7.06%
Planes Parciales Aprobados Fuera del Área Urbana	5,408.83	14.33%
Área de Reserva	8,655.61	22.94%

Fuente: IMPLAN (2008) Elaboración Propia

Las consecuencias de este escenario tendencial para la ciudad de Chihuahua son graves y se concretan en lo siguiente:

- Una ciudad muy extensa, con grandes vacíos, fraccionamientos parcialmente habitados y grandes distancias entre la vivienda y las actividades urbanas. Es decir, un gran asentamiento que no alcanza a consolidarse como una verdadera ciudad.

- Muy baja densidad urbana y falta de alternativas de vivienda que satisfagan las necesidades de los diferentes estilos de vida.
- Costosa red vial, particularmente en su mantenimiento; una muy alta tasa de motorización y dependencia del automóvil y un reducido uso del transporte público; carencia de oferta de vías para la bicicleta y para el peatón. La construcción de los anillos viales, solo agudizarán la expansión indiscriminada de la ciudad al expandir la 'frontera de la urbanización'; mientras que los ganadores serán algunos propietarios e inversionistas, los perdedores serán todos los habitantes de la ciudad.
- El patrón de urbanización no podrá consolidarse y por costos insolventables de mantenimiento provocará mayor deterioro de las zonas ya construidas. Espacios que serán particularmente afectados son el Centro Histórico y los barrios habitacionales anteriores al año 1960, que continuarán siendo abandonados y se profundizará la pérdida del patrimonio cultural. Aumentará también la expulsión de la población de los barrios tradicionales y existirá conflicto para el desarrollo de las nuevas actividades comerciales y de servicios, ya que la rentabilidad de estas actividades será menor y se intensificará el abandono de locales comerciales. Consecuentemente, se empeorará la subutilización de los equipamientos existentes.
- El patrón de urbanización tendencial agudiza el desequilibrio ambiental y hace más vulnerable la ciudad por riesgos y por el agotamiento de los recursos naturales. Inhibe la convivencia ciudadana y genera altos costos de mantenimiento en áreas verdes. Aumenta los riesgos por inundación y limita la captación de agua pluvial. Fomenta la segregación social, agudiza la inseguridad por grandes sectores y desalienta la inversión. Los desproporcionados tiempos y recursos invertidos en los viajes erosionan la capacidad de satisfacer otras necesidades.

Los costos del modelo de desarrollo urbano como el que existe continuará en Chihuahua, y de no cambiar las

tendencias, son sumamente graves las consecuencias para el futuro y los beneficios serán muy limitados para la comunidad urbana en general. Por ello, es relevante preguntarse quién paga y quién se beneficia de este patrón urbanístico.

Para los residentes, los costos se incrementarán sensiblemente porque tendrán, los más pobres, que mantenerse en las condiciones actuales con muy pocas posibilidades de elevar su calidad de vida en un espacio sin consolidar; para los grupos de bajo ingreso pero con solvencia, se verán reducidas las opciones de vivienda; las nuevas áreas habitacionales contarán con los servicios básicos pero estarán en su mayoría lejanos de los empleos y de los servicios de la ciudad y tendrán una dependencia casi total del automóvil. Los habitantes de los barrios de las zonas centrales, enfrentarán una pérdida de calidad de los servicios en la medida que la población residente disminuya y continúe la degradación de estos barrios.

Para las actividades de comercio, a medida que la ciudad se expande y la población se dispersa, las plazas comerciales se vacían y se fomenta el desarrollo de micro-comercio con capacidad de atención muy limitada, lo cual debilita sus posibilidades de permanencia.

Para la Industria, la presión inmobiliaria, que incluye el suelo industrial, pone en dificultades a los empresarios para incrementar sus inversiones productivas. La lejanía entre las áreas habitacionales y las industriales, afecta a los trabajadores reduciendo la productividad; igualmente con la mezcla de tráfico y la ineficiencia del transporte público se causan problemas a los trabajadores y residentes. La escasa oportunidad de recreo adecuado también afecta la productividad y la autoestima de la población.

Para los desarrolladores de vivienda, la competencia por clientes reduce la rentabilidad de los desarrollos. Por otro lado, se ha llegado al grado de que es mucho mayor la oferta de suelo habitacional que las necesidades de largo plazo de la ciudad, elevando los riesgos del sector inmobiliario. El cual desarrolla fraccionamientos cada vez más pequeños en cuanto al número de viviendas para garantizar la recuperación de la inversión, lo cual impacta directamente en dimensión y ubicación del espacio público.

Para el sector público, los costos de operación de la ciudad y sus servicios se incrementan y la calidad se reduce. Las plusvalías de los desarrollos habitacionales son privatizadas y el erario público pierde recursos muy necesarios para mantener y desarrollar los servicios urbanos. La comunidad permanece insatisfecha, por lo que la única salida es incrementar los impuestos para sostener el funcionamiento de la ciudad.

Para los automovilistas, las nuevas vialidades en la periferia ayudan a evitar la congestión en esa zona mientras que en las zonas consolidadas la congestión sigue en aumento. El tráfico es lento y nada agradable para los conductores, el costo de poseer vehículo es más alto y cada vez más gente depende de él invirtiendo ese cuantioso recurso que pudiera destinarse a fines de mayor beneficio. Por su parte, para los usuarios del transporte público, las condiciones de movilidad cada día se agudizan porque es peor la calidad del transporte, y a los concesionarios y permisionarios se les dificulta dar servicio en las nuevas zonas alejadas del tejido urbano; la ciudad enfrenta demasiadas dificultades para ofrecer un buen servicio de transporte público lo que lleva a una disminución en la demanda.

Por su parte, las áreas naturales y con valor ambiental enfrentan cada día mayor presión por la urbanización. No se generan áreas recreativas, ni espacio comunitario-público de importancia. Se impermeabiliza cada vez más el suelo y con ello, se reduce la recarga de los acuíferos.

En síntesis, así será la ciudad de Chihuahua en el futuro (hacia 2040), a menos que se realicen cambios profundos en el patrón de urbanización. La congestión aumentará sin remedio y la demanda para más vialidades también. A medida que la ciudad se dispersa el transporte público se convierte en una alternativa poco atractiva, ya que los desarrollos están diseñados para el vehículo y con amplias superficies de estacionamiento.

La ciudad podrá hacer algunas mejoras en áreas puntuales para hacerla más atractiva, pero los beneficios generales serán reducidos, concentrados en unos cuantos y poco percibidos por la comunidad. Se habrán cubierto las necesidades cuantitativas de vivienda y servicios básicos, pero no se logrará una ciudad sostenible y con calidad de vida.

La crisis energética ha iniciado y con ella los costos aumentan sistemáticamente, por lo que esta alternativa de ciudad será cada vez más cara y difícil de sostener.

La planeación de la ciudad se ha caracterizado por ser básicamente indicativa y normativa; no promueve procesos de desarrollo integral entre la economía, la sociedad, su territorio y su ambiente; no se orienta a elevar la calidad del medio urbano y carece de etapas de crecimiento que controlen la expansión de la ciudad. Por otra parte, la ciudadanía ha permanecido ajena al proceso de decisión sobre el futuro de su comunidad. Además, los fundamentos técnicos y los instrumentos legales que exige una planeación urbana efectiva, no han sido suficientes, ocasionando modificaciones constantes que han debilitado la jerarquía del PDU como el principal instrumento técnico, jurídico y administrativo, que dirige el desarrollo urbano de Chihuahua.

Por las razones expuestas en el diagnóstico, resulta claro que la dinámica de la ciudad y sus perspectivas, los problemas que enfrenta y las tendencias mundiales, hacen necesaria e impostergable la necesidad de construir un 'proyecto urbano' basado en un enfoque de sostenibilidad y elevación de la calidad de vida, participativo, integrado y para el largo plazo. La consecuencia natural de esto, es la actualización del Plan de Desarrollo Urbano.

5. VISIÓN: ¿A DÓNDE SE QUIERE LLEVAR LA CIUDAD?

Definiciones de la planeación participativa, componentes que se toman en cuenta (funcionalidad, integración, visión compleja, dinámica continua, participación y coordinación), el espíritu de la sostenibilidad, colaboración de expertos.

Como se mencionó en el apartado de metodología, los procesos participativos, tanto el de Prospectiva Estratégica como los talleres NEO, sirvieron de base para analizar la ciudad y plantear las metas a futuro. Tras su recopilación de experiencias se formula una propuesta que aborda los temas más sentidos: *(Diferencias respecto de los otros planes: densidad, transporte público, oferta de vivienda, conservación natural, usos mixtos, subcentros, instrumentación bien definida y una programación detallada y fundamentada).*

La propuesta fue sujeta a un compromiso por parte de los líderes encargados de dirigir el desarrollo en el marco del III Foro Urbano el cual incluyó la presentación de la visión Chihuahua 2040 y la firma del Acuerdo por el Desarrollo Sostenible de la ciudad de Chihuahua. Este acuerdo es el resultado de la visión generada de este trabajo en común entre funcionarios públicos y ciudadanos, y está basado en los principios consensuados como resultado del proceso de planeación participativa anteriormente mencionado; asimismo representa el compromiso de las autoridades y la sociedad civil organizada representados por los veintinueve integrantes del Consejo de Planeación Urbana Municipal para trabajar en conjunto en lograr los objetivos que permitan alcanzar dicha visión. Ella fue redactada bajo las siguientes consideraciones:

I) Compartir la internacionalmente reconocida definición de Desarrollo Sostenible, como aquel que satisface las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las posibilidades de las generaciones futuras para atender sus propias necesidades.

II) Lograr lo anterior, implica un proceso que favorezca el conjunto de condiciones que permiten el desarrollo integral de las personas y el entorno. Es necesario emprender el camino hacia una mejor calidad de vida a partir de un medio ambiente en equilibrio, una economía próspera y relaciones sociales armónicas en nuestra ciudad.

III) A partir del primero de diciembre del dos mil cinco, y a través de la firma de un Acuerdo de Entendimiento con la Organización "Red Mundial de Ciudades Sostenibles" con sede en Vancouver, Canadá, el Municipio de Chihuahua se sumó a las más de treinta ciudades del mundo comprometidas a trabajar conjuntamente en

acciones concretas hacia la sostenibilidad con planeación urbana a largo plazo.

IV) Como país, México ha firmado tratados internacionales relacionados con el desarrollo urbano sostenible, tales como la Agenda 21 y el Protocolo de Kyoto, que deben ser incorporados a la agenda local.

V) El panel gubernamental del cambio climático de las Naciones Unidas reconoce que el transporte y el desarrollo urbano son factores que contribuyen directamente al cambio climático y establece como medidas y tecnologías de mitigación en el corto plazo, el trabajar de manera integrada el transporte limpio, el impulso a los transportes públicos y no motorizados, la integración de usos de suelo y las tecnologías verdes en edificios.

VI) El desarrollo urbano sostenible se basa en la planeación participativa, por tanto, el Ayuntamiento de Chihuahua seguirá llevando a cabo actividades que integren la entusiasta respuesta de la Ciudadanía, especialmente de la iniciativa privada, el sector público en sus tres niveles de gobierno, instituciones colegiadas y educativas y organizaciones no gubernamentales, en la construcción de un futuro que considere la visión de todos los participantes. De este trabajo conjunto, ha surgido una visión de un desarrollo sostenible y las estrategias correspondientes para dirigir a la ciudad hacia éste.

5.1 Visión de la ciudad de Chihuahua al 2040

"Para que en el 2040 Chihuahua sea una ciudad vanguardista que propicie su conformación de manera integral, en donde el Gobierno y la Sociedad Civil organizada en alianza estratégica formulen, implementen, actualicen y den seguimiento de manera transparente a las políticas y a los procesos de planeación que impulsen el crecimiento económico, con beneficio social, la recuperación, conservación del medio ambiente y el desarrollo urbano bajo principios de sostenibilidad.

Coordinaremos efectivamente normas claras en los tres órdenes de gobierno que establezcan la congruencia entre sus planes y programas y la acción institucional, lo que aunado a una normatividad y legislación en materia de urbanismo que operen en base a una homologación de los instrumentos locales con estándares internacionales, propiciando un eficiente monitoreo del cumplimiento de éstas por las instituciones competentes, avaladas por los actores sociales y políticos.

Trabajaremos para que la Ciudad cuente con zonas diversas de gran actividad urbana cercanas a los hogares y empleos mejorando sustancialmente el aprovechamiento del espacio, para que los Chihuahuenses disfruten de espacios públicos y áreas verdes. Además, diversificaremos los equipamientos urbanos y los servicios, mezclando giros compatibles, cercanos a los usuarios e integrados a la imagen urbana. Destacaremos la presencia de áreas industriales de vanguardia respetuosas de nuestro medio ambiente. Protegeremos zonas de especial valor natural y apoyaremos la diversificación del turismo para hacer de Chihuahua una de las ciudades más atractivas e innovadoras del país.

Colaboraremos en la intensificación y optimización del uso del espacio con diversas alternativas de vivienda que armonicen con las condiciones climáticas, incorporando materiales y tecnologías enfocadas a la sostenibilidad, tanto en el centro de la ciudad como en las zonas establecidas y de nuevo desarrollo. Contribuiremos decididamente en la consolidación y embellecimiento de la ciudad, para mejorar la calidad de vida y disminuir el costo-ciudad mediante el control racional de la expansión de la mancha urbana, para vivir en un ambiente de solidaridad e inclusión social aportaremos nuestro mejor esfuerzo en fomentar la convivencia social.

Implementaremos un sistema vial acorde a nuestras necesidades, que incluya transporte público eficiente, seguro, confiable y ecológico conectando a toda la ciudad y disminuyendo los tiempos de traslado. Además que incorpore la circulación en bicicleta o peatonal con plena seguridad, permitiendo disminuir la dependencia del vehículo privado, que encaminen a la población hacia esquemas de vida más saludables.

Promoveremos de manera comprometida el sentido de comunidad con identidad regional, apropiación de nuestros valores históricos, tradiciones y conciencia del entorno natural de la llanura, el desierto y las montañas chihuahuenses.”



Ilustración 3- 5: Paseo Bolívar. Elaboración propia. IMPLAN (2007)

Escenario deseable

Visión urbana de Chihuahua en el largo plazo hacia el 2040: La Propuesta

El escenario a construir: Productiva, sostenible y con calidad de vida.

Un escenario ideal de ciudad que sea PRODUCTIVA, SOSTENIBLE Y CON CALIDAD DE VIDA, es la ciudad que ofrece las mejores condiciones para la comunidad, para los negocios generadores de riqueza, políticas, donde los proyectos de desarrollo urbano deberán aportar a la sostenibilidad y a la calidad de vida de los chihuahuenses será de las mejores del país.

El PDU especificará políticas, estrategias y proyectos para el territorio urbano y urbanizable, y para los sectores de la economía y el desarrollo social de Chihuahua.



Ilustración 3- 6: Esquema del escenario basado en el equilibrio del desarrollo sostenible. Fuente: Elaboración propia (2008).

Corresponde al IMPLAN establecer los mecanismos y procedimientos para dar seguimiento a la ejecución del PDU, de manera que se pueda informar a la autoridad y a la sociedad sobre el avance hacia una ciudad cada vez más sostenible y con mejor calidad de vida.

Este escenario tiene las siguientes características:

- Una estructura urbana sectorizada con diversos espacios concentradores de equipamiento urbano, empleo y servicios (Centro Histórico, Subcentros Urbanos, Centros de Distrito y Centros de Barrio).
- Continuidad de la mancha urbana con muy reducido número de predios baldíos.

- Diversidad de alternativas de vivienda para las diferentes clases sociales y composiciones familiares, atendiéndose prioritariamente a los estratos de menor ingreso.
 - Las áreas naturales protegidas y las zonas restringidas al desarrollo estarán claramente delimitadas y con apropiados programas de manejo.
 - Existirán más de veinte áreas naturales integradas al medio urbano como corredores ecológicos y parques para captar agua y ampliar sustancialmente el espacio comunitario para la recreación, el deporte y el ocio creativo.
 - Superficie para el espacio comunitario conforme a normas, más accesible y cercano a las áreas habitacionales, especialmente las de de bajo ingreso e interconectado, desde parques vecinales hasta parques urbanos, formando un sistema para el bienestar, donde los grupos sociales encuentren un ambiente estimulante y propicio para el encuentro colectivo que identifica, vincula y solidariza.
 - Más espacio para corredores de transporte público y para los peatones y las alternativas de movilidad no motorizada, disminuyendo carriles para el automóvil, logrando que la población incremente sin problema sus requerimientos de viaje, pues por la cercanía se podrán hacer a pie.
 - Reconversión y/o creación de más espacio para usos comerciales e industriales, que sea atractivo y eficiente por su infraestructura y condiciones de integración urbana, que ofrece oportunidades al estar en un medio de alto flujo de usuarios.
 - Recuperación y diversificación de usos y actividades urbanas en el Centro Histórico, incluyendo vivienda e incrementando la superficie dedicada al peatón y creación y/o ampliación de plazas y parques, para mantener en uso el parque construido y con valor histórico.
 - Mejoramiento y preservación del uso habitacional en convivencia armónica con otros usos en los barrios tradicionales para mantener un grado productivo de aprovechamiento.
 - Desaparición de la marginación mediante programas intensivos para integrar los barrios abandonados dentro del espacio urbano, incrementando sustancialmente las inversiones en servicios, equipamientos, empleos y mejoramiento de vivienda. Los Chihuahuenses así tendrán orgullo de sentirse parte de una comunidad que se preocupa por ellos.
 - Restricción a la incorporación de áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo solo si se integran física y funcionalmente al tejido urbano, evitando que se dejen baldíos entre ambos.
 - Intensificación de los usos del suelo, tanto en zonas estratégicas como áreas susceptibles de reciclar y definición de áreas de uso mixto para lograr una alta utilización del espacio urbano.
- Los impactos que deberán lograrse por la ejecución de esta estrategia sostenible y con calidad de vida son diversos, destacando los siguientes:
- Se reducen la distancia y tiempo de los desplazamientos haciendo más accesibles los servicios con un 50% de los viajes en modalidad peatonal, 30% en transporte público, 10% en bicicleta y solo 10% en automóvil.
 - Se eleva la eficiencia en el uso de la infraestructura de la ciudad y se reducen los costos de suministro y mantenimiento.
 - Se incrementa la cohesión social, se mejora sustancialmente la seguridad pública y se incrementa el nivel de satisfacción de las necesidades de vivienda y servicios amplios y de calidad a la población.
 - Se preservan en su totalidad: el patrimonio cultural edificado, el patrimonio natural y los paisajes y se fortalece la identidad Chihuahuense.
 - Se detiene el deterioro ecológico manteniéndose el equilibrio por la recuperación y preservación de los principales elementos naturales como los ríos y arroyos, y la inhibición del crecimiento urbano en áreas con vocación natural y de producción agropecuaria y la restauración de la flora natural.

- Se incrementa sustancialmente la superficie de espacio público y su accesibilidad y se aprovecha para espacio comunitario, entre otras funciones urbanas que han de contribuir a mejorar el ambiente urbano.
- Se revalora la convivencia social y se reduce la inequidad de la población en el acceso a los múltiples beneficios de la ciudad.
- Se reduce de forma importante la dependencia del automóvil, el gasto energético y por lo tanto la contaminación atmosférica, pudiéndose utilizar el cuantioso gasto que se hace en el auto a otros satisfactores que inciden en el crecimiento cultural.
- Crece la demanda por transporte público por su calidad, eficiencia, comodidad, precio, seguridad y reducción en los tiempos de traslado y logrando un gran ahorro en lo individual y en lo colectivo.
- Crece la inversión, el empleo, la economía y la competitividad de la ciudad.
- Se revitaliza el Centro Histórico, aumentando su atractivo para la inversión, la recreación y el entretenimiento. Se diversifican sus actividades durante el día y la noche y se mejora sustancialmente su imagen urbana.
- Se genera más empleo en el centro de la ciudad y en los subcentros urbanos por la concentración de inversiones productivas.
- Se hacen manifiestos la integración de la sociedad y el desarrollo humano.
- Se eleva la densidad urbana promedio por la ocupación de los baldíos y los desarrollos verticales, haciéndose más eficiente la inversión privada y pública y se intensifica la actividad urbana en general.
- Se abate la especulación inmobiliaria, al desarrollarse los grandes emprendimientos urbanos de manera concertada, transparente y con una administración y distribución más equitativa de las plusvalías generadas.

- Se equilibran y complementan las actividades en toda la mancha urbana.

Los costos y beneficios del nuevo escenario

Los dos criterios fundamentales en la aplicación de la estrategia de desarrollo urbano para la ciudad de Chihuahua basada en el escenario sostenible y con calidad de vida, son darle racionalidad a los índices del costo-ciudad, y el equilibrio de que quién paga es quién se beneficia de los productos que genera el desarrollo urbano.

Con relación a los residentes, las acciones definitivas para mejorar los asentamientos marginados, los barrios tradicionales y las colonias y conjuntos de la periferia, permiten mostrar que en efecto se incrementa la calidad de vida de los que menos tienen.

El desarrollo de los nuevos centros de barrio, hace que aumente la demanda para generar otras centralidades. La ocupación creciente de baldíos dentro de la ciudad con proyectos habitacionales mixtos (comercio, servicios, equipamientos), ofrece condiciones atractivas para que cada vez mayor cantidad de Chihuahuenses, aún los de mediano y alto ingreso, estén dispuestos a vivir en departamentos y casas urbanas y satisfacen las necesidades de los diferentes estilos de vida.

La triplicación de espacio comunitario, de vías para ciclistas y banquetas para peatones, aunado al mejoramiento sustancial del transporte público y del ambiente urbano en general, es un incentivo fundamental para mejorar la convivencia y la identidad, con lo cual se benefician todos los residentes en barrios y colonias, pues destinan la mayor parte de su tiempo de ocio a disfrutar la ciudad.

Comercio

Una ciudad bien estructurada, menos desigual, con seguridad, con mejor movilidad, con más espacio comunitario y con servicios de alta calidad, es un atractivo fundamental para la inversión, por lo que las actividades económicas, se ven directamente beneficiados pues por un lado se atraen inversiones de fuera y por otro lado, por la presencia de más clientes, derivado de la densificación, de los usos mixtos, y del incremento en el atractivo del espacio urbano.

Se abren nuevas oportunidades de negocio inmobiliario, con el desarrollo de construcciones de varios niveles y usos mixtos en corredores peatonales, que no se obstruyen con estacionamiento de vehículos, en centros y subcentros y en su entorno inmediato, con proyectos integrales (vivienda para diversos estratos, comercio y servicios y equipamientos) y que privilegian el espacio comunitario. Si bien implican cambios en la mentalidad tradicional del negocio inmobiliario y en la aparición de nuevas oportunidades, se moderniza esta actividad y

permite mantener tasas de utilidad atractivas y aportar más recursos a la Hacienda pública por una administración más racional de las plusvalías, recursos que se canalizan a mejorar las condiciones de vida y para la inversión productiva. Todo ello, crea un círculo virtuoso que eleva la eficiencia y productividad económica y permite tener una ciudad destacada por su eficiencia.

Industria

Las actividades industriales se reordenan y se resuelven necesidades de movilidad con un mejor transporte público y accesibilidad en bicicleta y de imagen urbana, lo cual mejora la productividad y la calidad de vida de los trabajadores.

Se promueve mucha más inversión microindustrial asociada al consumo de los residentes y que no contamina en las áreas urbanas y habitacionales, con lo cual se eleva la productividad del sector y se desarrolla una cultura emprendedora.

Los desarrolladores de vivienda

La ampliación de opciones residenciales, además de la vivienda en conjuntos habitacionales y en fraccionamientos, con la promoción de construcción vertical, se convierte en un nicho de inversión de gran relevancia al poder mezclar vivienda con otros usos comerciales, de oficinas y servicios en los grandes polígonos internos a la mancha urbana que se desarrollarán en los espacios baldíos y en la periferia inmediata. Esto favorece particularmente a propietarios de suelo baldío, a inversionistas y a desarrolladores que son capaces de generar conjuntos urbanos con diversas opciones de vivienda combinadas con otros usos compatibles. También el negocio inmobiliario desarrolla ramas más allá de la primera venta.

Sector público

Al dejar claro a la sociedad el compromiso por un desarrollo urbano sostenible, equitativo y con calidad de vida, que se hace evidente por los proyectos, las inversiones y los instrumentos que desarrolla y al poner en valor el espacio libre dentro de la ciudad con proyectos integrados, los Gobiernos Municipal y Estatal se posicionan de manera muy favorable ante la Ciudadanía.

Igualmente, al gestionar y acordar conjuntamente con propietarios de tierra, inversionistas, residentes, empresas y desarrolladores, los instrumentos para administrar y aplicar las plusvalías generadas, que se podrán canalizar a generar más espacio comunitario, para la movilidad peatonal y de bicicletas, para mejorar el ambiente y las infraestructuras, los políticos y funcionarios mejoran su posición ante los electores.

El ambiente urbano y suburbano

El manejo del crecimiento urbano y la clara frontera entre el suelo urbanizable y el no urbanizable tienen como beneficiarios directos, por una parte, lo que se denomina ambiente y recursos naturales, que se ven menos presionados y por ello, recuperan la capacidad de mantenerse y reproducirse; por la otra, la población de la ciudad, que al tener mejores condiciones ambientales, porque se cuida el agua, se preservan las áreas de cultivo y se cuida el paisaje, elevan su calidad de vida y desarrollan la cultura del cuidado por el mundo que tenemos.

Conclusión

Poner en marcha el cambio para Chihuahua que transite hacia la visión urbana 2040, requiere de un esfuerzo amplio no solo en lo material, también en las actitudes ciudadanas y de las autoridades. Las inversiones requeridas no serán mayores de lo que históricamente ha estado disponible en los presupuestos, pero el pensar de otra manera requiere primero tener la convicción plena de que el cambio que se va a hacer es lo adecuado. En esa medida se avanzará. Por ello, párrafos anteriores se mencionó que el problema es más bien de concientización y educación sobre los problemas y sus consecuencias en un sentido lato.

5.2 Acuerdo para el Desarrollo Sostenible de la ciudad de Chihuahua

Puede existir una ciudad sostenible sin calidad de vida, es decir aquella cuyas funciones, infraestructuras, equipamientos y procesos son limpios, eficientes y de bajo impacto, pero donde sus habitantes no gozan de un ambiente urbano agradable, atractivo y dinámico. También existe y resulta más común la existencia de ciudades con calidad de vida, pero con altos costos y repercusiones ambientales, sociales y económicas en su funcionamiento.

En Chihuahua se han dado algunos pasos a favor de la sostenibilidad ambiental, como es el reciclaje de aguas residuales; sin embargo, gran parte de los parques públicos carecen de la calidad básica requerida; hemos avanzado en la construcción de vialidades y sin embargo, nuestra población no ha incrementado sustancialmente su movilidad; hemos construido miles de viviendas; sin embargo, cada vez están más alejadas del Centro urbano, son cada vez más pequeñas y los conjuntos habitacionales no aportan a la sostenibilidad.

El desafío sigue siendo primero, compartir un 'proyecto de ciudad' para el largo plazo; plasmarlo en un documento llamado Plan; diseñar y aplicar los instrumentos que permitan ejecutarlo y con ello, avanzar en el logro del 'proyecto urbano'; coordinar de manera corresponsable los esfuerzos del gobierno, la iniciativa privada y las organizaciones de la sociedad, en proyectos y acciones que impulsen la sostenibilidad y la calidad de vida de la mayoría de los ciudadanos chihuahuenses.

Las principales preguntas a resolver

Desde una perspectiva de sostenibilidad y elevación de la calidad de vida, son varias las preguntas que plantean la realidad de nuestra ciudad y las tendencias que se aprecian en cada uno de los temas que la conforman:

¿Cómo podemos hacer de nuestra Ciudad un lugar más equitativo en lo social?

¿Cómo podemos incrementar la inversión productiva y elevar la productividad de la ciudad?

¿Cómo podemos proteger nuestro medio natural?

¿Cómo podemos proteger el agua y aprovecharla de manera eficiente?

¿Cómo podemos mantener nuestras tierras de cultivo evitando que se urbanicen?

¿Cómo podemos hacer un uso eficiente de la energía?

¿Cómo podemos hacer un uso eficiente del suelo, ordenar el territorio y ocupar los inmensos baldíos del casco urbano?

¿Cómo podemos ofrecer alternativas de movilidad a las personas por medio de transporte público?

¿Cómo hacer uso eficiente de los recursos públicos, sociales y privados, a través de inversiones en infraestructura clave?

El Plan de Desarrollo Urbano, es un instrumento fundamental para ofrecer respuestas o caminos para buscarlas, ya que además de plantear las preguntas, define las acciones y las estrategias e instrumentos para realizarlas. Por ello, debemos preguntarnos:

¿Qué acciones proporcionales a nuestra fuerza y recursos podemos realizar para alcanzar la sostenibilidad y elevar la calidad de vida de la mayoría?

Las ciudades sostenibles cuidan y desarrollan lo que tienen en lugar de buscar lo que no tienen. Para construir

su estrategia de sostenibilidad, utilizan y aprovechan de manera responsable sus recursos, cuidando particularmente los que son vitales, como el agua, el bosque, entre otros. Para lograrlo, comprometen la creatividad, solidaridad y liderazgo de su comunidad.

Igualmente, las ciudades que tienen como propósito elevar sistemáticamente la calidad de vida de sus habitantes, hacen de la búsqueda de equidad y justicia social un compromiso, porque si algunos o muchos de sus ciudadanos son pobres y viven en la marginación de los beneficios de la urbanización, no podrá haber calidad de vida. Desarrollar la economía de la ciudad con criterios redistributivos y no solo de beneficio individual y canalizar recursos crecientes (públicos, sociales y privados) a compensar a los grupos sociales desprotegidos, son políticas efectivas de calidad de vida.

Afortunadamente existen políticas públicas urbanas probadas en diversas ciudades del mundo y en distintas economías y que son perfectamente adaptables a nuestra realidad, que han transformado positivamente su entorno urbano y elevado la calidad de vida. Igualmente, existen estrategias e instrumentos nacionales que aportan a estos propósitos.

Sin embargo, como nación y como ciudad, nos encontramos en una etapa inicial de este proceso. Evidencias hay muchas; ¿cuántas ciudades de México admiran lo logrado en otras latitudes (Curitiba en Brasil, Valencia, Barcelona o Bilbao, en España), pero carecen de la voluntad y los instrumentos para alcanzar esos logros? ¿Es claro para los actores políticos, privados y sociales, que esos logros han requerido un proyecto claro y compartido, que se ha ido cumpliendo rigurosamente a lo largo de décadas, al margen de diferencias partidistas y políticas? ¿Hay disposición de los actores económicos y políticos para poner por delante los intereses de la comunidad y decidir en consecuencia?

Chihuahua está dando muestras de que puede entender esto y, por ello, está en posición de aprender de experiencias exitosas a nivel mundial y crear sus propios caminos, convirtiéndose en un referente nacional de ciudad que avanza a la sostenibilidad y elevación real y medible de la calidad de vida para todos.

¿QUÉ HACER EN CHIHUAHUA PARA QUE SEA UNA CIUDAD SOSTENIBLE?

Algunas de las orientaciones estratégicas para Chihuahua son las siguientes:

Aprovechar la relación fundamental entre el transporte público, la ocupación del territorio urbano y la densidad.

Nuestra ciudad debe procurar mantener el equilibrio entre sus costos de operación y el número de beneficiarios. Uno de los servicios públicos más necesarios es el transporte público que para ser rentable y eficiente, requiere de una combinación positiva entre la distancia de sus recorridos y el número de usuarios. Una ciudad con baja densidad poblacional y, especialmente, con una gran dispersión de usos del suelo como la nuestra, tiende a hacer muy costosa la movilidad de las personas y por ende el sistema de transporte. Las rutas de transporte público pueden generar corredores donde se promueva la ubicación del empleo, viviendas, escuelas, etc. Las ciudades sostenibles trabajan por un acceso equitativo de su población al trabajo y los servicios. En consecuencia, las decisiones de usos del suelo (por ejemplo, nuevos fraccionamientos o conjuntos habitacionales) son centrales para el futuro de la movilidad de las personas. Si se continúa aprobando nuevos desarrollos en la periferia lejana y no se hace lo necesario para ocupar las miles de hectáreas baldías dentro del casco urbano, la movilidad se encarecerá y reducirá para los grupos de menor ingreso principalmente.

Atender las necesidades de vivienda, las diferentes formas de vivir, la ocupación de los espacios baldíos.

Se asienta en la Ciudad una cantidad importante de población pobre en condiciones de precariedad habitacional e irregularidad de la tenencia de la tierra que requiere de políticas de suelo y de vivienda fundadas en la producción social y la autoconstrucción y en localizaciones accesibles a empleo y los equipamientos sociales. Es necesario reconocer también que la sociedad está cambiando. Como vivimos hoy no será como nuestros hijos van a querer vivir a partir de la próxima década y muy enfáticamente hacia el año 2040. Hay una nueva composición de los hogares y las familias que requieren diferentes espacios para vivir en base a sus necesidades, capacidad de pago y estilo de vida, desde familias nucleares, hasta hogares con uno o dos miembros solamente. Las ciudades sostenibles ofrecen diferentes alternativas de vivienda, algunas son cercanas y verticales, otras son pequeñas y se alojan en comunidades, las hay suburbanas y campestres; todas ellas, asociadas directamente a las fuentes de empleo, a los equipamientos sociales y al espacio comunitario. Al final la ciudad es un mosaico que alberga diferentes formas de vivir. Aprovechar los grandes espacios baldíos en el casco urbano para estos propósitos – vivienda / espacio comunitario / empleo / equipamientos - es una orientación fundamental para las políticas y los proyectos urbanísticos.

Dignificar y dinamizar el Centro Histórico, los barrios y las colonias.

Los centros tradicionalmente son el corazón de nuestras ciudades y en las áreas urbanas mas atractivas del

mundo lo siguen siendo; concentran diversidad de actividades de negocios con servicios, entretenimiento, comercio y vivienda, ya que ofrecen un estilo de vida dinámico y único.

Además los barrios cuentan con otros pequeños centros de actividad que son la base de la economía local en donde hay servicios diversos, espacios públicos atractivos, entretenimientos, etc., y debido a la cercanía de las viviendas con los lugares de trabajo la mayoría de la gente realiza sus viajes a pie o en transporte público.

Construir un ‘proyecto urbano’ compartido, implica construir una visión para cada barrio y colonia, con su gente. Desde las colonias en la periferia hasta los barrios dentro del casco urbano, es necesario atender sus necesidades básicas y dinamizar sus economías, todo ello, desde un enfoque sostenible en el largo plazo.

Limitar la expansión urbana y proteger los recursos naturales.

Ciudades en todo el mundo, conscientes del problema de la expansión de las zonas urbanas, implementan estrategias prioritarias de protección de sus áreas naturales, áreas agrícolas y zonas de infiltración de agua pluvial mejorando así su habitabilidad y sostenibilidad. Reducen contaminantes y ahorran recursos; integran sus áreas verdes, ríos y arroyos armónicamente a su ambiente urbano beneficiando a sus comunidades. Limitar el crecimiento urbano, poniendo límites físicos a la ‘mancha urbana’ es una práctica civilizada que reconoce que por encima de los intereses particulares de propietarios de tierra urbanizable y de desarrolladores inmobiliarios y otros actores sociales, están los intereses y necesidades de la comunidad y la capacidad para que la ciudad sea sostenible y pueda ofrecer mejor calidad de vida.

Incentivar el desarrollo de la economía en las localizaciones adecuadas.

La diversidad de actividades económicas requiere, por una parte, de espacios específicos y propios separados de otras funciones urbanas (industria mediana y grande por ejemplo) y, por la otra, de espacios mezclados con la vivienda (microindustrias y servicios por ejemplo). Las ciudades pretenden ser atractivas a la inversión y obtener la derrama económica de la misma. Las ciudades ordenadas, que respetan el estado de derecho, que tienen sistemas de transporte moderno y que ofrecen buenas condiciones ambientales atraen más actividad económica, porque un factor de localización es también la calidad de vida urbana. Acercar el empleo a las viviendas, es una política, la industria cada vez es más limpia y especializada, esto permite una relación más directa con otros usos de la ciudad que complementan sus propias actividades.

Desarrollar y mantener las infraestructuras que proveen de los servicios básicos para el funcionamiento de la ciudad.

Redes bien diseñadas y mantenidas, ofrecen más posibilidades de sostenibilidad porque elevan la eficiencia de los servicios urbanos, especialmente en los temas estratégicos para el ambiente, como es el manejo del agua, de la energía y de la estructura vial. Asociar todo proyecto de ampliación de redes a las políticas de suelo (ocupación de baldíos en el casco urbano, limitación al crecimiento urbano periférico, aprobación de desarrollos por etapas en el tiempo, etcétera), debe ser una orientación principal para alcanzar mejores niveles de sostenibilidad urbana.

¿QUÉ HACER EN CHIHUAHUA PARA ELEVAR LA CALIDAD DE VIDA DE SUS HABITANTES?

Vida barrial

Un barrio y una colonia donde se cuenta con los servicios básicos, donde crece y se cuida el espacio comunitario (plazas, parques, áreas deportivas, paisaje natural), donde se puede movilizar la población en un sistema de transporte adecuado y seguro, donde se promueve la inversión productiva que permita el empleo y autoempleo de sus habitantes, donde se puede acceder a los equipamientos y los servicios principales (educación, salud, recreación), es un lugar con calidad de vida que permite avisorar espacios agradables para la convivencia vecinal, niños jugando en amplias banquetas y parques cercanos, calles de tráfico lento creando un ambiente seguro.

Sistema de plazas, parques y espacios públicos

La lucha en las ciudades por la calidad de vida, es la lucha por el espacio comunitario, también llamado espacio público. Las políticas de suelo, de ordenamiento urbanístico, de fiscalidad inmobiliaria, de participación social, se orientan principalmente al rescate y ampliación del espacio para la comunidad. Los espacios públicos se enlazan creando un conjunto que permite recorrer la ciudad. La calidad en el diseño y la vegetación atraen a la gente con elementos que fortalecen su sentido de pertenencia, fomentan las tradiciones y la cultura convirtiéndose en espacios de referencia y gran importancia para el disfrute y la recreación, fomentando la creación de usos complementarios en su entorno inmediato.

Calles como espacio comunitario, prioridad al peatón y orden vial.

La calle como lugar para movilizar a las personas y no solo los automóviles. Vialidades ágiles y seguras para los largos recorridos en la ciudad sin convertirse en barreras urbanas. En las vialidades secundarias se da la mezcla de actividades que hacen dinámica la economía de la

ciudad y permiten la convivencia con prioridad al vehículo no motorizado (bicicleta, patines, etcétera) y principalmente al peatón; las banquetas se amplían, se les integra el mobiliario urbano y la vegetación que proporciona protección y sombra, se acentúa la iluminación y se promocionan nuevos frentes comerciales atractivos a la gente promoviendo agradables e interesantes recorridos, en los barrios y en las colonias y no solo en el centro histórico y los subcentros. El estacionamiento es ordenado y las paradas de transporte público son cercanas y fijas.

En síntesis, se otorga prioridad a la circulación y movilidad de personas y no de automóviles, lo que implica reducir en muchos casos espacio de circulación de estos a favor de los primeros.

Para llevar el ideario del plano de las aspiraciones al de las acciones se desagrega en una serie de intenciones y de objetivos factibles de alcanzar mediante las acciones de la estrategia. También es necesario abundar sobre las implicaciones que las nuevas prácticas necesariamente han de imponer. Se trata de cambiar de paradigmas lo cual no es nada fácil y menos alcanzable en el corto plazo por lo que el tener claridad acerca de los cambios y trabajar en su consecución se ha de convertir en una tarea tan importante como la misma implementación de la estrategia. Expresado en abstracto el objetivo general de la Visión: *Conformar una ciudad integrada bajo principios de sostenibilidad para mejorar la calidad de vida de los chihuahuenses*, se aprecia como algo sencillo de poner en marcha. Pero no es así. Cambiar las inveteradas costumbres que hacen valer la realidad existente es un trabajo de educación y de sensibilización que haga posible actuar con total convicción en pro de los postulados de la sostenibilidad y de los objetivos trazados.

Así, lograr las aspiraciones de:

- *Participación ciudadana en el desarrollo urbano*
- *Coordinación entre órdenes de gobierno y sociedad civil*
- *Congruencia entre la normatividad y su aplicación*
- *Mixtura de la estructura de la ciudad*
- *Eficiencia en la utilización del espacio urbano*
- *Incremento de áreas verdes y de esparcimiento*
- *Cercanía de lugares de trabajo y servicios con la vivienda*
- *Convivencia y solidaridad entre la ciudadanía*
- *Integración de la estructura vial*
- *Desarrollo del transporte público*
- *Incremento de los desplazamientos en transporte no motorizado*
- *Mejoramiento de los valores e identidad de la ciudad*

- *Un mejor aprovechamiento del suelo.*
- *La atención a las necesidades de suelo urbanizado, vivienda, servicios urbanos y equipamientos, para los grupos sociales, los barrios y colonias de menor ingreso.*
- *La articulación de la ciudad a través de los espacios comunitarios, integrando la estructura vial con nuevas plazas, andadores, ciclorutas, áreas de deporte y esparcimiento, entre otras.*
- *Una movilidad más eficiente que conecte fácilmente la ciudad y que reconozca las necesidades prioritarias de los grupos de menor ingreso y los peatones y fomente el uso de vehículos no motorizados como bicicletas.*
- *La generación de nuevos modelos y alternativas de vivienda, para los diversos estratos sociales y las diferentes localizaciones dentro de la ciudad, con énfasis en la vivienda social y el suelo urbanizado para las familias con ingresos menores a 3 vsmm.*
- *La creación de esquemas de dotación suficiente y cercana de equipamientos sociales, organizados territorialmente a fin de dotarlos en el centro, los subcentros urbanos y en cada barrio y colonia de acuerdo a sus coberturas.*
- *La construcción y mantenimiento de la infraestructura, particularmente la que desde la perspectiva ambiental es crítica como la relativa al ciclo integral del agua (fuentes, distribución de agua potable, red sanitaria, tratamiento y reuso) y la energía eléctrica y de gas.*
- *La gestión de una reglamentación más congruente para elevar la competitividad de las actividades productivas de la ciudad, por una parte, y para aplicar un modelo urbanístico más comprometido, participativo y eficaz, poniendo el acento en los instrumentos de ejecución, seguimiento y evaluación de sus resultados.*

Trae consigo problemas que se han de tratar como retos, a fin de trabajar efectivamente en su superación.

5.3 Retos del PDU 2040

Implementar un Plan de Desarrollo Urbano que sea innovador y que busque cambios positivos, contrae oposiciones que se relacionan con todos los ámbitos de la vida social. Máxime cuando se trata de avanzar hacia la sostenibilidad, dado que este concepto, en la cultura que tenemos del consumismo y el despilfarro, ha

generado prácticas y hábitos del todo contrarios. Para incidir efectivamente en un proceso de crecimiento no solo cuantitativo, sino cualitativo, es decir en un sentido de progreso, se hace necesario dar un cambio en varios aspectos. Los principales son:

Incidir en la cultura y estilo de vida de los Chihuahuenses:

Son múltiples los factores que se involucran en este punto, pues cultura y estilo de vida afectan la totalidad de los elementos constituyentes de una ciudad. Se trata de valores, de prácticas, de gustos y por supuesto de influencias y aun imposiciones. Cinco factores se subrayan en este punto.

a) El valor del respeto es un elemento de convivencia que en los países desarrollados se practica en alto grado y en la sociedad mexicana se encuentra altamente erosionado. Es bajo el respeto que se tiene hacia los derechos del conciudadano. Así, se acostumbra obstruir banquetas y aún el arroyo vial, desatender a las regulaciones del tráfico, ensuciar el espacio público, irrumpir en la propiedad, hacer ruido, tener animales sin control, conducir con descortesía hacia el peatón y el ciclista, destruir el mobiliario y la vegetación urbanas, entre lo principal. b) Falta de participación en tareas comunitarias, desde la elemental rutina de asear el frente de la propia vivienda, hasta la apatía de colaborar en el mejoramiento de la operación y el mantenimiento de espacios escolares, deportivos, recreativos, asistenciales, entre otros. Efectos comprometedores sobre el espacio urbano y su estructura producen c) El uso indiscriminado del automóvil, d) La preferencia por la vivienda unifamiliar y e) la segregación social que separa abiertamente a los diferentes estratos sociales.

Estos efectos han sido expuestos en el diagnóstico y su solución es urgente. Ello implica una reeducación ciudadana para lo cual no existen mecanismos ni canales de concientización, los cuales se hace necesario crear y que en mucho auxiliarán al elevar el grado de responsabilidad ciudadana y estimular su participación creciente.



Ilustración 3- 7: Grupos Focales. Estudio de la dinámica sociodemográfica. IMPLAN (2007)

Incidir en las políticas públicas estatales y federales de vivienda:

La intensificación del uso del suelo y avanzar hacia el modelo de ciudad compacta requiere generar un cambio en las preferencias de la ciudadanía en cuanto a la tipología de vivienda que busca. Para avanzar en este cambio de paradigma, un factor importante es la opinión de los líderes de la comunidad. Al respecto deben conjuntarse las voces de los gobernantes y funcionarios, de los representantes y empresarios de la iniciativa privada y de los líderes sociales. La preferencia por el modelo unifamiliar ha de girar hacia alternativas de vivienda para los diversos estilos de vida y esquemas urbanos con el modelo de la vivienda plurifamiliar. Los propios programas gubernamentales de financiamiento deben de cambiar. Paralelamente los organismos involucrados podrán diversificar su oferta y emprender campañas de convencimiento entre los derechohabientes o potenciales clientes. Avanzar en la persuasión social para lograr el cambio de paradigmas no es difícil si se implementa la promoción adecuada y si los medios de comunicación están dispuestos a colaborar con decisión. Paralelamente deberán de desarrollarse proyectos de diseño urbano y arquitectónico adecuados, pues de no contarse con lo adecuado se trastoca la experiencia del usuario.

Incidir en el mercado de suelo:

El papel preponderante que tienen los inmuebles en la economía mexicana en buena medida se explica por la escasa dinámica de otros sectores productivos. Activarlos y despejar el sobrepeso del sector inmobiliario esta muy lejano. En términos de la planificación solamente se pueden aplicar acciones como la intensificación del uso del suelo que permite efectuar otro tipo de aprovechamiento inmobiliario, donde el valor residual de la tierra se distribuya de manera más racional, con menor peso proporcional, en los montos de inversión. Dinamizar y regular el mercado implica medidas como la aplicación de estímulos, correctivos y condicionamientos a las diferentes formas de aprovechamiento del suelo, que se acomoden a las estrategias de desarrollo que propone este instrumento. Por otro lado se hace necesario controlar la expansión del área urbana, mediante condicionamientos que coadyuven a racionalizar la urbanización de los espacios de nuevo crecimiento.

Las medidas no afectan los intereses de los tenedores del suelo, pues en realidad se abren posibilidades de reevaluación de los precios del suelo al intensificar su utilización. Asimismo al elevar la densidad de usuarios se multiplican las oportunidades de negocio, de tal forma que en sí el suelo y el propio aprovechamiento que se lleve a cabo ofrecerán mejores condiciones de rentabilidad.

Establecer nuevos esquemas de desarrollo urbano:

Impacto al ambiente, impacto a la sociedad, impacto a la productividad y eficiencia.

Al mencionar nuevos esquemas para generar el desarrollo urbano la pretensión es avanzar hacia un modelo que sea *constructor de ciudad*. Es decir, que se aspira a lograr una ciudad compacta, amigable, vital y accesible. Se busca lograr el crecimiento a base de conjuntos densos e integrales en los que exista una suficiente intensidad en el uso del suelo, una mezcla de usos no solo entre los lotes sino en los mismos edificios, con objeto de minimizar las distancias para encontrar los satisfactores y desempeñar las actividades, mezclar vivienda de diferentes precios, peatonizar el espacio público, con objeto de estimular este medio de movilidad en el barrio y elevar el número de usuarios, así como fomentar la convivencia en la vía pública, utilizar racionalmente los recursos naturales y minimizar el impacto ambiental (no generación de aguas negras, reutilización de aguas grises, buena orientación de los edificios, adosamientos entre los mismos), evidenciar la presencia humana en las calles así como en las fachadas de los edificios. Con lo anterior se procura que el encuentro social se incremente, que la accesibilidad sea irrestricta en cuanto a que la persona tenga el total dominio del entorno (funcional, sensorial, informativo), para garantizar una percepción de inclusión amplia, mejorar la seguridad, dinamizar el desenvolvimiento social y finalmente fortalecer la apropiación física y afectiva del espacio urbano y de la ciudad en su conjunto.

Actualizar el marco jurídico:

Generar los instrumentos legales que permitan implementar la estrategia y cumplir los objetivos, fortalecer el marco de la planeación y administración del desarrollo urbano, así como los mecanismos de gestión. Al efecto se hace necesario adecuar la ley de desarrollo urbano para permitir una mejor instrumentación de la sostenibilidad, reformar los reglamentos existentes para actualizarlos e igualmente enfocarlos a los nuevos principios, generar reglamentos nuevos que permitan establecer normas ignoradas, adecuar la administración para aplicar efectivamente la planificación, y establecer los cauces para dirigir y estimular la gestión.

La actualización ha de encausar una mejor actuación y por otro lado ayudar a conformar una visión apropiada en el enfoque de las prácticas sostenibles.

Gestión del desarrollo urbano:

Acordar visión e intereses entre el sector público y privado, promover inversiones conjuntas para acciones de suelo, equipamiento, infraestructura, vivienda, mantenimiento de áreas verdes, construcción y operación de equipamiento de asistencia y desarrollo social, coadyuvar en mejoramiento de instalaciones y operación educación, deporte y cultura, transporte público, reparcaciones.

Generar el marco de gestión metropolitana:

Desde principios del siglo XX aparecen en México las zonas conurbadas las cuales han crecido y se han multiplicado a lo largo del tiempo. Este tipo de conglomerados urbanos requieren de una atención especial dado el traslape de ámbitos de competencia, la corresponsabilidad de autoridades sobre diversos temas y la necesaria colaboración que debe existir para resolver los problemas comunes o que una zona genera con respecto de otra. La problemática es grave sin embargo es poco el avance en materia de coordinación y cooperación. Las mínimas experiencias exitosas de coordinación de la conurbación en el país, ofrecen una base de partida. En nuestra ciudad el fenómeno se inicia y una actitud responsable exige que se atienda de forma rápida y efectiva.

Así se hace necesario establecer un organismo regulador de las acciones que incidan en el territorio a fin de coordinar las acciones de desarrollo urbano que se propongan, principalmente en subcomponentes como infraestructura, vialidad, recursos naturales, impacto ambiental, equipamiento. La SEDUE será la autoridad en la materia con la concurrencia de las correspondientes autoridades de los municipios involucrados. Al respecto la formación de una comisión con elementos de autoridad colegiada, constituida por un representante de cada municipio incluido y presididos por la autoridad estatal.

6. ESCENARIO DE TRANSICIÓN: ¿CÓMO CAMBIAR EL ENFOQUE DE LA DINÁMICA DE DESARROLLO URBANO?

En base a la visión urbana de Chihuahua en el largo plazo hacia el 2040 y reconociendo que prioritariamente será necesario el desarrollo de múltiples instrumentos y mecanismos para apoyar esta propuesta, es necesario considerar un escenario que se ha determinado de transición, cuyo objetivo inicial sea impulsar la sostenibilidad y mejorar los elementos de la calidad de vida.

El PDU especificará para el territorio urbano y urbanizable y para los sectores de la economía y el desarrollo social de Chihuahua, estas políticas, estrategias y proyectos y definirá igualmente, los instrumentos y mecanismos que será necesario construir primero para que las estrategias propuestas en este Plan puedan aplicarse.

Será responsabilidad de la administración municipal dar seguimiento a la ejecución del PDU y elaboración de los mecanismos y procedimientos necesarios para la implementación de sus estrategias, de manera que se pueda informar a las demás autoridades y a la sociedad, sobre el avance hacia una ciudad sostenible y con calidad de vida.

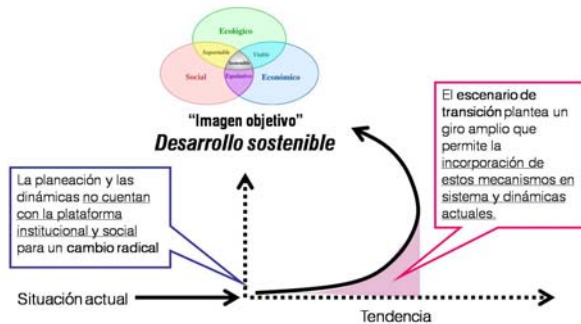


Ilustración 3- 8: Esquema descriptivo del escenario de transición.
Fuente: Elaboración propia (2008)

En este escenario se contemplan las siguientes características:

- Una estructura urbana sectorizada que de forma incipiente, pero decidida, empieza a conformar diversos espacios concentradores de equipamientos urbanos, empleos y servicios principalmente en el Centro Histórico y en tres Subcentros Urbanos.

- Trabaja por alcanzar la continuidad de la mancha urbana con una paulatina reducción del número de predios baldíos y el control en la incorporación de áreas de nuevo crecimiento.
- Diversidad de alternativas de vivienda unifamiliar y plurifamiliar para las diferentes clases sociales y composiciones familiares, atendiéndose prioritariamente a los estratos de menor ingreso.
- Se declaran áreas naturales protegidas al río Sacramento y la sierra de Nombre de Dios y zonas restringidas al desarrollo con prioridad ambiental claramente delimitadas y con programas de manejo al entorno de las presas y el valle de Tabalaopa.
- Áreas naturales integradas al medio urbano los principales arroyos como corredores ecológicos y parques para captar agua y ampliar sustancialmente el espacio comunitario para la recreación, el deporte y el ocio creativo.
- Se recuperan y regeneran áreas de identidad local, principalmente el río Chuvíscar como integrador del Parque Metropolitano de las Tres Presas y del Parque Lineal Sacramento.
- Más superficie para el espacio comunitario (público), más accesible y cercano a las áreas habitacionales, especialmente de bajo ingreso e interconectado, desde parques vecinales hasta parques urbanos.
- Más espacio para corredores de transporte público y para los peatones y las alternativas de movilidad no motorizada, proporcionando el espacio vehicular, ciclista y peatonal sobre las vías primarias .
- Reconversión y/o creación de más espacio al interior del área urbana para usos comerciales e industriales, que sean atractivas y eficientes por su infraestructura y condiciones de integración urbana.
- Recuperación y diversificación de usos y actividades urbanas en el Centro Histórico, incluyendo vivienda e incrementando la superficie dedicada al peatón, incluyendo peatonización de

vialidades y creación y/o ampliación de plazas y parques.

- Mejoramiento y preservación del uso habitacional en convivencia armónica con otros usos en los barrios tradicionales.
- Consolidación y/o regeneración urbana en los barrios marginados dentro de la mancha urbana, incrementando sustancialmente las inversiones en servicios, equipamientos, empleos y mejoramiento de vivienda.
- Establecimiento de las áreas de expansión urbana y nuevo desarrollo mediante procedimientos cuidadosos y definiendo condicionamientos de acuerdo con los resultados del estudio de impacto urbano.
- Intensificación de los usos del suelo en zonas estratégicas y definición de áreas de uso mixto, ocupando los baldíos.

Los impactos que deberán lograrse por la ejecución de esta estrategia sostenible y con calidad de vida son diversos, destacando los siguientes:

- Se reduce la distancia y tiempo de los desplazamientos haciendo más accesibles los servicios con menor dependencia del automóvil.
- Se eleva la eficiencia en el uso de la infraestructura de la ciudad y se prorratan de una mejor manera los costos de suministro y mantenimiento.
- Se incrementa la cohesión social, se mejora la seguridad pública y se incrementa el nivel de satisfacción de las necesidades de vivienda y servicios básicos de la población.
- Se incrementan las acciones para preservar el patrimonio cultural edificado, el patrimonio natural y los paisajes y se profundiza la identidad Chihuahuense.
- Se emprenden acciones contra el deterioro ecológico, seleccionando sitios para programas piloto de mantener el equilibrio por la recuperación y preservación de los principales elementos naturales y la inhibición del crecimiento urbano en

áreas con vocación natural y de producción agropecuaria y/o forestal.

- Se incrementa un tanto la superficie de espacio público y su accesibilidad y se mejora la relación entre espacio construido y baldíos al aprovecharlos para espacio comunitario, entre otras funciones urbanas.
- Se mejora la convivencia social y se trabaja contra la inequidad de la población en el acceso a los beneficios de la ciudad.
- Se reduce la dependencia del automóvil, el gasto energético y la contaminación atmosférica.
- Crece la demanda por transporte público por su calidad, eficiencia, comodidad, precio, seguridad y reducción en los tiempos de traslado.
- Crece la inversión, el empleo, la economía y la competitividad de la ciudad.
- Se revitalizan áreas del Centro Histórico, aumentando su atractivo para la inversión, la recreación y el entretenimiento. Se diversifican sus actividades durante el día y la noche y se mejora sustancialmente su imagen urbana.
- Se genera más empleo en el Centro de la ciudad y en los Subcentros Urbanos por la concentración de inversiones productivas.
- Se avanza en la integración de la sociedad y en el desarrollo humano.
- En los distritos de promoción se eleva la densidad urbana promedio por la ocupación de los baldíos, haciéndose más eficiente la inversión privada y pública y se mejora el ambiente urbano.
- Empieza a detenerse la especulación inmobiliaria, al desarrollarse los grandes emprendimientos urbanos de manera concertada, transparente y con una administración y distribución más equitativa de las plusvalías generadas.
- Se equilibran y complementan las actividades en los Subcentros Urbanos, en los Centros de Distrito y se impulsan los Centros de Barrio.

Los costos y beneficios del nuevo escenario

Un criterio fundamental en la aplicación de la estrategia de desarrollo urbano para la ciudad de Chihuahua basada en el escenario Impulsar la Sostenibilidad y mejorar elementos de la calidad de vida, es la estimación de quién paga y quién se beneficia de su aplicación.

Con relación a los residentes, las inversiones y acciones para mejorar los asentamientos marginados, los barrios tradicionales y las colonias y conjuntos de la periferia, permiten mostrar que en efecto se incrementa la calidad de vida de los que menos tienen.

El desarrollo de los nuevos Centros de Barrio, hace que aumente la demanda para generar otras centralidades. La ocupación creciente de baldíos dentro de la ciudad con proyectos habitacionales mixtos (comercio, servicios, equipamientos), ofrece condiciones atractivas para que residentes de mediano y alto ingreso estén dispuestos a vivir en departamentos y casas urbanas que compensan posibles incrementos del valor de las viviendas con la cercanía a servicios, equipamientos y fuentes de empleo y satisfacen las necesidades de los diferentes estilos de vida. La inclusión de usos comerciales y de servicios permite cruzar rentabilidad urbana para apoyar la vivienda

El cierto incremento de espacio comunitario, y sobre todo su calidad, la habilitación de vías para ciclistas y banquetas para peatones, aunado al mejoramiento sustancial del transporte público y del ambiente urbano en Centros de Barrio, los Centros de Distrito y los Corredores, es un incentivo fundamental para mejorar la convivencia y la identidad, con lo cual se benefician todos los residentes en barrios y colonias.

Comercio

Una ciudad más ordenada, menos desigual, con mejor movilidad y con más espacio comunitario, es un atractivo fundamental para la inversión, por lo que las actividades económicas, especialmente comercios y servicios dentro del casco urbano, se ven directamente beneficiados por la presencia de más clientes, derivado de la ocupación de baldíos con usos mixtos, y del incremento en el atractivo del Centro y de los Subcentros.

Se abren nuevas oportunidades de negocio inmobiliario, atractivos por el manejo de densidad, con el desarrollo de corredores peatonales de comercio y servicios que no se obstruyen con estacionamiento de vehículos, proyectos de interés en una docena de los grandes baldíos de la ciudad y su entorno inmediato, (vivienda para diversos estratos, comercio y servicios y equipamientos) y que privilegian el espacio comunitario. Si bien implican cambios en la mentalidad tradicional del negocio inmobiliario, se moderniza esta actividad y permite mantener tasas de utilidad razonables y aportar

más recursos a la Hacienda pública por una administración más racional de las plusvalías, recursos que se canalizan a mejorar las condiciones de vida y para la inversión productiva. Todo ello, crea un círculo virtuoso que eleva la eficiencia y productividad económica.

Industria

Las actividades industriales se reordenan y se resuelven necesidades de movilidad con un mejor transporte público y accesibilidad en bicicleta y de imagen urbana, lo cual mejora la productividad y la calidad de vida de los trabajadores.

Se promueve mucha más inversión microindustrial asociada al consumo de los residentes y que no contamina en las áreas urbanas y habitacionales, con lo cual se eleva la productividad del sector, se crean fuentes de empleo y se acerca el empleo a la vivienda.

Los desarrolladores de vivienda

La ampliación de opciones residenciales, además de la vivienda en conjuntos habitacionales y en fraccionamientos, con la promoción de construcción vertical, se convierte en un nicho de inversión de gran relevancia al poder mezclar vivienda con otros usos comerciales, de oficinas y viviendas en los grandes polígonos internos a la mancha urbana que se desarrollarán en los espacios baldíos y en la periferia inmediata. Esto favorece particularmente a propietarios de suelo baldío, a inversionistas y a desarrolladores que son capaces de generar conjuntos urbanos con diversas opciones de vivienda combinadas con otros usos compatibles.

Sector público

Al dejar claro a la sociedad el compromiso por un desarrollo urbano sostenible y con calidad de vida, que se hace evidente por los proyectos, las inversiones y los instrumentos que desarrolla y al poner en valor el espacio libre dentro de la ciudad con proyectos integrados en grandes polígonos, los Gobiernos Municipal y Estatal se posicionan de manera muy favorable ante la Ciudadanía.

Igualmente, al gestionar y acordar conjuntamente con propietarios de tierra, inversionistas, residentes, empresas y desarrolladores, los instrumentos para administrar y aplicar las plusvalías generadas, que se podrán canalizar a generar más espacio comunitario, para la movilidad peatonal y de bicicletas, para mejorar el ambiente y las infraestructuras, los políticos y funcionarios mejoran su posición ante los electores.

El ambiente urbano y suburbano

El manejo del crecimiento urbano y la clara frontera entre el suelo urbanizable y el no urbanizable tienen como beneficiarios directos, por una parte, lo que se denomina ambiente y recursos naturales, que se ven menos

presionados y por ello, recuperan la capacidad de mantenerse y reproducirse; por la otra, la población de la ciudad, que al tener mejores condiciones ambientales, porque se cuida el agua, se preservan las áreas de cultivo y se cuida el paisaje, elevan su calidad de vida.