

CEE-1806
2018



centro de
estudios
estratégicos

Municipio de Chihuahua

ESTUDIO PARA LA DEFINICIÓN DE INCENTIVOS URBANOS

*PARA LA CONSOLIDACIÓN,
COMPACTACIÓN Y DENSIFICACIÓN EN
ÁREAS FOCALIZADAS PARA LA CIUDAD DE
CHIHUAHUA*



Índice

Índice.....	1
I. Introducción	2
II. Marco de Implementación Para Modelos Densificados de Vivienda	4
1. Desarrollo Habitacional.....	4
2. Complementariedad de Usos.....	7
3. Renovación Urbana.....	8
4. Planes Maestros	10
5. Densificación de la Ciudad	11
5.1 Sector 1 Norte.-.....	14
5.2 Sector 2	2
5.3 Sector 3	9
5.4 Sector 4	16
5.5 Sector 5	0
5.6 Sector 6	4
6. Incentivos Para el Desarrollo	9
III. Organización Social Para el Desarrollo y Convivencia.....	11
IV. Administración de Inmuebles por Asociación de Vecinos	12
V. Bibliografía	13

I. Introducción

Los modelos de densificación buscan evaluar comparativamente la calidad de vida en las diversas alternativas de organización espacial existentes, midiendo el impacto y recibimiento social sobre el diseño urbano-arquitectónico.

La política urbana, debe ser liderada por el estado y orientada a la utilización del territorio enfocado la eficiencia del desarrollo y la economía urbana; actualmente la política urbana enfrenta como principales conflictos la expansión descontrolada de la mancha urbana.

El fin de este estudio es conocer y encontrar los modelos de densificación que mejor respondan a la dinámica de la ciudad de chihuahua y a los conflictos urbanos que se presentan en ella.

La densificación por sí sola no es una solución, se requiere de una política pública que sustente su implementación y monitoreo, así como los alcances, sociales, económicos y físicos que se operarán.

Se buscarán las estrategias que mejor respondan a las necesidades de densificación de la ciudad de chihuahua, tomando en cuenta los costos y beneficios más viables y convenientes para la aplicación de estas medidas.

El mayor reto al que nos enfrentamos es al cruce las políticas habitacionales y al desarrollo urbano, ambos temas se deben alinear para consideran las intervenciones en los espacios residenciales del entorno urbano, teniendo como objetivo la equidad en el crecimiento y la integración social de los habitantes.

Para la correcta aplicación de las políticas y programas de densificación, se deben coordinar los diferentes actores políticos involucrados en el proceso, ya sean de nivel federal, estatal o municipal; la falta de coordinación y la existencia de reglamentos desactualizados juegan un papel importante en la implementación de las nuevas normatividades ya que de no realizar un trabajo conjunto con el debido seguimiento podría seguir fomentando la proliferación de una ciudad segmentada.

En respuesta al crecimiento segmentado de las ciudades y al alto costo que significa cubrir los servicios y necesidades de estas extensiones de ciudad segmentadas, muchos gobiernos están en el proceso de desarrollar estrategias de densificación urbana con el fin de transformar el patrón de crecimiento de sus ciudades, impactando directamente en las políticas habitacionales en términos de sustentabilidad y desarrollo urbano.

El economista lauchlin currie que fuera asesor económico en el gobierno de estados unidos en el periodo de la segunda guerra mundial y en colombia en 1949 donde propuso la creación del departamento nacional de planeación, países en donde fue catedrático y propuso diversas políticas económicas; desarrollo dos temas sobre los cuales los países deberían definir sus políticas públicas como base de la planeación:

- Gestión del suelo para el desarrollo de la ciudad.
- Organización del sistema de transporte público (frente al auge del automóvil privado)

En México el gobierno federal ha modificado la política pública sobre el desarrollo para brindarle mayor relevancia al enfoque multidimensional del desarrollo urbano, seguido de la movilidad y la accesibilidad dejando en último a la distribución de los usos habitacionales, lo que cual implica una grava expansión del territorio; de no contarse con un excelente proyecto de política pública estas complicaciones crecerán y mientras sigan sin atenderse debidamente serán más difíciles de revertir cuanto mayor tiempo se sigan aplicando estas políticas de desarrollo urbano.

La densificación de un territorio no se debe generalizar; se debe aterrizar en casos concretos donde se realizará el estudio, tratando desde un comienzo el caso de manera individual y específica, con este principio se analizarán los impactos generados por los diversos procesos de densificación y las percepciones causadas en términos sociales, económicos y ambientales; para evaluar las ventajas y desventajas de las políticas públicas aplicadas en el proceso.

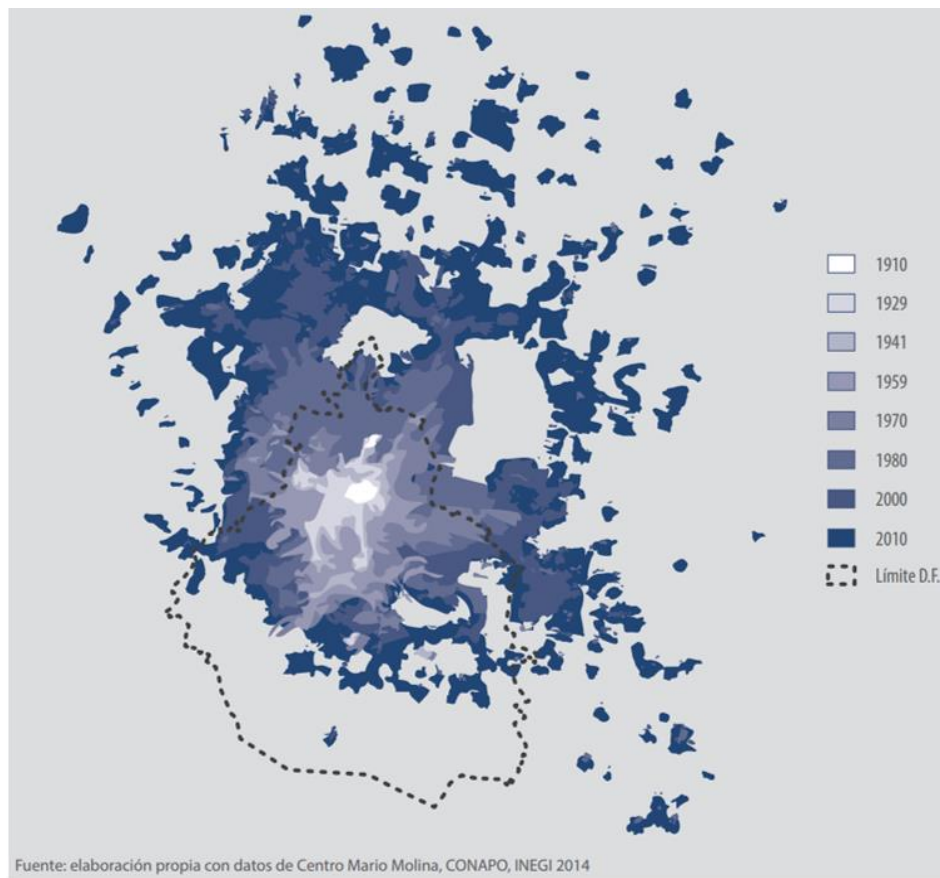


Imagen 1.- “Crecimiento urbano de la Ciudad de México 1900 – 2010”, (Fundación IDEA, et al -2014)

II. Marco de Implementación Para Modelos Densificados de Vivienda

1. Desarrollo Habitacional

LA CIUDAD DE CHIHUAHUA ES UN CLARO EJEMPLO DE UNA AMPLIA EXTENSIÓN TERRITORIAL, CON UNA SUPERFICIE DE XXXX MTS 2 DE ÁREA URBANA AL AÑO 2016; CON EL MODELO DE CRECIMIENTO HORIZONTAL QUE SE HA PRESENTADO EN LA CIUDAD EL SUELO PARA DESARROLLO HABITACIONAL A PRESENTADO UNA TENDENCIA A CRECER EN LAS ZONAS PERIFERICAS DE LA CIUDAD DONDE EL VALOR DEL SUELO ES MÁS ACCESIBLE, HACIENDOLO IDEAL PARA EL DESARROLLO DE FRACCIONAMIENTOS HABITACIONALES DE INTERES SOCIAL; ESTOS FRACCIONAMIENTOS SE LOCALIZAN ALEJADOS DE LOS SUBCENTROS URBANOS Y CARECEN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS; ESTE DESARROLLO DE CIUDAD ES CONOCID COMO “CIUDADES 3D: DISTANTES, DISPERSAS, DESCONECTADAS”

LA DENSIFICACIÓN ES UNA HERRAMIENTA PARA DETENER EL CRECIMIENTO DESCONTROLADO Y DESORDENADO DE LA CIUDAD, ESTE ESTUDIO NOS DARÁ LA POSIBILIDAD DE ELEGIR EL MODELO DE DENSIFICACIÓN QUE MEJOR RESPONDA A LAS PROBLEMÁTICAS Y NECESIDADES DE LA CIUDAD DE CHIHUAHUA Y PROPICIE LA INTEGRACIÓN SOCIAL Y TERRITORIAL, BRINDANDO LA POSIBILIDAD DE CREAR NUEVAS OPCIONES DE VIVIENDA, CON LA INTEGRACIÓN DE LA NUEVA POLÍTICA HABITACIONAL.

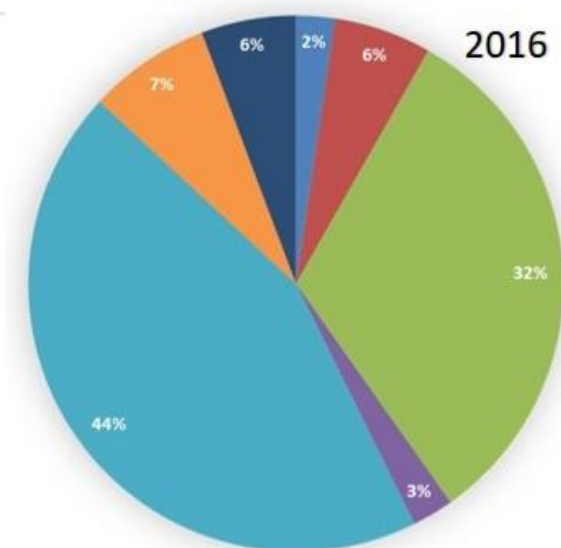
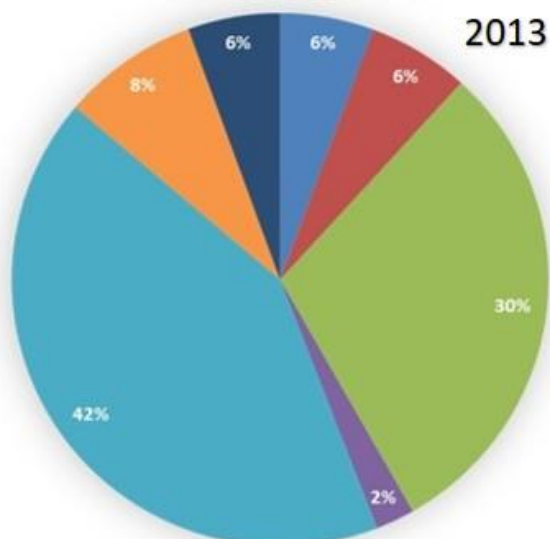
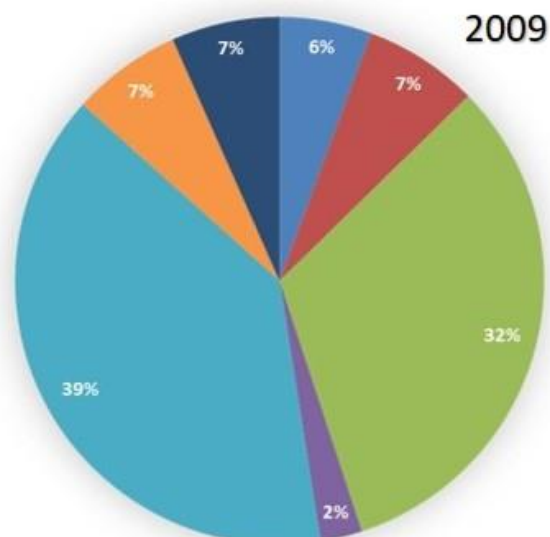
“la forma expansiva en el modelo tradicional del crecimiento se caracteriza por su fácil incorporación, ya sea de una forma planificada o informal en grandes extensiones de terreno para construir barrios de habitación, pero al igual no todo método es perfecto y puede tener sus complicaciones o desventajas, por ejemplo, este modelo no soluciona los problemas críticos de vivienda, es costos para la dotación de transporte e infraestructura, afecta el medio ambiente, está construyendo una periferia habitacional sin condiciones adecuadas para la vida urbana.” (salazar – 2001)

De acuerdo con el pdu2040, quinta actualización 2016, actualmente el 15.30% de la dosificación de los usos de suelo corresponden a usos habitacionales con densidades, 4,12,25,35,45,60 y +60 viviendas por hectárea, un análisis realizado sobre la dosificación de usos de suelo habitacionales de acuerdo a sus densidades en los periodos de 2009, 2013 y 2016, es posible observar el crecimiento porcentual de estos usos, donde el que más crecimiento presenta es la densidad h45 en el periodo de actualización del pdu2040 en 2016.

En las gráficas de pastel se presentan el porcentaje de uso habitacional de acuerdo con las densidades de vivienda por hectarea, establecidas en el pdu 2040, en los años 2009,2013 y 2016 respectivamente; es necesario aclarar que a pesar de que estas densidades fueron plasmadas en el plan director, las densidades reales en la ciudad de chihuahua no responden directamente a la propuesta y la situación real difiere de lo planteado; la distribución de los usos habitacionales en la ciudad de chihuahua, han sufrido modificaciones desde su propuesta original en el pdu2040 2009.

- Habitacional H12
- Habitacional H25
- Habitacional H35
- Habitacional H4
- Habitacional H45
- Habitacional H60
- Habitacional H60+

USOS HABITACIONALES



Gráfica 1 Porcentajes de Usos Habitacionales por Densidad, de acuerdo con PDU2040 en 2009, 2013 y 2016.

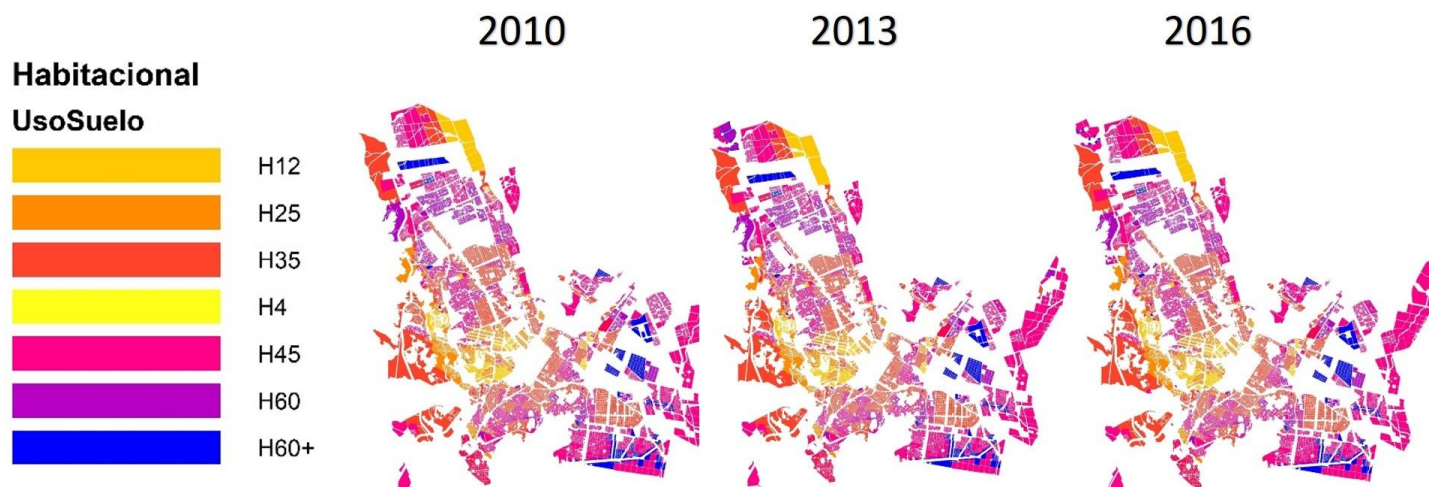


Ilustración 1 Distribución de Usos Habitantes en la Mancha Urbana, en 2010, 2013 y 2016 de acuerdo con PDU2040.

La ilustración 1; nos muestra los usos de suelo habitacionales por densidad dentro del centro de población de la ciudad, Un plan de densificación típico es consolidar las zonas urbanas a través de la intensificación del uso del suelo, como la construcción vertical y la rehabilitación de terrenos subutilizados, el espacio en donde se planea aplicar el proceso de densificación debe de expresar las dificultades y la complejidad de los nuevos procesos para la restructuración del territorio. Se observan las dificultades por medio de la demanda poblacional cada vez mayor para acceder al suelo, la vivienda y los servicios urbanos.

En distintas partes del mundo las ciudades son representadas por una gran mancha urbana compuesta por un gran número de personas, esto ocasiono que aspectos como vivienda vertical, uso de suelo mixto, y amplios sistemas de transporte publico fueran desvalorados por los habitantes que adoptaron la vida en la periferia. Los promotores de vivienda buscan la adquisición grandes lotes privados, desarrollando comunidades cerradas en los nuevos subsidios en la ciudad, otros adquieren tierras baratas en la periferia para construir comunidades de vivienda a gran escala dirigida a la clase media, el resultado son muchas urbanas que se expanden a ritmos más acelerados que el de sus poblaciones.

La segregación socioeconómica crea ciudades divididas por la desigualdad, en la que los residentes con menores ingresos se ven desplazados hacia zonas lejanas donde es difícil proporcionar la infraestructura adecuada a esos asentamientos irregulares de la periferia, esta rápida expansión urbana se convierte en uno de los principales desafíos a solucionar mediante el proceso de densificación y su aplicación política entorno al desarrollo urbano y de vivienda. Este estudio no trata de expresar que la densificación habitacional es la solución predilecta para regular el desarrollo habitacional en la ciudad, lo cual significa actuar sobre el ordenamiento urbano para enfrentar los graves problemas urbanos de los cuales se podría considerar de mayor importancia, como desarrollar estrategias para impulsar las altas densidades en la ciudad para optimizar la relación espacial, mejorar accesibilidad de los sistemas de transporte público, crear la infraestructura y equipamientos conforme al uso destinado a la vivienda, mostrando si esta estrategias fue efectiva y pueda ser viable para este proceso de ordenamiento habitacional del territorio.

2. Complementariedad de Usos

En México y alrededor del mundo, las ciudades están creciendo de tal manera que están constantemente rebasando las periferias modificando los límites territoriales de las ciudades, este caso es una realidad en el desarrollo de las urbes y lo encontramos al igual en la ciudad de Chihuahua, mostrando ciertas irregularidades que se convertirán en problemáticas a resolver, como la localización de inversiones privadas en los bordes de la ciudad que producen cambios en el modelo de ocupación y el uso del espacio, y la reubicación de actividades en la periferia; Esto marca una tendencia de expansión en el territorio con una baja densidad poblacional, por lo que al principio al ser poca la población que se asentó en la periferia en donde no se ha proporcionado un buen acceso de estructura y servicios, los habitantes ignoraron estos impedimentos por la facilidad de costear un hogar en donde puedan vivir, afrontando el hecho de estar más alejados del centro urbano.

Con el paso del tiempo se realizarán nuevos conjuntos habitacionales a los cuales se les otorgarán los servicios y estructura correspondientes, provocando un brote de manchas urbanas, segregando a las otras viviendas establecidas que no contaban con la totalidad de los servicios a su disposición, esto hace claro el mal proceso de planeación de las ciudades al ir segmentando el área habitacional comenzando por la dotación de servicios. Un punto importante es llevar una excelente gestión sobre el suelo, el cual desarrollará la ciudad y evitará distintas complicaciones como el ejemplo ya mencionado, la integración de los servicios e infraestructura en las zonas segregadas en destiempo podría infringir grandes costos a largo plazo y su difícil adaptación ameritaría a desprestigiar de esto beneficios a esos sectores de vivienda. “Para contar con ciudades compactas será vital la reasignación del uso de tierras, la resolución de límites territoriales de zonas urbanas y la creación de regulación que restrinja la libre explotación de terrenos” (Fundación IDEA et al - 2014), así abra un control del desarrollo de nuevos subsidios en la ciudad y se reducirá la creación de viviendas irregulares en la periferia. Como alternativa para solucionar el problema de la sobre expansión urbana se propone la densificación en las ciudades a través del ordenamiento de área urbana, identificando y diferenciando las zonas a desarrollar de mayor importancia o bien llamados los “polígonos de desarrollo y construcción prioritarios”, esto marcará el desarrollo concéntrico en la ciudad potenciando principalmente el desarrollo habitacional y mediante su constante progreso se irán definiendo los siguientes sectores de importancia hasta densificar la ciudad hasta los límites establecidos evitando la intromisión espacios contiguos en la ciudad; Esta metodología se diseñó para identificar las zonas urbanas de las cuales dependiendo de su condición se gestionará el uso de los subsidios federales de gobierno, la idea para ayudar al proceso de densificación es brindar ese apoyo a las zonas más consolidadas para disminuir el crecimiento sobre las área afectadas (zonas periféricas) por la expansión descontrolada del territorio, así mediante este reordenamiento se pretende utilizar los espacios desaprovechados existentes en el área limítrofe, principalmente el centro de la ciudad y llegar hacia los subcentros urbanos progresivamente, esto integrara el reciclaje urbano reutilizando los predios ociosos en el área, que por lo normal estos fueron grandes equipamientos en su tiempo como transportes, abastos, zonas industriales, bodegas abandonadas, entre otros más, pero ahora estos espacios se encuentran

deteriorados, mal utilizados o vacantes encontrados en zonas antiguas de la ciudad donde hubo una baja densidad habitacional que persiste hasta el momento.

La localización de los espacios mal utilizados también llamados “predios ociosos” marcan un punto importante para la densificación de la ciudad, ya que estos espacios serán adecuados para el desarrollo de nuevos conjuntos habitacionales tratando de intensificar el uso de suelo no solo habitacional, sino integrando un mixtura de uso comercio y servicios, recreación y deporte, y equipamiento, para ellos como por el posible crecimiento se realizaran medidas para obtener proveer un correcto acceso o accesibilidad con respecto a los centros de empleo y servicios más cercanos, lo cual potenciará a las zona centro de la ciudad con una alta intensidad de uso del suelo, que fomentara potencialmente el crecimiento de la ciudad de adentro hacia los límites establecidos de la mancha urbana.

3. Renovación Urbana

La densificación tiende a presentar distintos impactos dependiendo del espacio físico, social y económico en que se aplica, por lo que no se le puede tomar como una estrategia apta para remediar todos los problemas del desarrollo urbano de una ciudad, ya que no necesariamente lo que funcione en un entorno tendrá el mismo efecto en otro lugar, por lo que se podría decir que la densificación es como un traje hecho a la medida, en donde cada aspecto hace único a el territorio, aunque presente una gran similitud y presente características similares a otro lugar, la mínima diferencia podría mostrar un retroceso, en lugar de arrojar un buen resultado en el desarrollo de una ciudad, por lo que es bueno tomar referencias de otros lugares pero necesariamente no hay que imitar de otros planes, sino adaptar esas ideas en los factores que hacen e identifican nuestro territorio impulsando de mejor forma su crecimiento.

“Un caso que se puede ayudar en la manera de cómo ir planeando del desarrollo del territorio es la ciudad de Bogotá, ya que en los años 60´s se debatió el modo de como impulsar el espacio habitacional de esa ciudad, en donde se estaba decidiendo entre elegir el modelo de “subsidio americano” o modelo de una “ciudad densa” al estilo europeo, en donde se comparó cada uno y observaron las posibilidades de viabilidad de cada proyecto, comparando las ventajas y desventajas de cada modelo, para elegir cual será el esquema a desarrollar dentro de esa ciudad.” (Salazar – 2001), las normas culturales a lo largo de las ciudades y países en el mundo, las preferencias y las percepciones que tienen la sociedad sobre como irá evolucionando la densidad urbana con el tiempo son claves para elegir cual será el modelo que seguirá la ciudad para desarrollar la densificación en el territorio.

En lugar de infundir que las ciudades sigan aumentando su extensión territorial, con la densificación se pretende realizar un crecimiento no solo de una manera vertical del territorio, sino que este aumento de densidad en la ciudad debe comenzar a crecer desde su interior, primordialmente identificando en su totalidad los predios ociosos dentro del centro urbano para propiciar el reciclando urbano y desarrollar si los espacios que se encuentran abandonados o subutilizados para su mayor y mejor uso. La densificación urbana es un conjunto de procesos por los cuales las ciudades buscan

ser compactas, eficientes, equitativas, y sustentables, lo que significa actuar sobre el ordenamiento urbano para enfrentar las diferentes problemáticas urbanas presentes en la ciudad, de las cuales se darán prioridad a los equipamientos con el uso destinado a la vivienda y la infraestructura disponible, impulsando las altas densidades en la ciudad utilizando un modelo intensivo en el uso de suelo para optimizar la relación del espacio territorial y la funcionalidad acorde las áreas de trabajo y los sistemas de transporte público.

Las ciudades mexicanas se han caracterizado por haber adaptado un modo de crecimiento urbano extensivo, esto quiere decir que en un espacio determinado se consta de un crecimiento de baja densidad caracterizado por una muy amplia mancha urbana y una altura promedio a los dos niveles, provocado por los extensos desarrollos de vivienda en las periferias de las ciudades. Este tipo de crecimiento si no se lleva un constante monitoreo y control en su expansión, el territorio puede presentar ciertas molestias a futuro, como un aumento en los costos de traslado de los habitantes, como al igual un mayor consumo de combustibles que producen emisiones contaminantes en la atmosfera, perdida de áreas de conservación como áreas de recarga de acuíferos y áreas de producción agrícola, segregación social y económica en el espacio urbano y mayores costos de urbanización que pueden representarse como un peso considerable para los gobiernos locales.

Dejando a la densificación como un factor viable para regular el modo de crecimiento de la ciudad ya que con su implementación de planea reducir la urbanización informal de la cual provoca un desorden urbano, un alto costo social y deterioro ambiental, lo que evitaría el surgimiento de zonas de pobreza; otro punto importante es impulsar y desarrollar los espacios desaprovechados en la ciudad con el fin de conformar una compacta mejorando al igual los equipamientos y áreas libres. Todo esto adaptará y construirá una ciudad de alta densidad en donde sus áreas de expansión deberán tener criterios de funcionalidad, sustentabilidad y equilibrio para su elaboración.

“En 2010 más de la mitad de la población del mundo era urbana y se prevé que en 2050 más del 70% de los habitantes vivirán en ciudad dentro de una ciudad, hoy en día el 75% de las poblaciones en Latinoamérica han superarán este porcentaje previsto, prediciendo que en los próximos 40 años las ciudades en los países en desarrollo serán hogar de cerca de más 2.6 mil millones de personas duplicando su población actual y triplicando el área superficial de las manchas urbanas actuales” (Fundación IDEA et al - 2014), estos procesos de expansión y desplazamiento del territorio hacen que los límites de la ciudades tiendan a dibujarse mediante la conurbación de las comunidades en el área metropolitana, creando nuevos espacios de nueva centralidad en la periferia, el problema sería la resiliencia urbana que tendría que afrontar las ciudades al prepararse para un proceso de restructuración del territorio, en donde la sociedad debe de recuperarse y responder a este proceso ya que se ira modificando el entorno físico que al principio causará incomodidad a la comunidad, pero a largo plazo se mostrará un cambio positivo en el entorno y los habitantes.

El seguimiento y el monitoreo son actividades importantes en el crecimiento y desarrollo de una ciudad, estas son indispensables mediante la práctica de la densificación, ya que estos se convertirán en herramientas que prácticamente

deben de realizarse continuamente para regular el progreso obtenido, se podría decir que el crecimiento de un territorio nunca acaba y por lo mismo las autoridades y los habitantes deben de trabajar en conjunto y así acordar cuáles serán las necesidades que la sociedad en conjunto necesita y de esa maneja fijar cómo será el desarrollo integran en el territorio.

4. Planes Maestros

Podemos entender por Plan Maestro, un instrumento que tiene su origen en el año 1960 en los países anglosajones, principalmente dentro del concepto más amplio de Ordenamiento Territorial e influenciado con las vanguardias del movimiento moderno. Actualmente, este instrumento lo utilizamos en el ámbito de la planificación estratégica de ciudades, como un plan territorial especial de detalle para delimitar y planificar el desarrollo de un área en particular.

En materia de gestión urbana, el Plan Maestro es una metodología para la gestión territorial, socioeconómica, cultural y urbana, integrando las diferentes áreas de la planificación con instituciones particulares y/o gubernamentales.

Los planes maestros deben contar con propuesta espacial, propuesta normativa y propuesta de gestión que permita evaluar y dirigir el desarrollo de la propuesta espacial a través de la propuesta normativa, sin estos tres elementos un plan maestro se considera incompleto y corre el riesgo de que su instrumentación no sea la apropiada.

El Plan Director Urbano de la Ciudad de Chihuahua cuenta documentos anexos de una jerarquía menor que consisten en:

- Plan Maestro del Centro
- Programa Maestro Sacramento
- Programa Maestros San Felipe
- Polígono de Actuación Aeropuerto
- Polígono de Actuación Haciendita
- Polígono Actuación ZEID Norte

Estos documentos que integran el PDU2040 al año 2016, son instrumentos de planeación con una escala menor que se adecúa a un área específica, sin embargo, al existir diversos instrumentos sobre una misma zona se complica la labor de administrar las propuestas espaciales y normativas de cada área ya que cada instrumento cuenta con criterios con mayores particularidades que lo integrado en el Plan Director Urbano.

En la actualidad no existe un procedimiento para conocer el nivel de avance y ejecución de los instrumentos anexos al Plan Director Urbano, por lo que es difícil conocer el nivel de efectividad que estos instrumentos han tenido a fechas actuales. Es necesario considerar si estos instrumentos de menor jerarquía dentro del Plan Director son la forma más efectiva para propiciar el desarrollo y fortalecimiento de zonas específicas dentro de la ciudad.

5. Densificación de la Ciudad

El modelo de dispersión urbana bajo el cual ha crecido la Ciudad de Chihuahua, donde los desarrollos habitacionales de reciente creación buscan ubicarse donde el suelo es más barato siendo este suelo el que se ubica en las periferias de la ciudad, siendo el origen del fenómeno de fragmentación urbana y con esto se hace necesario, cubrir otras necesidades. La densificación debe llevarse a cabo dentro del marco de la sustentabilidad, planeación y con un objetivo claro, mejorar la calidad de vida de las personas.

Se realizó un análisis de la situación actual de la Ciudad de Chihuahua, considerando densidad poblacional, unidades económicas y ocupación del suelo, para establecer las zonas con mayor oportunidad de densificación y de acuerdo con la necesidad que presentan, para robustecer el tejido urbano.

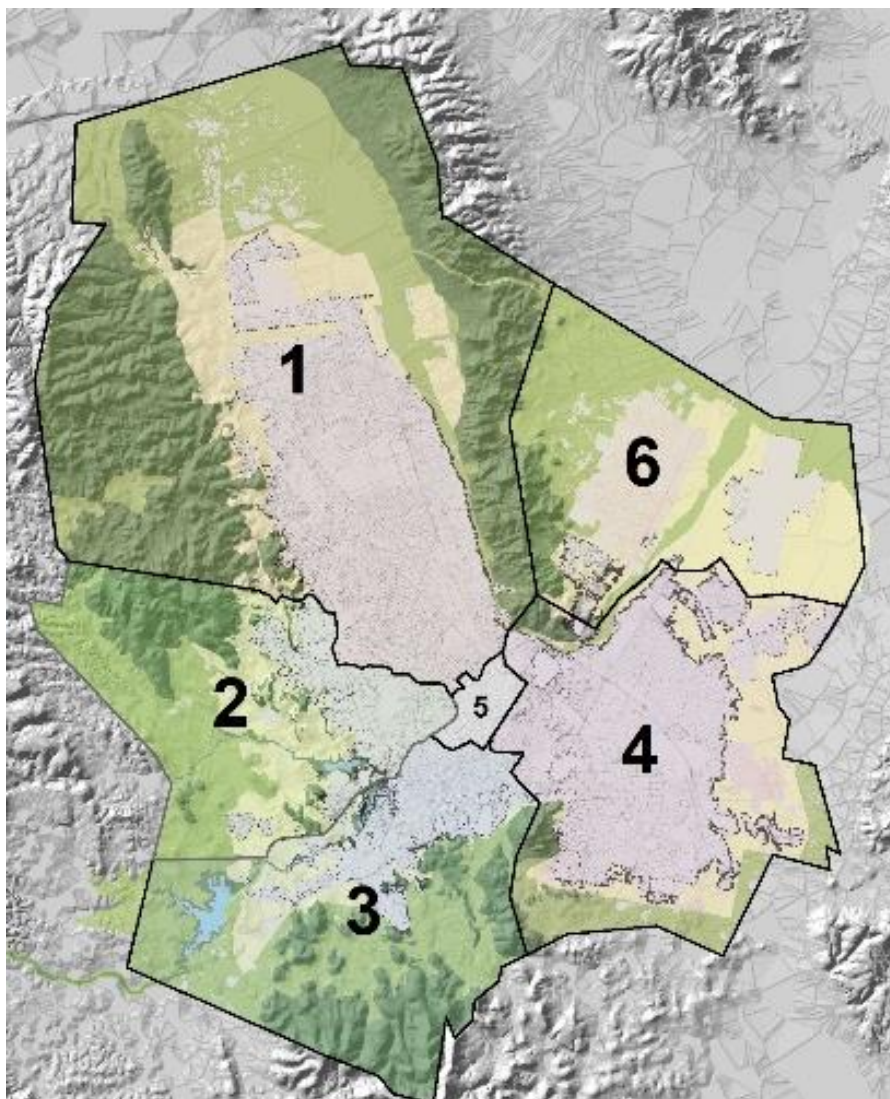
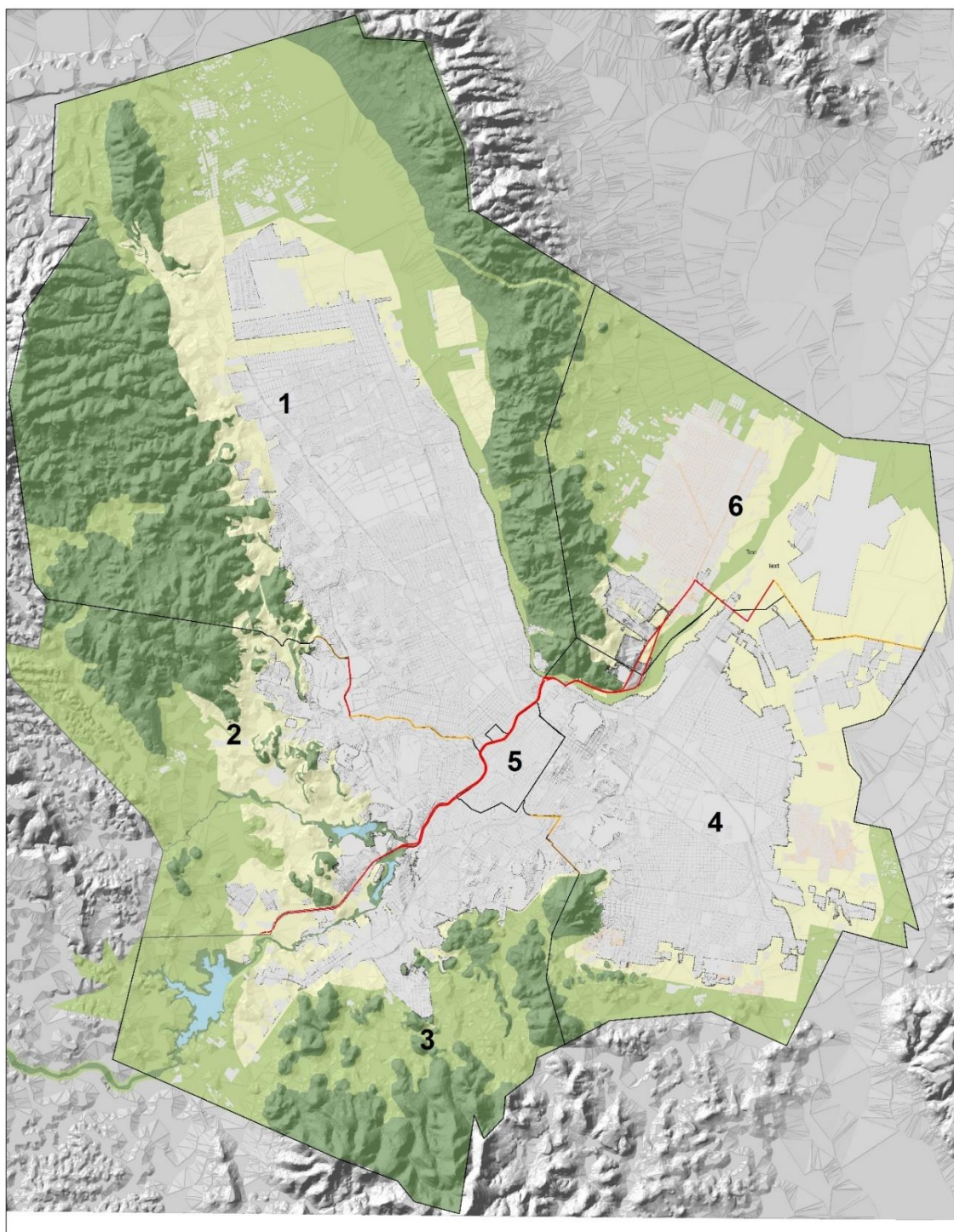


Figura 1 Sectores, Elaboración Propia, IMPLAN 2019.

La articulación de la Ciudad de Chihuahua es a través de la estructura vial, con base en ella se realizó un ejercicio para sectorizar la ciudad, de este ejercicio surgieron 6 sectores, partiendo del centro urbano y siguiendo el trazo de la Avenida Teófilo Borunda en ambas direcciones, se dividió a la ciudad norte y sur con la Avenida Teófilo Borunda, sobre eje norte

de la Avenida quedaron los sectores 1 y 2 que son divididos por la Avenida Deza y Ulloa, continuando por la Avenida Cantera hasta llegar al Periférico de la Juventud, en dirección al Norte al interceptar con la Avenida Francisco Villa en dirección al Poniente; al sur de la Avenida Teófilo Borunda, se encuentran los sectores 3,4 y 5 este último es el polígono del centro urbano de la ciudad; el polígono 3 abarca de la Avenida Melchor Guape hacia el sur sobre la Calle 38 hasta interceptar con el Periférico R. Almada, el sector 4 ocupa la zona sur oriente de la ciudad, de la Calle Juan José Méndez Navarro al oriente hasta la Avenida José Carlos Pacheco hasta la Avenida Teófilo Borunda hacia el oriente, hasta la Avenida Fuerza Área interceptando por Avenida Juan Pablo II hasta su cruce con Avenida Tabalaopa, continuando al oriente por la Avenida Equus y concluyendo con el Periférico Francisco R. Almada. El sector 6, abarca el Aeropuerto Internacional Roberto Fierro Villalobos, y las colonias Granjas Familiares Valle de Chihuahua, C4, Residencial El León, Praderas del León, Paseo de los Leones I, II, III, IV, V, VI, VII, Rancho Guadalupe, Florida, Linda Vista y La Pista, ubicados en el oriente de la ciudad sobre la Carretera Chihuahua-Aldama.



Sectores

- Regional
- - - - Regional Propuesta
- De Primer Orden
- - - - De Primer Orden Propuesta
- Primaria
- - - - Primaria Propuesta
- Secundaria
- - - - Secundaria Propuesta
- Traza Urbana

<all other values>

Nombre

- Area Natural de Valor Ambiental
- Area Urbana de la Cd. de Chihuahua 2016
- Granjas y Asentamientos de la Cd. de Chihuahua 2016
- Presa Chihuahua
- Presa Chuvíscar
- Presa Rejón
- Preservación Ecológica Primaria
- Reserva de Crecimiento Urbano

ZonificaciónPrimaria2016

Ilustración 2 Sectores y Vialidades Principales.

El análisis de cada sector consistió en los siguientes puntos:

- Población con el Censo 2010 de INEGI.
- Directorio Estadístico Nacional 2019, INEGI.
- Lotes Baldíos / Subutilizados.

El objetivo es conocer los rangos de población que predominan en cada sector, (considerando que los datos son a 2010, se tomarían esos 10 años de diferencia), para establecer cuál es el área de oportunidad y las necesidades de los grupos de población por edad, cotejándolo con las unidades económicas y que rubros se desarrollan o cuales podrían desarrollarse; al añadir la información de los lotes baldíos o sub utilizados, se tendrá noción de la capacidad del sector para su desarrollo, ubicando sitios específicos.

5.1 Sector 1 Norte. -

El sector denominado con el número 1 se localiza en el Norte del centro de población urbana, las colonias que pertenecen a este sector son 566 las siguientes:

- | | | |
|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| • 10 de mayo | • Area cerril | • Campo bello iv |
| • 2 de junio | • Argentina | • Campo bello v |
| • 20 aniversario | • Atanacio ortega | • Campo bello vi |
| • 22 de septiembre | • Atenas | • Cañada sierra bonita |
| • 22 de septiembre | • Atenas i | • Carlos guizar |
| • 24 de junio | • Atenas ii | • Casa blanca |
| • Abraham gonzalez | • Atenas iii | • Centro comercial soriana |
| • Adolfo lopez mateos | • Atenas v | • juventud |
| • Adriana | • Bahias | • Centro de exposiciones y |
| • Agricola francisco villa | • Barrio del norte | • convenciones |
| • Alamos | • Barrio el bajo | • Cerocahui |
| • Almacenes industriales de | • Barrio san pedro | • Cerrada del parque |
| • chihuahua | • Basaseachi | • Cerro prieto |
| • Almacenes perifericos | • Bodegas del estado | • Charros |
| • Alta mira | • Bosques de san pedro | • Che guevara |
| • Altavista | • (antes los arroyos iv) | • Chihuahua |
| • Americas | • Brisas del real i y ii | • Chihuahua 2000 i |
| • Americas (ampl.) | • Burocrata estatal | • Chihuahua 2000 ii |
| • Anexo barbarita | • C.d.p. | • Chihuahua 2000 iii (2000- |
| • Anexo santa rosa norte | • C.t.m. | • 94) |
| • Angeles | • C.t.m. (ortiz) | • Churubusco |
| • Antorcha popular | • C.t.m. (ortiz) | • Ciudad deportiva |
| • Arboledas i | • Campestre las carolinas | • Claudia |
| • Arboledas ii | • Campo bello | • Coca cola |
| • Arboledas iii etapa | • Campo bello i | • Colinas del sol |
| • Arboledas iv etapa | • Campo bello ii | • Colinas del sol ii |
| • Arboledas v | • Campo bello iii | • Colinas del valle |
| • Arcadias | • Campo bello iv | • Colonia fidel velazquez |

- Colonial de minas
- Comercial sicomoro
- Complejo comercial homero
- Complejo industrial chihuahua
- Complejo industrial saucito
- Condominio america latina
- Condominio comercial san felipe
- Condominio corporativo distrito 1
- Condominio fco. I madero
- Condominio industrial acros
- Condominios mitla
- Condominios roma
- Conjunto industrial norte
- Constituyentes
- Constituyentes fracc.
- Continental
- Cordilleras
- Cordilleras
- Cordilleras
- Cordilleras
- Cordilleras ii
- Cordilleras iii
- Cordilleras plaza comercial
- Cosmos
- Country alamos
- Cumbres de san fco. I
- Cumbres universidad
- Cumbres universidad
- Del olmo
- Deportistas
- Deportistas fracc.
- Derecho de via de cfe
- Diego lucero
- Dif estatal
- Dumas i y ii
- Dumas iii
- El mineral i
- El mineral ii
- El mineral iii
- El ojito
- El palomar
- El vallecito
- El vergel
- Emiliano zapata
- En breña
- Escondida los nogales
- Esperanza
- Felipe angeles
- Ferrocarrileros
- Fidel velazquez
- Fracc. Molino de viento etapa i
- Fracc. Molino de viento etapa ii
- Fracc. Molino de viento etapa iii
- Fracc. Molino de viento etapa iv
- Fracc. Quinta san miguel i etapa
- Fracc. Quinta san miguel ii etapa
- Fraccion panamericana
- Francisco dominguez
- Francisco i madero
- Francisco villa
- Francisco villa (fracc.)
- Gloria
- Granjas del valle
- Granjas del valle
- Granjas militares
- Grecia fraccionamiento
- Grutas de sacramento
- Hacienda de la flor
- Hacienda de santa clara i
- Huerta legarreta
- Ignacio allende
- Ignacio rodriguez
- Imperial
- Independencia
- Industrial
- Infonavit nacional
- Infonavit vallarta
- Insurgentes
- Insurgentes (ampl.)
- Insurgentes etapa i
- Insurgentes etapa ii
- Integracion
- Intermex norte
- Inti peredo
- Intituto tecnologico de chihuahua
- Jardines de chihuahua
- Jardines de la mancha
- Jardines de sacramento ii
- Jardines de san francisco
- Jardines del norte
- Jardines del sacramento i
- Jardines del saucito
- Jardines del sol
- Jardines universidad
- Jardines universidad ii
- Jose francisco ruiz massieu
- Jose maria ponce de leon
- Jose meneces
- Jose vasconcelos
- Josefa ortiz de dominguez
- Juan escutia
- Juan güereca
- Juan guereca (ampl.)
- Junta de los rios
- Junta de los rios (b)
- Kafre
- Karike
- La cima
- La fe
- La franja
- La junta
- La ribereña i
- Laderas
- Ladrilleros norte
- Lagos
- Lagos
- Lagos norte (hipermart)
- Las alamedas
- Las alamedas ii
- Las alamedas iii
- Las alamedas iv
- Las alamedas v
- Las aldabas 11
- Las aldabas i
- Las aldabas ii etapa vii-b
- Las aldabas ii etapa x
- Las aldabas iii
- Las aldabas iv

- Las aldabas ix
- Las aldabas v
- Las aldabas vi
- Las aldabas vii
- Las aldabas viii
- Las delicias
- Las granjas
- Las lomas
- Las lomas
- Las misiones
- Las quintas
- Laura leticia
- Leonardo bravo
- Leones universidad
- Lince
- Lince i
- Lince iii
- Loma dorada
- Lomas del sol
- Lomas del sol ii
- Lomas karique
- Lomas los frailes
- Lomas san jose
- Lomas universidad
- Lomas universidad ii
- Lomas universidad iii
- Lomas universidad iv
- Lomas universidad v
- Lomas vallarta
- Los arcos
- Los arroyos
- Los arroyos
- Los arroyos ii
- Los arroyos iii
- Los cafetales
- Los claustros universidad
- Los encinos
- Los encinos
- Los frailes
- Los huertos
- Los leones
- Los mezquites
- Los nogales
- Los olivos
- Los olivos ii
- Los olivos iv
- Los olivos III
- Los portales
- Los potreros
- Los potreros ii
- Los saucos
- Lourdes
- Luis donaldo colosio murrieta
- Luis fuentes mares
- Luis fuentes mares (ampl.)
- Luz maria
- Magisterial solidaridad
- Magisterial solidaridad
- Magisterial universidad
- Majalca
- Maria elena hernandez
- Mexico
- Mexico 86
- Miguel sigala
- Miramar
- Mision universidad
- Mision universidad i
- Mision universidad iii
- Morelos
- Motorola
- Niños heroes
- Niños heroes
- Nombre de dios
- Nuevo chihuahua
- Nuevo chihuahua etapa vi
- Nuevo horizonte
- Nuevo milenio
- Nuevo paraíso
- Nuevo triunfo
- Nuevo triunfo (ampl.)
- Oasis revolucion
- Olimpo
- Olimpo ii
- Oscar flores sanchez
- Palma real
- Palma real
- Palma real x
- Palma real etapa i
- Palma real etapa vii
- Palma real ii
- Palma real iii
- Palma real iv
- Palma real v etapa i
- Palma real v etapa ii
- Palma real vi
- Palma real viii
- Panamericana
- Panorámico
- Panteon colina
- Panteon jardines eternos san jose
- Panteon nombre de dios
- Paquime
- Parque industrial impulso
- Parque industrial impulso habitacional
- Parque industrial impulso vii
- Parque industrial impulso viii
- Parque industrial las americas
- Parque industrial supra
- Parque rotario
- Parque san felipe
- Parques de san felipe (ampl.)
- Parral
- Parralense
- Paseo de las misiones
- Paseo de las moras
- Paseo de las moras ii
- Paseos de chihuahua
- Paso del norte
- Pedregal del real etapa i
- Pedregal del real etapa ii
- Pedregal del real etapa iii
- Pedro dominguez
- Plaza citadela
- Plaza juventud
- Plaza las canteras
- Plaza monarca
- Plaza san agustin
- Plaza saucito
- Porvenir
- Porvenir ii
- Porvenir iii
- Pozos del valle
- Predio la cantera
- Privada los huertos
- Privanza angel
- Progreso

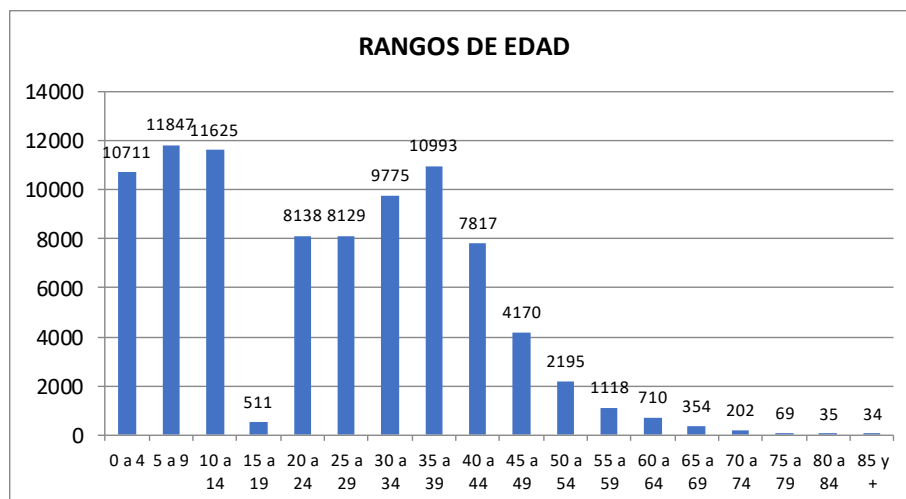
- Progreso nacional
- Provincia de santa clara i
- Provincia de santa clara ii
- Provincia de santa clara iii
- Provincia de santa clara iv
- Provincia de santa clara ix
- Provincia de santa clara v
- Provincia de santa clara vi
- Provincia de santa clara vii
- Provincia de santa clara viii
- Provincia de santa clara x
- Provincia de santa clara xi
- Provincia de santa clara xii
- Provincia de santa clara xiii
- Provincia de santa clara xv-a
- Provincia de santa clara xv-b
- Puerta del valle i
- Puerta cibeles etapa iii
- Puerta cibeles i
- Puerta cibeles ii
- Puerta del norte
- Puerta del valle ii
- Puerta del valle iii
- Puerta del valle iii
- Puerta del valle iv
- Puerta del valle v
- Puerta ribera real (etapa i)
- Puerta ribera real (etapa ii)
- Puerta ribera real (etapa iii)
- Puerta ribera real (etapa iv)
- Puerta ribera real (etapa v)
- Quinta sebastian
- Quintas carolinas
- Quintas carolinas
- Quintas carolinas (el meson)
- Quintas carolinas ii
- Quintas carolinas iii
- Quintas carolinas v
- Quintas carolinas v etapa sacramento
- Quintas del rio
- Quintas san antonio ii
- Quintas san carlo
- Ramon mena
- Raymundo lopez
- Real de carolinas
- Real de carolinas i
- Real de carolinas ii
- Real de carolinas iv
- Real de minas
- Real de potreros i
- Real de potreros ii
- Real de potreros iii
- Real de potreros iv
- Real de santa eulalia
- Real universidad
- Recursos hidraulicos
- Reforma
- Renovacion
- Residencial barrancas
- Residencial campestre i
- Residencial campestre iii
- Residencial campestre washington
- Residencial cumbres vi
- Residencial floresta
- Residencial nieves
- Residencial universidad
- Revolucion
- Riberas de sacramento iii mod iv etapa
- Riberas del sacramento ii
- Riberas del sacramento i
- Riberas del sacramento iii
- Rincon colonial
- Rincon colonial
- Rincon de la mora
- Rincon de la sierra
- Rincon de la sierra
- Rincon de los huertos
- Rincon de los olivos
- Rincon de san felipe
- Rincon de san felipe (plazuela de los misioneros)
- Rincon del arcangel
- Rincon del lago
- Rincon parralense
- Rincon soberano
- Rinconada de cervantes
- Rinconada de la sierra iv
- Rinconada de la sierra vi
- Rinconada de la sierra vii
- Rinconada universidad
- Rinconada universidad ii
- Rinconadas de la sierra i, ii y iii
- Rinconadas de la sierra v
- Rinconadas de la sierra viii
- Rincones de sacramento
- Rincones del picacho
- Rincones la cima
- Rincones san andres
- Rio aros
- Rio grande
- Riscos del angel
- Riscos del sol i
- Roberto orozco
- Rodolfo aguilar
- Rodolfo fierro
- Roma ii
- Roma iii y iv
- Roma quintas quijote i
- Roma quintas quijote ii
- Roma quintas quijote iii
- Roma v
- Sacramento fracc.
- Sahuaros i y ii
- Sahuaros iii
- San agustin
- San andres
- San antonio
- San antonio
- San carlos i, ii
- San cristobal
- San felipe i
- San felipe ii
- San felipe iii etapa
- San felipe iv etapa
- San felipe v (jardines de san felipe)
- San felipe v etapa
- San felipe vi
- San felipe viejo
- San francisco
- San gabriel
- San gabriel i
- San gabriel ii
- San ignacio

- | | | |
|-------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| • San jorge | • Smart | • Villa del norte |
| • San jorge (granjas) | • Solidaridad popular | • Villa del real i |
| • San jose | • Soriana saucito | • Villa del real ii |
| • San juan bautista | • Subestacion cfe | • Villa del real iii |
| • San pablo | • Tarahumara | • Villa del real iv |
| • San patricio | • Tec de monterrey | • Villa del real v |
| • San patricio ii | • Tec de monterrey | • Villa del rey |
| • San rene | • Termoelectrica | • Villa del rey iii |
| • San vicente | • Tierra y libertad | • Villa del rey v |
| • Santa barbara | • Torres rey | • Villa dorada |
| • Santa barbara | • Unidad | • Villas de san cristobal i |
| • Santa cecilia | • Unidad deportiva jose | • Villas de san cristobal ii |
| • Santa elena | • pistolas meneces | • Villas del sol |
| • Santa monica | • Unidad presidentes | • Villas del sol |
| • Santa monica | • Unidad tecnologico | • Villas del sol ii y iii |
| • Santa rosa norte | • Unidad universidad | • Vista hermosa norte |
| • Santa teresa | • Universidad autonoma de | • Vistas de sacramento |
| • Santo niño | • chihuahua (campus i) | • Vistas del norte |
| • Santo tomas | • Universidad autonoma de | • Vistas del norte |
| • Satelite | • chihuahua campus ii | • Vistas del norte etapa i |
| • Saucito | • Valle del angel ii | • Vistas del norte etapa iii |
| • Saucito | • Valle del sauco etapa i | • Vistas del norte ii (etapa i) |
| • Sector independencia | • Valle del sauco etapa ii | • Vistas del norte ii (etapa ii) |
| • Sector termoelectrica | • Valle del sauco etapa iii | • Vistas del norte ii (etapa iii) |
| • Sergio de la torre | • Valle del sauco etapa iv | • Vistas del norte ii (etapa iv) |
| • hernandez | • Valle del sauco etapa v | • Vistas del norte ii (etapa v) |
| • Siglo xxi | • Verde | • Vistas del norte iv |
| • Silvino rodriguez | • Versalles | • Zaragoza |
| • Sin dato | • Vicente guereca | • Zona centro |
| • Sin dato | • Vicente guerrero | • Zona industrial nombre de |
| • Sin dato | • Vicente guerrero | • dios |
| • Sindicato banrural | • Vida digna | |

Ilustración 3 Colonias Sector 1, Elaboración Propia.

El polígono del sector 1 denominado Norte abarca del límite desde del centro urbano hacia el norte de la mancha urbana, delimitado en el poniente por la Avenida La Cantera, y el Periférico de la Juventud, hasta su entronque con la Avenida Francisco Villa.

Se hizo un breve análisis demográfico basado en el censo de INEGI 2010, para conocer los rangos de edad que habitan en el sector y que esta información aporte valor para establecer la propuesta de los usos de suelo que se prevé incentivar en el área, así como una pirámide poblacional que permita conocer los rangos donde se encuentran mayor cantidad de hombres y mujeres por edad.

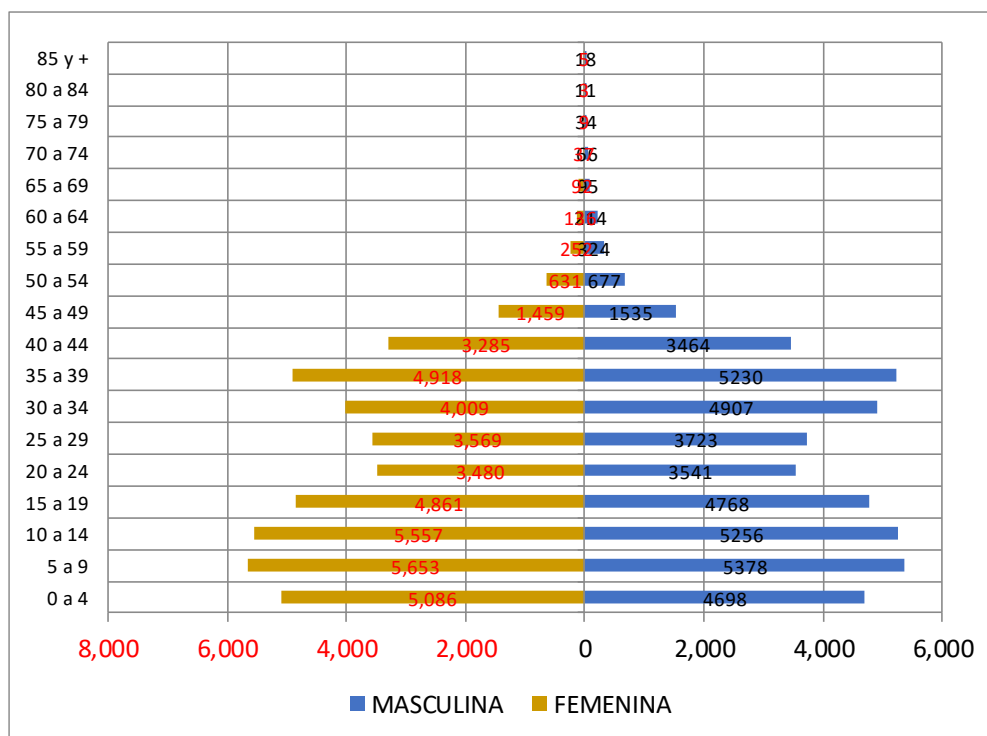


Gráfica 2 Rangos de Edad Sector 1, INEGI 2010.

El censo realizado en el año 2010 indicó que en el sector 1, los tres primeros rangos de población por edad son, infantes de 5 a 9 años, adolescentes de 10-14 años y jóvenes adultos de 35 a 39 años.

Habiendo transcurrido 10 años del ejercicio censal sin considerar ningún otro factor como mortandad, o la cantidad de nacimientos en este período; los principales rangos de edad en el sector se consideran los siguientes: adolescentes de 15-19 años, jóvenes de 20-24 años y adultos de 45-49 años.

La pirámide poblacional del sector con los datos del ejercicio censal INEGI 2010, nos permite visualizar las edades en que existen más hombres o mujeres por rancho de edad.



Gráfica 3 Pirámide Poblacional, Sector 1, INEGI 2010.

De los tres principales rangos de edad que se representan dentro del sector 1, y considerando ya los 10 años transcurridos tenemos que adolescentes de entre 15 y 19 años son en su mayoría mujeres, jóvenes de 20 a 24 años son mujeres más que los hombres del mismo rango y en el rango de 45 a 49 años son varones adultos lo que predominan.

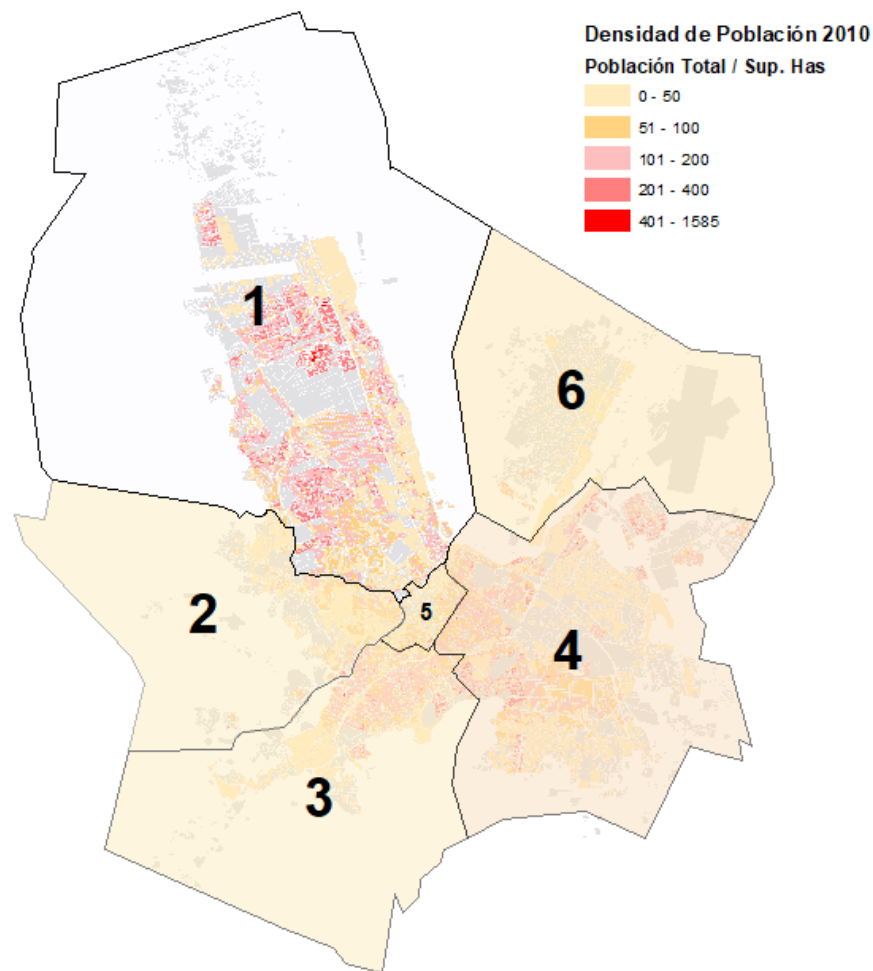


Ilustración 4 Densidad de Población Sector 1, INEGI 2010.

Distribución de usos de suelo; con base al PDU2040 en su última actualización al año 2016 para conocer los porcentajes de distribución de los usos de suelo dentro del sector 1, y conocer cuál tiene mayor o menor presencia y lo que resultaría positivo impulsar dentro del sector en cuestión de usos de suelo.

USOS DE SUELO SECTOR 1		
USO	SUPERFICIE (ha)	%
Perservación Ecológica	98173688.36	9.67%
Comercio y Servicios	9776976	0.96%
Equipamiento General	917924	0.09%
Habitacional	353418812	34.81%
Industria	57884749	5.70%
Mixto	57415198	5.66%
Recreación y Deporte	437548731	43.10%
	1015136078	100.00%

Tabla 1 Usos de Suelo Sector 1

De los usos de suelo que existen dentro del sector el que tiene mayor superficie es el uso de recreación y deporte con 43% de la superficie urbanizable del sector, seguido de los usos habitacionales que van desde la densidad h12 a h60+, con 35%, mientras que existen usos como equipamiento general cuyo porcentaje no alcanza el 1%; el uso de suelo de comercio y servicios cuenta con solamente 0.96%.

Conjunto con el análisis de los usos de suelo de acuerdo con el PDU2040 al año 2016; es necesario conocer las actividades económicas que se desarrollan dentro del área de análisis y cotejarlas con los usos de suelo para saber la realidad de la actividad económica en la zona y las actividades que podrían o no realizarse al interior del sector.

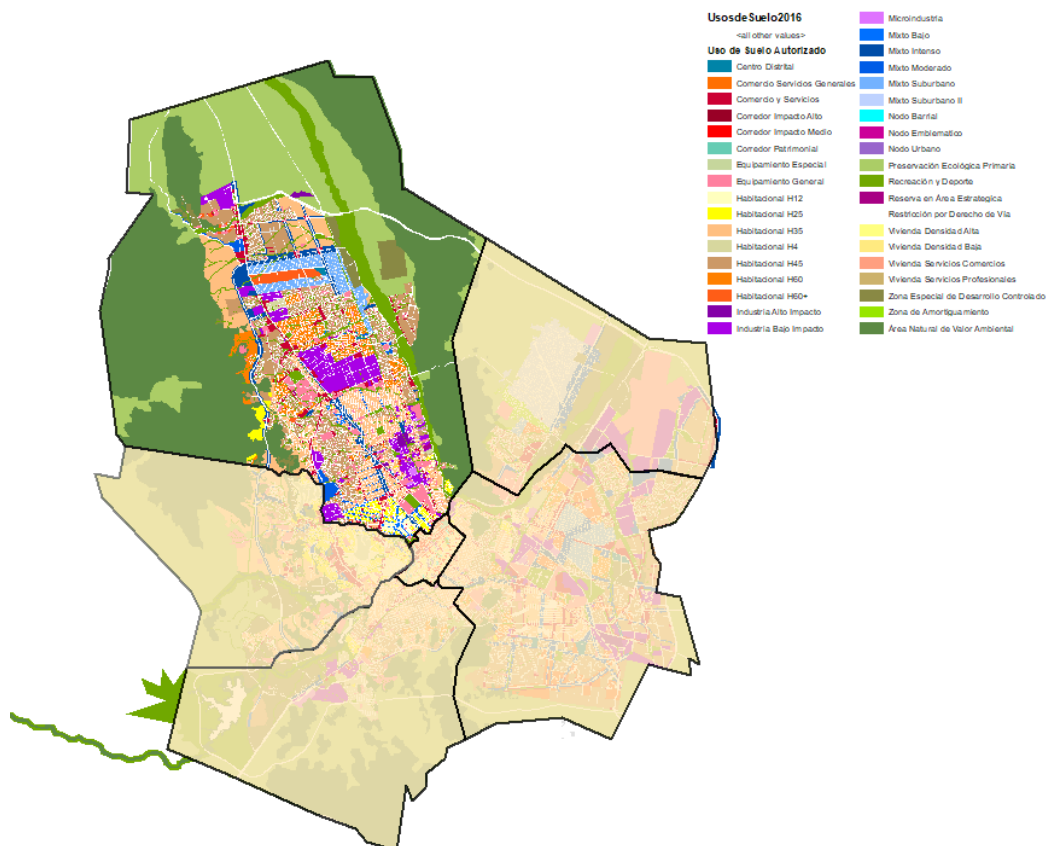


Ilustración 5 Usos de Suelo Sector 1, PDU2040.

INEGI se encarga de realizar un Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas, que contiene la información de que actividad realizan de acuerdo con una clasificación de actividades a las cuales se les asigna una clave, a continuación, se presentan en listado de actividades con su respectiva clave.

- Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza 11
- Minería 21
- Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final 22
- Construcción 23
- Industrias Manufactureras 31 32 33
- Comercio al por mayor 43
- Comercio al por menor 46
- Transportes, correos y almacenamiento 48 49
- Información en medios masivos 51
- Servicios financieros y de seguros 52
- Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles 53
- Servicios profesionales, científicos y técnicos 54
- Corporativo 55
- Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación 56
- Servicios educativos 61
- Servicios de salud y de asistencia social 62
- Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos 71
- Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas 72
- Otros servicios excepto actividades gubernamentales 81
- Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales 93
- Descripciones insuficientemente especificadas general de sector de actividad 99

DENUES			
ACTIVIDAD	CLAVE	CANTIDAD	%
Descripciones insuficientemente especificadas general de sector de actividad	99	0	0.00%
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	11	2	0.01%
Corporativo	55	5	0.03%
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	22	15	0.10%
Minería	21	18	0.12%
	49	45	0.29%
Información en medios masivos	51	61	0.39%
Transportes, correos y almacenamiento	48	133	0.86%
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	93	153	0.98%
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	71	215	1.38%
Construcción	23	251	1.61%
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	53	282	1.81%
	32	348	2.24%
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	56	395	2.54%
Industrias Manufactureras	31	431	2.77%
Servicios profesionales, científicos y técnicos	54	475	3.06%
	33	562	3.61%
Servicios financieros y de seguros	52	594	3.82%
Servicios educativos	61	617	3.97%
Comercio al por mayor	43	766	4.93%
Servicios de salud y de asistencia social	62	779	5.01%
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	72	1496	9.62%
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	81	2879	18.52%
Comercio al por menor	46	5025	32.32%
		15547	100.00%

Tabla 2 DENUES 2019 SECTOR 1

En el sector 1, la actividad económica que más se desarrolla es el comercio al por menor, ocupando el 32.32% de las actividades, seguido de actividades NO gubernamentales, como ejemplo de éstas son los salones de belleza, que ocupa el 18.52% de las actividades.

Existe área de oportunidad para el desarrollo de actividades económicas en los sectores educativos y de servicios profesionales y científicos; así como en servicios de esparcimiento, culturales y deportivos, considerando que su porcentaje de desarrollo en el interior del sector es bajo y que la población que se encuentra dentro del mismo sector se encuentra en edades productivas y de estudio y/o profesionalización.

Es necesario establecer la disponibilidad de suelo al interior de la mancha urbana y del sector para el impulso del crecimiento económico, para esto la base de datos de la oficina de catastro del municipio de los predios baldíos nos permite conocer la cantidad de predios baldíos, y sus superficies.

Al interior del sector 1 Norte se encuentran, 5,750 predios baldíos, que equivalen a 86,613,333,861.36mts² donde el predio menor es de 535.897mts² y el mayor es de 2,147,221,162.25 mts²; que podrían albergar usos mixtos que impulsen el desarrollo de actividades productivas de nivel profesional, o actividades académicas.

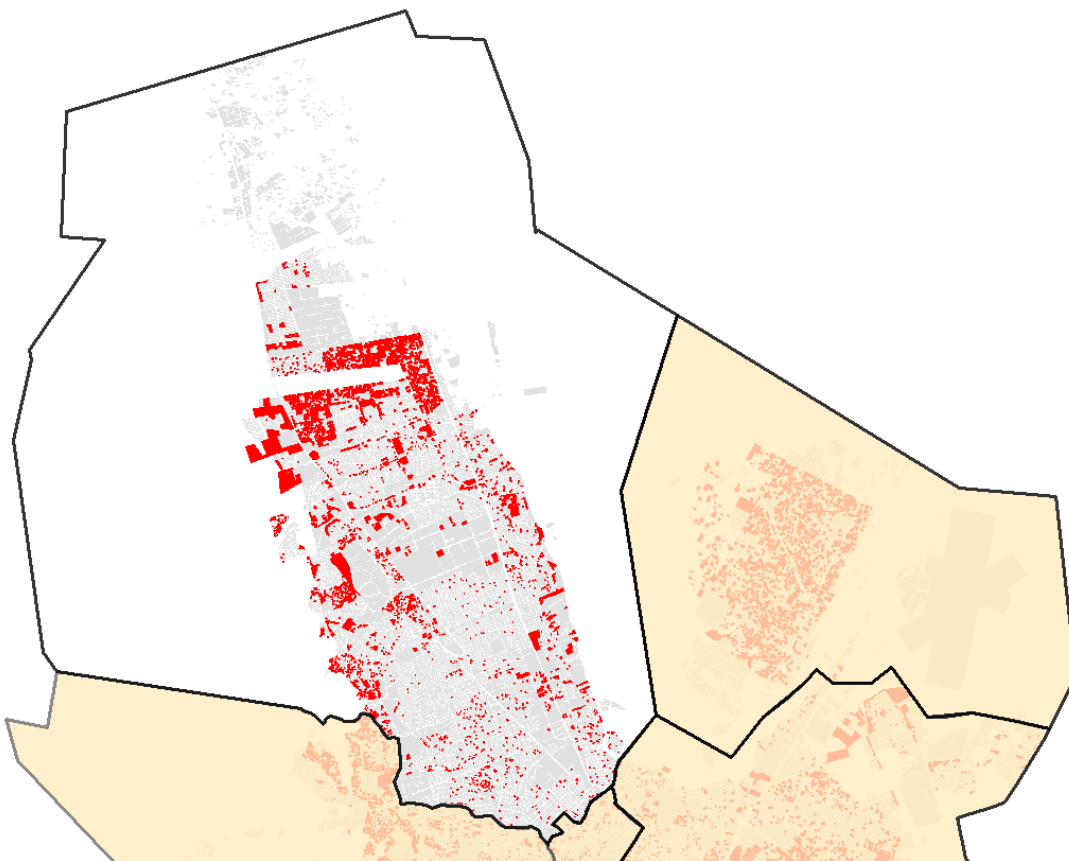


Ilustración 6 Predios Baldíos 2014 Sector 1

5.2 Sector 2

El sector 2, se encuentra al poniente de la ciudad de la Avenida Francisco Villa hacia el sur hasta el límite de la Avenida Teófilo Borunda, donde existen 257 colonias, hasta el año 2016 de acuerdo con el PDU2040.

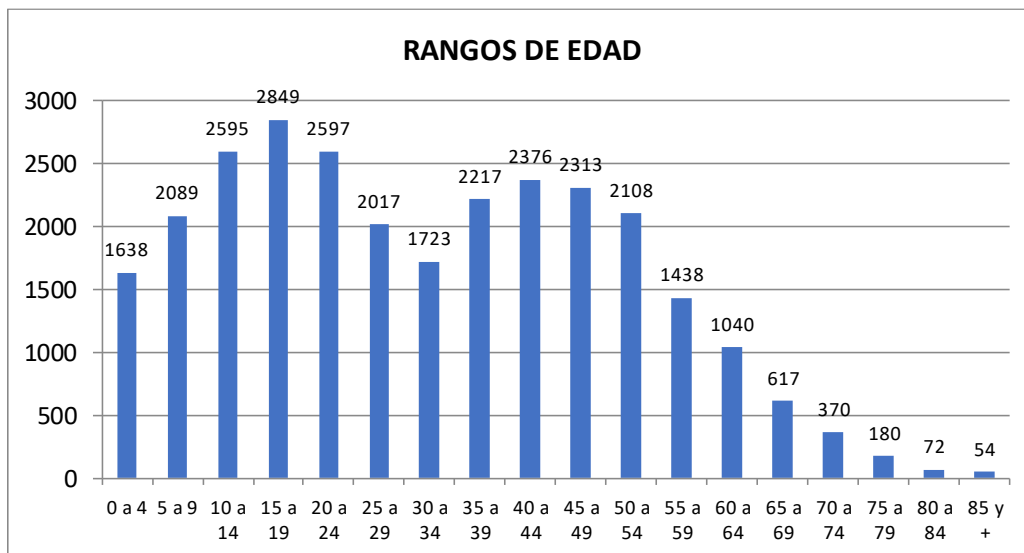
- | | | |
|---|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Andalucía • Cerrada de baena • Herradura • La cantera cerrada • Abraham gonzalez • Albino mireles • Alfredo chavez • Arcadas • Argeo • Arquitos • Avicola i • Avicola ii • Baleares ii • Baleares i • Baleares iii • Barrio san pedro • Bosque del valle • Bosques de san francisco • Bosques de san francisco ii • Bosques de san francisco ii • Bosques de san francisco iia • Bosques del rejon • Bosques del valle ii • Bosques del valle iii • Bosques del valle iv • Bosques del valle iv • Caminos del valle • Caminos del valle ii • Caminos del valle iii • Caminos del valle iv • Campanario • Campanario etapa iiaa • Campanario etapa iiib • Campanario etapa iiic • Campanario ii • Campanario iii-b • Campanario iv • Campesina • Campesina nueva | <ul style="list-style-type: none"> • Canaco servytur chihuahua • Cantera del pedregal • Cataluña etapa i • Cataluña etapa ii • Cenit torre residencial • Centro comercial fashion mall (plaza del sol) • Centro comercial soriana mirador • Cerrada de castilla • Cerrada de cumbres • Cerrada de la rioja • Cerrada del parque • Cerrada navarra • Cerrada vista real • Cima de la cantera • Cima comercial • Club campestre • Colegio bilingue madison y spabi • Colinas del sol ii • Colinas del valle • Comercial colegio • Comercial colegio iii • Condominio comercial tres vias • Condominio residencial san francisco • Condominios fovissste • Cuauhtemoc • Cumbres de san fco. I • Cumbres del pedregal • Cumbres ii • Diamante reliz • El palomar • Emiliano zapata • Encordada del valle • Encordada del valle • Encordada del valle etapa i • Encordada del valle etapa ii • Encordada del valle iii | <ul style="list-style-type: none"> • Escuela libre de psicologia • Fidel velazquez • Fracc. Reserva del parque ii etapa • Fracc. Reserva del parque iii etapa • Fracc. Reserva del parque iv etapa • Fracc. Reserva del parque v etapa • Fracc. Hacienda loreto • Fracc. Hacienda victoria • Fracc. Reserva del parque i etapa • Fraccionamiento almeria • Fraccionamiento lomas de san charbel • Fraccionamiento monticello • Fraccionamiento residencial natura • Fraccionamiento vistas del valle • Fuentes del santuario • Fuentes del sol • Fuentes del valle • Hacienda camila • Hacienda carlota • Hacienda isabella • Hacienda sofia • Haciendas del rejon i • Haciendas del rejon ii • Haciendas del valle i • Haciendas del valle ii • Haciendas del valle iii • Haciendas i • Haciendas ii • Haciendas iii • Haciendas iv • Haciendas santa fe • Herradura la salle i • Herradura la salle ii • Hospital cima |
|---|---|--|

- Instituto america
- Instituto chihuahua
- Instituto hamilton de chihuahua s.c.
- Isad
- Jardines de san francisco
- Jardines del santuario
- La cañada
- La escondida
- La lomita
- Las aguilas
- Las fuentes
- Las misiones
- Las misiones
- Las misiones
- Las misiones ii
- Las misiones iii
- Las palmas
- Localidad la cantera
- Lomas altas ii
- Lomas altas iii
- Lomas altas iii
- Lomas altas iv
- Lomas altas v
- Lomas de juan pablo
- Lomas del pedregal
- Lomas del rejon
- Lomas del santuario i
- Lomas del santuario ii
- Lomas del valle
- Lomas del valle ii
- Lomas la salle i, ii
- Los cedros
- Los sicomoros
- Mirador
- Mision del bosque
- Mision del valle
- Mision del valle ii
- Mondello residencial
- Montana
- Monte verde i etapa i
- Monte verde i etapa ii
- Monte verde i etapa iii
- Monte verde i etapa iv
- Monte verde i etapa v
- Monte verde i etapa vi
- Monte vesubio
- Monterde ii etapa 1
- Monterde ii etapa ii
- Monterde ii etapa iii
- Pablo gomez
- Parque de los negocios
- Parque industrial las americas
- Parque reliz
- Pedregal del valle
- Pedregal san angel
- Plaza alberó
- Plaza barroca
- Plaza citadela
- Plaza comercial power center chihuahua
- Plaza cumbres
- Plaza haciendas del pedregal
- Plaza haciendas del pedregal
- Plaza haciendas del real
- Plaza hollywood
- Plaza las canteras
- Plaza las haciendas
- Plaza las palmas
- Plaza valle escondido
- Plaza vistas del sol
- Predio la cantera
- Progreso
- Puente de cantera i
- Puente de cantera ii
- Puente de cantera iii
- Puente de cantera iv
- Puente de cantera v
- Puente de cantera vi
- Puente de piedra etapa i
- Puente de piedra etapa ii
- Puente de piedra etapa iii
- Puente de piedra etapa iv
- Puente de piedra etapa vi
- Puerta de hierro i y ii
- Puerta de hierro iii
- Puerta de hierro iv
- Punto alto 1
- Punto alto 2
- Punto alto e4
- Quintas del sol i
- Quintas del sol ii
- Quintas del sol iii
- Ramon mena
- Recursos hidraulicos
- Residencial albaterra
- Residencial albaterra ii
- Residencial albaterra iii
- Residencial barrancas
- Residencial campestre i
- Residencial campestre ii
- Residencial campestre iii
- Residencial campestre iv
- Residencial campestre washington
- Residencial cumbres i
- Residencial cumbres iii
- Residencial cumbres iv
- Residencial cumbres v
- Residencial cumbres vi
- Residencial la cantera i y ii
- Residencial la cantera iii y iv
- Residencial la cantera v
- Residencial uruguay
- Residencial verandah
- Rincon de las flores
- Rincon de las lomas
- Rincon de las lomas ii
- Rinconada taurina
- Rinconadas del valle
- Rinconadas del valle
- Rinconadas del valle v
- Rincones de san francisco
- San felipe ii
- Saucito
- Seratta 36 i
- Sin dato
- Smart power center
- Sphera sky residences
- Torre lumina
- Torre lumina
- Unidad chihuahua
- Universidad la salle
- Universidad tecnologica de chihuahua (utch)
- Valle del angel
- Valle del angel ii
- Vermont
- Vicente guerrero
- Villa santa lucia

- Villa toscana
- Virreyes i
- Virreyes ii etapa
- Vista hermosa
- Vista hermosa norte
- Vistas campestre
- Vistas del pedregal
- Vistas del reliz ii
- Vistas del sol
- Vistas el reliz

Este sector es la zona con mayor plusvalía en la Ciudad de Chihuahua, con los centros comerciales más recientes y de mayor dimensión, con el Periférico de la Juventud como principal vialidad al interior del sector; además de encontrarse con la Avenida Teófilo Borunda en su más reciente prolongación donde se ubica el Parque El Rejón y la Presa del mismo nombre, alrededor de los cuales ha habido un crecimiento acelerado de desarrollos habitaciones y plazas comerciales que aprovechan la plusvalía de la zona .

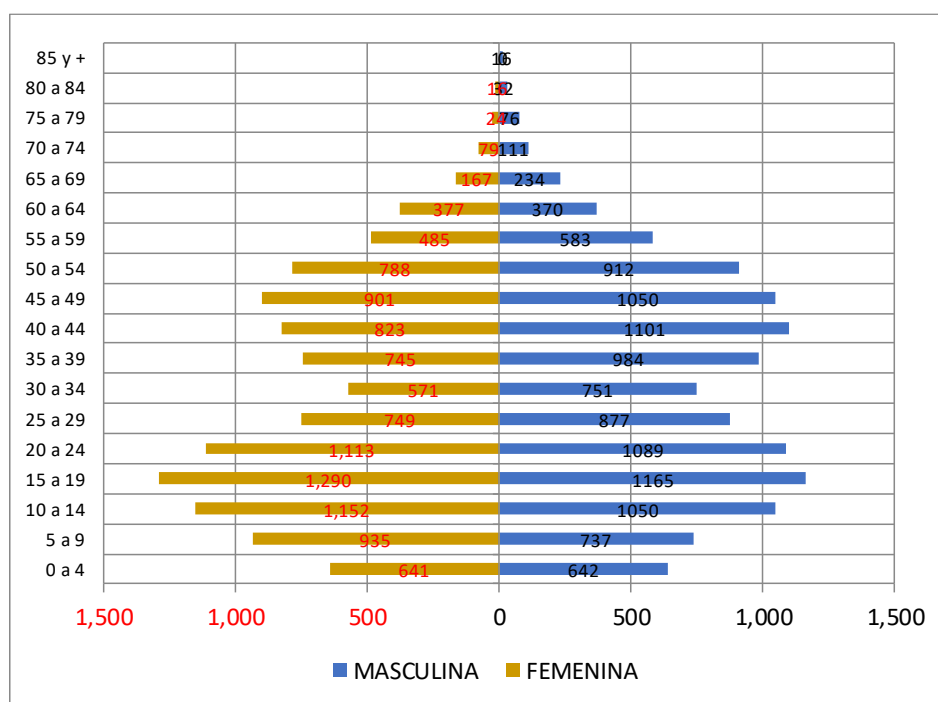
La demografía del sector en el año 2010 con información del INEGI y el censo, sabemos que los rangos de edad con mayor presencia en la zona son, adolescentes de 15 a 19 años, de 10 a 14 años, y jóvenes de 20 a 24 años; considerando que han pasado 10 años del censo a la fecha de este estudio los rangos con mayor representación en el sector corresponden a los grupos de jóvenes y jóvenes adultos que van desde los 20 hasta los 34 años de edad, por lo que son poblaciones activas económicamente que se encuentran en edades productivas económicamente.



Gráfica 4 Rangos de Edad, Sector 2, Censo INEGI 2010

La pirámide poblacional muestra que en 2010 las mujeres son mayoría en los rangos de edad con mayor representación en el sector mientras que en el caso de los hombres la mayoría se encuentra en los rangos de edad de 45 a 49 años, que hoy se encuentran entonces en un rango de 55 a 59 años, siendo adultos próximos a la tercera edad.

Al año 2019 las mujeres de los rangos de edad con mayor población se encontrarían en edades de 15 a 19 años siendo estas adolescentes, jóvenes de 20 a 24 años y jóvenes adultos de 25 a 29 años.



Gráfica 5 Pirámide Poblacional Sector 2, Censo INEGI 2010.

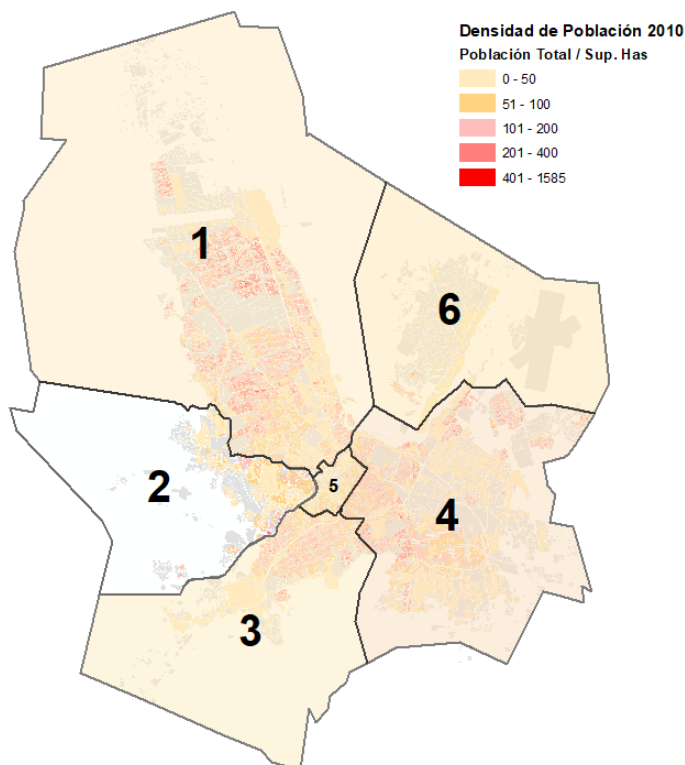


Ilustración 7 Densidad de Población Sector 2, INEGI 2010.

Los usos de suelo que existen al interior del sector 2 poniente, predominan los usos de preservación ecológica con 93.23% considerando que se toma en cuenta toda la superficie del centro de población y no únicamente la mancha urbana, seguido de los usos habitacionales con densidades de h25 a h60+, y los usos especiales con 1.41% donde se encuentra el uso de suelo ZEDEC.

USOS DE SUELO SECTOR 2		
USO	SUPERFICIE (ha)	%
Perservación Ecológica	11216562486	93.23%
Comercio y Servicios	13767949	0.11%
Equipamiento General	84212890	0.70%
Habitacional	346212451	2.88%
Usos Especiales	169923114	1.41%
Mixto	46850888	0.39%
Recreación y Deporte	152912770	1.27%
	12030442548	100.00%

Tabla 3 Usos de Suelo Sector 2, PDU2040 a 2016.

La tabla donde se indican los porcentajes existentes de cada uso de suelo, se realizó con base al PDU2040 actualizado al año 2016 por lo que es necesario considerar que puede existir un porcentaje de variación de ese período al actual, sin embargo el porcentaje de preservación ecológica no es suficientemente fuerte como para no sufrir una modificación mayor y esto se debe a que en ese sector se encuentra el Parque el Rejón y áreas de valor ambiental, cuyo uso no puede ser modificado sin un estudio y justificación pertinente, en pro de la preservación del medio ambiente.

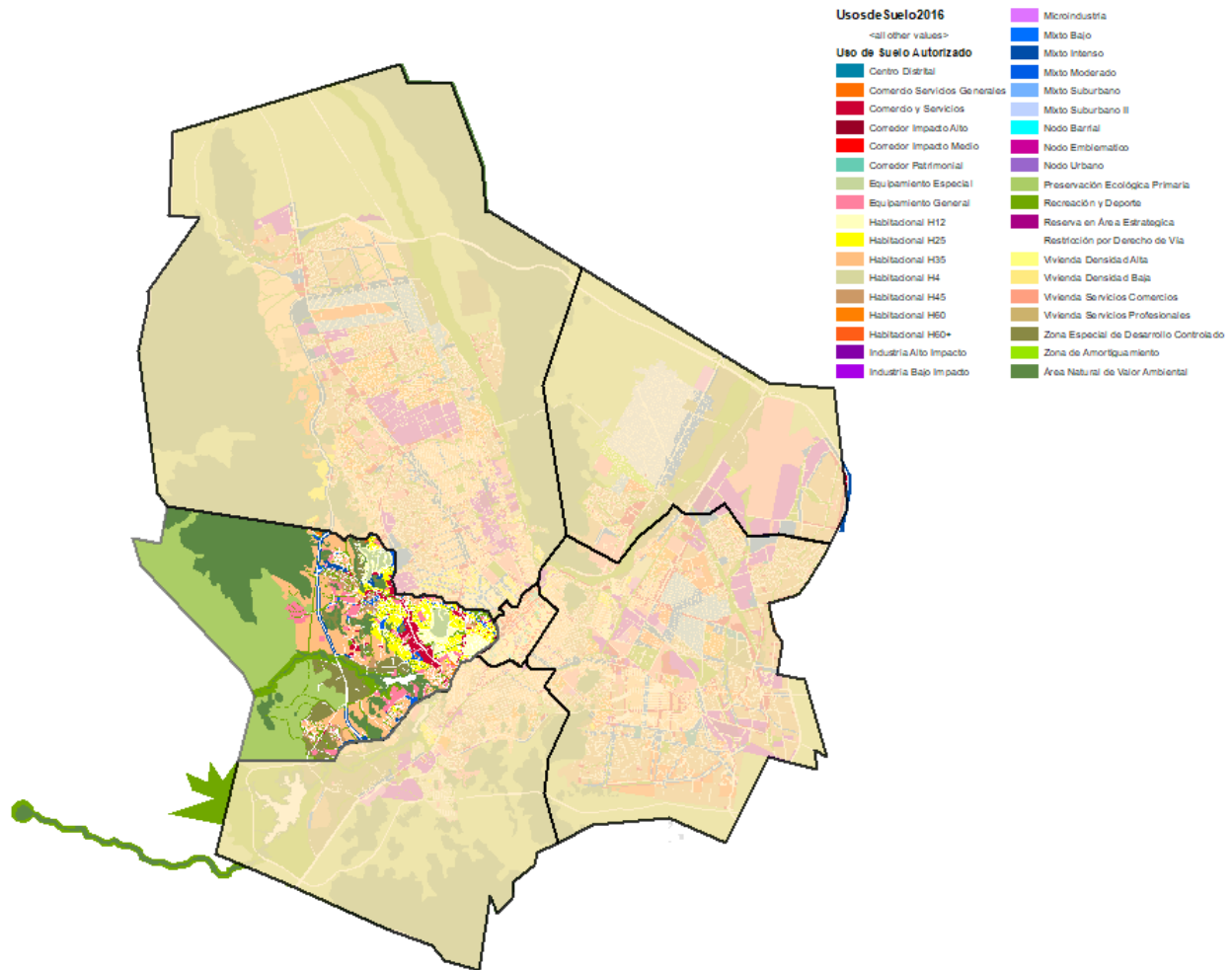


Ilustración 8 Usos de Suelo Sector2 PDU2040.

El Directorio Estadístico Nacional de Unidades Económicas al año 2019, refiere que en el interior del sector 2 se encuentran 2,517 unidades económicas de las cuales comercio al por menor es la de mayor presencia con 27.65% seguido de actividades de alojamiento, y servicios no gubernamentales.

Las áreas menos desarrolladas al interior dentro de las actividades económicas del sector 2 poniente, y que podrían incentivarse a través de los usos de suelo mixtos son, los servicios inmobiliarios y alquiler de bienes muebles e intangibles, servicios profesionales y los servicios educativos que cuentan con 2.94%.

DENUES			
ACTIVIDAD	CLAVE	CANTIDAD	%
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	11	2	0.08%
Minería	21	9	0.36%
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	22	1	0.04%
Construcción	23	68	2.70%
Industrias Manufactureras	31	29	1.15%
	32	21	0.83%
	33	25	0.99%
Comercio al por mayor	43	75	2.98%
Comercio al por menor	46	696	27.65%
Transportes, correos y almacenamiento	48	21	0.83%
	49	8	0.32%
Información en medios masivos	51	28	1.11%
Servicios financieros y de seguros	52	189	7.51%
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	53	86	3.42%
Servicios profesionales, científicos y técnicos	54	167	6.63%
Corporativo	55	3	0.12%
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	56	80	3.18%
Servicios educativos	61	74	2.94%
Servicios de salud y de asistencia social	62	288	11.44%
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	71	67	2.66%
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	72	279	11.08%
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	81	274	10.89%
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	93	25	0.99%
Descripciones insuficientemente especificadas general de sector de actividad	99	2	0.08%
		2517	100.00%

Tabla 4 DENUES Sector 2, INEGI 2019.

La disponibilidad del suelo dentro del sector 2, es de 1,929 predios baldíos, que suman una superficie de 23,488,956,408.40 mts², y el menor de los predios es de 454.206 mts² y el más grande de los predios es de 1,459,019,488.73 mts², existe suelo disponible para incentivar el desarrollo de servicios profesionales, educativos o

alquiler de inmuebles, que son de las actividades con menor presencia; los usos de suelo que impulsan estas actividades son los usos de suelo mixtos, y que dentro de la distribución de los usos de suelo solo cuenta con un 0.39% de presencia en la sector.

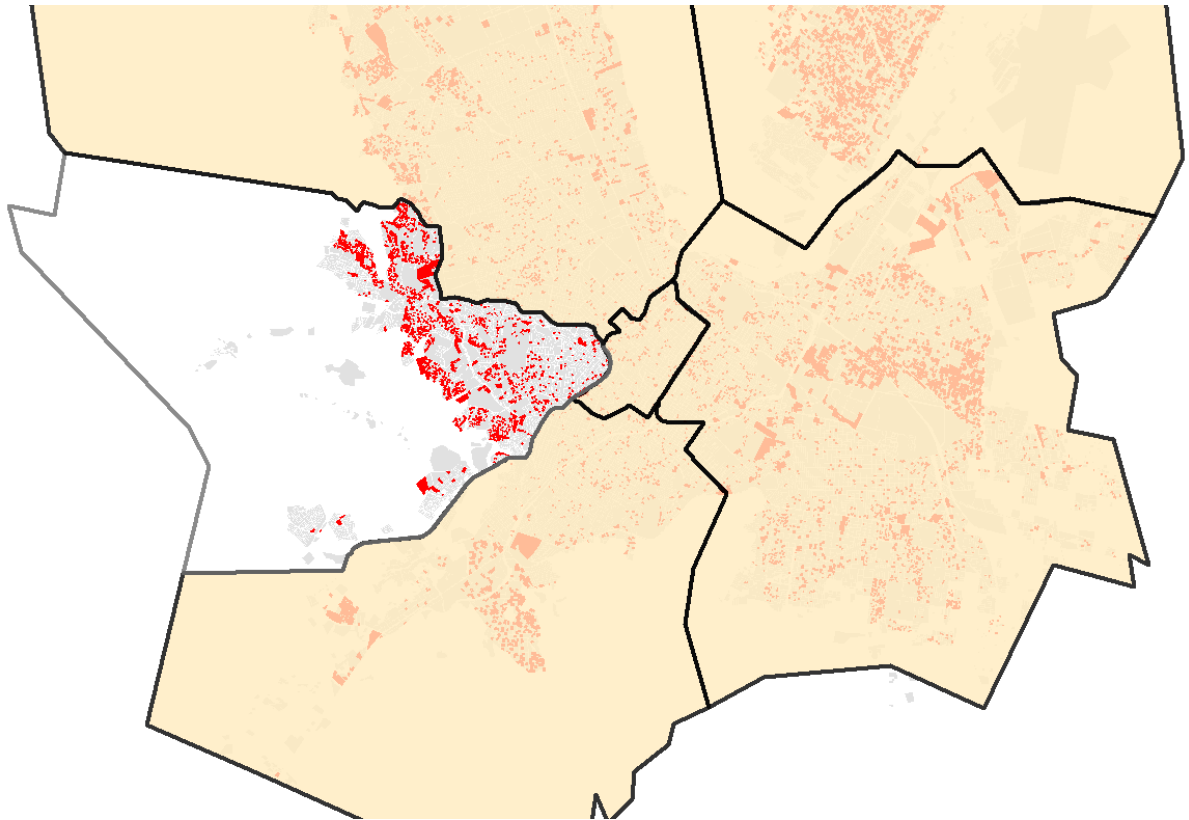


Ilustración 9 Predios Baldíos 2014 Sector 2

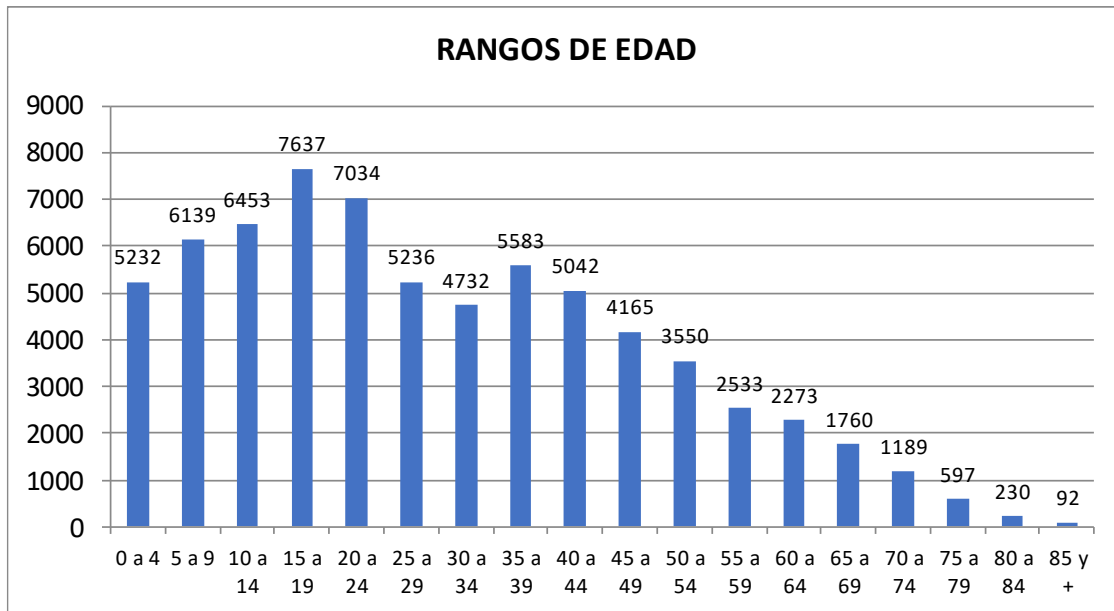
5.3 Sector 3

El polígono 3 denominado Sur abarca desde el límite sur de la Avenida Teófilo Borunda hacia el sur oriente de la ciudad, con el Periférico Francisco R. Almada; abarcando la zona sur de la ciudad en lo que atribuye al corredor de la carretera Chihuahua – Cuauhtémoc; donde la actividad es preponderantemente de giros agroindustriales, como se verá con el siguiente análisis; en el sector existen 82 colonias, una de ellas es el Fraccionamiento Granjas Universitarias que cuenta con características muy particulares.

- | | | |
|--|-----------------------|--------------------------|
| • Universitario (antes granjas universitarias) | • Area cerril | • Campesina nueva |
| • Aires del sur | • Avicola i | • Campesina nueva |
| • Aires del sur ii | • Begonias | • Campestre del bosque |
| • Aires del sur iii | • Bellavista | • Campestre las alamedas |
| • Aires del sur iii | • Brisas del noroeste | • Castilla reliz |
| • Alfredo chavez | • Burocrata federal | • Cerro alto |
| | • Campesina | |

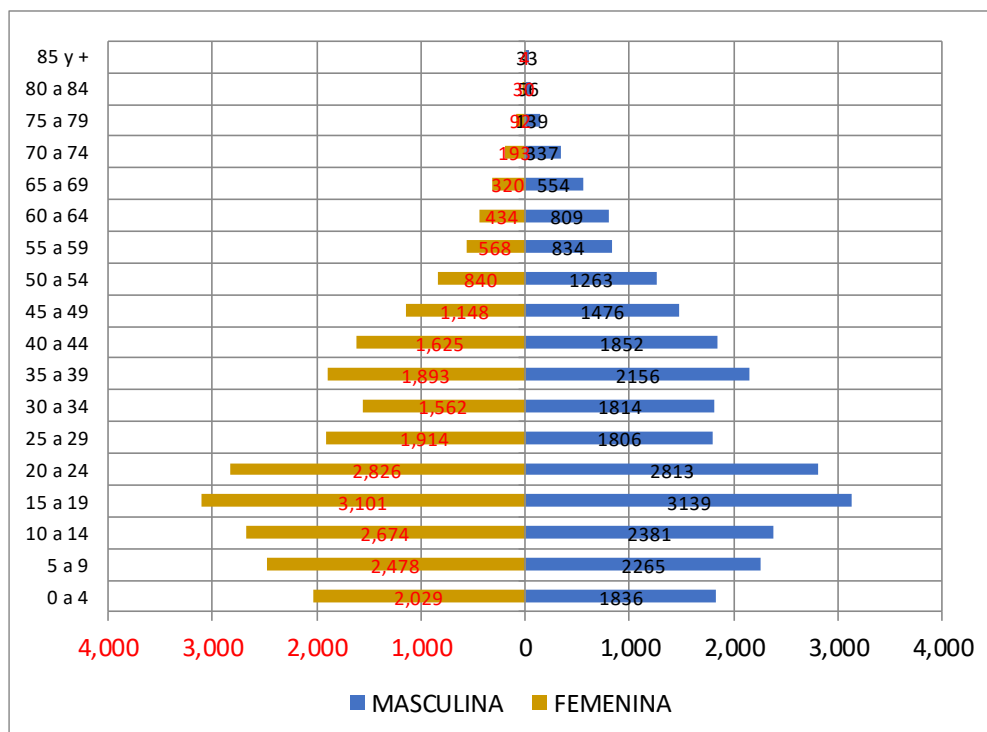
- | | | |
|--------------------------------|--------------------------------|---------------------------------|
| • Cerro de la cruz | • Hidalgo (morelos) | • Reforma i |
| • Cerro de la cruz i | • Inalambrica | • Reforma ii |
| • Cr1 plaza | • Jardines del santuario | • Residencial andares |
| • Cr2 plaza | • Labor de terrazas (portillo) | • Rosario |
| • Cuarteles | • Las animas | • San agustin |
| • Dale | • Las malvinas | • San juan |
| • David alfaro siqueiros | • Lomas del santuario ii | • San martin |
| • Diamante reliz | • Los pinos | • Santa rita |
| • Escuela zootecnia | • Madera 65 | • Santuario del padre maldonado |
| • Esperanza | • Margarita maza de juarez | • Sector salud |
| • Ferrocarrilera | • Martin lopez | • Unidad cuauhtemoc |
| • Francisco i. Madero | • P.r.i. municipal | • Unidad proletaria |
| • Francisco r. Almada | • Pablo gomez | • Universitaria (ampl.) |
| • Francisco r. Almada (fracc.) | • Pacifico | • Universitaria bella vista |
| • Francisco r. Almada (fracc.) | • Parque reliz | • Valle de la madrid |
| • Genaro vazquez | • Pavis borunda | • Villas del sur |
| • Granjas agropecuarias | • Peña blanca | • Villas del sur |
| • Grupo obrera | • Quintas las animas | • Vistas del sol |
| • Guadalupe | • Ramiro valles | • Zarco |
| • Gustavo diaz ordaz | • Ramon reyes | • Zootecnia |
| • Gustavo diaz ordaz (ampl.) | • Rancho las escobas | |
| | • Reforma | |

En este sector el censo de población realizado en 2010 por el INEGI, muestra que el rango de población mayor se encuentra entre los 15 a 19 años, seguido de los 20 a 24 años por lo que la población del sector al año 2019 predomina en edades de 25 a 29 años y de 30 a 34 años, siendo jóvenes adultos, lo que habitan en la zona, considerando únicamente los 10 años que han transcurrido de 2010 a la fecha, y sin considerar fenómenos como la migración de población dentro de la misma ciudad.



Gráfica 6 Rangos de Edad Sector 3, Censo INEGI 2010.

La pirámide población del sector basada en el censo 2010, señala que las mujeres son mayoría en los rangos de edad que tienen mayor representatividad dentro del sector 3 sur; y que al día de hoy se encuentran en edades adultas donde son productivas económicamente.



Gráfica 7 Pirámide Poblacional, Sector 3, Censo INEGI 2010

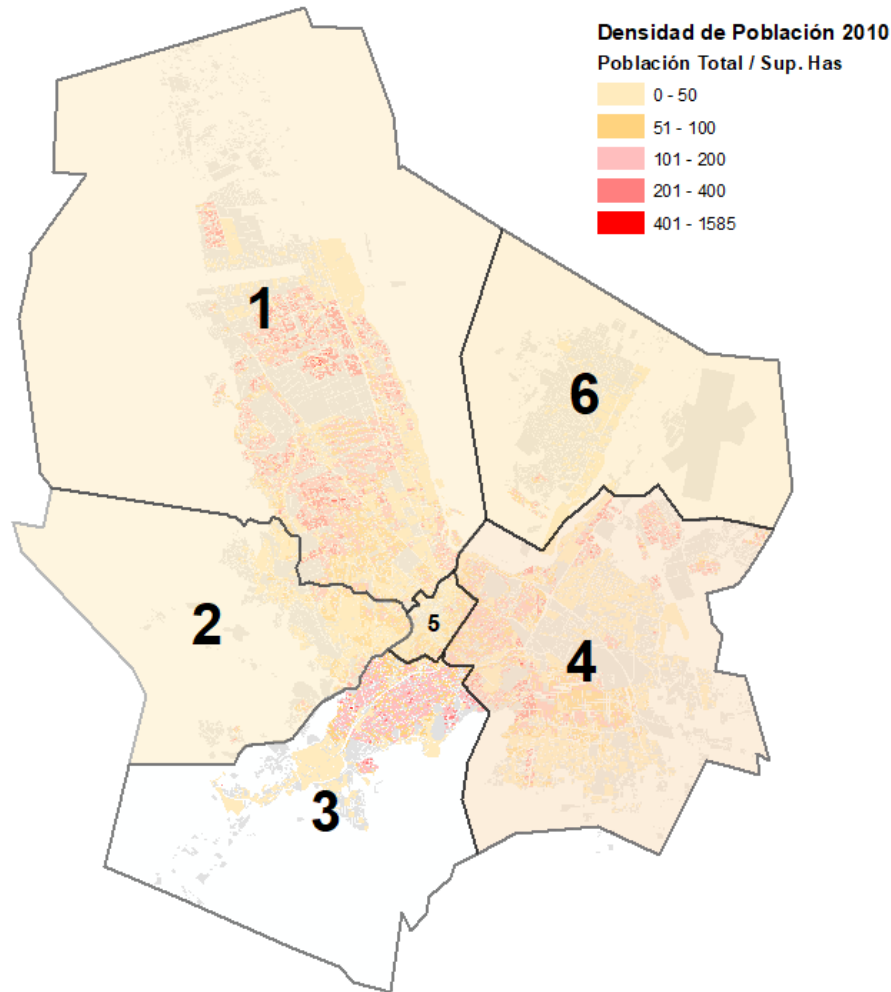


Ilustración 10 Densidad de Población Sector 3, INEGI 2010.

Dentro del sector 3, la distribución de los usos de suelo de acuerdo con PDU2040 actualizado al año 2016, es la siguiente:

USOS DE SUELO SECTOR 3		
USO	SUPERFICIE (ha)	%
Perservación Ecológica	912229520	57.35%
Comercio y Servicios	4114417	0.26%
Equipamiento General	4607534	0.29%
Habitacional	42398248	2.67%
Usos Especiales	222177430	13.97%
Industria	24135151	1.52%
Mixto	10348743	0.65%
Recreación y Deporte	370567817	23.30%
	1590578860	100.00%

Tabla 5 Usos de Suelo Sector 3, PDU2040, 2016.

Los usos de suelo de preservación ecológico son los principales usos dentro del sector, considerando que en este sector se encuentran 2 de las 3 presas del centro de población, la Presa Chihuahua y la Presa Chuvíscar; los usos de suelo de recreación y deporte se encuentran en segundo lugar, con un 23.30% debiéndose esta situación a que el plan

actual estableció el uso de recreación y deporte en zonas de riesgo o derechos de vía ya sea de vías de comunicación o de escurrimiento, esto por que dentro del uso de recreación y deporte solo se puede construir sobre el 10% del predio para impedir la ocupación y desarrollo en zonas no aptas, sin embargo tampoco se desarrollan como verdaderas zonas de recreación y deporte; los usos especiales se encuentran con un 13.97% en este uso se encuentra el uso de suelo ZEDEC que es conocido como “comodín” dado que a pesar de significar Zona Especial de Desarrollo Controlado no cuenta con las delimitaciones necesarias para que sea ejecutado de esa forma; en este sector el uso de comercio 0.26% y equipamiento 0.29% son los usos con menor presencia.

Los usos de suelo que fortalecerían al sector son los que corresponden a comercio y servicios, equipamiento e industria.

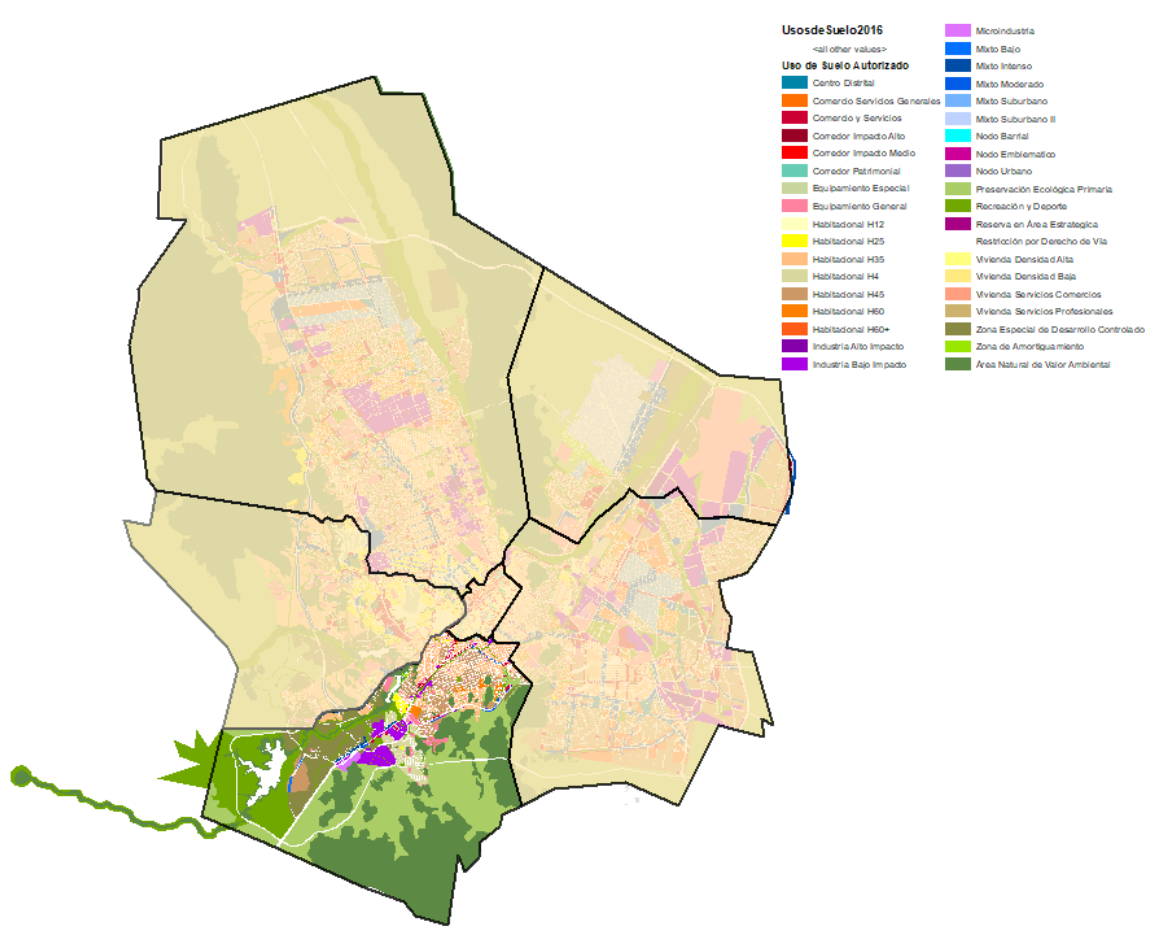


Ilustración 11 Usos de Suelo Sector 3, PDU2040.

La información obtenida del DENUE 2019 nos señala que el 41.14% de las unidades económicas en la zona son de comercio al por menor aún y cuando el uso de suelo de comercio solo es de 0.29% dentro del sector; los servicios ocupan el segundo lugar con 22.18% y en tercer sitio se encuentran los servicios de alojamiento con 8.34%.

Las actividades económicas que se desarrollan en el sector y los usos de suelo presentes no presentan coincidencia sin embargo, el DENUE aporta información más reciente, basado en ello los usos comerciales son susceptibles de

incentivos para que las actividades que ya se desarrollan dentro de esos giros en el sector cuenten en caso de no ser así con el uso que corresponde.

DENUES			
ACTIVIDAD	CLAVE	CANTIDAD	%
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	11	1	0.03%
Minería	21	0	0.00%
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	22	2	0.06%
Construcción	23	29	0.86%
Industrias Manufactureras	31	120	3.57%
	32	66	1.96%
	33	119	3.54%
Comercio al por mayor	43	100	2.98%
Comercio al por menor	46	1382	41.14%
Transportes, correos y almacenamiento	48	29	0.86%
	49	1	0.03%
Información en medios masivos	51	7	0.21%
Servicios financieros y de seguros	52	48	1.43%
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	53	65	1.94%
Servicios profesionales, científicos y técnicos	54	35	1.04%
Corporativo	55	1	0.03%
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	56	39	1.16%
Servicios educativos	61	118	3.51%
Servicios de salud y de asistencia social	62	121	3.60%
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	71	29	0.86%
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	72	280	8.34%
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	81	745	22.18%
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	93	22	0.65%
Descripciones insuficientemente especificadas general de sector de actividad	99	0	0.00%
		3359	100.00%

Tabla 6 DENUES 2019 Sector 3.

Dentro del sector 3 existen 1068 predios baldíos esta información de acuerdo con catastro municipal y su inventario 2014 y equivalen a una superficie de 18,516,328,607.42 mts², el predio desocupado de menor tamaño al interior del sector es de 274.362mts² y el más grande de 1,459,127,606.77 mts².

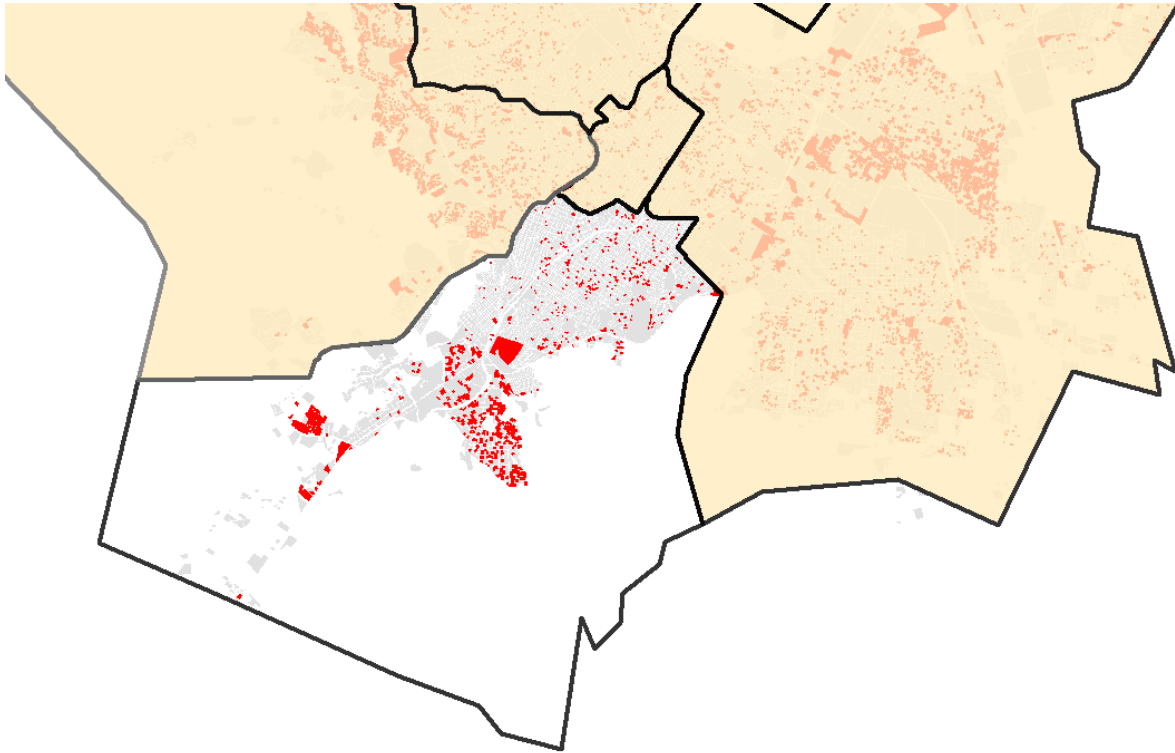


Ilustración 12 Predios Baldíos 2014 Sector 3.

5.4 Sector 4

El sector 4 se localiza al sur oriente de la ciudad en dirección a la carretera Chihuahua - Delicias, este sector alberga la deportiva sur y equipamientos de nivel regional de salud y recreación y deporte; existen 319 colonias al interior del sector:

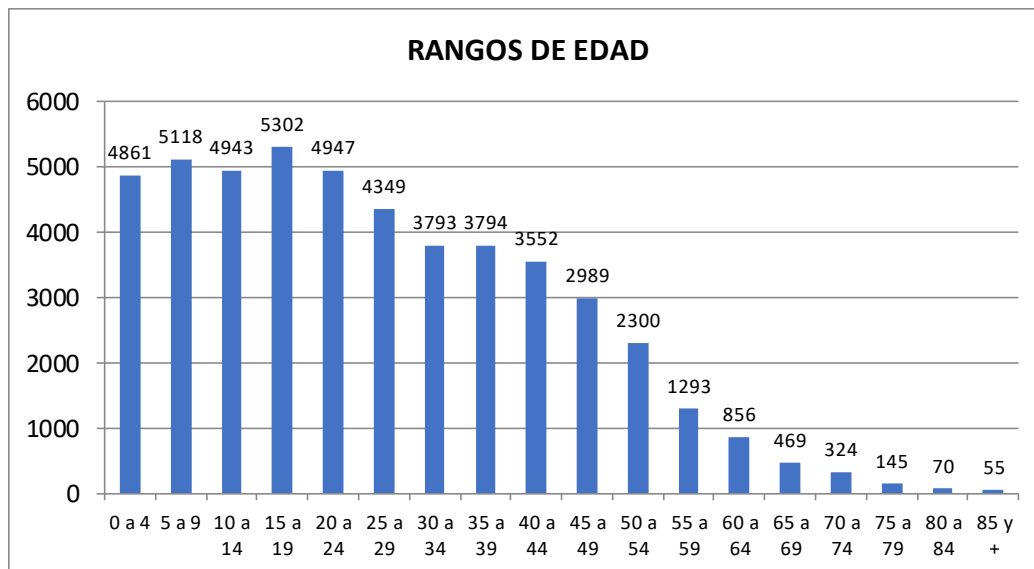
- | | | |
|----------------------------|------------------------------|-------------------------------------|
| • 1 de mayo | • Alianza popular | • Arturo gamiz (ampl.) |
| • 1 de mayo (ampl.) | • Alianza popular (ampl.) | • Avalos industria minera de mexico |
| • 11 de febrero | • Americana | • Bahias (terrenos para granjas) |
| • 15 de enero | • Antigua hacienda tabalaopa | • Barrio de londres |
| • 17 de junio | • Antiguo lienzo charro | • Barrio el bajo |
| • 2 de octubre | • Area cerril | • Bellavista |
| • 2 de octubre (ampl.) | • Area cerril | • Benito juarez |
| • 3 de mayo | • Area cerril | • C.e.t.i.s. 86 |
| • Acequias de tabalaopa i | • Arquitectos | • California |
| • Acequias de tabalaopa ii | • Arturo gamiz | • California ii |
| • Aeropuerto | | • Casa blanca |

- Casa blanca sur
- Cazadores
- Cecyt
- Cerro coronel
- Cerro grande
- Cerro prieto
- Charrería
- Che guevara
- Chihuahuense
- Chulavista
- Chulavista ii
- Clara cordova
- Cnop
- Colonia las torres
- Concordia
- Condominio san jose
- Conjunto urbano veteranos
- Crucero
- Crucero (ampl.)
- Cruz del sur
- Cruz del sur
- Cumbres de robinson (etapa i) pendiente
- Cumbres de robinson (etapa ii)
- Cumbres de robinson (etapa iii) pendiente
- Cumbres de robinson (etapa iv) pendiente
- Cumbres del sur i y ii
- Dale
- Deportiva sur
- Desarrollo urbano y ampliacion
- Diana laura riojas de colosio
- Direccion de seguridad publica sur
- Divisadero
- Division del norte
- Division del norte ii
- Division del norte iii
- Dorados de villa
- El torreon
- Felipe angeles
- Fundadores
- Granjas cerro grande
- Granjas del sur
- Granjas sur i
- Granjas sur ii
- Hacienda de la flor
- Independencia
- Instalaciones de la feria de santa rita
- Instalaciones de pemex
- Integracion de la sociedad
- Jardines de oriente i
- Jardines de oriente viii
- Jardines de oriente x
- Jardines de san agustín etapa i
- Jardines de san agustín etapa iii
- Jardines de san agustín etapaii
- Jorge barousse
- Josefa ortiz de dominguez
- La galera i
- La galera ii
- La galera iii
- La galera iv
- La galera v
- La joya
- La junta
- La minita
- La pista
- La soledad
- Ladrilleros
- Ladrilleros
- Ladrilleros sur
- Las acacias
- Las adelitas
- Las cruces
- Las flores
- Las margaritas
- Las margaritas
- Las margaritas
- Las margaritas
- Las vencedoras
- Lazaro cardenas
- Lealtad
- Lealtad i
- Lealtad ii
- Lealtad ii
- Libertad
- Libertad fracto.
- Libradita
- Loma alta
- Lomas oriente
- Los alamos unidad
- Los girasoles tabalaopa
- Los girasoles tabalaopa ii
- Los girasoles tabalaopa iii
- Los girasoles tabalaopa iv
- Los girasoles tabalaopa v
- Los girasoles tabalaopa vi
- Los llanos
- Los naranjos
- Los naranjos ii
- Los naranjos iii
- Los naranjos iv
- Los naranjos v
- Los naranjos vi
- Los nogales
- Los pilares
- Los pilares ii
- Luis donaldo colosio murrieta
- Madera 65
- Madera 65
- Manuel bernardo aguirre
- Manuel buendia
- Manuel buendia (ladrilleros)
- Maria isabel
- Marmol i
- Marmol ii
- Marmol iii
- Marmol viejo
- Melchor ocampo
- Mexico (terrenos para granjas)
- Mexico 91

- 18

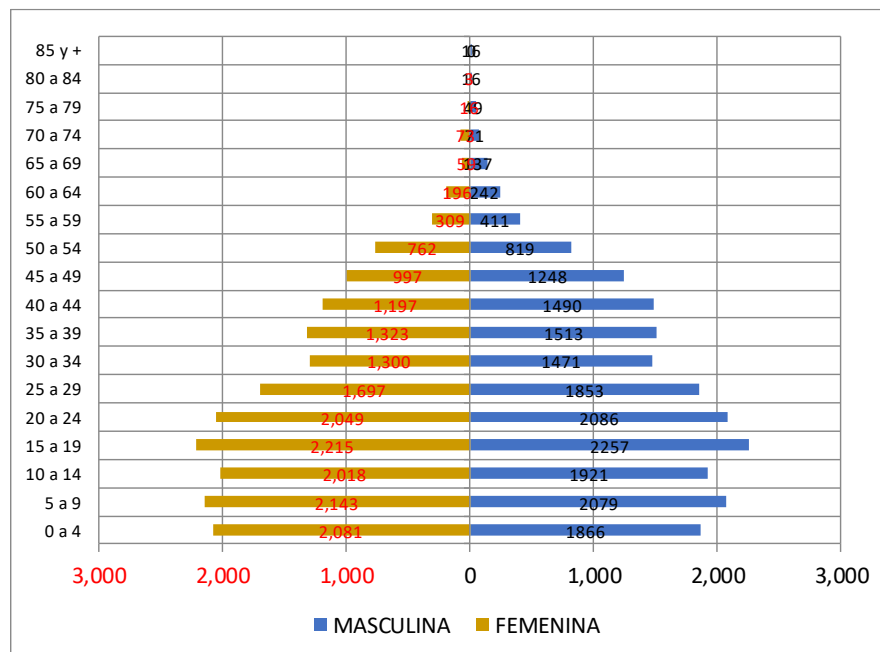
- | | | |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Quinta arboleda oriente etapa viii • Quintas juan pablo ii • Quintas juan pablo i • Rachali i, ii • Residencial robinson • Ricardo flores magon • Ricardo flores magon (ampl.) • Rigoberto quiroz • Rigoberto quiroz (ampl.) • Rinconada del carruaje • Rinconada los nogales • Rinconada oriente • Rinconada oriente ii • Rinconada oriente iii • Rincones de sierra azul i • Rincones de sierra azul ii • Rincones de sierra azul iii • Rincones de sierra azuliv • Robinson iv • Robinson sector 2 • Robinson sector iii | <ul style="list-style-type: none"> • Roma sur • Ruben jaramillo • Ruben jaramillo (ampl.) • San angel • San isidro salvador • San jorge • San jose • San juan • San lazaro • San marcos • San martin • San miguel • San rafael • Santa rosa • Santo domingo • Secretaria de la marina • Sector reloj • Sep • Sierra azul • Sin dato • Sol de oriente ii • Sol de oriente iii • Sol de oriente iv • Tabalaopa • Tiradores • Toribio ortega • Toribio ortega • Unidad deportiva sur | <ul style="list-style-type: none"> • Unidad proletaria • Unidad santa rosa • Valle del sur • Valle dorado • Valle escondido • Valle grande (col. Ejidal) • Veredas del sur i • Veredas del sur ii • Veredas del sur iii etapa i • Veredas del sur iii etapa ii • Veredas del sur iii etapa iii • Veteranos • Villa dolores • Villa juarez • Villa juarez • Villas de nueva españa • Villas de nueva españa iii • Villas de nueva españa iii • Vista hermosa • Vistas cerro grande • Zona industrial robinson |
|---|---|---|

En este sector se encuentran los desarrollos habitacionales de interés social y económico de más reciente creación en la ciudad, es una zona donde destacan los problemas de inseguridad, salud, movilidad, cobertura de equipamientos y servicios urbanos, como consecuencia de su lejanía con el centro urbano; el censo 2010 de INEGI nos permite establecer los rangos de por edad de la población predomina en el sector y que permite establecer el enfoque a priorizar en el área.



Gráfica 8 Rangos por Edad Sector 4, INEGI 2010

Al año 2010 los infantes y adolescentes eran los grupos de población que mayor representación dentro del sector al transcurrir 10 años, podemos establecer que los rangos de edad principales al año 2019 son; 25 a 29 años, de 15 a 19 años, de 30 a 34 años, siendo entonces una población joven adulta la que habita en el sector y que se encuentran edad productiva y estudiantil; por lo que esto nos da una base para el enfoque en el sector.



Gráfica 9 Pirámide Poblacional Sector 4 INEGI 2010.

La pirámide de población por rangos de edad, marca que en los rangos de preponderancia son los hombres quienes tienen mayor presencia en los grupos de jóvenes adultos, de 25 a 29 años y de 30 a 34 años, mientras que en el grupo de adolescentes las mujeres son mayoría en el rango de 15 a 19 años.

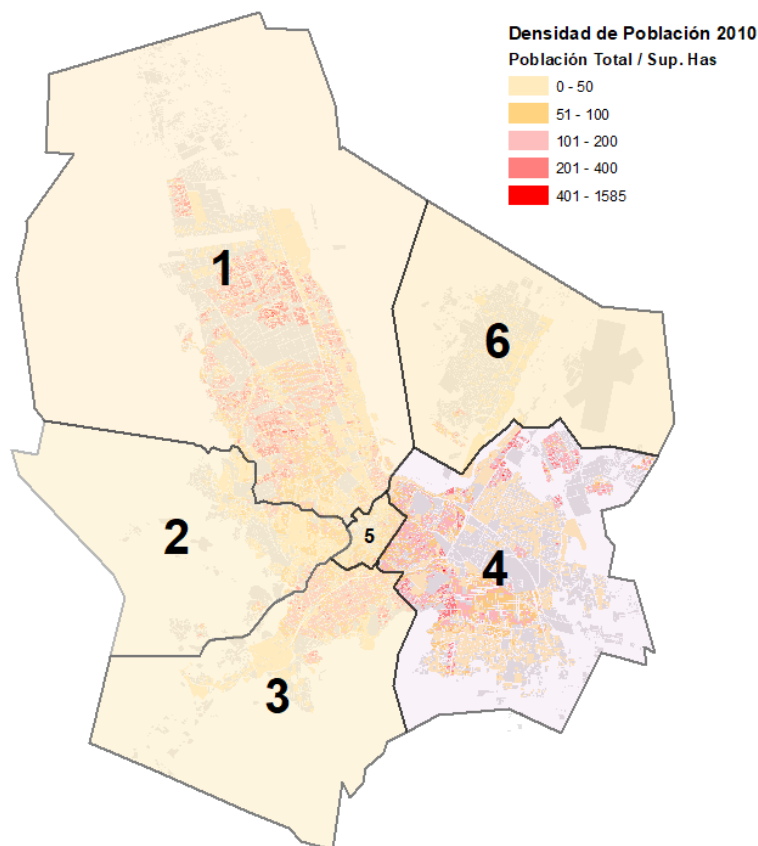


Ilustración 13 Densidad de Población Sector 4, INEGI 2010.

La proporción de los usos de suelo dentro del sector 4 basados en la última actualización del PDU2040 al año 2016, establecen que dentro del sector 4, el uso principal es de preservación ecológica con área natural de valor ambiental por lo que no puede ser modificada, el uso habitacional es el segundo lugar seguido de mixto.

USOS DE SUELO SECTOR 4		
USO	SUPERFICIE (ha)	%
Perservación Ecológica	1652603372	88.92%
Comercio y Servicios	7013683	0.38%
Equipamiento General	10670411	0.57%
Habitacional	103799634	5.59%
Industria	17971390	0.97%
Mixto	55422319	2.98%
Recreación y Deporte	10968392	0.59%
	1858449201	100.00%

Tabla 7 Usos de Suelo Sector 4 PDU2040, 2016.

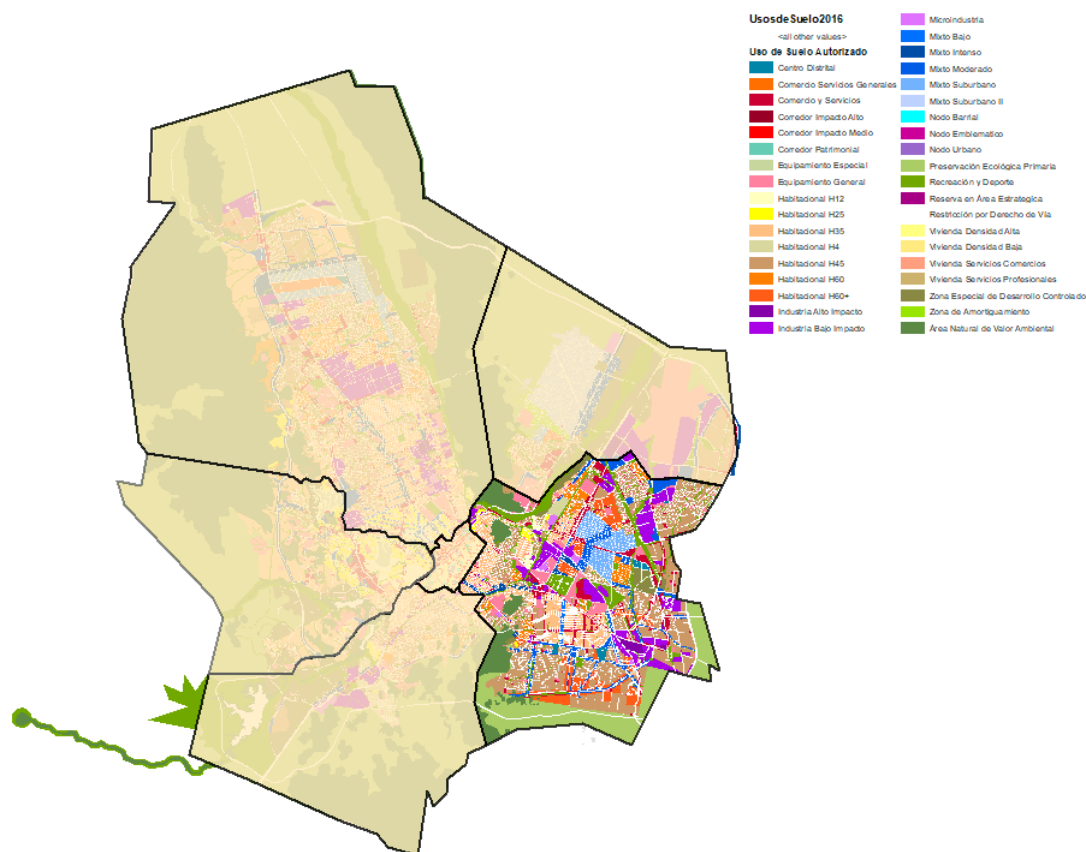


Ilustración 14 Usos de Suelo Sector 4 PDU2040.

Con las condiciones del suelo, y la demografía del área el impulso a usos de suelo de comercio y servicios, así como de equipamiento sería un incentivo para el desarrollo de actividades económicas y de servicios que brinden empleo e incluso estudios a los habitantes del sector, sin necesidad de trasladarse a otro punto de la ciudad.

DENUES			
ACTIVIDAD	CLAVE	CANTIDAD	%
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	11	0	0.00%
Minería	21	5	0.07%
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	22	3	0.04%
Construcción	23	37	0.55%
Industrias Manufactureras	31	225	3.37%
	32	226	3.38%
	33	261	3.91%
Comercio al por mayor	43	313	4.69%
Comercio al por menor	46	2537	37.99%
Transportes, correos y almacenamiento	48	66	0.99%
	49	12	0.18%
Información en medios masivos	51	14	0.21%
Servicios financieros y de seguros	52	135	2.02%
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	53	146	2.19%
Servicios profesionales, científicos y técnicos	54	36	0.54%
Corporativo	55	0	0.00%
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	56	103	1.54%
Servicios educativos	61	231	3.46%
Servicios de salud y de asistencia social	62	222	3.32%
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	71	76	1.14%
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	72	660	9.88%
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	81	1313	19.66%
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	93	57	0.85%
Descripciones insuficientemente especificadas general de sector de actividad	99	0	0.00%
		6678	100.00%

Tabla 8 DENUÉ 2019, Sector 4, INEGI 2019.

Las unidades económicas de acuerdo al DENUE 2019 de INEGI es dominada por el comercio al por menor, seguida de servicios no gubernamentales y alojamiento temporal; la cantidad de unidades de comercio al por menor no coinciden con los suelos de uso comercial; y por tanto en este sector el incentivo a las actividades de educación, servicios financieros, profesionales, de esparcimiento y actividades gubernamentales fomentarían un tejido urbano más completo y diverso.

Para el impulso de está zona se cuenta con predios baldíos o desocupados según catastro 2014, existen 6,234 predios desocupados que dan una sumatoria de 66,829,351,949.66 mts² donde el predio de menor superficie es de 174.847mts² y el de mayor superficie es de 980,214,043.43 mts².

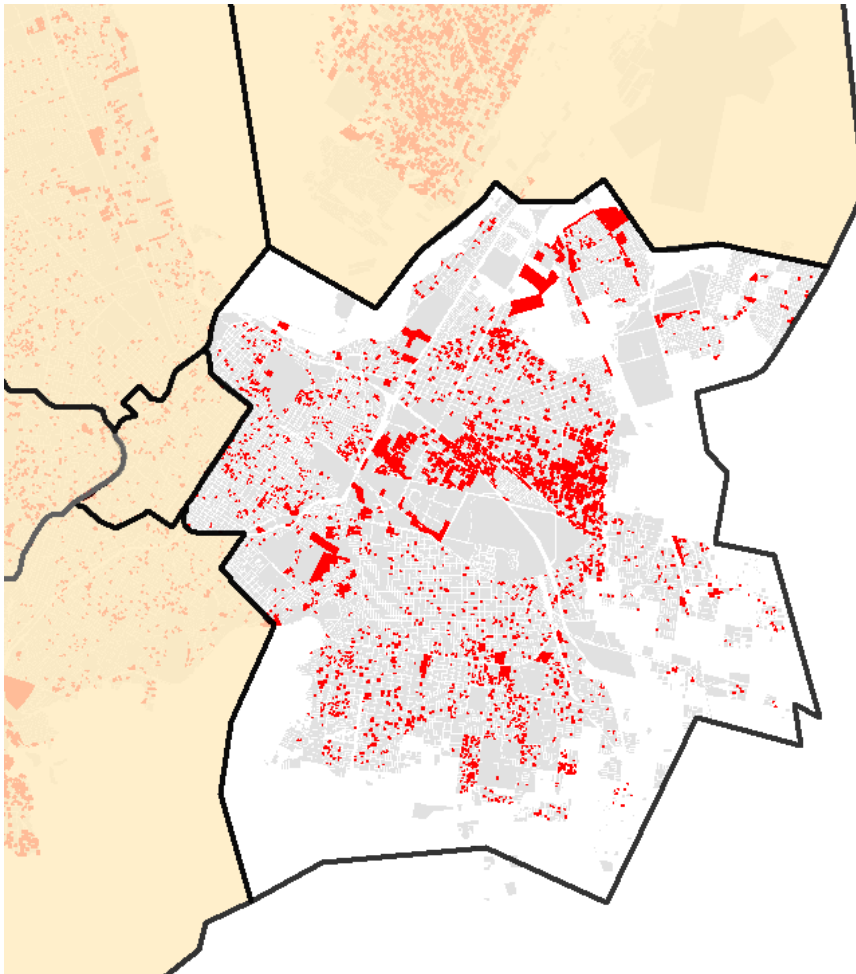


Ilustración 15 Predios Baldíos 2014, Sector 4.

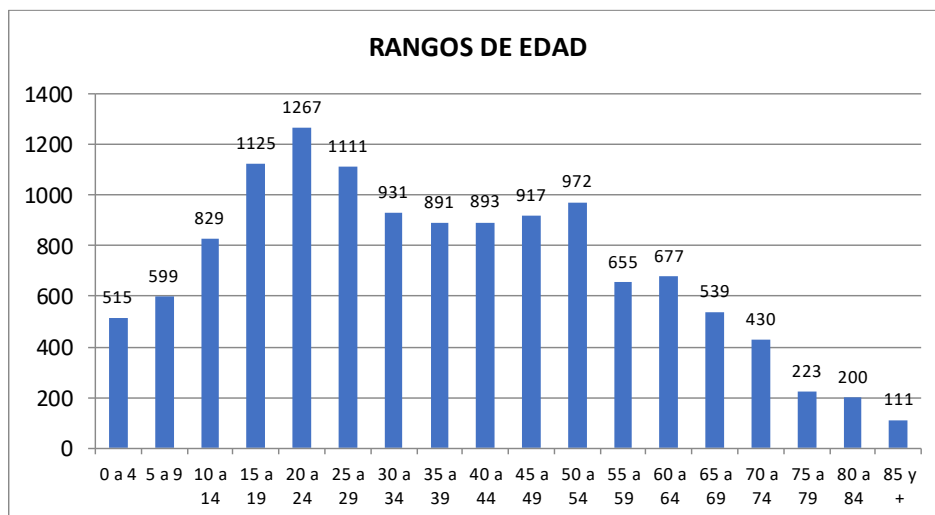
5.5 Sector 5

Este sector está definido de acuerdo con la estructura urbana de la ciudad y su polígono corresponde al centro urbano del centro de población de la Ciudad de Chihuahua, en él se encuentran los órganos de gobierno, servicios de salud, el centro histórico de la ciudad, y cuenta con un instrumento de planeación urbana denominado Plan Parcial del Centro, lo que le brinda usos de suelo diferentes a los establecidos para el resto de la ciudad, aún con esta diferencia es posible realizar un análisis breve que permita identificar el área de oportunidad.

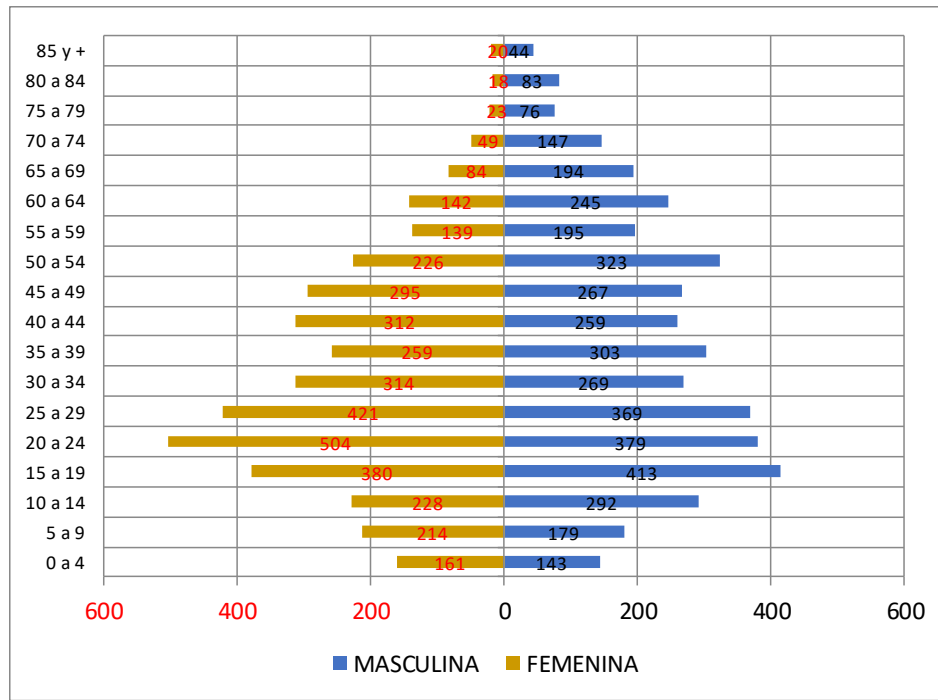
Existen 34 colonias al interior de este sector:

- Albino mireles
- Arquitos
- Barrio san pedro
- Che guevara
- Cuarteles
- Cuauhtemoc
- El bajo
- El palomar
- Herradura pdu
- Industrial
- Jardines del santuario
- Jardines del santuario
- La lomita
- Las huertas
- Linss
- Lomas del santuario ii
- Obrera
- Pacifico
- Parque rotario
- Popular
- Residencial zarco
- Rubio
- San felipe viejo
- Santa lucia
- Santa rita
- Santa rosa
- Santo niño
- Sector bolivar
- Urn (universidad regional del norte)
- Vicente guerrero
- Vista hermosa
- Vista hermosa norte
- Zarco
- Zona centro

La población que prevalece dentro de este sector es la población adulta con rangos de edad de 30 a 34 años, 25 a 29 años y 35 a 39 años; esta información es el resultado del análisis demográfico del sector con el censo de INEGI 2010 y agregando los 10 años transcurridos al ejercicio censal.



Gráfica 10 Rangos de Edad Sector 5. INEGI 2010



Gráfica 11 Pirámide Poblacional Sector 5, INEGI 2010.

Las mujeres se encuentran como mayoría en los 3 rangos de edad con mayor representación de habitantes en el área, mientras en la misma pirámide se observa que los grupos de edad que destacan son los grupos de las edades adultas que se encuentran en edad activa económicamente; y como los grupos de infantes y de la tercera edad son minorías.

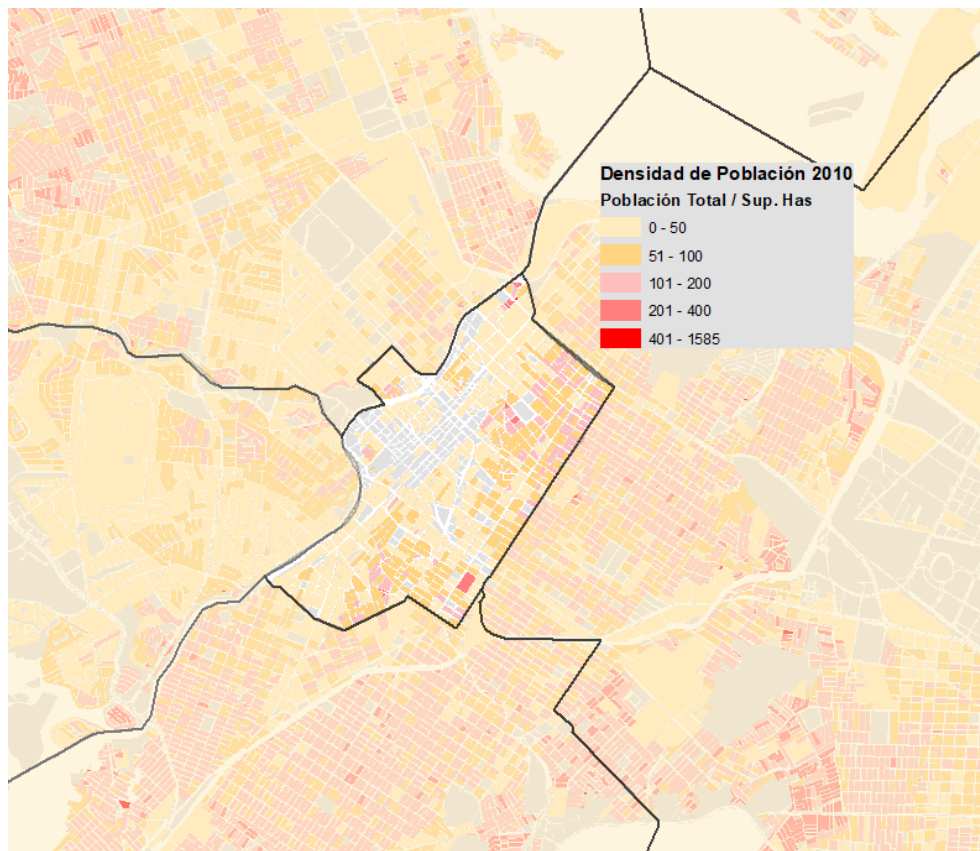


Ilustración 16 Densidad de Población Sector 5, INEGI 2010.

Los usos de suelo del sector 5 responden al Plan Parcial de Centro y son diferentes a los usos de suelo que establece el PDU2040 para toda la ciudad; en este caso los usos habitacionales son los usos preponderantes, seguido de los corredores, que consisten en corredores comerciales, y son las principales vialidades que se encuentran al interior del sector 5, es decir del centro urbano.

Tabla 9 Usos de Suelo Setor.

USOS DE SUELO SECTOR 5		
USO	SUPERFICIE (ha)	%
Comercio y Servicios	0.126904	0.00%
Corredor	6491678	1.78%
Equipamiento	0.041383	0.00%
Habitacional	352505084.4	96.86%
Mixto	1208119	0.33%
Nodo	174686	0.05%
Recreación y Deporte	3554185	0.98%
	363933752.6	100.00%

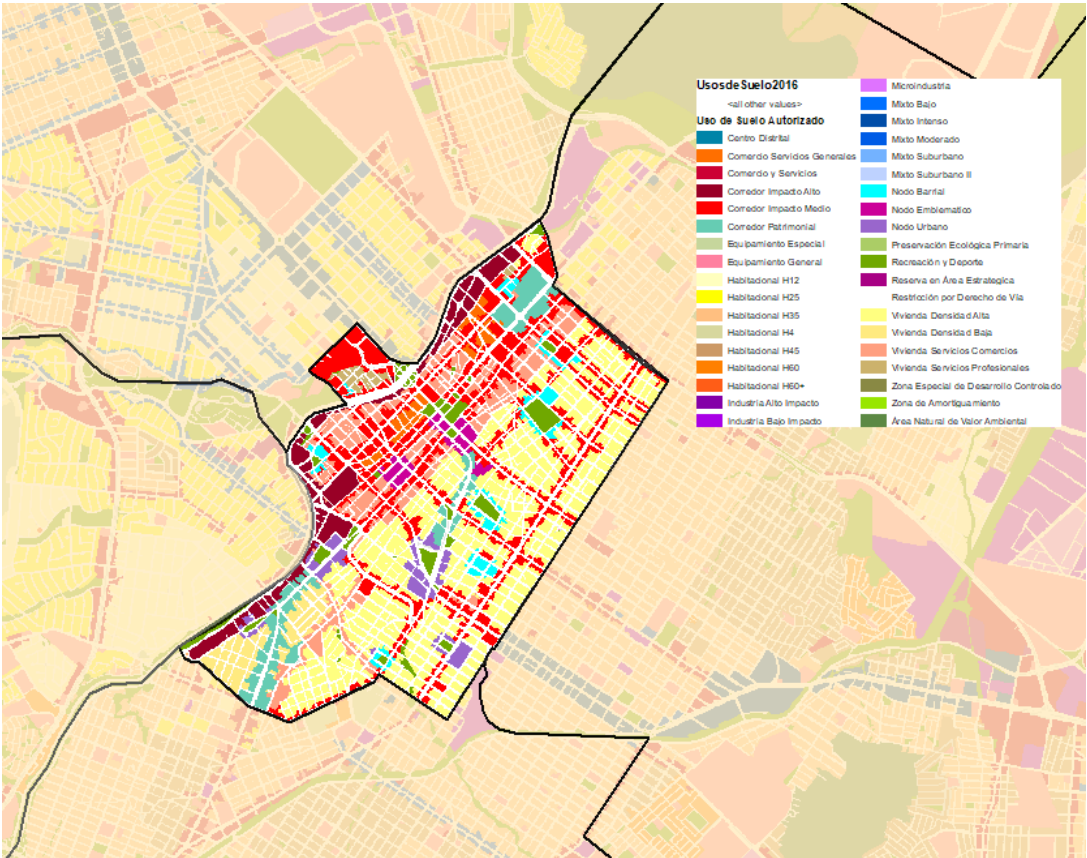


Ilustración 17 Usos de Suelo Plan Parcial del Centro.

El centro urbano se caracteriza por la dotación de unidades económicas que existen y su diversidad, el DENUE 2019 nos muestra los siguientes resultados, donde comercio al por menor es la principal actividad económica, seguida de servicios no gubernamentales, alojamiento y servicios de salud y servicios profesionales, siendo el sector mayor diversidad en las actividades económicas.

DENUES			
ACTIVIDAD	CLAVE	CANTIDAD	%
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	11	0	0.00%
Minería	21	2	0.03%
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	22	2	0.03%
Construcción	23	45	0.71%
Industrias Manufactureras	31	71	1.12%
	32	93	1.47%
	33	62	0.98%
Comercio al por mayor	43	196	3.10%
Comercio al por menor	46	2693	42.57%
Transportes, correos y almacenamiento	48	31	0.49%
	49	13	0.21%
Información en medios masivos	51	51	0.81%
Servicios financieros y de seguros	52	183	2.89%
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	53	88	1.39%
Servicios profesionales, científicos y técnicos	54	385	6.09%
Corporativo	55	1	0.02%
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	56	73	1.15%
Servicios educativos	61	129	2.04%
Servicios de salud y de asistencia social	62	527	8.33%
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	71	69	1.09%
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	72	656	10.37%
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	81	744	11.76%
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	93	212	3.35%
Descripciones insuficientemente especificadas general de sector de actividad	99	0	0.00%
		6326	100.00%

Tabla 10 DENUES 2019 Sector 5

Respecto a la ocupación del suelo dentro del sector o la disponibilidad de predios baldíos; la oficina de catastro con su base datos al año 2014 indica; que el predio baldío más pequeño al interior del sector es de 2,504.741mts² y el más grande de 8,560,663.61mts²; el resultado de los 235 predios baldíos es de 1,067,689,734.93 mts² disponibles para el desarrollo de usos habitacionales de alta densidad.

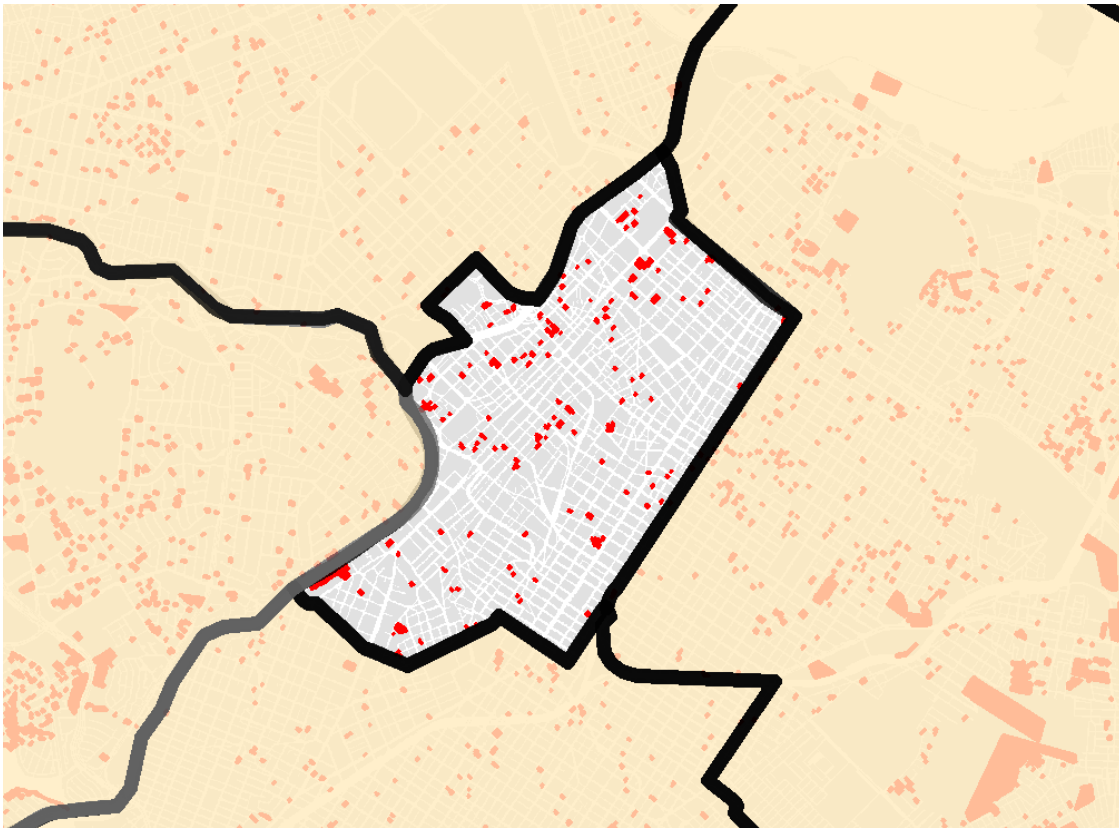


Ilustración 18 Predios Baldíos 2014, Sector 5.

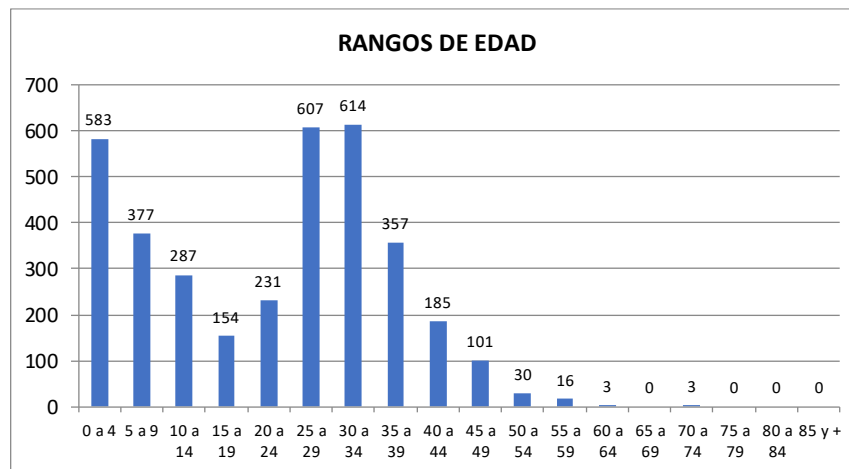
5.6 Sector 6

La zona conocida como Granjas del Valle y Aeropuerto se encuentran dentro del sector 6, que se ubica al oriente de la ciudad y abarca parte del corredor Chihuahua – Aldama, se considero como un sector dadas sus características particulares de ocupación y desarrollo del suelo. En este sector existen 23 colonias:

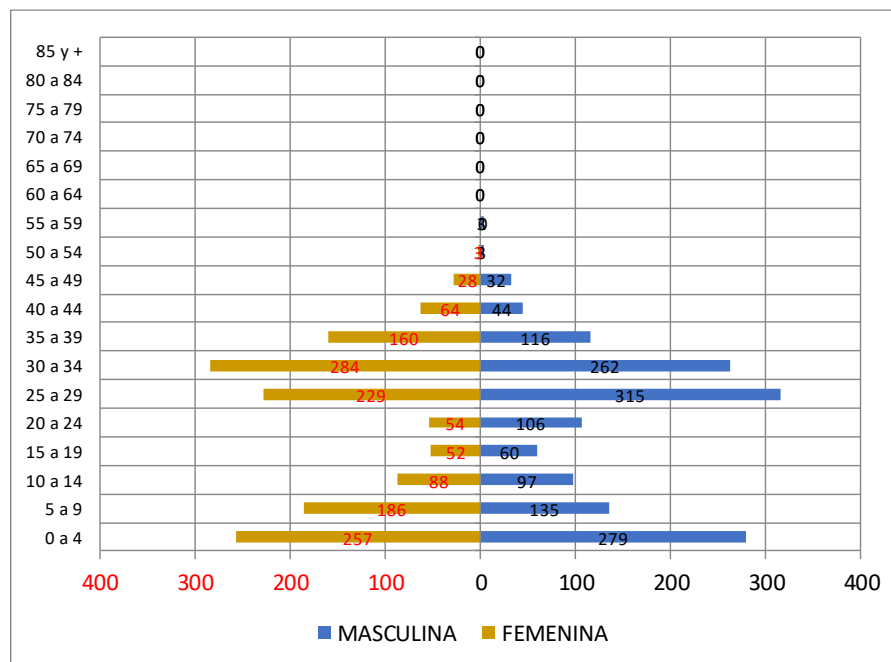
- Aeropuerto
- Brisas del leon i
- C4 estatal
- Colinas de leon
- Encordada de leon
- Florida
- Granjas familiares valle de chihuahua
- Instalaciones de la feria de santa rita
- Jardines de oriente i
- La pista
- Las pampas
- Linda vista
- Losgirasoles tabalaopa vi
- Paseo de los leones i, ii, iii, iv, v, vi, vii
- Praderas del leon
- Punta naranjos oriente i
- Punta naranjos oriente iv

- Punta naranjos oriente
- Residencial el leon
- Tabalaopa
- V
- Riberas del valle
- Romanzza
- Rancho guadalupe

Este sector se considera joven, ya que la mayor parte de los desarrollos habitacionales son recientes, los que tienen mayor antigüedad prevalecen desde que el régimen del suelo era ejidal; el censo 2010 realizado por INEGI, nos muestra que al año 2010 la población estaba compuesta por adultos de entre 30 y 34 años, jóvenes de 25 a 29 años e infantes de 0 a 4 años, considerando el paso de 10 años, se aproxima que las edades de la población con mayor ocupación en el área son de 35 a 45 años de población adulta y población adolescente de 10 a 14 años.



Gráfica 12 Rangos de Edad Sector 6, INEGI 2010.



Gráfica 13 Pirámide Poblacional Sector 6, INEGI 2010.

La pirámide poblacional expresa la paridad que existe entre hombre y mujeres en los rangos de población por edad, encontrándose equilibrada la demografía en el interior del sector.

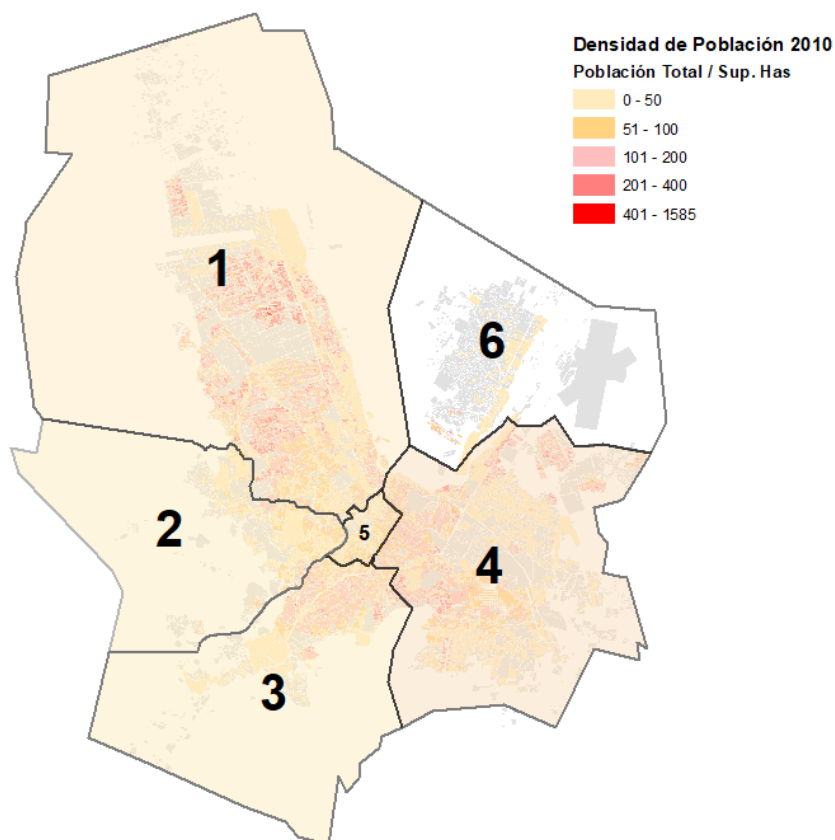


Ilustración 19 Densidad de Población Sector 6, INEGI 2010.

USOS DE SUELO SECTOR 6		
USO	SUPERFICIE (ha)	%
Perservación Ecológica	103264014.5	3.33%
Comercio y Servicios	11144091.12	0.36%
Equipamiento General	179201070.2	5.77%
Habitacional	43518281.44	1.40%
Industria	145104524.1	4.68%
Mixto	268744491.9	8.66%
Recreación y Deporte	1962017614	63.23%
Usos Especiales	390071353.9	12.57%
	3103065441	100.00%

Tabla 11 Usos de Suelo Sector 6

Los usos de suelo que predominan en el sector 6 son los usos de recreación y deporte, seguido de los usos especiales que en este sector se refiere a uso de suelo con área de amortiguamiento; comercio y servicio es el uso de suelo que menos se presenta, sin embargo, los usos de suelo mixto son compatibles con algunos giros comerciales.

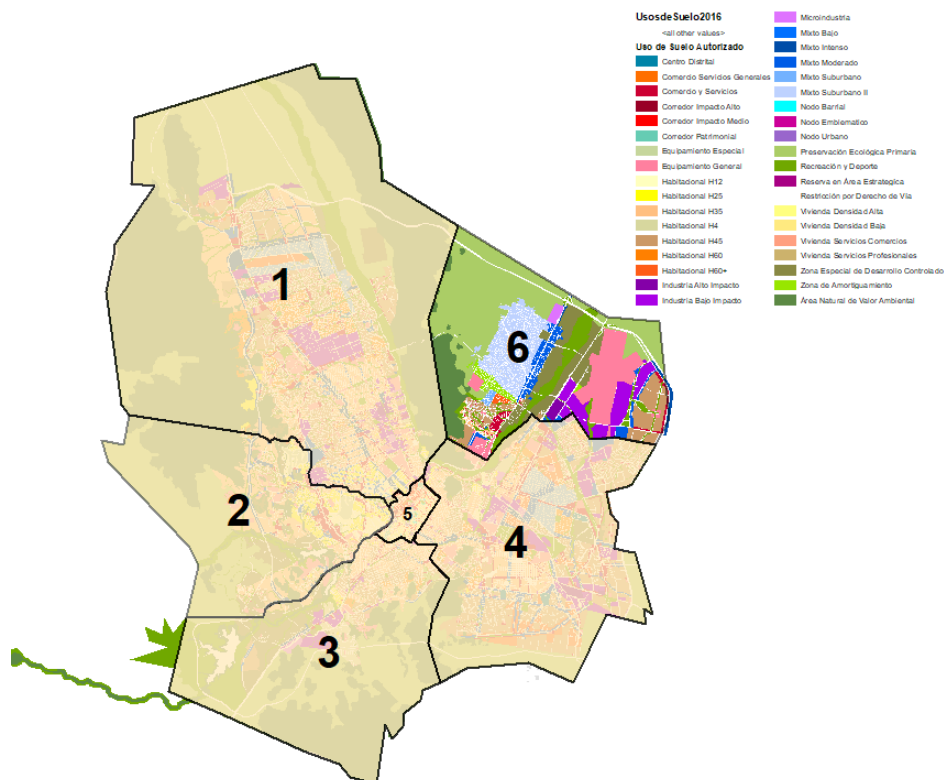


Ilustración 20 Usos de Suelo PDU2040, 2016.

Las principales unidades económicas que se desarrollan en la zona son el comercio al por menor, seguido de servicios de alojamiento, servicios no gubernamentales y servicios inmobiliarios.

DENUES				
ACTIVIDAD	CLAVE	CANTIDAD	%	
Agricultura, cría y explotación de animales, aprovechamiento forestal, pesca y caza	11	0	0.00%	
Minería	21	0	0.00%	
Generación, transmisión y distribución de energía eléctrica, suministro de agua y de gas por ductos al consumidor final	22	1	0.37%	
Construcción	23	6	2.20%	
Industrias Manufactureras	31	7	2.56%	
	32	10	3.66%	
	33	12	4.40%	
Comercio al por mayor	43	23	8.42%	
Comercio al por menor	46	81	29.67%	
Transportes, correos y almacenamiento	48	12	4.40%	
	49	2	0.73%	
Información en medios masivos	51	0	0.00%	
Servicios financieros y de seguros	52	10	3.66%	
Servicios inmobiliarios y de alquiler de bienes muebles e intangibles	53	21	7.69%	
Servicios profesionales, científicos y técnicos	54	1	0.37%	
Corporativo	55	0	0.00%	
Servicios de apoyo a los negocios y manejo de desechos y servicios de remediación	56	1	0.37%	
Servicios educativos	61	7	2.56%	
Servicios de salud y de asistencia social	62	7	2.56%	
Servicios de esparcimiento culturales y deportivos, y otros servicios recreativos	71	2	0.73%	
Servicios de alojamiento temporal y de preparación de alimentos y bebidas	72	35	12.82%	
Otros servicios excepto actividades gubernamentales	81	27	9.89%	
Actividades legislativas, gubernamentales, de impartición de justicia y de organismos internacionales y extraterritoriales	93	8	2.93%	
Descripciones insuficientemente especificadas general de sector de actividad	99	0	0.00%	
		273	100.00%	

Tabla 12 DENUES 2019 Sector 6.

Con base a las actividades económicas de la zona, los usos de suelo y las propiedades del suelo de la zona, incentivar actividades económicas de agroindustria impulsaría el desarrollo más actividades económicas y fuentes de empleo; para esta propuesta la disponibilidad del suelo es indispensable; y de acuerdo con información de catastro municipal al

año 2014, en el sector 6 existen 1,169 predios baldíos; que suman una superficie de 40,388,300,681.83 mts²; siendo el predio de mayo tamaño de 1,210,345,921.19 mts² y el menor 12,694.11 mts²

Existiendo superficie suficiente para el impulso de industrias del sector primario que sean generadoras de empleo para los habitantes de la zona y de los municipios de Aldama y Aquiles Serdán.

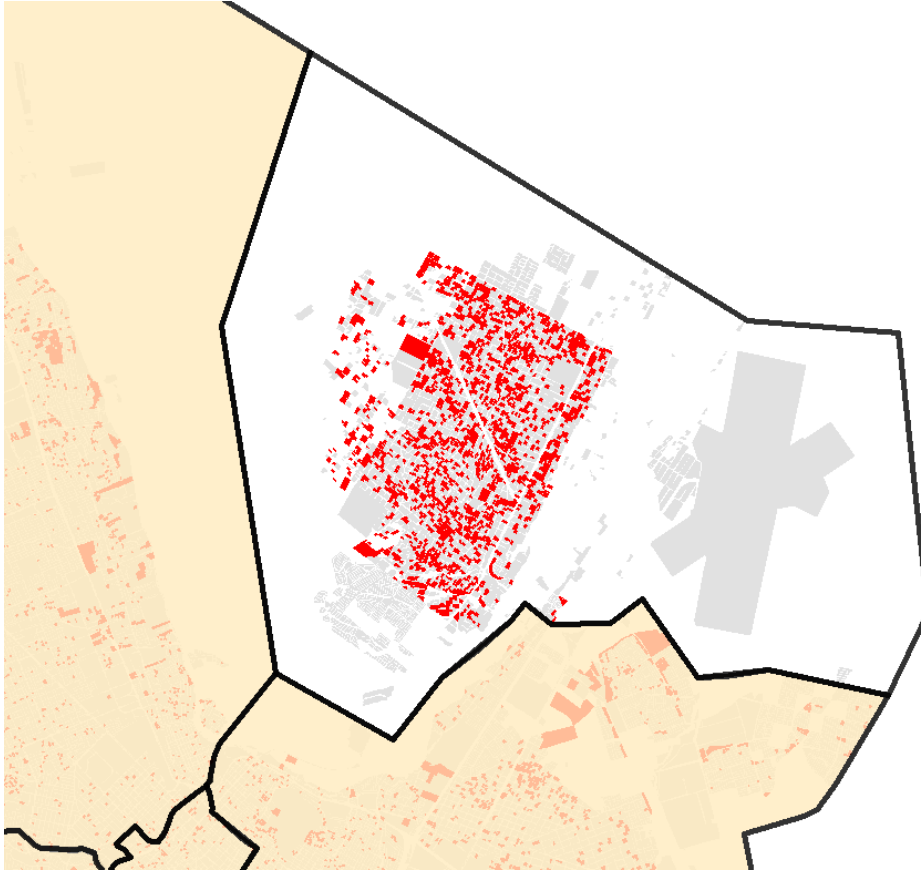


Ilustración 21 Predios Baldíos 2014, Sector 6.

6. Incentivos Para el Desarrollo

La implementación de la densificación en un área urbana ofrece vías apropiadas para hacer que los problemas respecto a crecimiento urbano se remienden con el paso de su aplicación, a su vez estas remediaciones brindarán fortalezas en la sociedad como incrementar la resiliencia urbana, reducir la desigualdad y promover la sustentabilidad en los habitantes, con estos mismos criterios “Lauchlin Currie planteo el modelo de “Ciudades dentro de la Ciudad” que implica un fuerte proceso de densificación en torno a lugares de empleo, de acceso múltiple o “Subcentros” promovidos por el estado para disminuir los desplazamientos y los costos de movilización” (Salazar – 2001), es ahí donde se observarán progresivamente los beneficios que traerán estos procesos de densificación al estar manejando de correctamente los usos de la tierra, mostrando una eficiencia en la movilidad, mayor sustentabilidad ambiental y oportunidad económica.

Para llevar una buena planeación hay que distinguir y plantear los enfoques en toda el área metropolitana, para así conseguir transformarla en una ciudad más compacta, todo en base en adaptar las estrategias de densificación a las

necesidades de la población, delimitando sus prioridades y realidades para encontrar la forma de cómo enfrentar o solventar los retos y problemáticas que se presenten en el nuevo proceso de crecimiento que tendrá la ciudad, una propuesta de SEDATU como estrategia fue el establecimiento de los “Perímetros de Concentración Urbana” (Fundación IDEA et al - 2014), estos fueron realizados mediante una metodología basada en el modelo geoestadístico establecido por la misma SEDATU en el cual se hace la clasificación de las diferentes zonas, los perímetros son el resultado de diferenciar zonas dentro de una ciudad de acuerdo a su densidad de población, oferta de empleos, nivel de equipamiento y acceso a servicio, esto servirá como manera para incentivar la construcción y el desarrollo inmobiliario dentro de ciertas zonas, principalmente para impulsar el crecimiento de las zonas céntricas en lugar de seguir con un modelo expansivo acrecentando más y más las zonas periféricas del territorio.

Este proceso paulatinamente irá corrigiendo aspectos de la infraestructura y dotaciones en la ciudad, como el mantenimiento o adaptación de parques, equipamientos, espacios públicos, entre otras cosas; Gestionando adecuadamente los espacios para conseguir la realización de una ciudad compacta, pero sin dejar a un lado las áreas verdes y espacios libres tanto en los espacios públicos como privados, ya que el motivo de la densificación no es hacer vivir a la población en una jungla de hierro si al mismo tiempo coexistir con el medio ambiente dejando un equilibrio entre la el crecimiento poblacional, la manejo en el desarrollo urbano y una compensación ambiental en el territorio.

El Programa Nacional de Vivienda marca los objetivos de densificación y generación urbana a las metas nacionales en donde podemos encontrar estrategias y líneas de acción, el objetivo 1º y sus subdivisiones prácticamente integran el proceso de la densificación; “Objetivo 1º: Controlar la expansión de las manchas urbanas a través de las políticas de vivienda. Estrategia 1.1.- Promover el crecimiento y reemplazo del parque habitacional se concentre hacia el interior de los centros urbanos existentes” (DOF – 2014), por lo que podemos observar es que estos son instrumentos normativos que nos podrían a realizar una guía de técnicas para poder implementar la densificación en distintos territorios, fomentando a los gobiernos locales a estimular el desarrollo de vivienda vertical, incentivando los modelos de redensificación buscando realizar ciudades con un crecimiento ordenado.

Por parte de la Comisión de Vivienda de la República y en conjunto con la Fundación IDEA y SIMO Consulting, realizaron “las siete condiciones para densificación inteligente en México”:

Condición 1.- Analizar la carga urbana para determinar el nivel óptimo de densidad: El análisis costo-beneficio que considera la capacidad de varios factores urbanos (Los servicios, la infraestructura, la edificación, el mercado y la sociedad) siempre deben guiar la toma de decisiones en cuanto a la densificación.

Condición 2.- Distinguir entre derecho de propiedad y derecho de desarrollo inmobiliario: Al diferenciar claramente estos factores, tanto el ámbito legal como en el ámbito fiscal, las ciudades pueden incentivar la densificación y generar mayores ingresos.

Condición 3.- Mantener un sistema de información geoespacial integrado, accesible y actualizado: los desarrollos densos deben analizarse de forma individual y en ningún caso exceder la capacidad de los servicios, los gobiernos locales deben brindar la información sobre el estado de los servicios, la densidad efectiva y la normatividad aplicable a zonas específicas.

Condición 4.- Coordinar entre órdenes de gobierno, instituciones de desarrollo urbano y regiones geopolíticas: se requiere un conjunto entre los diferentes entes gubernamentales, de vertical, horizontal y transversal para poder lograr un proceso integrado de planeación urbana.

Condición 5.- Promover la participación pública en el desarrollo urbano: es indispensable diseñar e implementar mecanismos para que los ciudadanos y el gobierno de una interacción constante y eficiente.

Condición 6.- Responder a la responsabilidad y los asentamientos irregulares: si las estrategias de densificación no consideran la provisión de espacio habitable para familias de escasos recursos, seguirán apareciendo desarrollos irregulares.

Condición 7.- Fomentar el liderazgo urbano con visión a largo plazo requiere de un liderazgo político serio y de largo plazo.

7.-Organización Social Para el Desarrollo y Convivencia

La administración se convierte en un factor delicado en la implementación del proceso de densificación, ya que se requiere haber un acoplamiento entre los distintos órganos de autoridad, ya sea organismos Estatales y Municipales en coordinación con las necesidades que requiere la sociedad para convertir al entorno urbano y ciudadano

****** “La densificación puede convertirse en un arma de doble filo ya que, al poder convertir una ciudad más compacta, sustentable, productivas, si no están bien aplicada todos esos beneficios actuarían de forma viceversa, segregando, contaminando, hacinando la ciudad convirtiéndose en un problema”

****** “Las autoridades deben de identificar los problemas existentes y solucionarlo mediante metas identificando cuales son las mejores formas de implementar estrategias adecuadas, asumiendo al igual los costos y beneficios asociados con las estrategias aplicadas”

****** “La dificultad es entrecruzar dos temáticas que son el desarrollo urbano y las políticas habitacionales, desde una perspectiva que considera las intervenciones residenciales dentro de un contexto de producción espacio-urbano, desarrollando herramientas que, al diseñar políticas de intervención, puedan construir y alcanzar objetivos de equidad en crecimiento urbano como la integración social de los habitantes y una mayor eficiencia urbana”

“Esta responsabilidad de la importancia del desarrollo urbano compacto no puede recaer en una sola secretaria, se creó la “Agencia Interinstitucional de Planeación y Desarrollo Urbano para el sector de vivienda, conformada por la CONAVI, INFONAVIT, SHF y el FOVISSSTE con el fin de gestionar la producción de vivienda al interior de las ciudades”

“El acoplamiento con los deseos de la población (su tradición de lote individual propio) y poniendo presente ventaja del automóvil particular como sistema flexible, frente a las dificultades de proponer en fraccionamiento un sistema de transporte masivo público”

“La densificación pretende intensificar el uso mixto del suelo y aumentar la infraestructura del equipamiento y servicios urbanos”

8.- Administración de Inmuebles por Asociación de Vecinos

La mayoría de las administraciones municipales mexicanas, tienen el desafío de buscar e instrumentar mecanismos eficaces que permitan hacer realidad la generación de suelo y la dotación de infraestructura y servicios para desarrollos habitacionales, especialmente para los destinados a la población de menores ingresos.

Finalmente, resulta fundamental que exista voluntad política, compromiso por parte de las autoridades locales y continuidad en la gestión administrativa, para impulsar los procesos de redensificación, ya que los problemas legales, financieros, técnicos y de capacidad física pueden superarse

“La densificación en las zonas urbanas ha cambiado en las últimas dos décadas, los estratos más bajo siguen un patrón de subdivisión en un desarrollo progresivo e “apartamento” pasado de un promedio de 60 a 100 lotes por hectáreas los sectores de altos ingresos y las zonas comerciales y de servicios crecen sobre antiguos barrios de vivienda de baja densidad, remplazados las casas por edificios de altura”

******“La dificultad es entrecruzar dos temáticas que son el desarrollo urbano y las políticas habitacionales, desde una perspectiva que considera las intervenciones residenciales dentro de un contexto de producción espacio-urbano, desarrollando herramientas que, al diseñar políticas de intervención, puedan construir y alcanzar objetivos de equidad en crecimiento urbano como la integración social de los habitantes y una mayor eficiencia urbana”

“Los costos de la ciudad de baja densidad solo pueden ser soportados por economías inmensamente poderosas capaces de costear la red de autopistas e infraestructura necesaria”

******” La poca disponibilidad de los terrenos y su altísimo costo, generó un triple proceso: 1.- Edificaciones cada vez más densas, 2.- Llenado de los pocos vacíos urbanos existentes 3.- Incremento de la urbanización informal por la imposibilidad de acceder a los terrenos urbanos”

9.- Conclusiones.

Cada sector de la ciudad desarrolla una dinámica diferente de los demás basados en la población, coberturas de servicios y actividades o unidades económicas; es por eso que a cada uno se le debe brindar incentivos que fortalezcan las áreas de oportunidad con las que cuentan y que esto permita establecer una estructura urbana solida para una ciudad compacta en un mediano plazo.

El uso de suelo que impulsa la política de densificación al interior de la Ciudad de Chihuahua en la mayor parte de los sectores en que dividió y analizó la ciudad es el uso de suelo mixto.

III. Bibliografía

- 1.- Fundación IDEA, SIMO Consulting y La Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión, “*México Compacto: Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México*”, México, 2014, Pp.66, Sitio Web: http://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/docs/mexico_compacto.pdf
- 2.- José Salazar Ferro, “*¿Expansión o Densificación?: Reflexiones en torno el caso Bogotá*” Colombia, 2001, Pp.22, Sitio Web: <file:///C:/Users/PyP9/Downloads/Dialnet-EXPANSIONODensificacion-4008411.pdf>
- 3.- Fundación IDEA, SIMO Consulting y La Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión, “*México Compacto: Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México*”, México, 2014, Pp.17, Sitio Web: http://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/docs/mexico_compacto.pdf
- 4.- Fundación IDEA, SIMO Consulting y La Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión, “*México Compacto: Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México*”, México, 2014, Pp.6, Sitio Web: http://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/docs/mexico_compacto.pdf
- 5.- José Salazar Ferro, “*¿Expansión o Densificación?: Reflexiones en torno el caso Bogotá*” Colombia, 2001, Pp.23, Sitio Web: <file:///C:/Users/PyP9/Downloads/Dialnet-EXPANSIONODensificacion-4008411.pdf>
- 6.- Fundación IDEA, SIMO Consulting y La Cámara de Senadores del H. Congreso de la Unión, “*México Compacto: Las condiciones para la densificación urbana inteligente en México*”, México, 2014, Pp.36 - 37, Sitio Web: http://www.senado.gob.mx/comisiones/vivienda/docs/mexico_compacto.pdf
- 7.- Diario Oficial de la Federación, “Programa Nacional de Vivienda 2014–2018”, México, 2014, Sitio Web: http://www.dof.gob.mx/nota_detalle.php?codigo=5342865&fecha=30/04/2014
http://www.loire.gouv.fr/IMG/pdf/Densification_douce-plaquette_DDT.pdf
https://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/catalogue_colloque_2013.p
<https://www.boverket.se/globalassets/publikationer/dokument/2017/urban-density-done-right.pdf>