

7. Desarrollo urbano residencial

7.1 Análisis del uso residencial y sus tendencias

La mancha urbana de Santa Rosa de Copán está conformado por aproximadamente 8.036 viviendas localizadas en más de cincuenta colonias y barrios de la ciudad. Tomando en cuenta las cifras de la población en este momento se calcula que un promedio de 4 hasta 5 personas residen en una vivienda.

La siguiente tabla muestra la segregación en los tipos de viviendas en este momento:

Tipo de vivienda	Numero de vivienda en 2009	porcentaje
Vivienda independiente	6.886	85%
Apartamento	562	7%
Cuartearía	408	5%
Vivienda improvisional	174	2%
Vivienda gubernamental	6	1%
Total:	8036	100%

En el Mapa de Zonificación del uso del suelo están marcadas 180,25 hectáreas como áreas residenciales existentes, los cuales fueron clasificados según su densidad de la siguiente manera (ver también el Reglamento de Zonificación Urbana):

Áreas residenciales existentes			
Tipo de área residencial	Codigo	Tamaño de lotes	Hectáreas
Área Residencial de muy baja densidad	AR-0	1 manzana (6.000 m ² = 8.605 v ²) a ½ manzana (3.000 m ² = 4.302 v ²)	9,93
Área Residencial de baja densidad	AR-1	Mayor de 450 m ² (645 v ²) y menor de 3.000 m ² (4.302 v ²)	26,02
Área Residencial de media densidad	AR-2	Entre 300 y 450 m ² (430 y 645 v ²)	56,67
Área Residencial de alta densidad	AR-3	Entre 300 m ² y 150 m ² (430 y 215 v ²)	87,63
			180,25

El suministro de la **infraestructura técnica** y de **servicios** al igual que los equipamientos de interés social en estas colonias y barrios varía, generalmente los barrios y colonias más antiguas ò que fueron desarrollados hace ya un tiempo son los que cuentan con mejores condiciones. En la mayoría de las nuevas zonas habitacionales de la ciudad, se carece de la infraestructura técnica y de servicios básicos, es notable la ausencia de la planificación del suelo urbano. Existe como contraparte a lo referido una nueva tendencia de planificación del suelo urbano, liderada por empresas inmobiliarias que proyectan infraestructura técnica y de servicios, pero que aún están alejadas de una visión integral de ciudad.

En 2007 fue realizado el estudio “**Análisis de los proyectos de urbanización** de la ciudad de Santa Rosa de Copán” por un grupo de estudiantes de Ingeniería de la Universidad Católica del Campus de la ciudad de Santa Rosa de Copán. Fueron investigadas 9 nuevas lotificaciones, evaluando si cumplen con los requisitos mínimos que deben contener según el Reglamento de Construcción, Lotificación y Zonificación. En el resultado fue constatado que muchos requisitos no fueron cumplidos.

Una condición que habrá de señalarse y que es transversal a casi todo el territorio urbano, es el alto grado de la **participación ciudadana** en la gestión de su territorio, cada barrio, cada colonia tiene representación o se agrupa alrededor de una figura de asociación denominada como: patronatos, juntas o comités. Independientemente de la figura que se adopte los ciudadanos y ciudadanas se ven involucrados directamente como gestores y negociadores de sus proyectos de infraestructura y de servicios.

La tendencia general en la ciudad ha sido el **crecimiento en forma horizontal** y no vertical, la mayoría de las construcciones en la ciudad son de una planta, unas 600 construcciones tienen 2 plantas y menos que 40 construcciones tienen más de dos plantas.

Una condición notable en la ciudad son las **áreas de riesgos** por deslizamiento de suelos e inundaciones. Aun con este escenario muchas viviendas han sido construidas en dichas zonas por citar un ejemplo la Colonia Divina Providencia donde residen aproximadamente 20 familias, que han sido objeto de inundaciones. Otro ejemplo por deslizamiento de suelo es el sector comprendido por la Aldea El Derrumbo, parte de la comunidad de Los Plancitos y parte de sector de El Duende, que fueron declaradas como zonas de alto riesgo. En la actualidad existen aproximadamente 300 viviendas en las zonas descritas.

A partir del año 2005 el Gobierno Municipal determinó crear La **Comisión de Infraestructura**, conformada por los responsables de las áreas Planificación Urbana, Catastro Municipal, Unidad Municipal Ambiental, Obras Públicas y dos Regidores Municipales, el objetivo de esta comisión es revisar y verificar que las nuevas solicitudes y propuestas de urbanización en la ciudad se apeguen a la normativa y reglamentación municipal vigente. Esta comisión posteriormente somete a la Corporación Municipal el expediente con las observaciones necesarias para su aprobación.

No habrá que ignorar o desvalorar la **actual normativa** para este tipo de intervenciones en el suelo urbano, que a pesar de su edad hoy en día toman vigencia y por lo tanto deberán ser sujetas a la revalorización y fortalecidas con parámetros que obedezcan a una visión integral de ciudad. Ejemplos de esta normativa son los siguientes:

- En el diseño de un nuevo proyecto de urbanismo o lotificación deberá ser previsto y diseñado un predio para uso Municipal que deberá ser el 15% del área total urbanizada o lotificada. Este predio deberá ser utilizado para la construcción de equipamientos sociales, debiendo priorizar la obra a realizar de acuerdo a los requerimientos del sector.
- Previo a las obras de construcción sean estas: nuevas construcciones, remodelaciones, ampliaciones etc. El propietario de las mismas deberá presentar la documentación establecida para dicha actividad (documentos generales del propietario, planos constructivos y presupuesto firmados y sellados por un profesional competente y avalados por el colegio profesional al que pertenezca, recibo por pago de impuesto a bienes inmuebles, etc.) ante el Departamento de Planificación Urbana Municipal mismo que extenderá el permiso de construcción respectivo.
- Este procedimiento no aplica aun en las zonas de: Aldea El Derrumbo, Los Plancitos, Aldea Los Naranjos, Aldea El Rosario, Sector Villa Belén, lo que actualmente se regula es únicamente la línea de construcción que debe tener un retiro de 1.50 mts. a partir de la línea de propiedad.

En muchas ocasiones los propietarios de predios e inmuebles, construyen nuevas viviendas o realizan ampliación a sus construcciones sin antes solicitar permisos. Un dato interesante es que en el año 2008 se realizaron 182 **órdenes de paro por construcciones sin permiso**, sin el alineamiento indicado, retiros ilegales, en zonas no autorizadas, entre otros.

La dinámica de crecimiento económico que ha venido experimentando la ciudad, en los últimos años ha sido reflejada en diversos factores y actores de la economía, el sector vivienda no es la excepción el siguiente cuadro muestra tal situación:

Año	Nuevas viviendas	Ampliación de viviendas	Nuevos apartamentos
2006	224	197	11
2007	226	188	9
2008	264	183	191
Hasta junio 2009	64	95	53

Muchas de las nuevas viviendas han sido construidas por **empresas inmobiliarias**, que cierran sus ciclos de producción y venta, así para el año 2007 y 2008 estas empresas construyeron aproximadamente 90 nuevas viviendas.

Un hecho particular ligado al tema de construcción es el propiciado por la oferta educativa de la ciudad que a nivel de la zona occidental es líder, y que ha conllevado a la inmigración de estudiantes al mismo tiempo se ha dado una inmigración de personas que por diversas razones ven en la ciudad la oportunidad de empleo, estas dos acciones han creado una demanda alta por la resta de apartamentos, así para el año 2008 fueron construido unos **191 nuevos apartamentos**. Se proyecta un crecimiento en la demanda para los próximos años.

Lo anterior trae como consecuencia una **alta densificación del suelo** urbanizado y por urbanizar, es posible observar que cada vez se dejan menos espacios libres, áreas verdes, en los terrenos, lo cual se expresa en un factor de ocupación cada vez mas alto, hace cinco años atrás el factor de ocupación era de 70% por medio, actualmente el factor es de 85%. Hasta ahora no se controla este factor de ocupación en ninguna parte de la ciudad. La pérdida de áreas verdes en los terrenos tiene una serie de efectos negativos para el medioambiente: modificación del microclima, la absorción de polvo, filtración de aguas de lluvias, etc..

La alta demanda de vivienda en la ciudad a provocado que el **costo del suelo urbano** se eleve, en el año 2000 un terreno de 300m² costaba alrededor de ochenta mil lempiras (L. 80,000.00) el mismo tipo de terreno hoy en día (2009) tiene un costo de trescientos mil lempiras (L. 300,000.00) es decir que el valor de la tierra se ha cuadruplicado en menos de 10 años. El precio de tierra es tan elevado que los individuos con pocos recursos económicos ya no tienen acceso a la compra de un terreno en la zona urbana, una de las consecuencias es que esta gente construye viviendas sin autorización en las áreas de riesgo, como al lado de la Colonia Divina Providencia, y también en zonas forestales alrededor de la ciudad, como en partes del cerro La Derrumbazón.

7.2 Futuras necesidades

Se esta observando que la demanda de apartamentos y cuarterías esta subiendo cada vez mas, se supone que la segregación en los tipos de viviendas se cambiara en los próximos años de manera que el 75% de todas viviendas serán viviendas independientes y el 15% serán apartamentos y 10% cuartería. La siguiente tabla muestra la cantidad de viviendas que tendrá la ciudad en 2019 y 2029 tomando en cuenta las reflexiones anteriores y las proyecciones poblacionales.

tipo de vivienda	Viviendas en 2019	Viviendas en 2029
Vivienda independientes	9.200	14.000
Apartamentos	1.850	2.800
Cuartería	1.200	1800
Total:	12.250	18.600

Para poder cumplir las futuras necesidades de viviendas hay que proveer suficientes espacios para que se pueden desarrollar unos 7.100 nuevas viviendas independientes, 2.400 nuevos apartamentos y 1.400 cuarterías hasta el año 2029.

7.3 Objetivos

- Identificar y dotar con la regulación y normativa adecuada el suelo urbano que habrá de destinarse a viviendas y espacios públicos en la ciudad.
- Gestionar de manera sostenible desde la función publico-administrativa, el desarrollo de las nuevas áreas residenciales a través de instrumentos como el nuevo **Reglamento de Zonificación Urbana**.

Garantizando:

- I. Los usos de suelos permitidos dentro de las áreas residenciales y sus usos compatibles.
- II. Tamaño mínimo de los lotes o predios en un nuevo proyecto de urbanización.

- III. Factor de ocupación en el nuevo suelo urbanizado; porcentaje de lote destinado para áreas verdes sin pavimentación.
 - IV. Altura máxima que deberán tener las nuevas construcciones.
 - V. Tipo de que patios deberán tener las nuevas construcciones.
 - VI. Tamaño de espacios de cargar y descargar deberán tener las nuevas construcciones que se pretende utilizar para actividades económicas.
- Implementar nuevos modelos de gestión del uso de suelo, que garanticen el acceso a la tierra para los que poseen menos recursos económicos a través de proyectos de viviendas.
 - Desarrollar las políticas y mecanismos de vivienda que fomenten el crecimiento en vertical, para un mejor aprovechamiento del suelo urbano.
 - Desarrollar políticas y estrategias de gestión social y urbana que habrán el espacio a la equidad del suelo bien servido (planificación y urbanismo que construyen ciudad).

7.4 Planificación

En el Mapa de Zonificación del uso del suelo se esta definiendo **nuevas áreas adecuadas para el uso residencial** que contienen un total de 324,5 hectáreas, en estas áreas se puede desarrollar aproximadamente 7.709 lotes, cumpliendo las futuras necesidades del uso residencial. Estas futuras áreas residenciales están igualmente como aquellos que ya existen clasificadas por la densidad que se quiere desarrollar en ellas.

Categoría de área residencial	Hectáreas previstos en la Zona A de expansión urbana	Hectáreas previstos en la Zona B de expansión urbana	Hectáreas previstos en la Zona C de expansión urbana	Hectáreas previstos en otras partes	Hectáreas previstos en total	Numero de lotes que pueden ser desarrollados para el uso residencial (aprox.)
AR-0-B	--	--	--	4,68	4,68	10 (tamaño lote promedio = 4.500 m ²)
AR-1-B	16,61	--	--	25,04	41,65	416 (tamaño lote promedio = 1.000 m ²)
AR-2-B	42,78	9,12	55,76	32,48	140,14 (menos 30% para vías y usos públicos = 98,10)	2452 (tamaño lote promedio = 400 m ²)
AR-3-B	89,64	9,95	--	38,44	138,03 (menos 30% para vías y usos públicos = 95,83)	4831 (tamaño lote promedio = 200 m ²)
En total:	149,03	19,07	55,76	98,72	324,5	7.709