



**UNIVERSIDAD TECNOLÓGICA CENTROAMERICANA**  
**ESCUELA DE ARTE Y DISEÑO**  
**PRÁCTICA PROFESIONAL**

**DISEÑO Y GESTIÓN DE URBANIZACIONES CERRADAS,**  
**DESARROLLOS S.A. DE C.V.**

**PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO**  
**ARQUITECTA**

**PRESENTADO POR:**

**21341055      SARA LETICIA SORIANO CRÚZ**

**ASESOR: ARQ. SUANY BEATRIZ AGUIRRE MORENO**

**CAMPUS SAN PEDRO SULA;**

**JUNIO, 2019**

## **AUTORIZACIÓN**

*AUTORIZACIÓN DEL AUTOR(ES) PARA LA CONSULTA, LA REPRODUCCIÓN PARCIAL O TOTAL, Y PUBLICACIÓN ELECTRÓNICA DEL TEXTO COMPLETO DE TESIS DE GRADO.*

Señores

CENTRO DE RECURSOS PARA EL APRENDIZAJE Y LA INVESTIGACION (CRAI)  
SAN PEDRO SULA

Estimados Señores:

La presentación del documento de tesis forma parte de los requerimientos y procesos establecidos de graduación para alumnos de pregrado de UNITEC.

Yo, Sara Leticia Soriano Cruz, de San Pedro Sula, autor del trabajo de grado titulado: Diseño y Gestión de Urbanizaciones Cerradas, presentado y aprobado en el año 2019, como requisito para optar al título de Profesional de Arquitecto, autorizo a:

Las Bibliotecas de los Centros de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación (CRAI) de la Universidad Tecnológica Centroamericana (UNITEC), para que, con fines académicos, pueda libremente registrar, copiar y usar la información contenida en él, con fines educativos, investigativos o sociales de la siguiente manera:

Los usuarios puedan consultar el contenido de este trabajo de grado en las salas de estudio de la biblioteca y la página Web de la universidad.

Permita la consulta y la reproducción, a los usuarios interesados en el contenido de este trabajo, para todos los usos que tengan finalidad académica, ya sea en formato CD o digital desde Internet, Intranet, etc., y en general para cualquier formato conocido o por conocer.

De conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley de Derechos de Autor y de los Derechos Conexos; los cuales son irrenunciables, imprescriptibles, inembargables e inalienables.

Es entendido que cualquier copia o reproducción del presente documento con fines de lucro no está permitida sin previa autorización por escrito de parte de los principales autores.

En fe de lo cual, se suscribe la presente acta en la ciudad de San Pedro Sula a los 21 días del mes de junio de dos mil diecinueve.

21 de junio de 2019

---

Sara Leticia Soriano Cruz

21341055

## HOJA DE FIRMAS

Los abajo firmantes damos fe, en nuestra posición de miembro de Terna, Asesor y/o Jefe Académico y en el marco de nuestras responsabilidades adquiridas, que el presente documento cumple con los lineamientos exigidos por la Facultad de Ingeniería y Arquitectura y los requerimientos académicos que la Universidad dispone dentro de los procesos de graduación.

---

Arq. Rina Rodríguez  
Asesor Temático

---

Arq. Suany Aguirre  
Asesor UNITEC

---

Arq. Yohandy Rodríguez Pereira  
Docente de Planta/ Coordinación Arquitectura  
UNITEC, SPS.

## **RESUMEN EJECUTIVO**

La finalidad de este informe es conocer el proceso de diseño y gestión de proyectos de urbanizaciones cerradas específicamente en las municipalidades de El Progreso, San Pedro Sula, La Lima, Tela, La Ceiba y Siguatepeque, según las regulaciones municipales que cada una presenten. A partir de una descripción general de la situación actual del desarrollo urbano en Honduras.

Como objetivo principal se indaga en la situación actual en la que se encuentra las municipalidades en cuanto al desarrollo urbano y la regulación del uso de suelos. Sin embargo, exista o no una ordenanza municipal se lleva a cabo un proceso de gestión y diseño de las urbanizaciones cerradas.

Se aborda la temática de las urbanizaciones cerradas desde el surgimiento, el impacto que han causado, hasta mencionar el desarrollo que han tenido dando un enfoque de estudio en la Región Metropolitana de Buenos Aires en Argentina y siguiendo con la situación de las urbanizaciones cerradas en Honduras y específicamente el desarrollo que han tenido en las ciudades mencionadas.

Como conclusión se entiende que las urbanizaciones cerradas han tenido un desarrollo acelerado a nivel mundial, lo que ha tenido diferentes comportamientos dependiendo del país donde se da este fenómeno, ya sean los países desarrollados o países en vías de desarrollo. A partir de este estudio se da a conocer que la mayor problemática es la falta de servicios básicos que se presentan con el crecimiento acelerado de las urbanizaciones cerradas y tomando esto en cuenta se da la recomendación de la planificación urbana antes de ejecutar un proyecto de esta magnitud.

## ÍNDICE DE CONTENIDO

<b>I. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>9</b>
<b>II. OBJETIVOS .....</b>	<b>10</b>
2.1. OBJETIVO GENERAL.....	10
2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	10
<b>III. MARCO CONTEXTUAL .....</b>	<b>11</b>
3.1. GENERALIDADES.....	11
3.2. PROYECTOS REALIZADOS.....	11
3.2.1. PROYECTOS REALIZADOS EN EL PROGRESO, YORO.....	11
3.2.2. PROYECTOS REALIZADOS EN TELA, ATLÁNTIDA.....	12
3.2.3. PROYECTOS REALIZADOS EN LA CEIBA, ATLÁNTIDA.....	12
3.2.4. PROYECTOS REALIZADOS EN SIGUATEPEQUE, COMAYAGUA.....	12
3.2.5. PROYECTOS REALIZADOS EN LA LIMA, CORTÉS.....	12
3.3. ORGANIGRAMA .....	13
3.4. DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA.....	13
<b>IV. MARCO TEÓRICO .....</b>	<b>14</b>
4.1. CONTEXTO.....	14
4.2. ANÁLISIS DE MACROENTORNO.....	17
4.3. CAUSAS Y CONSECUENCIAS .....	18
4.3.1. INSEGURIDAD.....	19
4.3.2. MIGRACIÓN.....	20
4.3.3. GENTRIFICACIÓN .....	21
4.3.4. SEGREGACIÓN.....	23
4.4. CASO 1 – REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES, ARGENTINA .....	26
4.5. ANÁLISIS DE MICROENTORNO .....	34
4.5.1. LA PLANIFICACIÓN URBANA .....	38
4.5.2. URBANIZACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS .....	39
4.6. EL PROGRESO, YORO .....	40
4.6.1. PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL CON ENFOQUE EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	44
4.6.2. ZONAS RESIDENCIALES.....	46
4.6.3. ÍNDICES URBANÍSTICOS .....	46
4.6.4. DENSIDADES Y CONDICIONES BÁSICAS PARA EL DESARROLLO DEL SITIO.....	47
4.6.5. DISPOSICIONES PRIMARIAS PARA URBANIZACIONES .....	48
4.6.6. PROCESO PARA APROBACIÓN DE UNA URBANIZACIÓN.....	48
4.7. SAN PEDRO SULA, CORTÉS .....	50
4.7.1. ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN.....	53
4.7.2. ZONAS RESIDENCIALES.....	54
4.7.3. DISPOSICIONES PRELIMINARES.....	56
4.7.4. DISEÑO URBANÍSTICO .....	56
4.7.5. PROCESO DE APROBACIÓN DE UNA URBANIZACIÓN .....	57

4.8.	LA LIMA, CORTÉS .....	58
4.8.1.	PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN TERRITORIAL.....	60
4.8.2.	NORMATIVA DEL USO DE TERRITORIO.....	63
4.9.	TELA, ATLÁNTIDA .....	64
4.9.1.	PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA .....	65
4.10.	LA CEIBA, ATLÁNTIDA.....	65
4.10.1.	PLAN DE ARBITRIOS.....	67
4.11.	SIGUATEPEQUE, COMAYAGUA.....	69
4.11.1.	EL PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO MUNICIPAL.....	71
4.11.2.	PLAN DE DESARROLLO URBANO .....	71
4.11.3.	PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	72
4.11.4.	EMISIÓN DE PERMISOS PARA URBANIZAR.....	72
4.11.5.	REGLAMENTO DE DISEÑO URBANO.....	72
<b>V.</b>	<b>METODOLOGÍA.....</b>	<b>76</b>
5.1.	CONGRUENCIA METODOLÓGICA .....	76
5.2.	ENFOQUE Y MÉTODOS.....	77
5.3.	DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN .....	78
5.4.	POBLACIÓN Y MUESTRA .....	78
5.5.	UNIDAD DE ANÁLISIS Y RESPUESTA .....	78
5.6.	FUENTES DE INFORMACIÓN .....	79
5.7.	FUENTES DE INFORMACIÓN PRIMARIAS .....	79
5.8.	FUENTES DE INFORMACIÓN SECUNDARIAS.....	80
5.9.	LIMITACIONES DEL ESTUDIO .....	80
<b>VI.</b>	<b>RESULTADOS Y ANÁLISIS .....</b>	<b>81</b>
<b>VII.</b>	<b>CONCLUSIONES .....</b>	<b>85</b>
<b>VIII.</b>	<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>86</b>
<b>IX.</b>	<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>87</b>

## ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1: Organigrama Desarrollos S.A. de C.V. ....	13
Ilustración 2: Clasificación de Ciudades de España.....	15
Ilustración 3: Espacio Suburbano, Arizona, Estados Unidos.....	15
Ilustración 4: Evolución de las urbanizaciones cerradas en el Municipio de Tlajomulco, México. 16	
Ilustración 5: Causas y Consecuencias de las Urbanizaciones Cerradas .....	19
Ilustración 6: Privatización de calles, residencial Amphitrite. ....	20
Ilustración 7: Gentrificación en Sao Pablo, Brasil.....	22
Ilustración 8: Segregación social en Santa Fe, México.....	23
Ilustración 9: Segregación espacial en Santiago de Chile.....	25
Ilustración 10: Mapa Político de Argentina con sus provincias.....	27
Ilustración 11: Partidos de la provincia de Buenos Aires que integran la RMBA.....	28
Ilustración 12: El derrame de lo urbano sobre lo rural “mancha de aceite”. Conformación de la metrópolis.....	29
Ilustración 13: Tipología de urbanizaciones cerradas en RMBA .....	30
Ilustración 14: La territorialización de las clases sociales en la RMBA .....	31
Ilustración 15: “Nueva Centralidad”, el “Km. 30” del Partido de Berazategui.....	32
Ilustración 16: Ubicación geográfica de Honduras. ....	35
Ilustración 17: Población total y urbana según años censales 1889-2001.....	35
Ilustración 18: Ubicación geográfica de El Progreso, Yoro.....	40
Ilustración 19: Pirámide de edades de El Progreso, Yoro. ....	40
Ilustración 20: Asentamiento humano y red vial de El Progreso. ....	41
Ilustración 21: Plano de uso de suelo de Residencial Paseo del Ángel.....	43
Ilustración 22: Cuadro de Zonas de la Ciudad de El Progreso.....	45
Ilustración 23: Lineamientos para las áreas de uso residencial e Índices de urbanización.....	47
Ilustración 24: Ubicación de San Pedro Sula, Cortés .....	50
Ilustración 25: Pirámide de edades de San Pedro Sula.....	51
Ilustración 26: Asentamiento humano y red vial de San Pedro Sula.....	52
Ilustración 27: Clasificación por códigos de la zonificación urbana. ....	53

Ilustración 28: Índice urbanísticos según categorías.....	54
Ilustración 29: Cuadro de Índices Urbanísticos.....	56
Ilustración 30: Cuadro de composición porcentual de las áreas de uso público. ....	56
Ilustración 31: Ubicación de la Lima, Cortés .....	58
Ilustración 32: Pirámide de Edades, La Lima.....	59
Ilustración 33: Asentamientos humanos y red vial, La Lima .....	59
Ilustración 34: Zonificación Territorial, Municipio de La Lima.....	62
Ilustración 35: Ubicación de Tela, Atlántida .....	64
Ilustración 36: Pirámide de Edades, Tela, Atlántida.....	64
Ilustración 37: Asentamientos humanos y red vial.....	65
Ilustración 38: Ubicación de La Ceiba, Atlántida. ....	65
Ilustración 39: Pirámide de edades, La Ceiba.....	66
Ilustración 40: Asentamientos humanos y red vial.....	67
Ilustración 41: Ubicación de Siguatepeque, Comayagua.....	69
Ilustración 42: Pirámide de edades, Siguatepeque .....	69
Ilustración 43: Asentamientos humanos y red vial, Siguatepeque.....	70
Ilustración 44: Tabla de requerimientos.....	73
Ilustración 45: Tipo de Metodología Empleada para el estudio. ....	78
Ilustración 46: Unidad de Análisis.....	79

## **ÍNDICE DE TABLAS**

Tabla 1: Matriz Metodológica .....	76
Tabla 2: Especificaciones municipales para el desarrollo de una urbanización.....	81

## GLOSARIO

El siguiente glosario contiene términos específicos sobre el contenido de este informe. Sus resultados son basadas en definiciones propias según lo investigado y el diccionario de la Real Academia Española. (Real Academia Española, 2001).

**Aglomeración Urbana:** es un espacio formado por la zona urbana perteneciente a una ciudad y por las áreas suburbanas que se encuentran en sus alrededores. De esta manera, se genera una región que puede atravesar diversas divisiones administrativas a partir del crecimiento demográfico y urbanístico.

**Clases sociales:** Se define como un grupo de individuos comparten una característica común que los vincula social o económicamente, sea por su función productiva o social, poder adquisitivo o económico o por la posición dentro de la burocracia en una organización destinada a tales fines.

**Conurbaciones:** Es una región que comprende una serie de ciudades, pueblos grandes y otras áreas urbanas que, a través del crecimiento poblacional y su crecimiento físico se fusionan.

**Densidad Poblacional:** Se emplea para nombrar a la cantidad de individuos que habitan por unidad de superficie. Se trata del promedio de personas de una región o de un país que existe en relación con una cierta unidad superficial.

**Desigualdad Social:** Se refiere a una situación socioeconómica, no necesaria a la apropiación o usurpación privada de bienes, recursos y recompensas, implicando competencia y lucha. La acción de dar un trato diferente a personas entre las que existen desigualdades sociales, se llama discriminación.

**Fragmentación territorial:** Es la persistencia de la desigualdad en aspectos sociales afectando las distribuciones en el territorio y el desarrollo urbano.

**Heterogeneidad social:** Es un término usado para denominar a la sociedad como un grupo social compuesto por personas con características diferenciadas, ya sea, de clase social, raza, género.

**Homogeneidad social:** Es una sociedad en la que todos sus individuos comparten tanto una misma etnicidad racial, como una misma lengua y una serie de creencias y comunes o muy similares.

**Infraestructura Vial:** Es el conjunto de componentes físicos que interrelacionados entre sí de manera coherente y bajo cumplimiento de ciertas especificaciones técnicas de diseño y construcción, ofrecen condiciones cómodas y seguras para la circulación de los usuarios que hacen uso de ella.

**Normativa de Diseño:** Son parámetros para el control y la regulación físico en un territorio determinado.

**Organización espacial:** Se puede definir como la forma en que espacios se encuentran relacionados entre si

**Planificación Urbana:** Es el conjunto de instrumentos técnicos y normativos que se redactan para ordenar el uso del suelo y regular las condiciones para su transformación o, en su caso, conservación.

**Promotor Inmobiliario:** Es la persona o equipo de personas (persona física o jurídica) que quieren construir un proyecto arquitectónico, su trabajo usual consiste en la utilización del suelo calificado para edificar.

**Segregación Social:** Se entiende la falta de participación de segmentos de la población en la vida social, económica y cultural de sus respectivas sociedades debido a la carencia de derechos, recursos y capacidades básicas que hacen posible una participación social plena.

**Segregación Territorial:** Se refiere al grado de proximidad espacial o de aglomeración territorial de las familias pertenecientes a un mismo grupo social.

**Socio-territorial:** Se refiere a la relación que hay entre la población y la superficie habitada.

## I. INTRODUCCIÓN

El desarrollo de las urbanizaciones cerradas no es un fenómeno reciente en algunos países, sino de varias décadas de antigüedad. Pero en la mayoría de los países, principalmente en los que están en vía de desarrollo, es un fenómeno que se ha manifestado en las ciudades más pobladas recientemente. El surgimiento de las urbanizaciones cerradas está asociado a varias causas. Todas ellas se relacionan entre sí dejando, al mismo tiempo, ciertas consecuencias en el desarrollo. Comenzando por el estudio de las causas principales siendo el aumento de la inseguridad y el temor a hechos delictivos; el fracaso del Estado como proveedor de servicios básicos a la ciudadanía; el aumento de la división social entre ricos y pobres y la tendencia hacia la denigración social, y el desarrollo de una moda internacional impulsada por los desarrolladores urbanos. El incremento de los hechos delictivos en las ciudades y la consecuente sensación de inseguridad y temor de gran parte de la población es la razón más frecuentemente mencionada al hablar de urbanizaciones cerradas.

Como consecuente la seguridad se convierte en un servicio que es comprado y vendido en el mercado alimentando una industria muy rentable. Asimismo, esta privatización de la seguridad se inscribe dentro de la tendencia privatizadora de los servicios brindados por el Estado, el cual ha demostrado su fracaso para ofrecer estos servicios a la ciudadanía de manera eficiente.

El aumento de las diferencias sociales es otra de las causas relacionadas con el surgimiento de las urbanizaciones cerradas. Divisiones y diferencias sociales han existido y existen en todas las sociedades. Sin embargo, en las últimas décadas, principalmente en los países en desarrollo, se han producido profundas transformaciones en la estructura social. La diferencia entre ricos y pobres ha aumentado y las diferencias se han tornado más visibles y evidentes llegando a casos de división social debido a la implementación de políticas neoliberales, cambios en la estructura productiva y laboral y el retiro del Estado de la provisión de servicios básicos como educación, salud, vivienda, empleo y seguridad.

## **II. OBJETIVOS**

### **2.1. OBJETIVO GENERAL**

Analizar aspectos influyentes en la ejecución de urbanizaciones cerradas por medio del estudio del desarrollo que han tenido en los últimos años, concientizando al urbanizador para la ejecución de proyectos de urbanización autosustentables a partir de los parámetros de diseño y gestión que establecen las diferentes municipalidades de la zona norte y centro del país.

### **2.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS**

- 1) Conocer la evolución que han tenido las urbanizaciones cerradas a partir del surgimiento, analizando las causas y consecuencias para el estudio específico de casos en macroentorno y microentorno.
- 2) Analizar un caso internacional de éxito enfocado en las urbanizaciones cerradas, indicando aspectos positivos y negativos que intervienen en este fenómeno por medio del análisis secuencial del desarrollo urbano.
- 3) Definir el procedimiento en etapas que se exigen en las ciudades de El Progreso, San Pedro Sula, La Lima, Tela, Ceiba y Siguatepeque, para el diseño y ejecución de un proyecto de urbanización cerrada, estableciendo una comparación del proceso legal en cada una de las municipalidades.
- 4) Indicar los requisitos necesarios del diseño y gestión para la ejecución de una urbanización cerrada, conociendo el proceso para obtener la aprobación y posteriormente el desarrollo de un proyecto urbano.

### **III. MARCO CONTEXTUAL**

#### **3.1. GENERALIDADES**

La empresa Desarrollo S.A. de C.V. inicia en 1992 y desde entonces se han desarrollado proyectos en las principales ciudades del país: San Pedro Sula, La Lima, El Progreso, Tela, Ceiba, Tocoa, Roatán & Siguatepeque.

La experiencia, planificación, dedicación, responsabilidad e innovación les ha permitido dar soluciones habitacionales de alta categoría a más de 2,800 clientes satisfechos. Su enfoque en trabajo de equipo les ha permitido establecer fuertes lazos con sus clientes, instituciones financieras y municipalidades donde se ejecutan desarrollos.

Se caracterizan por cuidar y asesorar a sus clientes, especialmente en el área financiera, con el fin de evaluar y recomendar las opciones de financiamiento que más convienen según el caso; muestra de ello es que la empresa canaliza en el sistema bancario el financiamiento individual para cada uno de los clientes, residentes en el país y en el extranjero sin importar el estatus legal.

#### **3.2. PROYECTOS REALIZADOS**

##### **3.2.1. PROYECTOS REALIZADOS EN EL PROGRESO, YORO.**

- Residencial Villa Campestre La Ponderosa
- Residencial Quinta Santa Mónica I, II, III, IV y V Etapa
- Residencial Villa Ángeles I, II y III Etapa
- Residencial Jardines De La Perla
- Residencial Jardines De La Universidad
- Residencial La Romana
- Residencial Paseo Del Ángel I, II, III y IV Etapa
- Residencial Villa Guanacaste I, II y III Etapa
- Residencial Los Portales I y II
- Residencial Villa Esmeralda

### 3.2.2. PROYECTOS REALIZADOS EN TELA, ATLÁNTIDA.

- Residencial Las Palmas I y II Etapa
- Residencial Porto Bello
- Residencial Santa Isabel
- Residencial Caribbean Garden
- Residencial Porto Caribe
- Residencial Millennium I, II, III, IV y V

### 3.2.3. PROYECTOS REALIZADOS EN LA CEIBA, ATLÁNTIDA.

- Residencial Los Portales
- Residencial Esperanza de Jesús

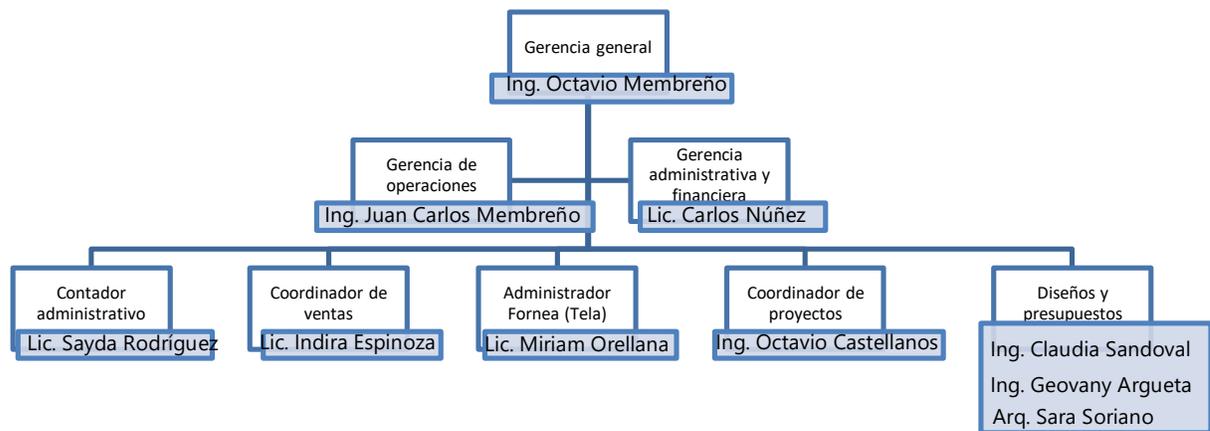
### 3.2.4. PROYECTOS REALIZADOS EN SIGUATEPEQUE, COMAYAGUA.

- Residencial Cabañas del Bosque

### 3.2.5. PROYECTOS REALIZADOS EN LA LIMA, CORTÉS.

- Residencial Riveralta
- Residencial Rio Tinto

### 3.3. ORGANIGRAMA



**Ilustración 1: Organigrama Desarrollos S.A. de C.V.**

Fuente: (Ilustración de Soriano S., 2019)

### 3.4. DEPARTAMENTO DE INGENIERÍA

El departamento de ingeniería se encarga de la elaboración de proyectos en el contexto de urbanizaciones y viviendas unifamiliares, desarrollando los diseños en planimetría, cuantificación de obra y la supervisión de proyectos.

## **IV. MARCO TEÓRICO**

### **4.1. CONTEXTO**

Para entender la urbanización como concepto que interviene en el estudio de los comportamientos sociales y territoriales es necesario comprender las variaciones en cuanto a la definición de lo que se considera urbano o no, tanto en el aspecto socio-territorial como en el gubernamental. Desde esta perspectiva el concepto se refiere a la distribución espacial de la población, es decir, a una forma particular de organización espacial de la población en un lugar determinado caracterizado por una fuerte concentración de esa misma población. La urbanización es el proceso por el cual gran parte importante de una población humana se agrupa en el espacio formando aglomeraciones funcional y socialmente interrelacionadas desde el punto de vista interno.

Este concepto corresponde a un elemento específico que es la forma espacial de asentamiento, lo cual nos lleva a la categorización de las formas de asentamiento, rural y urbano. Al referirnos a lo urbano se hace alusión a esa morfología específica definida por las características de dimensión y densidad.

El estudio que se realiza en varios países se llega a utilizar hasta tres criterios: el tamaño demográfico, el poder político-demográfico como la localización de ciertas infraestructuras de mayor importancia y la actividad económica, es decir el sector del comercio donde no incluye el comercio rural. El criterio generalizado es que las localidades urbanas son determinadas por el número de habitantes y delimitada por actividades administrativas y de servicios. Al parecer esta es la solución más flexible a la hora de clasificar los asentamientos, a distintos niveles, según el tamaño de su población, donde los poblados con 10 mil a 50 mil habitantes y más se consideran ciudades pequeñas, las que estén en un rango de 50 a 100 mil habitantes se consideraran como ciudades intermedias y las de más de 100,000 habitantes como metrópoli.



### **Ilustración 2: Clasificación de Ciudades de España**

Fuente: (Ilustración de Sara S). (2019). Elaboración basada en: <https://www.infolaso.com>

El diseño de proyectos de urbanizaciones privadas varía entre países. Estas diferencias son notables cuando ponemos el comportamiento social de estos espacios urbanos dentro del contexto histórico de cada país. Por ejemplo, los suburbios en Estados Unidos cuya dinámica es repetida en Latinoamérica, surgen de acuerdo con el crecimiento de la ciudad por medio de la extensión vial y el fácil acceso al crédito hipotecario. Sin embargo, Estados Unidos y Latinoamérica contienen un comportamiento social muy diferente como escenario de espacios urbanos privados en las periferias de las ciudades. Latinoamérica sigue imitando estos comportamientos al ritmo de los créditos y el acceso vial, aun cuando se ve la escases de estos dos aspectos, por lo tanto las periferias urbanas en este contexto suelen carecer de servicios y espacios que garanticen calidad de vida. Es por este fenómeno que tiene la intención de atraer los sectores de mayores ingresos a las periferias, que nacen "urbanizaciones cerradas" que se desarrollan a partir de muros perimetrales y sistemas de seguridad que son aspectos que diferencian a estos espacios urbanos.



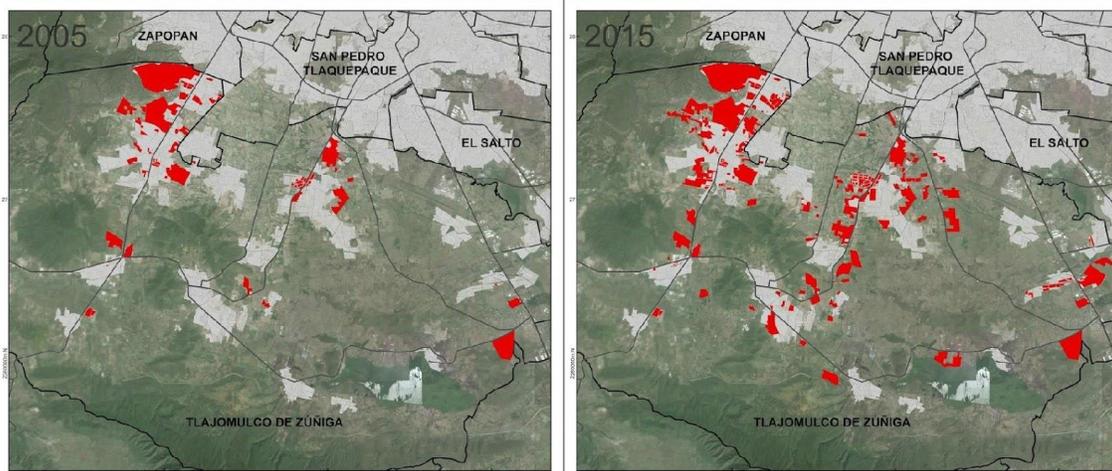
### **Ilustración 3: Espacio Suburbano, Arizona, Estados Unidos.**

Fuente: (Álvaro A). (2013). Recuperado de <https://www.traveler.es/naturaleza/galerias>

En las ciudades siempre existieron los sectores de alto poder adquisitivo mayormente en las periferias, con la diferencia que, en los inicios del desarrollo urbano, estos sectores se daban para viviendas vacacionales, en la actualidad este fenómeno se da para las viviendas habitadas permanentemente, pero limitándose a circuitos cerrados caracterizados por las áreas residenciales, espacios de uso común y recreacionales dándoles exclusividad a sus habitantes e invitados.

Las ventajas que destacan a las urbanizaciones cerradas son la seguridad, la calidad de vida para una familia, espacios naturales, recreativos y sumamente tranquilos. El hecho de ubicarse en las periferias de las ciudades hace que el sector tenga estas ventajas con condiciones adecuadas y alta valoración social, además cuentan con una muy buena conexión, aunque alejadas, con las áreas centrales a través de medios de transporte ya sean públicos o propios.

Inicialmente las urbanizaciones cerradas nacen de la respuesta a las demandas de un grupo social, en su mayoría, de clase media y alta. Esta necesidad surge a raíz de inseguridad y la contaminación visual y auditiva que hay dentro de la ciudad. Actualmente existen este tipo de demandas sumándole la pretensión de exclusividad y homogeneidad de este grupo social.



**Ilustración 4: Evolución de las urbanizaciones cerradas en el Municipio de Tlajomulco, México.**

Fuente: (Anacleto y Sevilla). (2016). Recuperado de: <https://www.milenio.com/estados>

De acuerdo a las proyecciones de las Naciones Unidas, en los próximos treinta años, 5.200 millones de personas de los países en vías de desarrollo, estarán viviendo en entornos urbanos. Esta cifra es el doble de lo que hay en la actualidad. Pero, de acuerdo con un informe especial de la revista The

Economist, este proceso tendrá más impacto en el crecimiento de los suburbios, que en los mismos centros de las grandes urbes. (Manrique, 2014).

Este fenómeno se ve de manera más acelerada en las ciudades más grandes y en las ciudades de los países desarrollados, donde se busca detener este crecimiento por cuestiones de desarrollo socio espacial. Ante esta realidad surge la incógnita: ¿Porque la gente prefiere vivir en las urbanizaciones cerradas cuando estos se dan cada vez más lejos de las ciudades? Existen varias razones que responden a esta pregunta, según (Manrique, 2014):

La calidad de vida y la facilidad para la familia, el tener más tranquilidad, precios más accesibles para la vivienda, y unos costos de vida más bajos. Estos temas tendrán una importancia creciente en las decisiones de compra de las viviendas. Y los suburbios, que ofrecerán cada vez más posibilidades, por lo tanto, no es muy inteligente cerrar los ojos ante esta realidad.

Cabe destacar que un buen diseño de urbanización cerrada ofrece condiciones similares a la zona central de la ciudad, servicios básicos, lugares de ocio a mayor escala estructuralmente y un estilo de vida demandado por los habitantes. Estos aspectos positivos dan ventajas a las urbanizaciones cerradas como el aumento de los ingresos por medio de empleos, permitiendo tener mayor consumo entre sociedad. Esto se consigue desde una planificación urbana posterior al desarrollo del proyecto, sin antes dejar que el proyecto obtenga mucha densidad. Esta tendencia se vivió en los países desarrollados y hoy en día se ve fuertemente imitado en los países latinoamericanos.

## **4.2. ANÁLISIS DE MACROENTORNO**

La tasa de urbanización de Latinoamérica es de casi el 85%, acomodando a más de 315 millones de residentes en sus ciudades. Un tercio de esta población se localiza en los diez centros urbanos más grandes de la región, cantidad equivalente a la suma de los ciudadanos de todos los países de América Central y el Caribe. (Libertun, 2012).

Las ciudades y su acelerado crecimiento se alejan mucho de una solución a la desigualdad socio territorial, estos problemas son de tan gran magnitud que son los que afectan el comportamiento de la organización territorial, cuando debería de ser, al contrario, una ciudad posteriormente planificada es la solución a la desigualdad urbana dentro de las ciudades. Es notable el fenómeno con el surgimiento de las urbanizaciones cerradas en las periferias que albergan una gran parte de habitantes poniendo en evidencia una crisis de gobernabilidad y sustentabilidad futura.

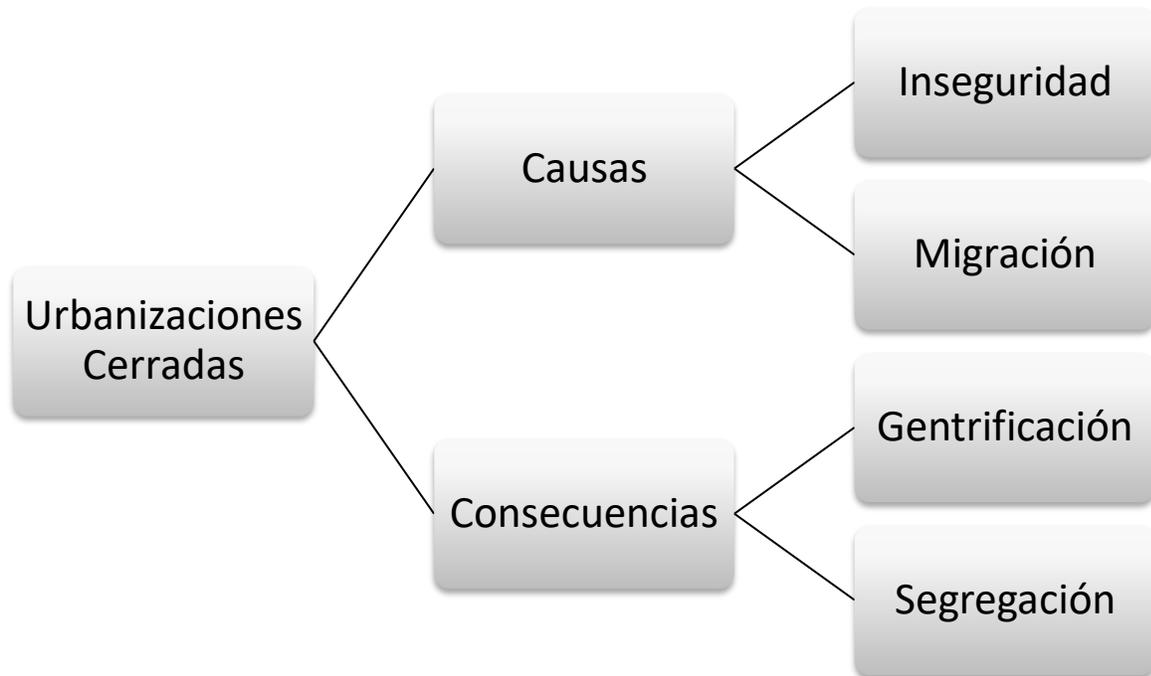
Las urbanizaciones cerradas comienzan a prosperar con el apoyo del sector público, cuando se interrumpe el crecimiento de los sectores industriales en el centro de las ciudades y los grupos sociales pobres que se establecían en las periferias buscaron agilizar su economía aprovechando la rezonificación del uso del suelo de industrial a residencial y la flexibilización de los permisos de construcción. Esta decisión gubernamental obligo a los inversionistas de empresas privadas a desarrollarse en las extensiones de tierras en las periferias donde la ciudad no abastecía de servicios públicos. Habiendo siempre consecuencias por esta estrategia, se ve el surgimiento de barrios cerrados dándole a la ciudad una desigualdad social más notable.

El aumento de las urbanizaciones cerradas en América Latina es un fenómeno masivo y en continuo crecimiento, así es como lo muestran los estudios realizados en las ciudades como Santiago, Buenos Aires, Rio de Janeiro, Sao pablo y Ciudad de México. El Motivo principal se pone a disposición de la incrementación para los habitantes que viven con inseguridades en el país, los modelos los presentan como un ideal para una vida familiar más segura. Las dimensiones de estas edificaciones son también diversas, desde edificios de departamentos hasta pequeñas ciudades dentro de la ciudad que cuentan con algunos servicios, como centros deportivos y colegios, pero todos se caracterizan por el cierre del acceso y la presencia de sistemas de seguridad privada. Las áreas de las que todos son dueños en este tipo de urbanizaciones pueden incluir espacios públicos tradicionales, como calles, parques y estacionamientos; y espacios convencionalmente privados, como los jardines. Los habitantes de los barrios cerrados o condominios pagan por mantener estos espacios y comparten entre ellos ciertas características comunes, con lo cual la vida cotidiana se homogeneiza, perdiendo lo que es la esencia de la ciudad: la heterogeneidad, es decir, donde los extraños regularmente se encuentran unos con otros en una variedad de lugares.

#### **4.3. CAUSAS Y CONSECUENCIAS**

Existen diferentes factores que actúan sobre las causas y consecuencias de las urbanizaciones cerradas. El factor que más influye en los países latinoamericanos es la inseguridad que no solo se da en las zonas residenciales, sino también en las zonas comerciales que cumplen funciones específicas de consumo. Por ejemplo, en Santiago de Chile, se han expandido el comercio por toda la ciudad, fundamentándose este hecho en la cercanía a las viviendas y ofrecer variedad de

servicios en una sola zona. Bajo este fenómeno las zonas que son realmente comerciales según el uso de suelo han perdido competitividad y se han tenido que reinventarse o simplemente se ven en una crisis hasta que desaparecen. La fragmentación social se ve afectada por estos aspectos trayendo a la ciudad consecuencias como las viviendas en circuitos cerrados e infraestructura con determinadas funciones como los centros comerciales o parques industriales, perdiendo así el respeto a los usos de suelos asignados.



**Ilustración 5: Causas y Consecuencias de las Urbanizaciones Cerradas**

Fuente: (Ilustración de Soriano S. 2019)

#### 4.3.1. INSEGURIDAD

La población se ha visto en la necesidad de buscar desesperadamente la seguridad, lo cual se ha encontrado en los barrios cerrados de las periferias. Este es un elemento clave que hoy en día se oferta en el mercado inmobiliario a través de la publicidad, como demanda de los consumidores y el grupo de personas de alto nivel social que exigen calidad de vida. Es por esta razón que se observa como la criminalidad no solo afecta directamente a las personas, sino también a la esencia de la ciudad y de cómo está conformada, teniendo como resultado la reducción de la participación ciudadana y la solidaridad y aumentando la segregación social y territorial.

Hoy en día la ciudad se ve obligada a combatir contra desafíos básicos siendo estos la seguridad y la circulación. La inseguridad y los problemas viales se han resuelto de manera básica con mayor presencia policial y más autopistas, pero ambas soluciones no dan, respectivamente, una solución aceptable, al contrario, da problemas consecuentes. La presencia policial soluciona el problema de seguridad en horarios específicos que se presta este servicio y el aumento de infraestructura vial afecta el tránsito peatonal y aumenta el tráfico por zonas.

El aspecto de la seguridad es de las principales causas por las que nacen las urbanizaciones cerradas, ya que estas ofrecen un sistema de seguridad limitando espacios residenciales para controlar la delincuencia y dando acceso exclusivo a los residentes y visitantes.



**Ilustración 6: Privatización de calles, residencial Amphitrite.**

Fuente: (Becerril, Méndez y Garrocho, 2011)

#### 4.3.2. MIGRACIÓN

Como es sabido, los procesos de urbanización siguen y seguirán teniendo serias repercusiones en lo económico y lo social, por tal razón el objetivo principal de este aspecto es analizar los cambios en la distribución espacial de la población, qué relación tiene el crecimiento de las ciudades con el despoblamiento rural, las implicaciones en materia de dotación de servicios y viviendas, la generación de empleo, educación y salud. La relevancia del estudio estriba en que se plantea un tema recurrente, que es poco tratado en los países latinoamericanos y que pueda servir de referencia a estudios similares.

En el mundo rural la migración hacia las ciudades sigue siendo el factor básico de disminución de la población local, lo que se advierte en las cifras de crecimiento negativo de la población rural en varios países de la región. Dado que entre estos migrantes tienen una presencia especial los adultos jóvenes de mayor escolaridad y en edad de trabajar, la estructura demográfica rural en varios países de la región está más envejecida de lo que cabría esperar por su patrón de transición demográfica, acarreado una desventaja adicional para el desarrollo de estos territorios.

La razón de este fenómeno se ha dado por la concentración de actividades económicas en las ciudades más importantes de los países, contribuyendo a que la población de las zonas rurales busque asentamientos en las ciudades que tienen actividades fuertes en educación, comercio y salud. A partir de este comportamiento social las ciudades se ven en una proliferación urbana acelerada en la que corren el riesgo de buscar asentamientos donde no alcanzan los servicios públicos.

#### 4.3.3. GENTRIFICACIÓN

El nuevo proceso de construcción urbana se le llama "gentrificación", es decir, aquellos espacios urbanos que por alguna razón se encuentran en decadencia y se busca recuperar su aspecto general convirtiéndose en un sector de alto poder adquisitivo mejorando el contexto del uso de suelo. Por ejemplo, en las ciudades grandes donde las zonas comerciales se concentran en un solo sector, hacen que otras zonas de la ciudad caigan en decadencia, donde la población busca mejorar la calidad de vida de sus zonas residenciales se comienza a incorporar pequeños espacios de comercio y la definición del uso de suelo del sector va cambiando a medida que este fenómeno crece.



**Ilustración 7: Gentrificación en Sao Pablo, Brasil.**

Fuente: (Mayagoitia). (2012).

“La presencia de urbanizaciones cerradas ha sido denominada de diversas formas, una de ellas es la de “urbanismo de las afinidades””. (Svampa, 2003). Estas son las que agrupan a cierta parte de la población con la intención de homogeneizar el sector, excluyendo a las clases sociales bajas y ofreciéndole a las familias adineradas una mejor calidad de vida, seguridad y tranquilidad, provocando la desigualdad socio territorial y alejando a este grupo de personas de las zonas comerciales y financieros.

Este desarrollo de las ciudades son procesos de la evolución experimentada de la misma ciudad, lo que da origen a las periferias urbanas y nacen los modelos de suburbanización de tipo anglosajón, donde se presenta la relación campo-ciudad y el latino-mediterráneo, donde existe una diferencia marcada entre la ciudad y las zonas suburbanas. Estos modelos se han desarrollado morfológicamente en tres modelos diferentes de suburbanizaciones. El primero es la periurbanización, donde el crecimiento solo depende de la expansión de servicios que ofrece la ciudad. El segundo es la difusión reticular, donde se ve la expansión de la trama urbana, creando más espacios fragmentados. Por ultimo se presenta una superposición de los dos modelos mencionados, donde el crecimiento se da por demandas de ciertos grupos sociales y aprovechando el crecimiento vial que ofrece la ciudad.

Actualmente en las ciudades contemporáneas se expresa de gran manera el miedo y la inseguridad, lo vemos reflejado en la población, pero no a la misma magnitud que existe la delincuencia en realidad. Causa de esto son los medios de comunicación masiva que con los avances tecnológicos y el impulso de la globalización se han dado la tarea de dar a conocer la información de hechos delictivos, situación que alimenta fuertemente el miedo y la inseguridad en la población.

#### 4.3.4. SEGREGACIÓN

Un elemento explicativo central del fenómeno es la segregación social urbana, porque se considera que la aparición de las urbanizaciones cerradas, si bien es un fenómeno específico del ámbito inmobiliario y arquitectónico, debería ser analizada también con teorías provenientes de otras perspectivas sociales. Por ello, para mejorar un barrio o una ciudad es importante analizar la diferenciación socio territorial la cual está relacionada a diferencias de clase, etnia, religión o lugar de procedencia.



**Ilustración 8: Segregación social en Santa Fe, México.**

Fuente: (Ruíz). (2014)

En este enfoque el actor siempre tiene capacidad de decisión y por ende la actitud del individuo apunta a producir una diferencia en el estado de las cosas, es decir, los agentes eligen segregarse,

lo cual puede ser entendido como auto segregación o segregación voluntaria, más que una imposición del sistema en general.

La segregación por parte de los residentes de las urbanizaciones se evidencia a través de las barreras físicas que impiden la circulación, pero también por el mínimo contacto con los barrios de los alrededores, la falta de actividades fuera de la urbanización y la inexistencia de residentes de las zonas cercanas que trabajen en estas urbanizaciones. Las puertas son el símbolo de seguridad, son parte de la construcción de una relación social, en este caso de segregación, pero que reflejan una profunda ambigüedad de lo que es lo ideal y lo correcto y estas distorsiones son parte también del sentimiento de temor. También se puede simbolizar como el "urbanismo nuclear y privado", pues son como barrios célula envueltos en una membrana que los separa del entorno.

En cuanto a la discusión de la relación entre desarrollo social y transformaciones urbanas, existen opiniones basadas en estudios empíricos que demuestran que las urbanizaciones cerradas no son un fenómeno exclusivo de las clases altas ni de ciudades globales, por lo que las explicaciones en torno a diferencias de clase serían incompletas. Por ejemplo, para Sabatini el caso de Santiago de Chile equivale, primero a un retroceso en la segregación residencial en escala espacial grande y segundo, a una intensificación de la segregación en una escala espacial reducida. Esto quiere decir que la mezcla social ha aumentado en la ciudad debido a la proliferación de barrios cerrados en comunas con diversas características, pero en escala pequeña las diferencias se marcan más aún. A la misma conclusión se ha llegado para el caso de Buenos Aires: a nivel macrosocial hay menos diferencia entre la ciudad rica y la pobre, pero a nivel micro se refuerza el patrón segregativo. Respecto de este punto se habla frecuentemente de la gentrificación de ciertos espacios de la ciudad, es decir su renovación, que conlleva la conversión de sectores marginales o clases trabajadoras en zonas de clase media, pero al mismo tiempo se produce la monopolización y apropiación de espacio de alta calidad natural.

La segregación social de América Latina no es algo nuevo y las formas de urbanización son un medio más por el cual se expresa y refleja el modelo de desarrollo de los países. Así, por ejemplo, el modelo de industrialización por sustitución de importaciones provocó la urbanización con incorporación de sectores populares; entonces la fragmentación social sería una condición

establecida de antemano que se ve reforzada por determinados procesos urbanizadores que han sido tomados del modelo norteamericano de ciudad cerrada. Estudios en América Latina y Estados Unidos dan cuenta de que no sólo la élite se muda a urbanizaciones cerradas, también aquellos pertenecientes a sectores de ingresos medios. En algunos países como México o Perú, éstas incluyen hasta un sector creciente de las capas medio-bajas y se desarrollan a través de viviendas subsidiadas por el estado.



**Ilustración 9: Segregación espacial en Santiago de Chile**

Fuente: (Rideal). (2004).

El área metropolitana de Santiago de Chile se ha expandido debido principalmente a dos estrategias de producción de vivienda: la estatal dedicada a las viviendas sociales para personas de menos recursos y el negocio inmobiliario de inversión privada. Debido a esta última, la ciudad presenta una gran variedad de urbanizaciones cerradas que se han expandido desde la década de 1990. De acuerdo con los análisis del caso, lo que existe son pequeños condominios ubicados en espacios ya consolidados y ciudades valladas de mayor tamaño en la periferia. Esta gama de urbanizaciones tendría efectos socio-espaciales diferenciados en las diversas comunas de la ciudad. Por una parte, se ha reforzado el patrón histórico de acumulación de población de mayores recursos en el sector oriente de la ciudad al cual han podido acceder personas de menos recursos gracias a las nuevas urbanizaciones. Por otra parte, una serie de comunas compuestas por población de menor estrato socioeconómico han recibido grupos medios, medios altos y altos. Las iniciativas estatales al respecto han impulsado el crecimiento de la ciudad, en primer

lugar, gracias a la Zonas de Desarrollo Urbano Condicionado (ZODUC), que pretenden ser un marco general para acoger proyectos inmobiliarios más allá de los límites establecidos por el Plan Regulador de Santiago. En segundo lugar, debido a la iniciativa estatal de Subsidio de Renovación Urbana, existen también sectores medios que ocupan áreas, muchas veces deterioradas, que renacen gracias a los nuevos proyectos inmobiliarios. Otro caso interesante es la ocupación de espacios periurbanos por parte de grupos de ingresos altos, así por ejemplo, un proyecto similar a Nordelta en Buenos Aires es la zona llamada Piedra Roja en Santiago que tiene proyectado no sólo venta de viviendas terminadas, sino también sitios para la construcción, condominios, colegios, centros deportivos y comerciales. A pesar de estos cambios, aún no se ha modificado sustancialmente el patrón de distribución espacial de los diversos grupos socioeconómicos, existiendo comunas de la Región Metropolitana donde no se han presentado proyectos residenciales del tipo urbanizaciones cerradas.

#### **4.4. CASO 1 – REGIÓN METROPOLITANA DE BUENOS AIRES, ARGENTINA**

Argentina, es el segundo país más grande de América Latina ocupa el extremo sur de Sudamérica. Limita con Paraguay y Brasil al noreste, con Bolivia a noroeste, con Uruguay al este, con Chile al oeste y con las Islas Malvinas al sureste. El territorio es bañado por las aguas del Océano Atlántico. Y consta de una superficie tan extensa, que es el octavo país más grande en extensión de todo el planeta Tierra.

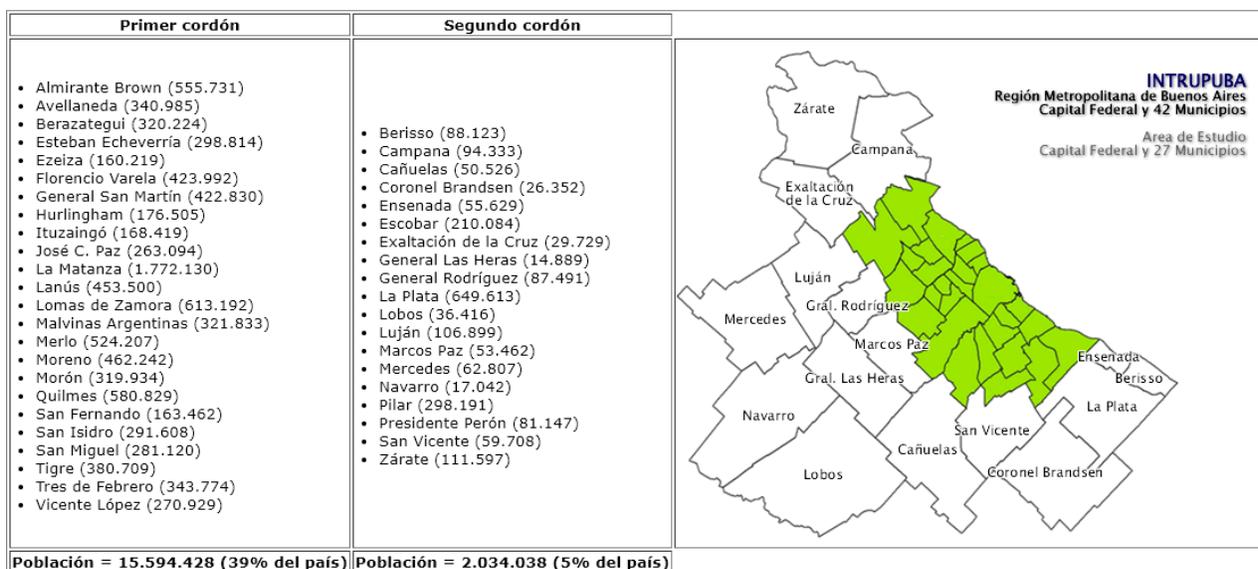
Es llamado oficialmente como República Argentina, con la ciudad de Buenos Aires como la capital obtiene una forma de estado de república federal, organizada en 23 provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Cada provincia se divide en departamentos y estos a su vez en municipios llamados partidos. Contiene una superficie de 2.780.400 Km cuadrados y una población total de 41.440.000 de habitantes.



**Ilustración 10: Mapa Político de Argentina con sus provincias.**

Fuente: (mapamundi.online)

La Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA) es el mayor conglomerado urbano del país, centrado alrededor de la Capital Federal. Según la Autoridad de Transporte Nacional está integrada por el Distrito Federal y los 43 Partidos de la Provincia de Buenos Aires. En 2010 la población de la RMBA era el 44% de la del país. (ECYT-AR, 2010)



**Ilustración 11: Partidos de la provincia de Buenos Aires que integran la RMBA.**

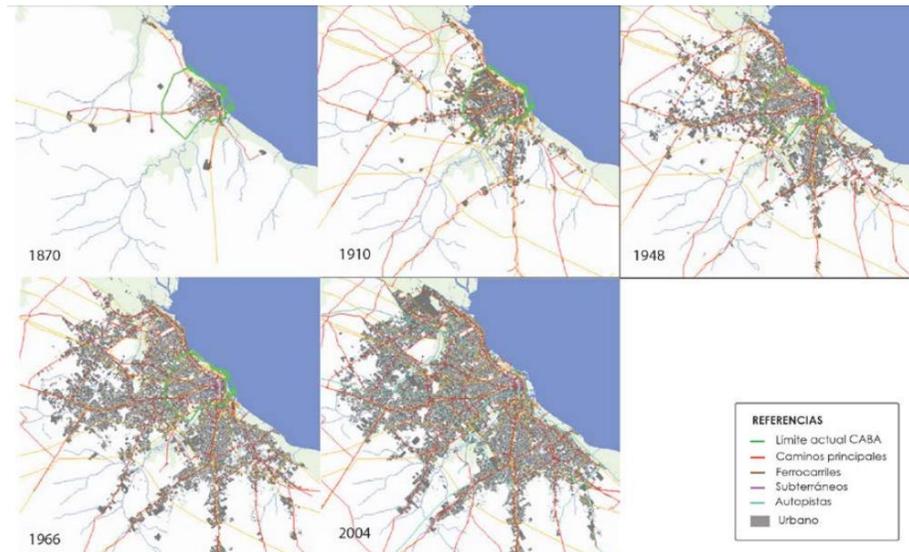
Fuente: (ECYT-AR). (2010).

Las urbanizaciones cerradas en Argentina llegan de forma tardía en relación con el resto de Latinoamérica, este fenómeno se ha convertido en moda a escala mundial, motivados principalmente por promotores inmobiliarios ofreciendo en gran magnitud lo que la población más ha demandado en los últimos años. Las políticas neoliberales de la década de los noventa en Argentina aumentaron el desarrollo de las urbanizaciones cerradas, las clases sociales bajas en el mercado informal y de forma permanente y las clases sociales altas en el mercado formal y con segundas residencias en las periferias suburbanizadas y cada vez más autosuficientes.

En los años noventa en Argentina se vio el surgimiento de nuevas formas urbanas que tuvieron cabida en las ciudades y en los suburbios. Se han experimentado procesos de recuperación urbana como los de la zona central conocida como Puerto Madero, así como también los nuevos sectores residenciales y comerciales que conforman una trama urbana y suburbana delimitada. En este contexto y dentro de los aspectos sociales y políticos de Argentina en esa década, un gran número de familias se vieron obligadas a emigrar de la ciudad de Buenos Aires para establecer su residencia en áreas de acceso restringido localizadas en las periferias de la ciudad.

Según el último Censo Nacional de Población, del año 2001, la población de la ciudad de Buenos Aires se redujo un 7.1 por ciento. Éste es un factor que no debe descartarse, dadas las proporciones que ha tomado en la última década. la figura del country-club se remonta a varias décadas atrás,

su uso predominante era el de residencia de fin de semana, en sustitución de la antigua "casa quinta" suburbana de los sectores medios acomodados que tuvo su auge entre las décadas de 1940 y 1960. Lo que en los años noventa supone un quiebre de esta tradición es su desplazamiento funcional a residencia permanente y la aparición de nuevas modalidades creadas expresamente para la residencia permanente. (Arizaga, 2003).



**Ilustración 12: El derrame de lo urbano sobre lo rural "mancha de aceite". Conformación de la metrópolis.**

Fuente: (AABA). (2004).

Las suburbanizaciones privadas sufrieron un cambio cualitativo en los últimos años que nos indican el crecimiento de este fenómeno con ciclos que demuestran expansión de las urbanizaciones ya existentes y retracción del comportamiento social en la ciudad ante las urbanizaciones cerradas. En los últimos años se sumaron a los countries y barrios cerrados otros tipos de urbanizaciones: las chacras privadas, los condominios y las "nuevas ciudades" cerradas o "pueblos privados", denominados "megaemprendimientos". Estos megaemprendimientos se llaman genéricamente "nuevas ciudades", "pueblos privados" o "ciudad-pueblo", y se diferencian fundamentalmente de los otros dos tipos por sus proporciones en términos poblacionales y por su autosuficiencia. Los megaemprendimientos reúnen en una misma urbanización varios barrios cerrados de distinto tipo y para diferentes perfiles sociales. Suponen el mayor autoabastecimiento

posible al concentrar actividades educativas desde el nivel preescolar hasta el universitario, recreativas, de consumo cultural, de abastecimiento, centros de salud, servicios variados, etcétera.

La cantidad de urbanizaciones cerradas en sus diversos tipos supera actualmente las 400 en la RMBA, y las personas que eligen alguna de las variantes como residencia permanente son más de 500 mil. Acompañan el proceso las inversiones de sectores vinculados en su mayoría al servicio; el municipio de Pilar, en la zona norte, es el caso más emblemático en este tipo de inversiones, y ha llegado a constituirse en una nueva centralidad que sirve de núcleo a la propuesta de servicios de la zona. (Arizaga, 2003)

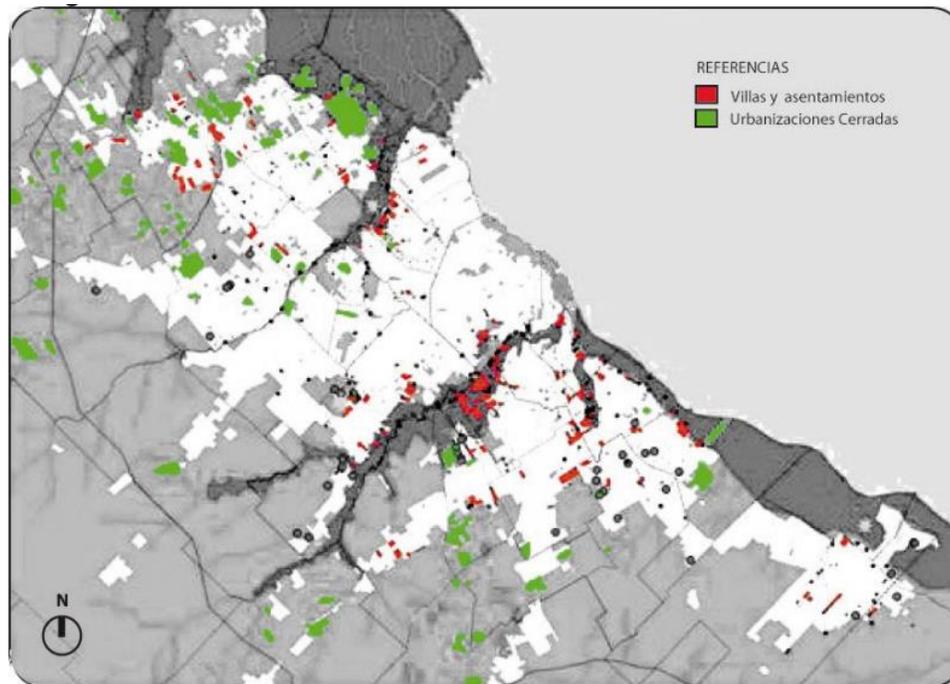
Tipo de urbanización cerrada	Características	Cantidad aproximada de urbanizaciones en su tipo	Representación aproximada sobre el total de urbanizaciones cerradas (%)
<i>Country club</i>	Su origen data de los años 30 y 40 como vivienda de fin de semana de sectores altos. En los 70 surgen nuevos para los sectores medios. En los 90 comienzan a ser utilizados como residencia permanente. Tienen servicios deportivos y sociales.	134	30%
Barrio cerrado	Surgen en los 90 como residencia permanente. En su origen no tenían actividades deportivas ni sociales. Sus cuotas suelen ser económicas. Algunos han incorporado actualmente servicios.	275	60%
Nuevas ciudades	Surgen a mediados de los 90. <i>Megaemprendimientos</i> de 450 a 1600 ha, generalmente con inversión extranjera o mixta. Suponen un mayor autoabastecimiento de servicios (educativos, comerciales, recreativos, etc.) y varios barrios dentro de una misma urbanización.	4	0.66 %
Chacras	Surgen a mediados de los 90. Tienen mayor extensión por residencia y están destinadas a recrear actividades campestres.	38	7%

**Ilustración 13: Tipología de urbanizaciones cerradas en RMBA**

Fuente: (Szajnberg). (2001).

Las clases sociales altas se ven motivadas a desplazarse a las periferias por el hecho de tener un sentimiento de repulsión hacia los comportamientos y estilos de vida en la ciudad como la ausencia de espacios abiertos, inseguridad, pobreza, contaminación, etc. El desarrollo de

infraestructuras viales hacia las periferias de la ciudad ha impulsado el fácil acceso a estos sectores, siendo otro factor que motiva a esta parte de la población.



**Ilustración 14: La territorialización de las clases sociales en la RMBA**

Fuente: (Fernández). (2004).

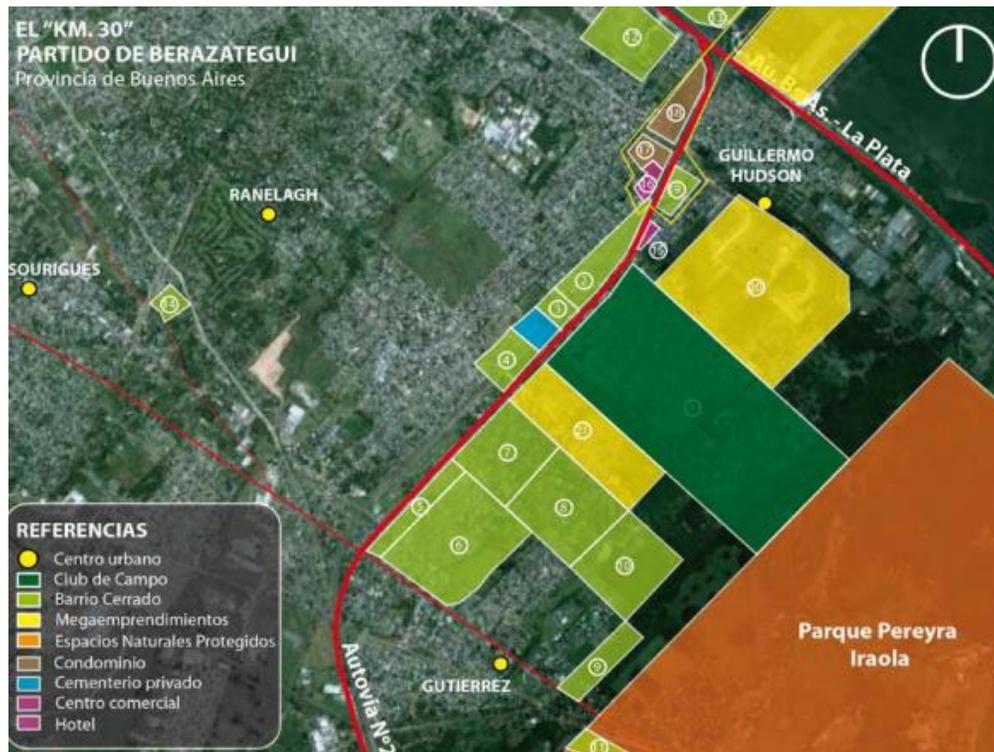
En 2001 hubo una crisis económica en la que parecía que las urbanizaciones cerradas desaparecerían en desarrollo, pero los agentes inmobiliarios encontraron la solución que se lleva a cabo obteniendo tierras a precios muy bajos y en 2003, cuando el valor del suelo aumenta considerablemente en ciertas zonas, los agentes inmobiliarios empiezan a emprender en sectores del país donde no había estado vinculada la dinámica de desarrollo de suburbanizaciones.

Según los medios de comunicación de la prensa se expresa que los inversionistas y habitantes promotores de las urbanizaciones cerradas han puesto la mirada en estos nuevos sectores:

“...La zona sur está de moda en lo que se refiere a la construcción de countries y barrios privados, por un lado por el aprovechamiento de tierras vírgenes y caminos que transforman esa zona en un lugar de rápido acceso desde y hacia la Capital Federal. Y por otra parte por el gran congestionamiento que sufrió la zona norte y oeste, el sur es una gran oportunidad para afincarse y encontrar la tranquilidad deseada”... (Diario Clarín, 2008)

Este tipo de negocio consiste en la compra del suelo a un valor rural, tratando de hacer las menores inversiones posibles y elevar su valor comercial casi igualado a los precios de suelos urbanos, siempre ofreciendo los beneficios de calidad de vida, exclusividad y seguridad. Los servicios públicos los provee el propietario por medio de plantas de tratamiento, gas envasado y a través del pago de elevadas expensas, así el emprendedor se hace un fuerte capital para realizar mejoras y el mantenimiento.

Un caso testigo es el del Municipio de Berazategui, el cual está en proceso de declarar la totalidad de su suelo como urbano, localizado en el corredor sur de la RMBA en el que en menos de 10 años se han reproducido los mismos procesos negativos que tardaron más de 30 años en desarrollarse en la zona Norte. Se observa la concentración de urbanizaciones cerradas, entorno a las vías rápidas. El resultado es la fuerte fragmentación territorial, la competencia de estas "nuevas centralidades" en relación con los centros urbanos tradicionales, la ocupación de "áreas vacantes", de gran valor paisajístico y ambiental.



**Ilustración 15: "Nueva Centralidad", el "Km. 30" del Partido de Berazategui.**

Fuente: (Giusti). (2013).

El suelo rural se sigue desplazando cada vez más lejos de la conurbación, sin dejar de ser un elemento necesario y primordial para la producción y abastecimiento de alimentos. En la RMBA el conflicto de abastecimiento de alimentos está en el desplazamiento de las zonas hortícolas de la misma forma en que se desplaza la zona agrícola y ganadera. El crecimiento acelerado de las urbanizaciones no hace consideración a las reservas de zonas para cultivo hortícola, el desarrollo de estas zonas no hace más que incrementar el precio de estos productos debido al transporte y la logística, también debido a la renta, ya que las zonas más alejadas sufren de aumento en el valor del alquiler debido a la producción de soja, el desarrollo de urbanizaciones cerradas y parques industriales más rentables. Los valores de las tierras producen un encarecimiento del costo de los alimentos, de esta manera la producción se desplaza a las afueras de la cuarta corona donde también coexisten con la soja y la agricultura extensiva.

Esta situación se ha podido regular detectando la inexistencia de una gestión conjunta que de cuentas de estas problemáticas y que pueda determinar el límite de los usos del territorio y la protección de precios para los abastecimientos. Esto es posible con una regulación municipal del uso de suelo.

Para reducir estos incrementos de valores en la producción se establecieron diversos mecanismos como los de las ferias y bolsones de verduras, estos consisten en la venta directa que hace el productos hacia el consumidor, es decir, descartando los intermediarios necesarios por las distancias entre puntos de producción y consumo reduciendo un porcentaje del valor elevado que se le da por este aspecto. La elevación de estos valore por distancia e intermediarios es casi el 50% del valor real del producto. Sin embargo esta solución no cubre completamente la problemática.

A partir de los años 40, ésta modalidad de crecimiento urbano en todas las ciudades latinoamericanas que resultó ser la más expansiva aceleradamente. La informalidad urbana definida por el fácil acceso al suelo fuera de los mecanismos legales y por la forma de construcción fuera de la normatividad constructiva inexistente, es actualmente calificada como urbanismo popular. En Honduras, la informalidad urbana como la única vía de acceso a un techo para las mayorías urbanas, se constituye en una tendencia de expansión urbana según casos: desde la década de los 40 con los procesos de toma de tierras de los sin techo, en el Distrito Central; desde

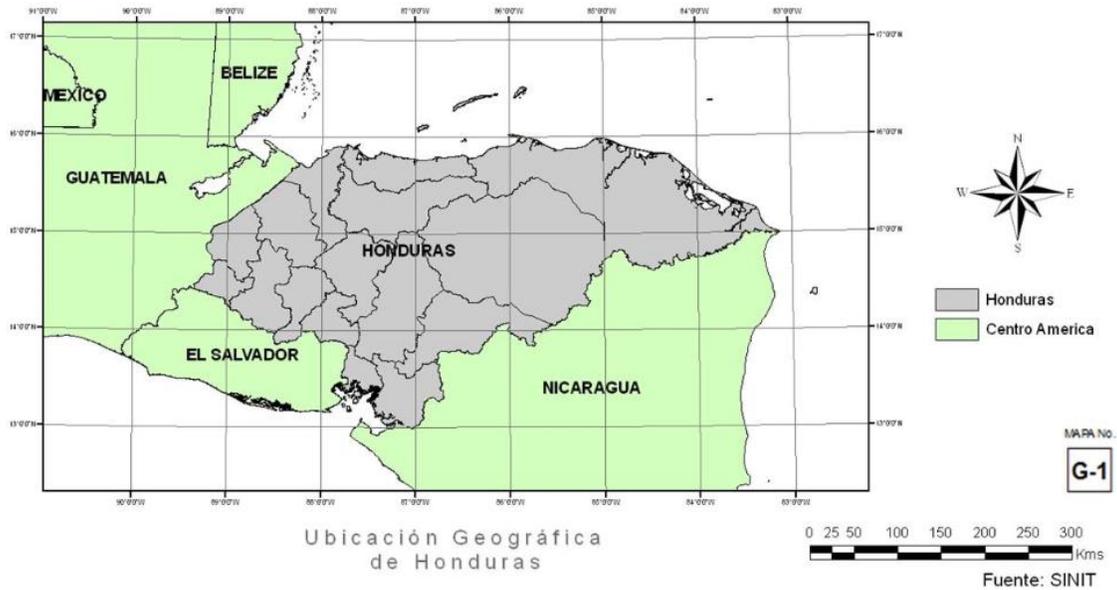
los años 80 en la ciudad de San Pedro Sula y en ciudades medias e intermedias como Comayagua, La Ceiba, Tela, Santa Rosa de Copán, aparece como tendencia a partir de los años 90.

Como producto de la ausencia de planificación urbana pública, específicamente en el componente de vivienda y servicios básicos para poblaciones sin capacidad de acceder al mercado formal de suelo y vivienda urbana, esta modalidad de construcción de la ciudad, acarrea serios problemas de gestión de la ciudad y a las poblaciones residentes en este tipo de asentamientos, entre los principales: por falta de servicios básicos, los problemas de salubridad con importantes costos sociales en el gasto de salud pública y familiar, por ubicación, se ocupan las zonas de mayor riesgo ante eventos naturales y por la concentración espacial por condición socioeconómica, se agudiza la segregación residencial. Situaciones que en su conjunto afectan a toda la ciudad y no solo a los asentamientos humanos irregulares.

#### **4.5. ANÁLISIS DE MICROENTORNO**

Enfocando el estudio en el territorio hondureño, se desarrolla un análisis estatal sobre el desarrollo urbano en Honduras, analizando el papel del gobierno frente a la regulación de los usos de suelo, además de hacer un enfoque en el desarrollo de las urbanizaciones cerradas en determinadas zonas del país.

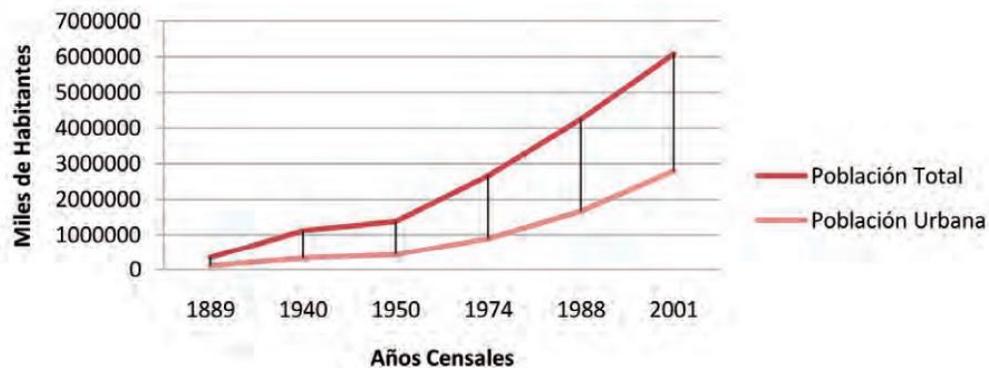
Honduras, país multicultural, ubicado en América Central, su extensión territorial es actualmente de 112.492 km<sup>2</sup>. La población, según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) en el año 2018 alcanzó los 9,012,229 habitantes, de los cuales 4,389,313 son hombres y 4,622,916 son mujeres.



**Ilustración 16: Ubicación geográfica de Honduras.**

Fuente: Plan de Desarrollo Municipal con enfoque en ordenamiento territorial.

Aunque la mayoría de la población aún reside en el área rural (54%) y las actividades económicas aún dependen del sector agropecuario, desde los años 50 se observa un sostenido proceso de crecimiento de la población urbana, indicativo de la transición espacial. (Caballero, 2010).



**Ilustración 17: Población total y urbana según años censales 1889-2001.**

Fuente: (Caballero). (2010).

Son evidentes los impactos del crecimiento urbano en el territorio hondureño, motivados principalmente por estrategias económicas nacionales que se vinculan a la situación económica del país. Las presiones del desarrollo económico sobre el territorio nacional han provocado el

acelerado proceso de conurbación, aunque era previsible el desborde poblacional y el crecimiento de la infraestructura productiva, no se dispuso de las previsiones y acciones necesarias de un enfoque de planificación urbana.

La situación actual de las ciudades conurbadas es consecuencia de la toma de decisiones del Gobierno a nivel central y de grupos económicos nacionales e internacionales, pero no se observa una preocupación por los impactos sobre el territorio y la población. Las ventajas comparativas aprovechadas para esta modalidad de desarrollo económico, por ubicación estratégica para la producción, comunicación internacional de los mercados y la disponibilidad de mano de obra barata, no viene de la mano de acciones sistemáticas para revertir los impactos negativos en lo social y el territorio.

El impacto territorial no solo es observable en el área afectada por el crecimiento urbano, también, lo es por la acumulación de déficit de vivienda y servicios urbanos, una clara expresión de la primacía de los intereses económicos privados sobre los intereses sociales de país. Esta observación no significa que el crecimiento económico no sea esencial en el desarrollo de un país, el llamado de atención apunta a dos anotaciones a nuestro juicio importantes en el desarrollo. Primero, el crecimiento económico no es un fin en sí mismo, es el medio para generar condiciones de calidad de vida; segundo, el desarrollo económico y sus estrategias deben considerar los impactos territoriales, ya que, de éstos depende la sostenibilidad social y ambiental de esas estrategias económicas. La acumulación de problemas socio ambientales ya deja importantes pérdidas en la economía nacional y familiar, particularmente con la gravedad de los daños provocados por los riesgos socio naturales, producto de la combinación de un patrón de uso del territorio y amenazas naturales.

Junto a los problemas de crecimiento económico y el empobrecimiento de la población, se ha presenciado un severo proceso de deterioro en la calidad de vida, que va desde el acceso y calidad a los servicios públicos de agua, transporte, alcantarillado, hasta la calidad de la convivencia humana, niños, niñas, jóvenes y ancianos sobreviviendo en las calles de las ciudades, fuertes procesos migratorios de población joven principalmente femenina y con baja calificación laboral que viven en inquilinato, hacinamiento y sin servicios básicos en los municipios maquiladores o

en los asentamientos irregulares de la ciudad de Tegucigalpa y San Pedro Sula, donde la carencia de agua y daños por fenómenos naturales han profundizado la crisis y vulnerabilidad urbana.

Los procesos de urbanización reflejan las transformaciones socio-económicas y territoriales de los países. La rápida urbanización en muchos países en desarrollo durante el último medio siglo parece haber ido acompañada de elevados niveles de concentración de la población urbana en grandes ciudades. Algún grado de concentración urbana puede ser conveniente inicialmente para reducir los gastos en infraestructura entre y al interior de las regiones. Pero en un proceso avanzado, la actividad económica está más extendida. Por ejemplo, La producción manufacturera tiende a estar localizada en áreas metropolitanas de pequeño y medio tamaño, mientras que la producción en las grandes áreas metropolitanas se centra en el sector servicios, manufacturas no tradicionales e investigación y desarrollo.

Honduras no es ajena a este proceso de transformación, en los últimos 50 años los cambios operados al interior de los departamentos advierten de tendencias emergentes relevantes. Si bien es cierto que el dinamismo de las ciudades intermedias se ha hecho evidente, con todo, la alta primacía continúa siendo un rasgo característico de su sistema urbano. Para el caso, las dos principales ciudades Tegucigalpa y San Pedro Sula concentran el 30% de la población urbana total del país, si bien es cierto que se ha dado comienzo a un proceso desconcentrado, el peso de las dos principales ciudades sigue aumentando. Por su parte las ciudades intermedias han experimentado un crecimiento demográfico acelerado sobre todo las ligadas al sector manufacturero, es decir, las que han estado relacionadas a zonas estratégicas en la articulación de los espacios regionales y uno de los factores que explica el crecimiento de ellas, son los sostenidos flujos de inmigración.

El grado de centralización espacial permite conocer las pautas de cambio migratoria, en relación, especialmente, con el tamaño urbano. Los flujos de inmigración interdepartamentales a la par que crecen se dirigen hacia los niveles mayores de la jerarquía, siendo una excepción Islas de la Bahía. Hacia 2010 solamente tres departamentos muestran tasas netas positivas, es decir que la inmigración fue mayor que la emigración, volviéndose por lo tanto en centros de atracción poblacional. Además, hay que recordar que, en los departamentos de Francisco Morazán y Cortés, se encuentran las dos mayores concentraciones de población urbana del país.

Dado que las actividades secundarias se localizan en determinados departamentos por las ventajas competitivas que ofrecen, cercanía a puertos, aeropuertos y rutas de embarque, infraestructura vial y de comunicaciones, financiera, y otros servicios que los vuelven atractivos a la inversión extranjera, de ahí que la población se concentre en determinados puntos del país, como Cortes y Francisco Morazán. Además, este patrón de distribución acarrea problemas de integración y articulación territorial, el departamento de Gracias a Dios, no cuenta con vías terrestres que le permitan comunicarse con el resto del país, lo cual representa una desventaja en materia de desarrollo ya que se encuentra aislada del resto del territorio.

#### 4.5.1. LA PLANIFICACIÓN URBANA

En Honduras la planificación urbana no logra institucionalizarse como una práctica técnica-política de regulación de la expansión, crecimiento y desarrollo urbano. Los patrones de urbanización en Honduras son derivados principalmente del período colonial, tanto en su morfología, estructura y jerarquía urbana (Caballero Zeitún, Elsa Lily, 2010).

Asentamientos primarios que hoy en día constituyen patrimonio arquitectónico cultural. Es con la Alianza Para el Progreso y la estrategia desarrollista de la industrialización sustitutiva, se promueven las prácticas de planificación pública moderna, proceso que en Honduras incluía entre sus aspectos más relevantes: el desarrollo de la industria sustitutiva, el Mercado Común Centroamericano, la reforma agraria y la planificación urbana. En la década de los 70, la Dirección General de Urbanismo, desarrolló el METROPLAN, para la ciudad de Tegucigalpa, el Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Sula y guías de desarrollo urbano para las ciudades cabeceras departamentales, siendo ésta la experiencia más significativa en el campo de la planificación urbana a nivel nacional.

San Pedro Sula, es la única ciudad que, en su hacer institucional, lleva varios planes de desarrollo urbano y sus respectivas actualizaciones. A partir de los años 50 se vio un auge en la exportación de banano y café, por lo que se vivió la migración rural-urbana, la concentración de servicios de educación, salud, sistema financiero y varios servicios de producción, alimento la explosión demográfica urbana e hizo que la ciudad capital encabezara la jerarquía urbana y se observaba también el crecimiento progresivo de la ciudad de San Pedro Sula, siendo la ciudad secundaria por su función económica.

La propuesta de modernización urbana con los planes de desarrollo urbano se diseñó bajo la idea de ciudades para la instalación de las fábricas de sustitución de importaciones, la transportación en automóvil y familias nucleares pequeñas (modelo ideal de familia trabajadora nuclear con 1 a 3 hijos), lo que hoy definimos como la visión unilineal de la ciudad. (Caballero, 2007, pág. 219).

A partir del Huracán y Tormenta Tropical Mitch (1998), la Secretaría de Gobernación y Justicia juntamente con la AMHON, con el apoyo de la cooperación internacional y la aprobación de la Ley de Ordenamiento Territorial en 2003, se ponen en marcha iniciativas de planificación estratégica, planes de ordenamiento territorial y planes de gestión de riesgos, todos a escala municipal, sin embargo, la planificación urbana, sigue siendo un vacío importante en el desarrollo urbano del país.

Por ley, las Alcaldías Municipales son las responsables de la gestión de la ciudad, la empresa privada actúa por la vía de la oferta y demanda y por lo general las reglamentaciones urbanísticas son muy débiles o con muchos vacíos, por ejemplo, aún no existe un reglamento de la construcción. El riesgo de que las ciudades sigan creciendo en ausencia de la planificación urbana es el de reeditar la experiencia de la ciudad capital, que se caracteriza por la enorme acumulación de problemas estructurales como ciudad.

#### 4.5.2. URBANIZACIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS

En Honduras, las primeras urbanizaciones son producto de una política pública, con la creación del Instituto Nacional de la Vivienda (INVA) se promueve esta modalidad de construcción de viviendas, inicialmente para viviendas de interés social, siendo el Estado el agente promotor y posteriormente el desarrollo de los promotores privados que amplían la oferta a sectores socioeconómicos de mayor solvencia, hacia los años 80 aparece otro promotor, las ONG's, orientadas a la producción de vivienda de interés social.

Por la debilidad del desarrollo de leyes municipales en la regulación o ausencia de ellos, esta forma de producción de la ciudad formal tiene un impacto considerable sobre el territorio en términos de: procesos de deforestación para la construcción, cambios de uso del suelo de rural a urbano, encarecimiento especulativo del suelo por el desarrollo de urbanizaciones, fragilización de suelos, desaparición de escorrentías y la contaminación de cuerpos y cursos de agua.

#### 4.6. EL PROGRESO, YORO

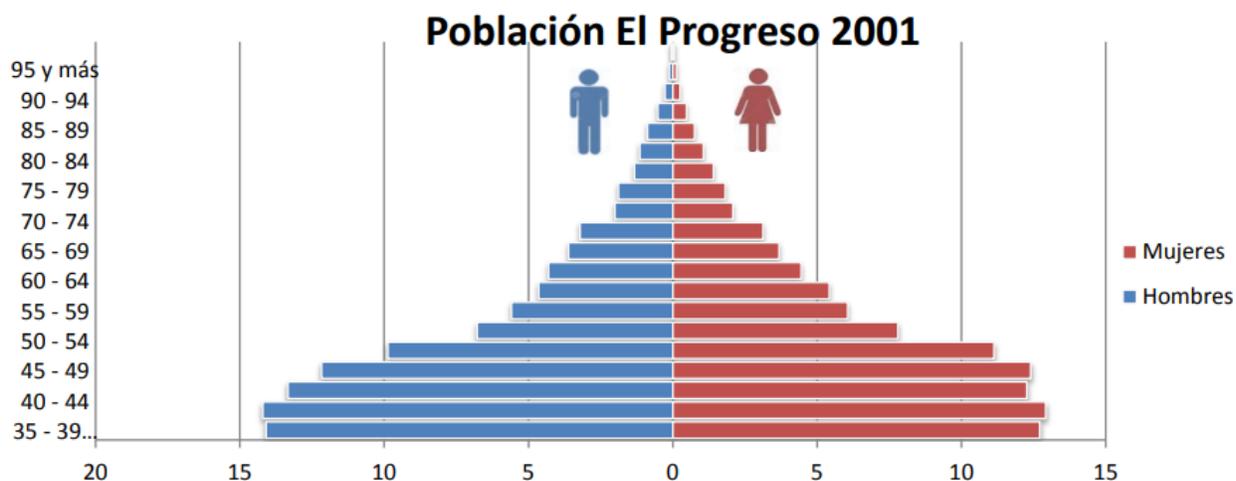


**Ilustración 18: Ubicación geográfica de El Progreso, Yoro.**

Fuente: (Soriano S). (2019).

El Progreso es una ciudad de Honduras con una población de 147.197 habitantes. Con una extensión territorial de 547.5 km<sup>2</sup>.

La sub-división geográfica es indicativa de que el municipio dispone, además del casco urbano, de 51 aldeas y un poco más de 203 caseríos, destacándose, por su mayor población, las aldeas de Agua Blanca Sur con 8.000 habitantes, la Guacamaya, La Sarrosa, La Mina y el Bálsamo, con 5.000, 4.000, 3.500 y 3.000 habitantes.



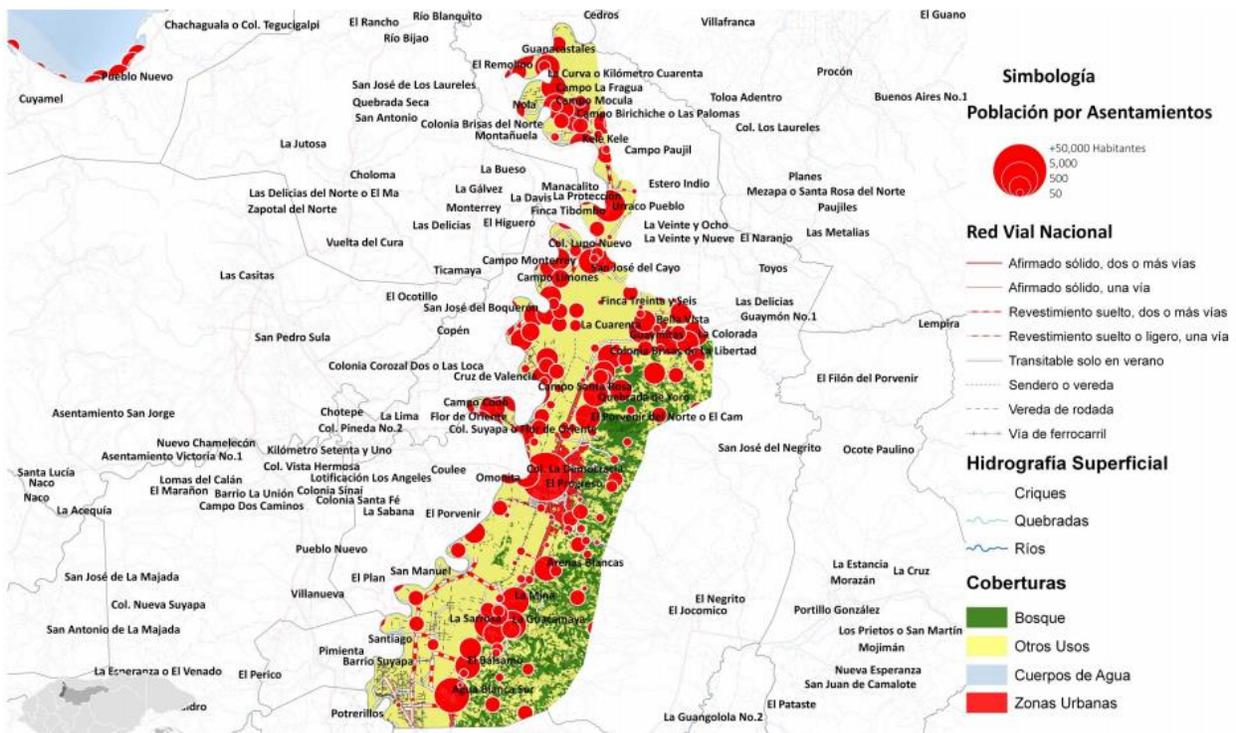
**Ilustración 19: Pirámide de edades de El Progreso, Yoro.**

Fuente: (Atlas Municipal). (2015).

El movimiento poblacional de El Progreso durante el período 1988-2001, muestra un crecimiento total de 42.3%, como resultado de un aumento del 95.9% en el área urbana y una disminución del

26% en el área rural. Para el presente año del 2005, las cifras reflejan una población estimada total de 176.015 habitantes, de la cual 143.331, habitantes corresponden al área urbana y 32.684 al área rural. (COFINSA, 2005)

Los principales problemas sociales del municipio de El Progreso son los mismos que prevalecen en casi todo el país, es decir, altos niveles de pobreza y baja dotación de servicios de salud, educación e infraestructura vial para un fuerte sector poblacional. A ello debe agregarse el problema de la seguridad ciudadana, el que ha venido acentuándose.



**Ilustración 20: Asentamiento humano y red vial de El Progreso.**

Fuente: (IGN, SINIT, ICF, INE). (2001).

De acuerdo al Plan Estratégico de Desarrollo Municipal (PEDM) de El Progreso, que contiene referencias sobre el Plan de Ordenamiento Territorial, el uso de la tierra urbana en el 2003, se distribuye en 42% residencial, 19.1% calles, 3.3% comercio, 2.2% industria, 3.6% en instituciones, 2.9% centros comunales y 26.9% sin uso específico. El mismo PEDM, establece un total de 17.975 hectáreas (34%) de ladera y 35.425 hectáreas (66%) de tierras planas. El mayor porcentaje está constituido por plantaciones agrícolas y forestales con 16.015 hectáreas (30%), siguiendo las tierras de uso forestal con bosque latifoliado que representan un 16.5%. (COFINSA, 2005)

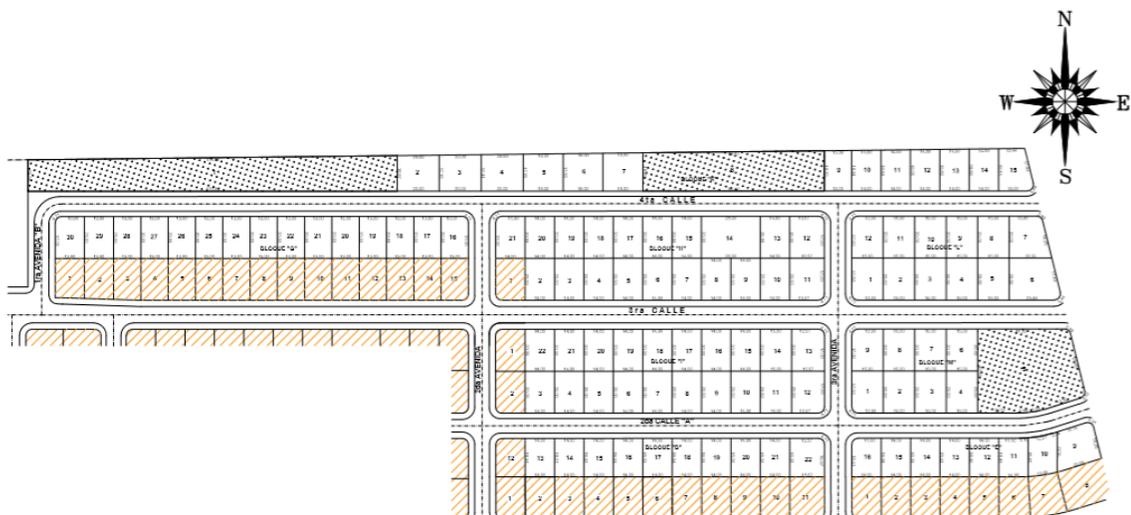
En los últimos años se ha observado un crecimiento poblacional de la clase social media y de acuerdo a este fenómeno se están construyendo suburbanizaciones en las periferias de la ciudad para hacerla crecer aceleradamente. Es hacia las zonas sur y norte donde se ve este crecimiento y donde las urbanizadoras están apoyando las construcciones de urbanizaciones cerradas. El crecimiento de la ciudad es lineal porque al este y al oeste esta ya delimitada por la cordillera de Mico Quemado y por el río Ulúa. Actualmente ya se conoce una medida de regulación hacia esta expansión establecidas bajo las normas del plan de desarrollo municipal con enfoque en ordenamiento territorial.

Aproximadamente se emiten 50 permisos de construcción al mes, de los cuales 20 son para edificaciones de casas y el resto es para modificaciones de viviendas, construcción de cercos y anexos. Según el arquitecto Carlos Cabrera, 2016:

Hay nuevas familias de clase media y buscan obtener un hogar, las lotificadoras están de lleno con las comunidades de circuito cerrado porque la gente prefiere la seguridad y la privacidad que estas ofrecen. En los terrenos vacíos en las colonias también están construyendo.

Entre las nuevas comunidades de circuito cerrado predominan Paseo del Ángel, Quinta Santa Mónica, Jardines de la Perla y La Granja. El gerente de la urbanizadora Desarrollos S.A., (Octavio Membreño, 2016) afirma:

La preferencia de este tipo de comunidades es por seguridad. La clase media es la que está pujando por las casas. Sin embargo, nuestra empresa es la única certificada para desarrollar proyectos de vivienda social y se está construyendo Residencial La Romana para que la clase baja también obtenga un hogar. Para que las personas opten por una vivienda social deben tener un ingreso menor a cuatro salarios y otras condiciones, el gobierno da el 10% del valor.



**Ilustración 21: Plano de uso de suelo de Residencial Paseo del Ángel.**

Fuente: (Sádoval, C), 2019.

De acuerdo con el aspecto administrativo, la Ley de Municipalidades, la Corporación Municipal representa la máxima autoridad dentro del término municipal, debiendo estar integrada por un alcalde, un Vicealcalde y un número de regidores proporcional a la población del municipio.

Los principales cargos administrativos que define la ley son: el Secretario Municipal, cuya responsabilidad es llevar la memoria de lo tratado en el seno de la corporación y certificar sus actuaciones; y el Tesorero Municipal, cuya responsabilidad fundamental, es la recaudación y custodia de los fondos municipales, así como la ejecución de los pagos respectivos. Por otra parte, existen auditorías internas cuando las condiciones económicas lo permitan y la carga de trabajo lo exija, tales como Catastro, Contabilidad y Presupuesto, Obras y Servicios Públicos, Unidad Municipal Ambiental (UMA), etc.

El contenido de un Plan de Ordenamiento Territorial debe formar parte integral del Plan Estratégico de Desarrollo Municipal y apoyarse en la visión de largo plazo establecida por el conjunto de las comunidades, de tal manera que refleje e incorpore las preocupaciones, demandas y prioridades de la ciudadanía. También, es fundamentalmente una expresión de consenso en relación con la mejor aptitud del uso de los diferentes espacios del territorio en función del bienestar colectivo actual y futuro y comprende un conjunto de políticas y programas

diferenciados orientados a incorporar la diversidad social y territorial desde una perspectiva de equidad.

#### 4.6.1. PLAN DE DESARROLLO MUNICIPAL CON ENFOQUE EN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El reglamento de zonificación y uso de suelo según el Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque en Ordenamiento Territorial nos dita los parámetros para la gestión, diseño y desarrollo de urbanizaciones cerradas en la ciudad de El Progreso, Yoro.

Según el artículo 3, el reglamento de zonificación y uso de suelo es aplicable a las urbanizaciones nuevas, las cuales se entienden como la parcelación y urbanización de tierras que no creará lotes menores al tamaño mínimo requerido para la zona o distrito en el cual la tierra está localizada, ni podrán tales lotes ser dedicados o promovidos para usos no permitidos en la zona o distrito de que se trate.

En el artículo 4 referente a la normativa, menciona que las normas que rigen el uso de suelo en los distintos tipos de zonas representan las exigencias mínimas a cumplir y serán obligatorias en todos los casos. Las únicas excepciones son las contenidas en el presente Reglamento o en los planes particularizados de zona que se vayan elaborando, los que pasarán a formar parte de la normativa en general, complementándola. La Corporación Municipal, aprueba el Mapa de Zonificación de la ciudad de El Progreso y es la única instancia que puede aprobar modificaciones al mismo y a la normativa en general.

ZR	Zona Residencial	ZR1	Zona Residencial 1
		ZR2	Zona Residencial 2
		ZR3	Zona Residencial 3
		ZR4	Zona Residencial 4
ZUM	Zona de Usos Mixto	ZUM I	ZC1 - Zona Comercial 1
			ZC2 - Zona Comercial 2
			ZST2 – Zona Servicios de Transporte 2 Facilidades Intermedias Servicios Transporte
			ZSI- 1 Zonas de Servicios Institucionales
		ZUM II	ZC3 - Zona Comercial 3
			ZST1 – Zona Servicios de Transporte / Terminales Transporte Personas
			ZSI- 1 Zonas de Servicios Institucionales
			ZSP-2 Zonas de Servicios Públicos ZST2 – Zona Servicios de Transporte 2 Facilidades Intermedias Servicios Transporte ZST-3 Terminales de Transporte de Carga
			Industria Liviana no Molesta
		ZI-2	Industria Pesada o Molesta
ZE	Zonas Especiales	ZE - 1	ZDC - Zona Distrito Comercial-Centro ZAE/DC - Zona Área Especial/DC
		ZE - 2	Zona Especial, para Fines Educativos.
		ZE - 3	Zona Especial Ambiental.
		ZE - 4	Zona Especial de Interés Público
		ZE - 5	ZD - Zona Deportiva o Recreacional
		ZE - 6	ZCH - Zona Conservación Histórica
ZPN	Zona de Preservación Natural	ZPN-1	Acuíferos.
		ZPN 2	“Reserva Biológica Mico Quemado”
		ZPN 3	Micro cuencas Productoras de Agua
		ZPN 4	Franja de Protección en la margen derecha (oriental) del Río Ulúa
		ZPN 5	Zonas de Protección Forestal.

**Ilustración 22: Cuadro de Zonas de la Ciudad de El Progreso**

Fuente: (Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque en Ordenamiento Territorial). (2015).

#### 4.6.2. ZONAS RESIDENCIALES

Las zonas residenciales son las que están destinadas únicamente a la infraestructura de viviendas, donde según los artículos del 9 al 13 cada una de las zonas tiene sus propias restricciones y características específicas de uso de suelo.

Las zonas residenciales se caracterizan por tener predominancia en el uso de suelo, densidad de infraestructura por hectáreas y áreas de lotes. Cada uno de esos aspectos varían según la zona residencial asignada, dando una extensión a los usos de suelos permitidos y en algunos casos usos compatibles de infraestructura.

#### 4.6.3. ÍNDICES URBANÍSTICOS

Según el tipo de construcción al que se destine una edificación se autorizaran los permisos de construcción con los retiros laterales y de fondo menores a los establecidos en los índices urbanísticos (ver Ilustración 22), siempre y cuando se presente una "Expresión de Conformidad" por el interesado, donde los propietarios de los predios colindantes estén de acuerdo y esta conformidad debe estar autenticada por un notario.

Lineamientos para las áreas de Uso Residencial UR					
	ZR1	ZR2	ZR3	ZR4	ZR5
<b>Normas de desarrollo del sitio</b>					
Densidad máxima de Viviendas/ha	10	15	25	35	mas de 35
Numero máximo de Viviendas/lote o predio	1	1	2	3 o mas	2
Superficie mínima del predio en mts <sup>2</sup>	1000	500	300	200	100
Frente mínimo del predio en mts.	20	15	12	8.5	7
Ancho mínimo del predio en mts.	15	14	10	8	7
Relación máxima profundidad/ ancho del predio	3	3	3	3	3
<b>Índices de urbanización</b>					
Retiro Frontal mínimo	7	5	5	3	1.5
Retiro lateral mínimo	3	2	1.5	1.5*	1*
Retiro posterior mínimo	5	4	2.5	1.5	1
Índice de ocupación	0.4	0.6	0.6	0.7	0.8
Índice de construcción	0.8	1.2	1.2	2.8	1.6
Espacios para estacionamiento	3	2	2	1	**
Altura máxima de la edificación	R	R	R	R	R
R: la resultante de aplicar los índices de ocupación y construcción * Retiro mínimo a un solo lado del predio ** Deben establecerse estacionamientos colectivos a razón de un espacio por vivienda					

### **Ilustración 23: Lineamientos para las áreas de uso residencial e Índices de urbanización.**

Fuente: (PDMOT), (2015)

#### **4.6.4. DENSIDADES Y CONDICIONES BÁSICAS PARA EL DESARROLLO DEL SITIO**

Los artículos 138 al 143 del Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque en Ordenamiento Territorial indican las normativas de desarrollo que destacan a cada una de las zonas residenciales, especificando las densidades de viviendas por hectárea, altura de edificaciones, áreas mínimas de lotes, retiros, características de estacionamientos, índice de construcción y características de otros espacios necesarios.

#### 4.6.5. DISPOSICIONES PRIMARIAS PARA URBANIZACIONES

Se especifican los parámetros a seguir para la aprobación del desarrollo de un proyecto urbano en las residenciales y también la aprobación de estos en las zonas comerciales e industriales, siempre y cuando las edificaciones respondan a los usos de suelo permitidos en las mismas.

Los parámetros para la aprobación de proyectos urbanos en torno a la pendiente del terreno, saneamiento de terrenos y usos de suelo.

#### 4.6.6. PROCESO PARA APROBACIÓN DE UNA URBANIZACIÓN

El procedimiento para la aprobación de un proyecto de urbanización consta de etapas según el artículo 180:

- 1) Solicitud de emisión de Directrices
- 2) Emisión de Directrices para Urbanización.
- 3) Solicitud de Aprobación del Proyecto
- 4) Aprobación del proyecto de urbanización.
- 5) Aceptación y Recepción de las Áreas de Uso Público
- 6) Aceptación y recibimiento de las obras de urbanización

Solicitud de uso de suelo:

- 1) Puntos georreferenciados del terreno, para inspección.
- 2) Constancia de DEMA
- 3) Presentar escritura de la propiedad
- 4) Recibo de pago de constancia de uso de suelo

Para la intención de lotificación es necesaria la siguiente documentación:

- 1) Solicitud de lotificación dirigida a la Corporación Municipal y a Planificación Urbana.
- 2) Escritura de la propiedad
- 3) Plano topográfico del terreno a lotificar (áreas en m<sup>2</sup> y v<sup>2</sup>, curvas de nivel, relación de medidas con rumbos y distancias)

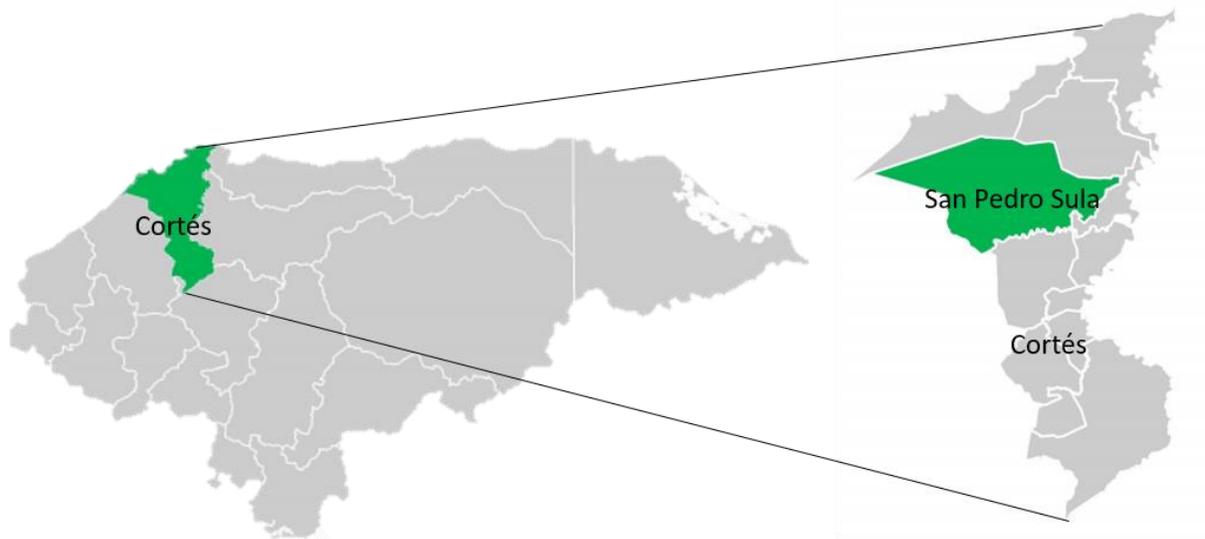
- 4) Plano de anteproyecto de lotificación con descripción de los suelos (área verde, calles y tamaños de lotes)
- 5) Copia de recibo de Bienes Inmuebles
- 6) Copia Solvencia Municipal del Propietario
- 7) Copia de la cedula del propietario
- 8) Copia de uso de suelo emitido por Planificación Urbana
- 9) Publicación de la solicitud de licencia ambiental a la Municipalidad a través de a DEMA
- 10) Descripción del proyecto a realizar, área a desarrollar y servicios que tendrá
- 11) Constancia de disponibilidad de servicios (EEH, SANAA, Obras Publicas)

Para obtener la aprobación del desarrollo de una urbanización:

- 1) Escritura de la propiedad
- 2) Plano topográfico del terreno
- 3) Plano de distribución de lotes y usos de suelo
- 4) Plano de red de agua potable aprobada por SANAA
- 5) Plano de red de alcantarillado sanitario o solución para el tratamiento de las aguas negras sea fosa séptica, resumidero, etc.
- 6) Plano de red de alcantarillado pluvial
- 7) Memorias de cálculo de los distintos diseños
- 8) Plano de red de distribución de energía eléctrica aprobada por EEH
- 9) Copia del recibo de viene inmuebles
- 10) Copia de solvencia municipal del propietario
- 11) Copia de la cedula del propietario
- 12) Copia de uso de suelo emitido por Planificación Urbana
- 13) Copia de dictamen emitido por la DEMA
- 14) Licencia ambiental SERNA o DEMA
- 15) Presupuesto del proyecto
- 16) Proyecto aprobado por El Heroico y Benemérito Cuerpo de Bomberos. Alturas reglamentarias.
- 17) Certificado de punto de acta de aprobación de La Honorable Corporación Municipal.

- 18) Firma de planos, para registro en IP
- 19) Procede a pago y asignación de clave catastral.

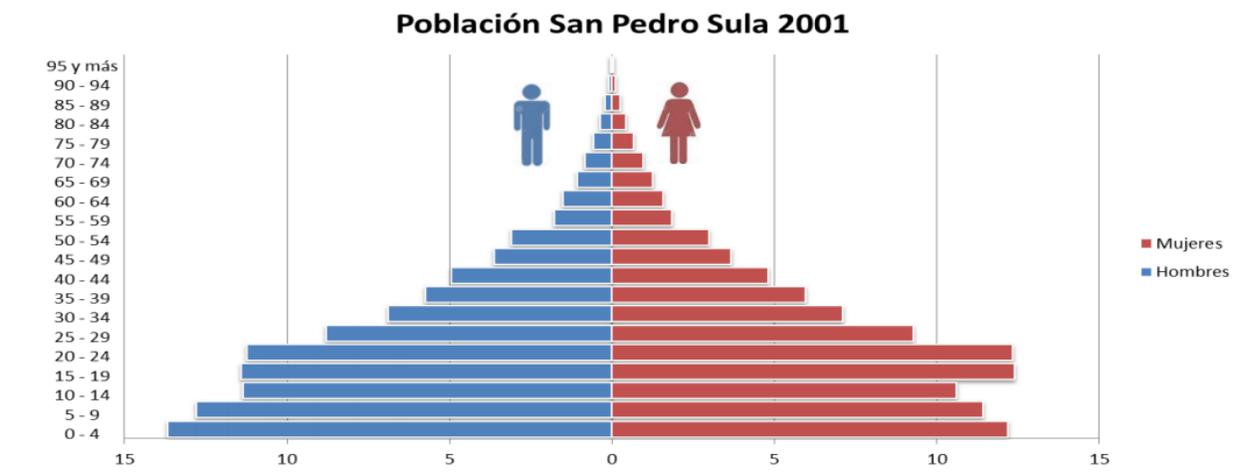
#### **4.7. SAN PEDRO SULA, CORTÉS**



**Ilustración 24: Ubicación de San Pedro Sula, Cortés**

Fuente: (Soriano S.), 2019.

San Pedro Sula es la segunda ciudad más grande de Honduras, después de Tegucigalpa, la capital del país. San Pedro Sula cuenta con una extensión territorial de 898 km<sup>2</sup> y una población de 1,445,598. Actualmente, San Pedro Sula está dividida en ocho sectores. El sector suburbano noreste (6) representa el 28,6% total de habitantes de la ciudad. En el sector suburbano este (5) reside el 21% de la población, y el sector sureste representa el 14,5 %. Mientras que el sector menos poblado es el suroeste representando solamente el 2,8 de total de habitantes.

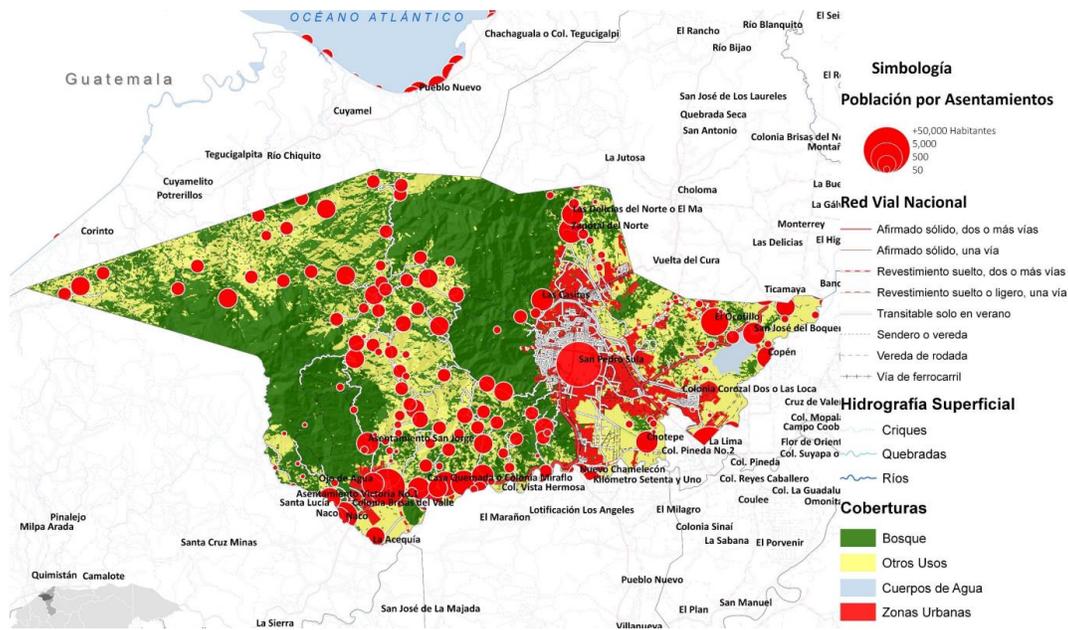


**Ilustración 25: Pirámide de edades de San Pedro Sula.**

Fuente: (Atlas Municipal). 2015

Puede observarse en nuestro país que no todos los asentamientos humanos ofrecen aceptables condiciones de habitabilidad y progreso, así se puede observar cómo los habitantes viven en condición de pobreza o pobreza extrema, excluidos de las ventajas desarrollo. También se dan procesos acelerantes, así como el sostenido crecimiento poblacional en Zona Metropolitana de San Pedro Sula causado por el asiento repentino de la industria desde la segunda mitad del siglo pasado y que en menor grado sucedió en La Ceiba y la apertura de tramos carreteros: El canal seco. Los asentamientos humanos en Honduras y su distribución espacial deben ser considerados al momento de la planificación de las inversiones y la conectividad vial.

El crecimiento poblacional de San Pedro Sula se ve notablemente reflejado en que en el área urbana ha mostrado un incremento del 112% en su superficie a partir de 1992, año en el cual era de 135,87 kilómetros cuadrados. Tiene un tamaño de 287.536 kilómetros cuadrados. Esto ha provocado que se reduzca el área rural en alrededor del 22% de su superficie de hace 18 años, cuando contaba con 701,7 kilómetros cuadrados y ahora sólo comprende 550,05 kilómetros cuadrados. (Molina, 2010).



**Ilustración 26: Asentamiento humano y red vial de San Pedro Sula.**

Fuente: (IGN, SINIT, ICF, INE). 2001.

Unos 100 millones de lempiras se han invertido a la fecha en obras de infraestructura en San Pedro Sula, en el marco del Proyecto Siglo XXI, que se ejecuta bajo el modelo de Alianza Público-Privada (APP). Entre las obras a ejecutar está el desarrollo de interconectores ampliación de bulevares, reconstrucción de carriles, construcción de nuevos retornos, construcción de un moderno paso a desnivel, construcción de nuevos puentes vehiculares y la instalación de puentes peatonales.

Las obras contribuirán al ordenamiento vial en la ciudad, que debido a su condición de ciudad metrópoli en el Valle de Sula, registra un acelerado crecimiento del paso vehicular y el desplazamiento de miles de personas que llegan diariamente desde los municipios cercanos para laborar en las industrias y comercios de la ciudad.

El Plan de Desarrollo Municipal nace bajo los objetivos de obtener una planificación, renovación y desarrollo urbano viable, mantener el cuidado del medio ambiente y promover la sostenibilidad, promover la competitividad y el desarrollo económico, desarrollar la movilidad y el transporte y obtener sostenibilidad fiscal y gobernanza. Lo cual funciona como instrumento de planeación que

permite disponer de las mejores condiciones de hábitat, desarrollo, oportunidades, realización y bienestar para las personas.

#### 4.7.1. ORDENANZA DE ZONIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

La ordenanza de zonificación y urbanización nace bajo el Plan de Ordenamiento Territorial el cual cumple con acciones propuestas como la consolidación de los ejes de transporte masivo, impulso de la diversificación de usos mixtos sobre corredores viales, dotación prioritaria de espacios públicos, infraestructura y equipamiento, tratamiento paisajístico del espacio público y fomentar nuevos esquemas de inversión como los fideicomisos de inversión y bienes raíces.

Los instrumentos normativos de la ordenanza de zonificación y urbanización contienen políticas que guían la toma de decisiones basadas en los principios del plan y en los pilares, se enfocan en los ámbitos humanos, económicos, naturales y de desarrollo, fijan la designación de uso de suelo en el ámbito del municipio, y ayudan a implementar la estrategia para la gestión y visión del crecimiento.

Como objetivos de la ordenanza garantiza la reserva de áreas necesarias y adecuadas para el desarrollo de las distintas actividades urbanas, garantiza una distribución equilibrada de la población y de las distintas actividades urbanas a través del control del uso y ocupación del suelo, orientar, delimitar y regular la expansión urbana, planificar y ordenar el sistema vial, las urbanizaciones, los asentamientos de población y la implementación de actividades, implementar mecanismos de participación social en la gestión de proyectos de impacto socio-ambiental.

<b>ZR</b>	Zonas Residenciales.
<b>ZUM</b>	Zonas de Uso Mixto.
<b>ZI</b>	Zonas Industriales.
<b>DCN</b>	Distrito Central de Negocios.
<b>ZE</b>	Zonas Especiales.
<b>ZD</b>	Zona Recreacional y Deportiva.
<b>ZPN</b>	Zonas de Protección Natural.

**Ilustración 27: Clasificación por códigos de la zonificación urbana.**

Fuente: (Ordenanza de Zonificación), 2016.

#### 4.7.2. ZONAS RESIDENCIALES

Según el artículo 11 tomando en cuenta el cuadro de índices urbanísticos las zonas residenciales tienen su clasificación específica caracterizando cada zona por sus usos exclusivos y limitaciones en densidad poblacional y ocupación.

El artículo 35 indica la clasificación de los usos residenciales en subcategorías: R1 siendo unifamiliar y R2 multifamiliar. Donde La construcción de cualquiera de estos proyectos debe contemplar el desarrollo de parques plazas y/o parques lineales como parte integrante del proyecto o como desarrollos a distancia que serán administrados por los desarrolladores de tales proyectos de acuerdo con los lineamientos estipulados en esta ordenanza. R3 pertenece a viviendas en serie, R4 agrupaciones residenciales y R5 bifamiliares.

<b>CATEGORIAS</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
Retiros Frontales	8.00 metros	12.00 metros	15.00 metros
Retiros Laterales y de Fondo	3.00 metros	4.00 metros	5.00 metros
Índice de ocupación	30 %	30 %	30 %
Índice de construcción	60 %	60 %	60 %

**Ilustración 28: Índice urbanísticos según categorías.**

Fuente: (Ordenanza e zonificación y urbanización), 2016.

ZONA	USO	LOTE MINIMO		RETIROS MINIMOS DE CONSTRUCCION			OCUPACION MAXIMA DE LOTE %			INDICE DE CONSTRUCCION	OBSERVACIONES
		FRENTE ML.	AREA M2	FRENTE M	LATERAL (L) M.	PROFUNDIDAD M	% del ancho a utilizar	% de la profundidad a utilizar	% porcentaje de ocupacion del terreno		
ZR I Bella Vista	R1	20	1000	5	3	5	70	80	56	1.68	Nota 3
	R4	50	5000	5	H/4	5	-1	-1	42	0.84	Ver articulo 73,74
ZR-I	R1	20	1000	4	2.5	3	75	86	65	1.95	Nota 3
	R2	40	1400	4	3	5	85	74	63	10.88	4
	C1	30	1400	5	2.5	2.5	83	84	70	10.88	4
	S1	30	1400	5	2.5	2.5	83	84	70	10.88	4
ZR-II	R1	15	450	4	2.5	3	67	77	51	1.68	2
	R2	30	900	5	3	5	80	67	53	8.96	4
	R3	8U+L	240U+AL	3	2.5	3	A determinar	100	A determinar	4.08	3 Ver articulo 72
	R4	45	1350	4	2.5	3	89	77	68	2.52	3 Ver articulo 73,74
	R5	15	450	4	2.5	3	67	77	51	1.68	2
	C1	15	450	5	2	2	73	70	51	2.58	3
	C2	20	1000	5	2	2	80	86	69	9.12	4
	S1	15	500	5	2	2	73	70	51	2.58	3
	S2	20	1000	5	2	2	80	86	69	9.12	4
	ZR-III	R1	12.5	312.5	3.5	2	3	68	74	50	1.64
R2		25	625	4.5	2.5	4	80	66	53	8.8	4
R3		7U+L	175U+AL	4.5	2	4	91	68	62	3.72	3 Ver articulo 71
R4		37.5	937.5	3.5	2	3	89	74	66	2.52	3 Ver articulo 72,73
R5		12.5	312.5	3.5	2	3	68	74	50	1.64	2
C1		12.5	212.5	5	1.75	1.75	72	60	43	2.46	3
C2		25	625	5	1.75	1.75	86	73	63	8.8	4
S1		12.5	312.5	5	1.75	1.75	72	73	53	2.46	3
S2		25	650	5	1.75	1.75	86	74	64	8.8	4
ZR-IV		R1	10	250	3	1.75	3	65	76	49	1.72
	R2	20	500	4	2	2.5	80	74	59	8.64	4
	R3	6U+L	150U+AL	3.5	1.75	3	91	74	67	4.02	3
	R4	40	1000	3	1.75	1.75	91	81	74	2.46	
	R5	10	250	3	1.75	1.75	65	81	53	1.72	2
	C1	10	250	5	1.75	1.75	65	73	47	2.58	3
	C2	20	500	5	1.75	1.75	83	73	60	8.64	4
	S1	10	250	5	1.75	1.75	65	73	47	2.58	3
	S2	20	500	5	1.75	1.75	83	73	60	8.64	4
ZR-V	R1	10	200	2	1.5	3	70	75	53	2.12	2
	R2	20	400	2	2	3	80	75	60	8.96	4
	R3	6U+L	120U+AL	2	1.5	3	92	76	70	3.12	3 Ver articulo 73,74
	R4	35	2500	3	1.5	1.5	91	94	86	2.43	Ver articulo 75,76
	R5	10	200	2	1.5	3	70	75	53	2.12	2
	C1	10	200	2	1.5	1.5	70	83	58	3.18	3
	C2	20	400	2	1.5	1.5	85	83	70	8.96	4
	S1	10	200	2	1.5	1.5	70	83	58	3.18	3
ZR-VI	R1	9	162	2	1.25	2.5	72	75	54	2.08	2
	R2	18	224	2	2	2	78	68	53	8.32	4
	R3	5.5U+L	100U+AL	2	1.25	2.5	93	75	70	4.2	3
	R4	27	486	3	1.5	1.5	89	75	67	2.49	
	R5	8	162	2	1.25	2.5	69	78	53	2.08	2
	C1	8	150	5	1.25	1.25	69	67	46	2.88	3
	C2	16	500	5	1.25	1.25	84	80	68	9.44	4
	S1	8	150	5	1.25	1.25	69	67	46	2.88	3
	S2	16	500	5	1.25	1.25	84	80	68	9.44	4 Ver articulo 73,74
ZR-VII	I1	8	150	2	1.25	2.5	69	76	52	2.08	2 Ver articulo 75,76
	R1	12	350	5	2.4	4	60	69	41	0.82	
	R2	20	600	6	4	6	60	60	36	1.44	
	R3	7.2U+4.8	210U+140	5	2.4	4	60	69	41	0.82	
	R4	40	4000	5	H/4	5	(-1)	90	(-1)	1.44	
	R5	12	350	5	2.4	5	60	66	39	0.82	
	C1	12	350	5	2.4	4	60	69	41	0.82	
	C2	20	600	6	4	6	60	60	36	1.44	
	S1	12	350	5	2.4	5	60	66	39	0.82	Ver articulo 73,74
S2	20	600	6	4	6	60	60	36	1.44	Ver articulo 75,76	

ZONA	USO	LOTE MINIMO		RETIROS MINIMOS DE CONSTRUCCION			OCUPACION MAXIMA DE LOTE %			INDICE DE CONSTRUCCION	OBSERVACIONES
		FRENTE M.	AREA M2	FRENTE M	LATERAL M.	PROFUNDIDAD M	ANCHO	PROFUNDIDAD	TOTAL		
ZR-VIII	RI	8	120	1.5	1	1	75	83	63	1.16	
	R2	16	240	1.5	2	2	75	75	56	8.96	4
	R3	5U+L	75U+AL	1.5	1	2	92	77	71	4.26	3
	R4	24	360	1.5	1	1	92	83	76	2.55	
	R5	8	120	1.5	1	1	75	83	63	1.32	
	C1	8	120	5	1	1	75	60	45	1.16	
	C2	16	240	5	2	1	75	60	45	2.32	
	S1	8	120	5	1	1	75	60	45	1.16	
	S2	16	240	5	1	1	88	60	53	2.32	Ver artículo 71, 72, 73
I1	8	120	5	1	2	75	53	40	1.16		
ZR IX	R1	6	90	1.5	1	1	67	83	56	1.08	
	R2	12	180	1.5	1.5	2	75	77	58	2.32	
	R3	5U+L	75U+AL	1.5	1	2	100	75	75	1.5	
	R4	36	270	1.5	1	1	94	67	63	2.61	
	R5	6	90	1.5	1	1	67	83	56	1.32	
	C1	6	90	5	1	1	67	60	40	1.08	
	C2	12	180	5	2	1	67	60	40	2.04	
	S1	6	90	5	1	1	67	60	40	1.08	
	S2	12	180	5	1	1	83	60	50	2.04	
I1	6	90	5	1	2	67	53	36	1.08		

**Ilustración 29: Cuadro de Índices Urbanísticos.**

Fuente: (Plan de Desarrollo Urbano de la Ciudad de San Pedro Sula), 2016.

#### 4.7.3. DISPOSICIONES PRELIMINARES

Sin ninguna excepción, toda urbanización será regida y normada por la Ordenanza. En la sección de disposiciones preliminares se dictan las acciones permitidas para la ejecución de proyectos urbanos, siguiendo parámetros en torno a ubicación, terracerías y dotación de agua.

#### 4.7.4. DISEÑO URBANÍSTICO

ZONIFICACIÓN	EQUIPAMIENTO	CANCHAS DEPORTIVAS	ÁREAS VERDES	% TOTAL
ZR-I	3%	5%	7%	15%
ZR-II	3%	5%	7%	15%
ZR-III	4%	5%	6%	15%
ZR-IV	4%	5%	6%	15%
ZR-V	5%	5%	5%	15%
ZR-VI	5%	5%	5%	15%
ZR-VIII	6%	5%	4%	15%
ZR-IX	6%	5%	4%	15%
ZUM-I	4%	5%	6%	15%
ZUM-II	3%	5%	7%	15%
ZUM-III	3%	5%	7%	15%

**Ilustración 30: Cuadro de composición porcentual de las áreas de uso público.**

Fuente: (Ordenanza de zonificación y urbanización). 2016.

El propietario del proyecto o su representante legal, deberán enviar copia de los planos, memorias y hojas de cálculo referentes a los diseños de servicios de infraestructura a las unidades y entidades competentes en materia de:

1. Diseño de abastecimiento de agua potable y de alcantarillado de aguas servidas, División Municipal Ambiental (DIMA)
2. Sistema de drenaje pluvial: Departamento de Construcción de Vías y Sistemas
3. Diseño de energía eléctrica y alumbrado público: Empresa Nacional de energía eléctrica (ENEE).
4. Diseño del Sistema Vial y su Señalización: Departamento de Transporte Publico
5. Licencia Ambiental: División Municipal Ambiental (DIMA) o SERNA (de acuerdo a la categorización ambiental)

Las unidades y entidades citadas en este artículo deberán emitir dictamen de aprobación final de los respectivos diseños de su competencia de acuerdo con las directrices otorgadas al diseñador. La Dirección de Urbanismo y Medio Ambiente no podrá emitir dictamen final sin los dictámenes de aprobación de los sistemas que contengan los proyectos de urbanización, por parte de las entidades competentes.

#### 4.7.5. PROCESO DE APROBACIÓN DE UNA URBANIZACIÓN

El proceso de aprobación de las urbanizaciones Mayores y Menores deberá cumplir con el siguiente trámite:

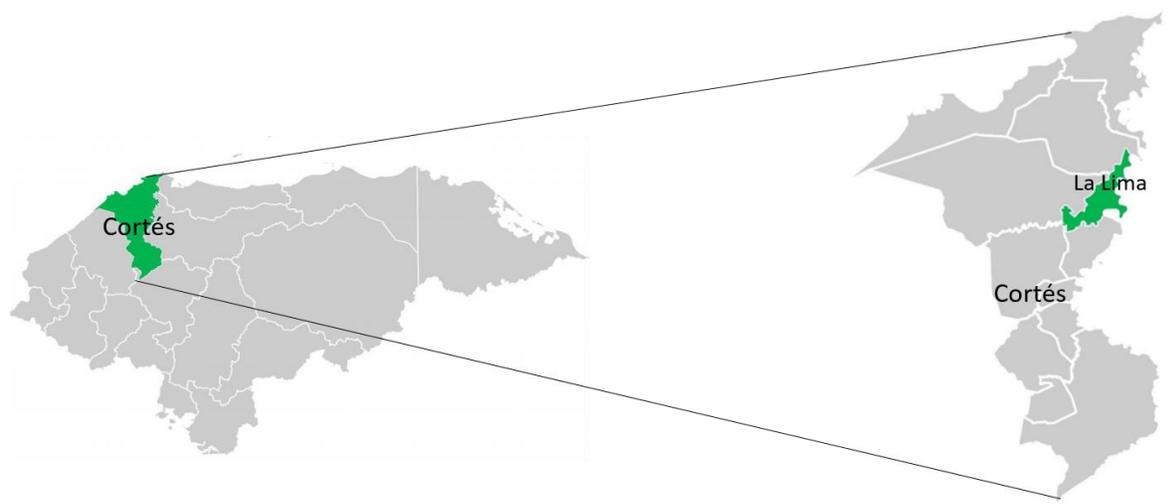
1. Solicitar constancia de Uso de Suelo ante la Dirección de Urbanismo y Medio Ambiente.
2. Solicitar la emisión de Directrices ante la Dirección de Urbanismo y Medio Ambiente.
3. Solicitar la Aprobación del anteproyecto de urbanización ante la Comisión Técnica de Urbanismo y Obras Públicas.
4. Solicitar la aprobación del diseño final del proyecto de urbanización ante La Comisión Técnica de Urbanismo y Obras Públicas.
5. Obtener dictamen de aprobación de la Dirección de Urbanismo y Medio Ambiente, de los lotes que se proponen como áreas de uso público (15%) más el área de A) EQUIPAMIENTO de la urbanización (áreas para pozos, tanques, canales, plantas de tratamiento y garitas o

puntos de control en los accesos) B) SISTEMA VIAL (calles, pasajes, servidumbres, plazas). Lo comprendido en los incisos A y B no forman parte del 15%.

6. Hacer entrega formal de las áreas de uso público ante la Gerencia Legal, incluyendo las actas de aceptación de los sistemas de la urbanización por parte de Gerencia de infraestructura, División Municipal Ambiental (DIMA) Aguas de San Pedro y el Departamento De Transporte Público.

En el artículo 142 se especifican las guías inductivas para la documentación necesaria que se exigen en cada una de las constancias.

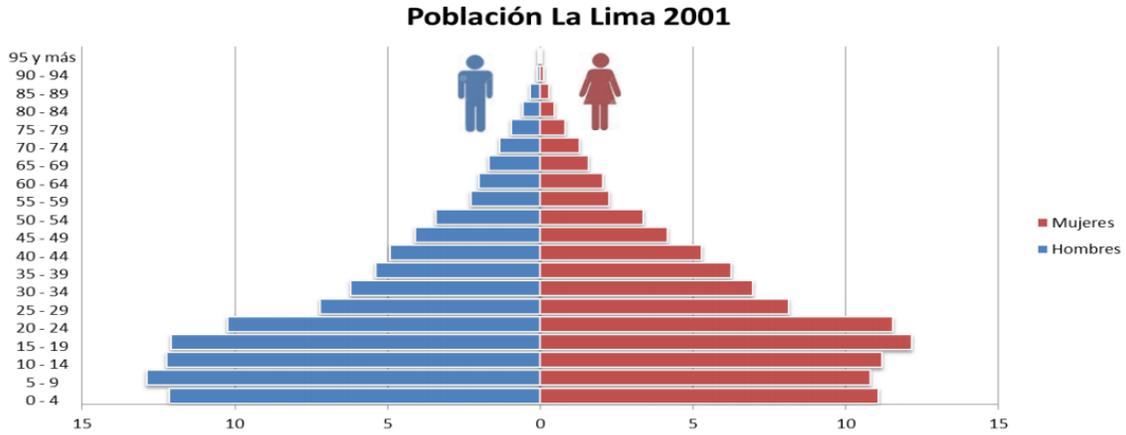
#### 4.8. LA LIMA, CORTÉS



**Ilustración 31: Ubicación de la Lima, Cortés**

Fuente: (Soriano, S.), 2019

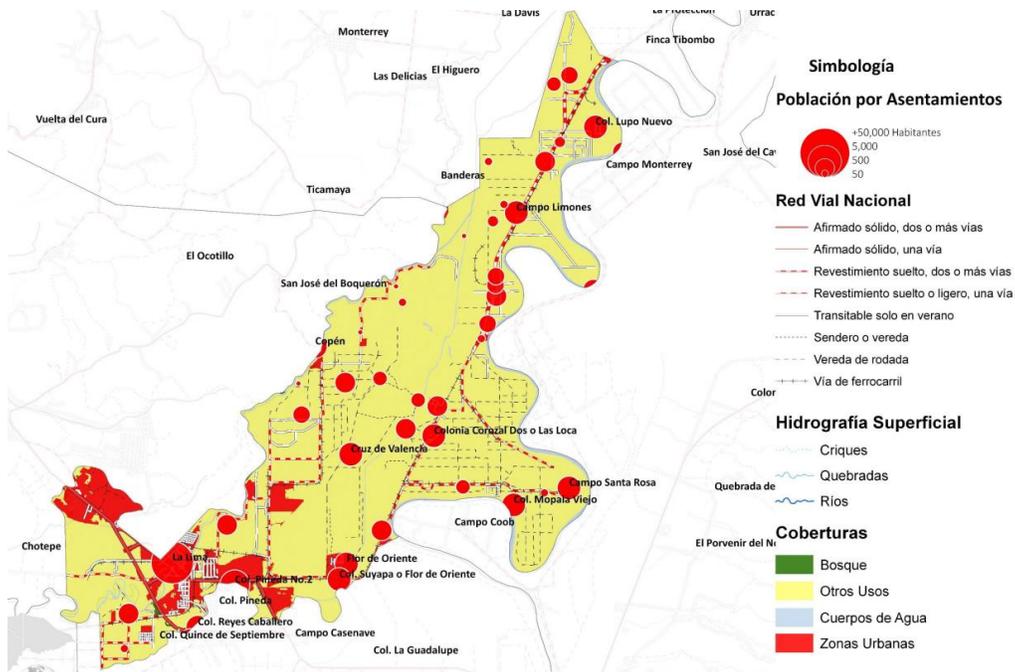
La Lima es una pequeña ciudad de Honduras, ubicada en el centro del fértil Valle de Sula, a la margen derecha del Río Chamelecón. Su extensión territorial es de 116 km<sup>2</sup> y su población supera los 60,000 habitantes, los cuales están distribuidos en 13 colonias, 26 Aldeas y 76 Caseríos. Por su estratégica ubicación.



**Ilustración 32: Pirámide de Edades, La Lima**

Fuente: (Atlas Municipal), 2015

La Lima está dividida en dos zonas por el Río Chamelecón. El sector Oeste es llamado Lima Vieja, esta zona abarca los viejos negocios y escuelas ubicados en la entrada principal de la ciudad y el centro hasta el Puente, El Sector Este es llamado Lima Nueva, ubicado al otro lado del Puente sobre el Río Chamelecón.



**Ilustración 33: Asentamientos humanos y red vial, La Lima**

Fuente: (IGN, SINIT, ICF, INE). 2001.

Prácticamente todo el territorio del municipio de La Lima es completamente plano, de fácil acceso, con buena infraestructura de caminos, con suelos aluviales profundos y horizontes de suelos tipo humus en las superficies. Estos suelos son el resultado general de los depósitos efectuados por siglos durante los desbordes de los ríos, principalmente el Chamelecón y el Ulúa, y, en menor grado, de la erosión por las corrientes en las montañas y de las tierras altas alrededor y en el interior del Valle de Sula.

Las tierras urbanizadas o para usos de asentamientos humanos, que consisten en una ciudad, La Lima, y varias aldeas y caseríos, representan un porcentaje interesante del total de las tierras del municipio, 11.62%. Una última categoría, el 7.35% del territorio, está constituida por tierras que han sido sembradas de bosques y por humedales o lagunas que han sido formados por meandros de los ríos o por sitios donde el nivel freático es alto y aparece sobre la superficie de la tierra. (Plan Municipal De Ordenamiento Territorial, 2006).

El Plan Municipal de Ordenamiento Territorial es el resultado de un marco metodológico para la Zonificación Territorial y del Diagnostico Territorial, apegado al contenido establecido en la Ley de Ordenamiento Territorial, a la información recabada en el campo por la empresa Consultora responsable y a los Términos de Referencia definidos por el Proyecto de Mitigación de Desastres Naturales (PMDN).

#### 4.8.1. PROPUESTA DE ZONIFICACIÓN TERRITORIAL

La zonificación es un instrumento técnico-legal normalmente utilizado para la preservación de los valores y calidad de la tierra, controlando sus usos y la intensidad de esos usos de acuerdo con objetivos y políticas establecidas según un objetivo mayor que, en esta instancia, es la Caracterización y la Planificación Territorial para la Gestión de Riesgos, que, junto con adecuación de esos usos a un plan, forma parte del proceso de la Mitigación de Desastres Naturales.

Por lo general, la zonificación está orientada a regulaciones sobre usos de la tierra y la intensidad de esos usos de manera tal que pueda existir control sobre esos usos, no se pierda el valor de la tierra debido a usos equivocados y se preserve la calidad ambiental de las regiones, áreas y sitios rurales o urbanos para los que se diseñan los planes de zonificación que, para estos efectos, constituyen instrumentos legales.

Las propuestas están hechas en base a las Categorías y Sub Categorías de Unidades de Ordenamiento Territorial resultado del proceso de configuración de los usos y cobertura existentes, de los factores de accesibilidad y de los conflictos de usos identificados.

#### 4.8.1.1. Categorías de Unidades de Ordenamiento Territorial

- a) Zonas de Desarrollo Potencial Agrícola, Ganadero y/o Urbano
- b) Zonas de Desarrollo Ganadero Actual
- c) Zonas de Restauración Ecológica
- d) Zonas de Núcleos Poblacionales
- e) Zonas de Protección de Márgenes Fluviales y Microcuencas Abastecedoras de Agua.
- f) Zonas Amenazadas por Inundaciones

En términos generales las Categorías y Subcategorías de Zonificación aplicables a la mayoría del territorio de La Lima son:

A/1 Zonas de Desarrollo Potencial Agrícola, Ganadero y/o Urbano

A/2 Zonas de Desarrollo Agrícola con Técnicas de Conservación de Suelos

C/10 Zonas de Desarrollo de la Conservación del Bosque con fines de Belleza Escénica

D/11 Zonas de Restauración Ecológica

E/5 Zonas de Núcleos Poblacionales

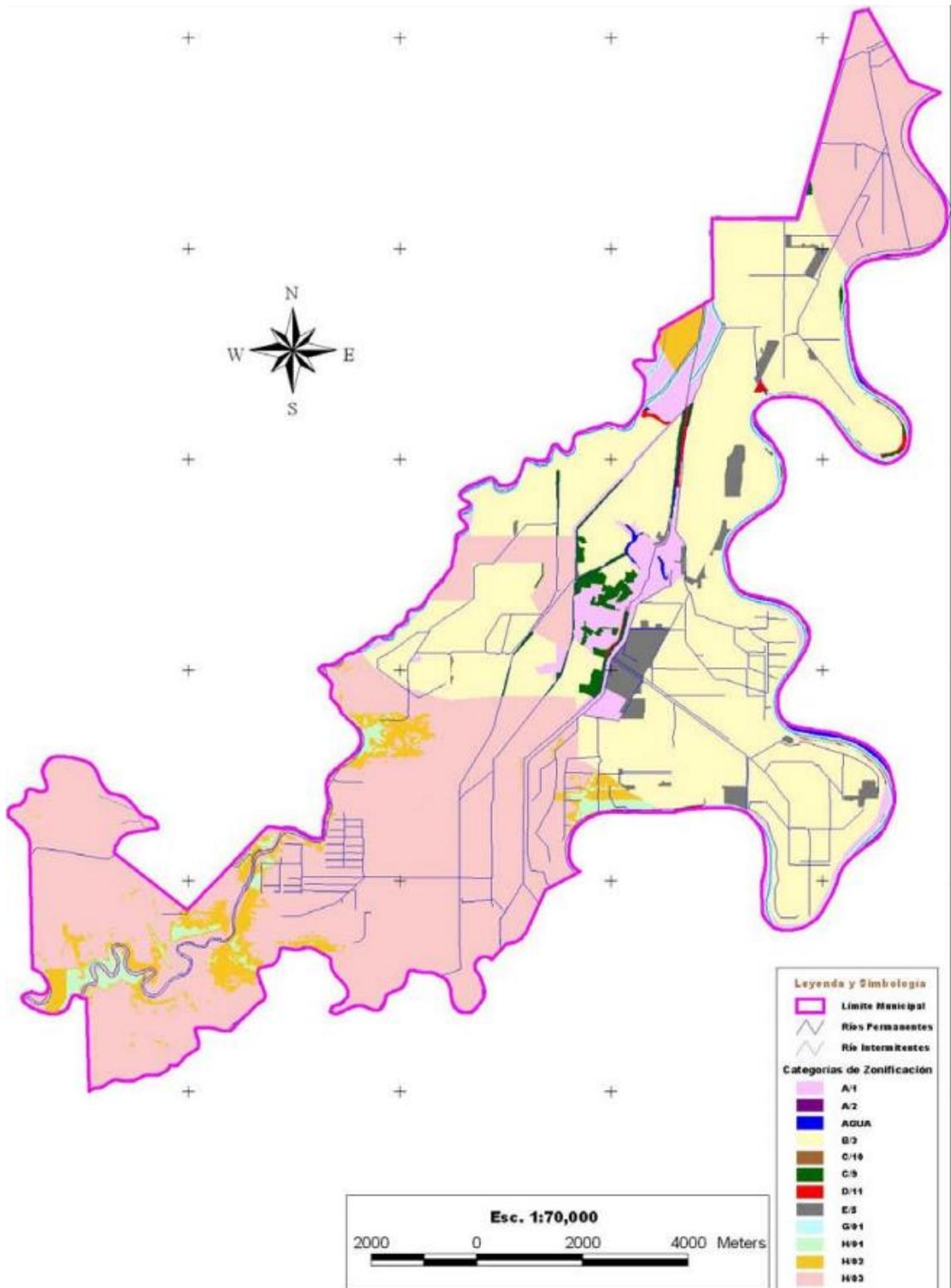
G/01 Zonas de Protección de Márgenes Fluviales

H. Zonas Amenazadas por inundaciones

H/01 Zonas de Amenaza Baja de Inundaciones

H/02 Zonas de Amenaza Media de Inundaciones

H/03 Zonas de Amenaza Alta de Inundaciones



**Ilustración 34: Zonificación Territorial, Municipio de La Lima**

Fuente: (Plan Municipal de Ordenamiento Territorial), 2006.

#### 4.8.1.2. Propuesta para los sectores urbanos

En el caso de los centros urbanos, La Lima y Flor de Oriente y las colonias que existen a lo largo de la carretera pavimentada hacia San Pedro sula, no se zonifica para los usos normales a estos tipos de zonas pobladas, sino que se zonifica en base a aspectos dirigidos a la mitigación de daños por desastres. En ese sentido, se proponen dos tipos de zonas:

- a) Zonas Habitables
- b) Zonas No Habitables

La primera categoría corresponde a aquellas tierras donde los efectos de las inundaciones han sido relativamente leves o aquellas zonas donde las inundaciones no han tenido efecto alguno. Se aplican restricciones referentes a los tipos de construcciones y a la calidad de la construcción permitida en esas zonas.

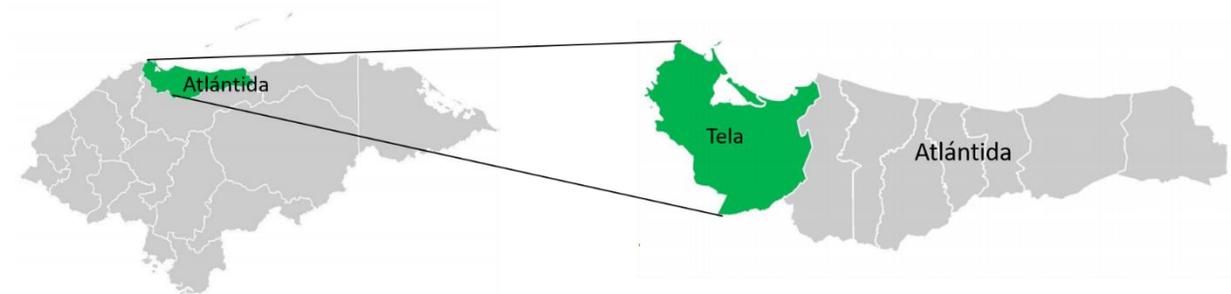
La segunda categoría se refiere a aquellas tierras donde la severidad de las inundaciones y la vulnerabilidad han sido extremas. Las restricciones serán máximas y no se permitirá ninguna construcción nueva ni la reparación o reconstrucción de ninguna existente. Solamente se permitirán usos que no representen peligros, tales como áreas para recreo o deportes, arboledas, plantíos de especies perdurables, etc.

#### 4.8.2. NORMATIVA DEL USO DE TERRITORIO

Se ha establecido una normativa bajo los criterios de riesgos de inundaciones, donde se especifican las edificaciones permitidas en cada zona por su nivel de amenaza.

- a) Nivel de amenaza BAJO
- b) Nivel de amenaza MEDIO
- c) Nivel de amenaza ALTO

## 4.9. TELA, ATLÁNTIDA

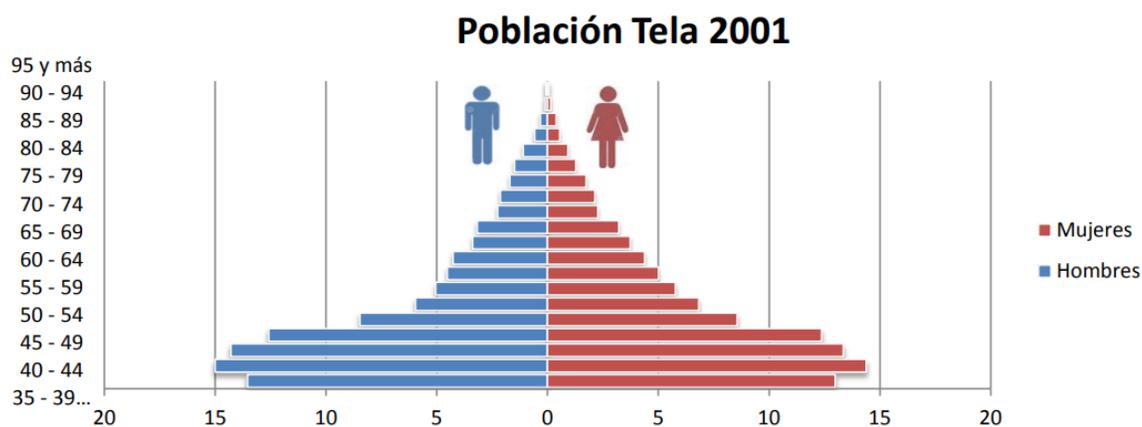


**Ilustración 35: Ubicación de Tela, Atlántida**

Fuente: (Soriano, S.), 2019.

El Municipio de Tela, se encuentra ubicado en la región norte del país, en el departamento de Atlántida cuenta con una extensión territorial de 1,163.3 Km<sup>2</sup>; política y administrativamente pertenece al Departamento de Atlántida.

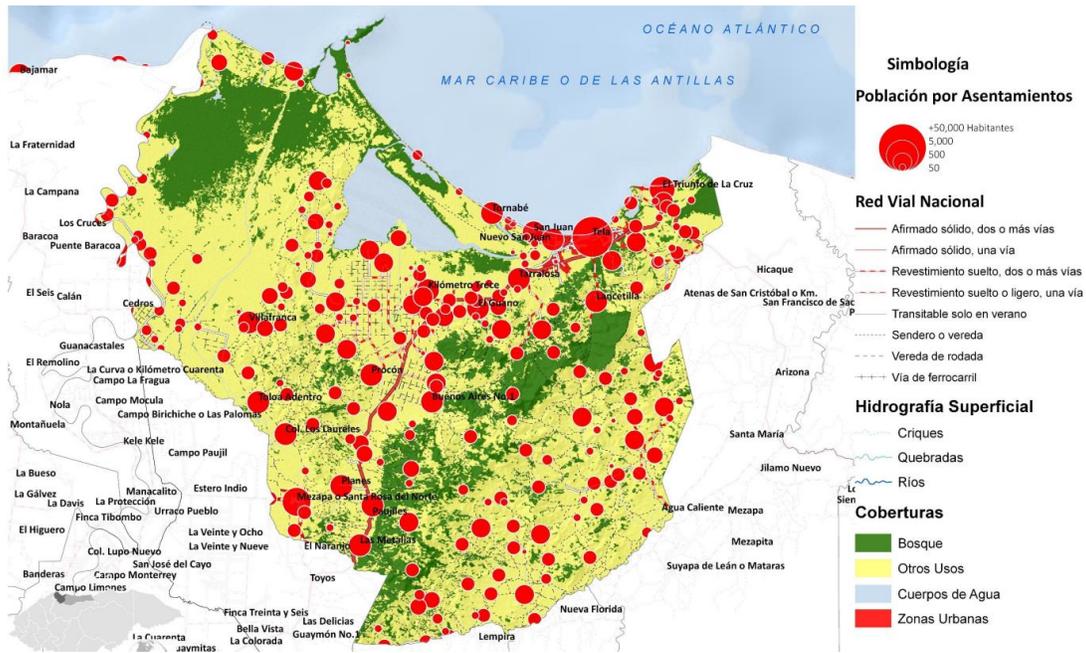
El municipio de Tela esta formado por 76 aldeas y 264 caseríos. La población mundial registro un incremento del 1.5% en los últimos 13 años, al pasar de 63 mil habitantes en 1988 a 77 mil habitantes en el 2001, crecimiento inferior al registrado a nivel nacional (2.7%). Su densidad es de 66.22 habitantes por km<sup>2</sup>. (Municipalidad, 2005).



**Ilustración 36: Pirámide de Edades, Tela, Atlántida.**

Fuente: (Atlas Municipal), 2015.

#### 4.9.1. PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA



**Ilustración 37: Asentamientos humanos y red vial.**

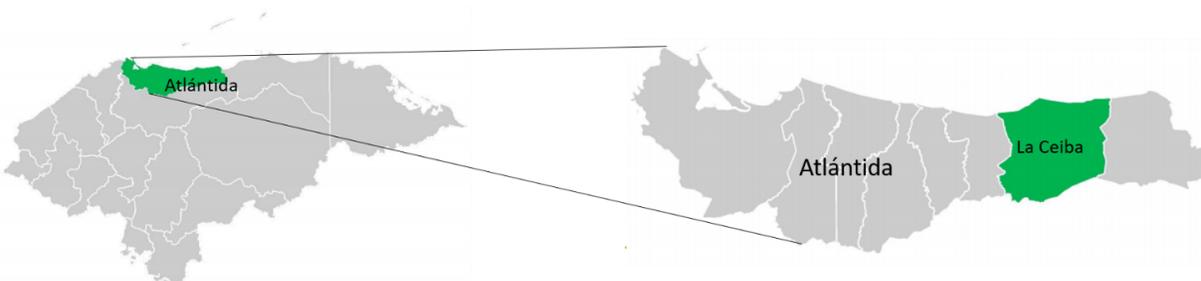
Fuente: (IGN, SINIT, ICF, INE). 2001.

En 1980 la Dirección General de Urbanismo de la Secretaría de Comunicaciones, Obras Públicas y Transporte, elaboro un Plan de Desarrollo Urbano, revisado en 1993, pero no se aplica.

La municipalidad no cuenta con recurso humano especializado.

El crecimiento urbano forzosamente debe ser hacia el oeste, debido a que las otras zonas del territorio municipal ya están comprometidas, sería necesario construir una nueva red de servicios, a partir de esto la alcaldía planea hacer un plan de urbanismo de la zona oeste.

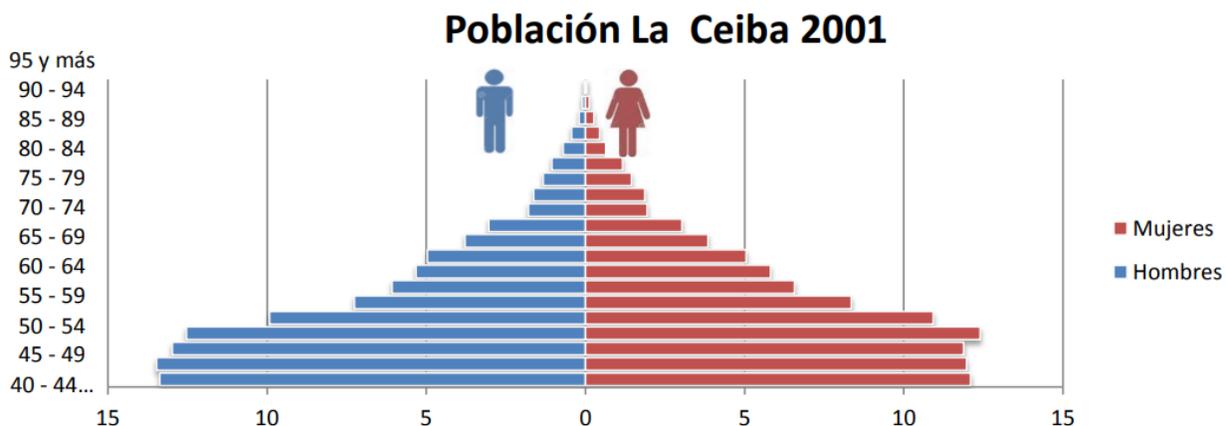
#### 4.10. LA CEIBA, ATLÁNTIDA



**Ilustración 38: Ubicación de La Ceiba, Atlántida.**

Fuente: (Soriano S.), 2019

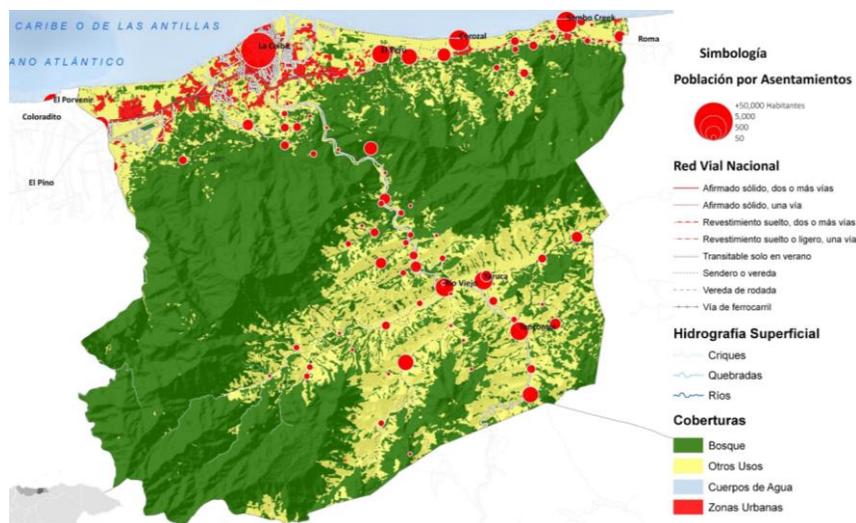
La ciudad de La Ceiba está ubicada en la costa norte de Honduras. Por su importancia económica, política y estratégica, es considerada la tercera ciudad del país. cuenta con una extensión territorial de 621.8 km cuadrados, con un total de 14 aldeas y 72 caseríos.



**Ilustración 39: Pirámide de edades, La Ceiba.**

Fuente: (Atlas Municipal), 2015.

La Ceiba es un municipio con baja densidad poblacional, a pesar de que en los últimos 20 años su población se ha incrementado de manera considerable debido a la inmigración de personas que llegan al municipio buscando mejores oportunidades; asimismo, motivados por la relativa tranquilidad con que se vive aquí, ya que es una de las ciudades con menor índice delictivo en el país. Su densidad poblacional se ubica en el orden de los 234 habitantes por Km<sup>2</sup>.



**Ilustración 40: Asentamientos humanos y red vial.**

Fuente: (IGN, SINIT, ICF, INE). 2001.

La municipalidad de La Ceiba, para su funcionamiento está organizada por departamentos, cada uno de ellos, cumple funciones diferentes para formar un conjunto. Hasta la fecha esta figura de participación ciudadana no ha funcionado como lo establece la Ley en el municipio y a pesar de los esfuerzos realizados para hacer efectiva la elección y funcionamiento del Consejo de Desarrollo Municipal, no ha sido posible conseguirlo, en parte motivado por que la coyuntura política del municipio no lo permitido.

#### 4.10.1.PLAN DE ARBITRIOS

Según el artículo número 2 del plan de arbitrios, este está sujeto a lo dispuesto en La Constitución de La República, Ley General del Ambiente, Código de Salud, Ley de Municipalidades, Ley de Minería, Ley Forestal, Ley Marco del Sector Agua Potable y Saneamiento, Ley de Procedimiento Administrativa, Ley de Propiedad, Ley de Ordenamiento Territorial, Ley Orgánica del Comisionado Nacional de los Derechos Humanos, Ley de Policía y Convivencia Social, Ley de la Procuraduría General del Ambiente, Reglamento de Residuos Sólidos, Ley de Simplificación Administrativa, Ley General de Turismo, y demás leyes aplicables, así como a los reglamentos especiales afines.

En la sección de catastro, sobre las urbanizaciones y lotificaciones se especifica que toda persona interesada en ejecutar un proyecto de urbanización deberá presenta la siguiente documentación:

1. Plano firmado y sellado por Planeamiento Urbano con la respectiva certificación de punto de acta de aprobación municipal.
2. Copia de Escritura de traspaso del área municipal.
3. Copia de boleta de pago por Permiso de Urbanización.

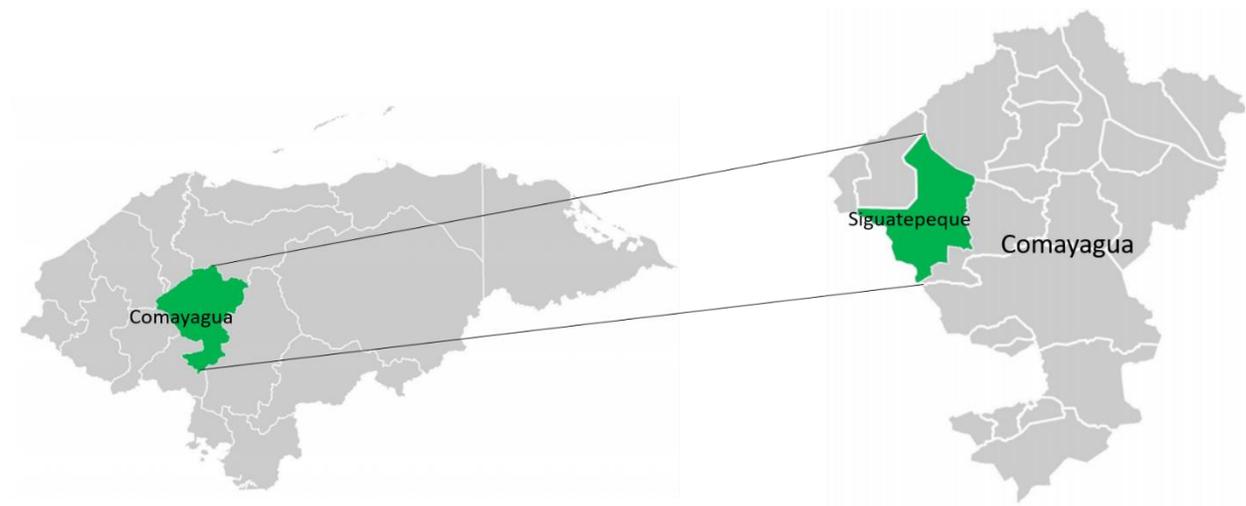
De igual manera se dan los parámetros de las zonas que se deben agregar en el diseño según el tamaño de la lotificación y especificando las áreas que se deben ceder a propiedad municipal. Así como también el cobro de las tarifas de Lotificación, que se hará en base a una evaluación que hará el departamento de Obras e Infraestructuras unidad de planeamiento urbano, sumando los valores actuales de la tierra como mínimo según valor Catastral más los costos de infraestructura.

Además de la documentación mencionada, el desarrollador debe presentar los siguientes datos:

1. El diseño del proyecto propuesto.
2. La memoria técnica con los desarrollos analíticos de los cálculos hidráulicos, estructurales y los movimientos matemáticos que incurran en el diseño.
3. Diseño del tratamiento a utilizar para las aguas servidas.
4. Copia del juego de planos completos del proyecto.

Las autorizaciones de conexión a urbanizaciones estarán sujetas a que el proyecto sea aprobado por La Corporación Municipal y autorizado por el Departamento de Planeamiento Urbano.

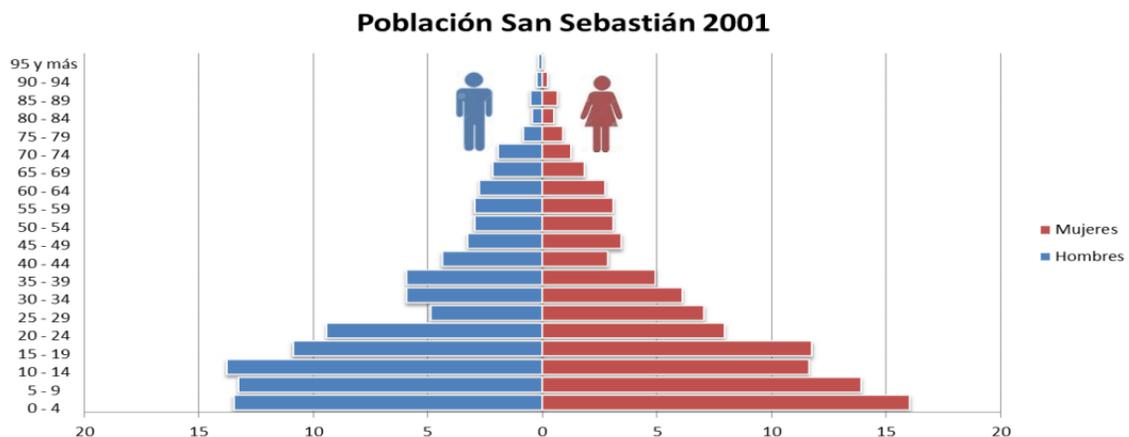
#### 4.11. SIGUATEPEQUE, COMAYAGUA



**Ilustración 41: Ubicación de Siguatepeque, Comayagua**

Fuente: (Soriano S.), 2019

Siguatepeque está situado al norte de la sierra de Montecillos, en la meseta central de Honduras, en la región central, situada entre las dos ciudades principales de Honduras, a 114 km de Tegucigalpa y 139 km de San Pedro Sula, teniendo su municipio una extensión territorial de 606.5 km<sup>2</sup> y una población estimada es de 85,213 de habitantes 52% corresponde a mujeres.



**Ilustración 42: Pirámide de edades, Siguatepeque**

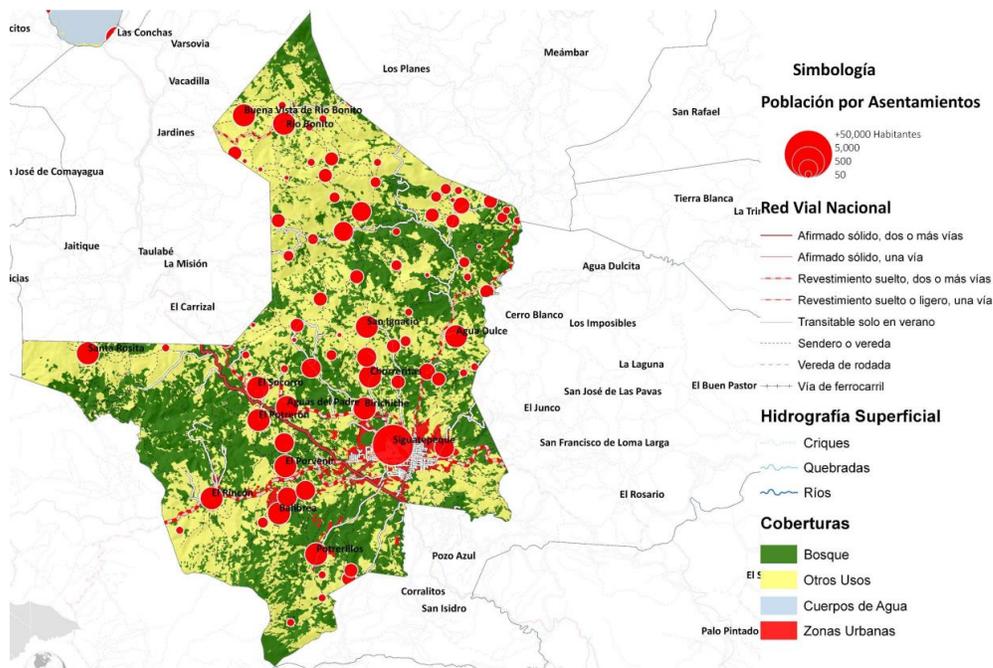
Fuente: (Atlas Municipal), 2015.

El movimiento poblacional de Siguatepeque durante el período 1988-2001, muestra una tasa de crecimiento media anual de 4%, como resultado de un aumento del 3.2% en el área urbana y 4.6%

en el área rural. Para el presente año del 2005, las cifras reflejan una población estimada total de 73.126 habitantes, de la cual 47.600 habitantes corresponden al área urbana y 25.566 al área rural. (COFINSA, 2005).

En materia de infraestructura, el municipio de Siguatepeque tiene un nivel adecuado, en relación con otras ciudades del mismo tamaño. Por ejemplo, la cobertura de energía eléctrica domiciliar y comercial en el área urbana es casi total, existiendo un 73% de cobertura para todo el municipio.

En cuanto a las vías de comunicación, la carretera de Tegucigalpa a la Cabecera Municipal, se encuentra en condiciones favorables, pues por ser una vía estratégica se le proporciona mantenimiento permanente. Así mismo, operan varias empresas de buses que prestan el servicio todo el día, así como otras unidades que permiten una movilización permanente hacia y del interior del municipio. Para San Pedro Sula, hay opciones de hora y de categoría de servicios, lo mismo que para las ciudades de Comayagua y Tegucigalpa. Por otra parte, muchas de las avenidas y calles de la ciudad han sido pavimentadas, pero la mayoría de los principales caminos que unen el casco urbano con las aldeas y principales caseríos del área rural, se encuentran en regular y mal estado.



**Ilustración 43: Asentamientos humanos y red vial, Siguatepeque**

Fuente: (IGN, SINIT, ICF, INE). 2001.

De acuerdo con la Ley de Municipalidades, la Corporación Municipal, representa la máxima autoridad dentro del término municipal, debiendo estar integrada por un alcalde, un Vicealcalde y un número de regidores proporcional a la población del municipio.

Para el cumplimiento de las funciones y responsabilidades establecidas, la organización municipal se apoya en una serie de leyes, manuales, reglamentos y procesos, cuyo número y grado de aplicabilidad es variable tomando como referencia los porcentajes de cumplimiento establecidos en la Ley de Municipalidades y las disposiciones internas tomadas a este respecto. Entre los instrumentos normativos más importantes deben mencionarse la Ley de Municipalidades, la Ley de Agua Potable y Saneamiento, los planes de arbitrios, etc. en el marco de los cuales se sitúa la actuación municipal en su contexto general. Con respecto a los reglamentos básicos, la municipalidad tiene un plan de arbitrios, reglamento interno, reglamento de policía, de viáticos, de corporación municipal, cementerio y obras públicas, de participación ciudadana y de desarrollo urbano, estando concesionados los mercados y siendo suministrado el servicio de agua potable por parte del SANAA.

#### 4.11.1. EL PLAN ESTRATÉGICO DE DESARROLLO MUNICIPAL

Contiene, tanto un análisis del municipio en aspectos históricos, administrativos, sociales, económicos, de infraestructura y medio ambientales, como las estrategias de desarrollo, una matriz de proyectos estratégicos priorizados, programas de desarrollo y planes de acción para ejecutar dichos programas de desarrollo.

Es importante agregar que el PEDM, aún no ha sido validado por las autoridades superiores, existiendo preocupación en el seno de la municipalidad dado que prevalece el firme interés de someterlo, cuanto antes, a la aprobación de la Corporación Municipal y empezar a utilizarlo como marco de referencia para el desarrollo de las diferentes actividades que tiene programado realizar la municipalidad.

#### 4.11.2. PLAN DE DESARROLLO URBANO

Existe un Plan de Desarrollo Urbano, que fue elaborado con la participación de las diferentes unidades operativas municipales. Además del Plan de Desarrollo Urbano, cuenta con un

Reglamento de Construcción, Lotificación y Zonificación Urbana, que fue aprobada en abril del año 2003, siendo ejecutado por el Departamento de Obras Públicas.

#### 4.11.3. PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Existe también un Plan de Ordenamiento Territorial que está siendo implementado. A este respecto, es oportuno mencionar el Convenio de Cooperación Interinstitucional entre el Proyecto de Administración de Tierras de Honduras (PATH) y la municipalidad, con el objetivo general de normar las formas de relación entre ambas partes en el marco de la implementación del proceso de saneamiento y regularización de la tenencia de la tierra que lleva a cabo el PATH en el Departamento de Comayagua.

#### 4.11.4. EMISIÓN DE PERMISOS PARA URBANIZAR

Según los artículos del 65 al 68 se especifican las áreas donde es permisible desarrollar un proyecto de urbanización, las condiciones de los terrenos y su ubicación, así como también se mencionan los servicios con los que debe contar toda urbanización como sistema de alumbrado público ya cometidas domiciliarias de energía eléctrica, tratamiento adecuado de calles, sistema de drenajes de agua lluvia, sistema de drenaje de aguas negras y sistema de agua potable.

#### 4.11.5. REGLAMENTO DE DISEÑO URBANO

Según el artículo 69, toda urbanización esta obligada a contar con ciertas áreas que se especifican en la siguiente tabla.

<b>Áreas de Equipamiento</b>	<b>Porcentajes</b>
<b>1. Centro Comunal</b>	Ver tabla de parámetros de requerimientos.
<b>2. Área Deportiva</b>	Estimar 2.50 metros cuadrados por lote a urbanizar con pendiente adecuada no mayor al 16%, para la construcción de canchas y áreas para deportes
<b>3. Área Verde y de Reforestación</b>	Área Verde cuatro por ciento (4%) del área útil con pendiente plana desde cero por ciento (0%) hasta un máximo de dieciséis por ciento (16%) (Área útil igual a Área total menos calles y Pasajes), Área de reforestación serán aquellas con pendiente mayor al 50% de terreno natural y serán no urbanizables.
<b>4. Área Escolar</b>	Estimar 5.00 metros cuadrados por lote a urbanizar si lo requiere el Ministerio de Educación y/o lo requiere Control de la Construcción, el diseño vial proveerá el incremento del tráfico que esta área causará en la urbanización. Esta área deberá de ser pagada al urbanizador

**Ilustración 44: Tabla de requerimientos.**

Fuente: (Certificación), 2014

Se menciona también las áreas que se deben prever para las urbanizaciones con número de viviendas específicos, al igual que las áreas que se deberán ceder a propiedad municipal. Se especifican los parámetros para el trazado de cuadras o bloques de acuerdo al tamaño y forma que tendrá cada lote a urbanizar, el trazado de lotes se rigen por lo establecido en el reglamento para cada zona.

Todo proyecto de urbanización deberá cubrir las etapas siguientes, en las cuales se deberá cumplir con los procesos y requisitos establecidos:

- a) Análisis del anteproyecto.
- b) Aprobación final de proyectos

Se presentarán adicionalmente a los requisitos exigidos, tres copias de una Memoria que deberá contener lo siguiente:

1. Descripción de la lotificación indicando tamaño, medida de lotes, número, área total de lotificación, etc.
2. Costo total de la lotificación y valor por metro cuadrado para la venta.
3. Plan de trabajo para la ejecución de los servicios públicos, presupuestos y programación de todas las obras.

4. Plan de trabajo, presupuesto y programación para las obras de parques u equipamiento social.

El interesado debe además, presentar un juego de planos originales finales del proyecto y seis copias del plano de Uso de Suelo del proyecto a la Gerencia Control de la Construcción, previo a la autorización correspondiente.

Para Anteproyectos de Urbanizaciones y Condominio, Proyecto Final de Urbanización, Ampliaciones de Urbanizaciones, Modificaciones de Urbanizaciones y Proyecto Final de Condominio requieren:

1. Copia del documento de identidad.
2. Solvencia Municipal del propietario, condueños o representante Legal
3. Acta de nombramiento de Representante Legal original o autenticada (cuando es una empresa o sociedad).
4. Copia de Escritura pública del inmueble ò Contrato de Promesa de Venta autenticada ó constancia de legalización de tierras ante la AMDC.
5. Estado de Cuenta (Bienes Inmuebles) solvente al año en que se presente a realizar los trámites.
6. Croquis de Ubicación.

Planos para presentar:

1. Plano de estructuras de muros de contención.
2. Plano de instalaciones especiales.
3. Seis copias de los planos urbanísticos, mostrando derechos de vía, líneas de construcción y dimensionamiento de los lotes con sus respectivos cuadros de uso de suelos.
4. Plano de geometría de lotes con calles y áreas a ceder acotadas. Esta última cuando aplique (cuantificación de áreas verdes y áreas de equipamiento).
5. Plano de geometría de ejes y sus derechos de vía respectivo, debidamente acotados.
6. Plano de terreno a urbanizar con sus límites y colindancias, mostrando curvas de nivel a cada metro (escala 1:1000 como mínimo).
7. Plano que contenga plataformas con niveles y curvas de nivel (Plantas y Secciones).

8. Secciones transversales y longitudinales, mostrando pendientes, nivelaciones y perfiles de vías. Planos de las áreas verdes y áreas de equipamiento a ceder, con los datos del levantamiento topográfico.
9. Planos revisados y aprobados por el SANAA de los diseños de agua potable, aguas negras y drenajes pluviales.
10. Dos copias del plano de lotificación diseñado sobre un levantamiento topográfico a escala 1:1000 como mínimo, con curvas de nivel y graficación de lo existente. CD con copia digital de los planos en formato .cad, .cals, .pdf o dxf.
11. Planos Requeridos: Arquitectos, 1 juego de planos originales
12. Plano de Polígono con curvas de nivel según Escritura Pública debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad.
13. Una copia del plano urbanístico, mostrando derechos de vía, líneas de construcción y dimensionamiento de los lotes con sus respectivos cuadros de uso de suelos.

## V. METODOLOGÍA

### 5.1. CONGRUENCIA METODOLÓGICA

La congruencia metodológica es una herramienta que nos permite organizar las etapas de estudio, reducir tiempos y esfuerzos para comprobar la eficacia de la investigación, se desarrolla tomando en cuenta las preguntas de investigación, los objetivos y las variables.

**Tabla 1: Matriz Metodológica**

Título	Preguntas de Investigación	Objetivo		Variables		
		General	Específico	Independiente	Dependiente	
Diseño y Gestión de Urbanizaciones Cerradas	¿Como se desarrollan las urbanizaciones cerradas a partir del surgimiento?	Identificar los aspectos positivos y negativos de las urbanizaciones cerradas por medio del estudio del desarrollo que han tenido en los últimos años, concientizando al urbanizador a ejecutar proyectos de urbanización	Conocer la evolución que han tenido las urbanizaciones cerradas a partir del surgimiento, estableciendo un análisis de las causas y consecuencias que se aplicarán al estudio específico de casos en macroentorno y microentorno.	Desarrollo	Parámetros para el diseño y gestión de urbanizaciones en Honduras	
	¿Cuál es el comportamiento de las urbanizaciones cerradas en otros países Latinoamericanos?		Analizar un caso internacional de éxito enfocado en las urbanizaciones cerradas, indicando aspectos positivos y negativos que intervienen en este fenómeno por medio del análisis secuencial del desarrollo urbano, para el fortalecimiento del estudio del comportamiento urbano.			Desarrollo
	¿Cuáles son los parámetros de diseño que exige cada municipalidad según las ordenanzas municipales?		Definir el procedimiento en etapas que se exigen en las ciudades de El Progreso, San Pedro Sula, La Lima, Tela, Ceiba y Siguatepeque, para el diseño y ejecución de un proyecto de urbanización cerrada, estableciendo una comparación del proceso legal en cada una de las municipalidades.			Diseño

Título	Preguntas de Investigación	Objetivo		Variables	
		General	Específico	Independiente	Dependiente
	¿Qué exigencias presentan las municipalidades de El Progreso, San Pedro Sula, La Lima, Tela, Ceiba y Siguatepeque para la gestión del desarrollo de un proyecto urbano?		Indicar los requisitos necesarios del diseño y gestión para la ejecución de una urbanización cerrada, conociendo el proceso para obtener la aprobación y posteriormente el desarrollo de un proyecto urbano.	Gestión	

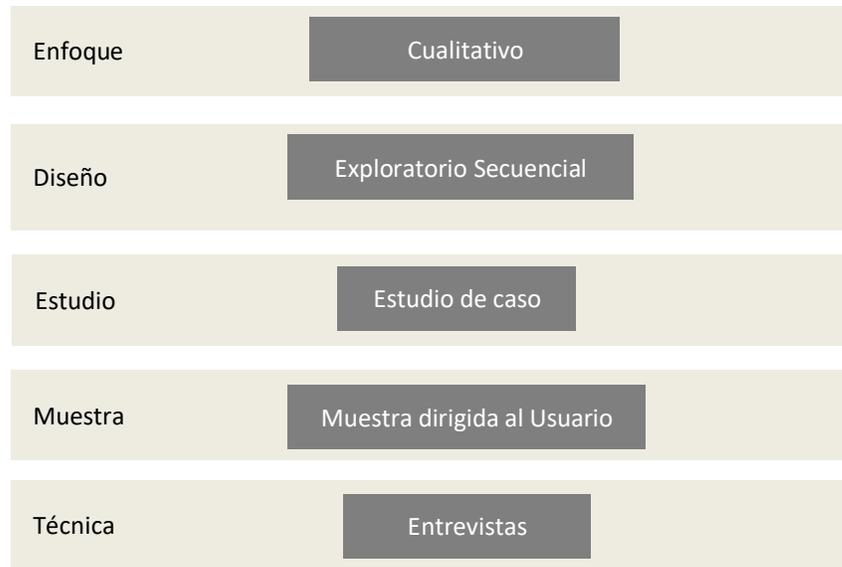
Fuente: Tabla de Soriano, S. (2019)

## 5.2. ENFOQUE Y MÉTODOS

A esta investigación acerca del "Diseño y Gestión de Urbanizaciones Cerradas" se le da el enfoque cualitativo donde según (SAMPIERI, 2014):

El enfoque cualitativo también se guía por áreas o temas significativos de investigación. Sin embargo, en lugar de que la claridad sobre las preguntas de investigación e hipótesis preceda a la recolección y el análisis de los datos, los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos.

El diseño de esta investigación es en un enfoque cualitativo al método de recolección de datos que se utilizó y siguiente a esto, el análisis de la información y a partir de esto generar las preguntas de investigación con el fin de perfeccionar sus respuestas. Este método investigativo varía sobre cada uno de los objetos de estudio, variando los resultados de datos que se obtienen de cada una de las municipalidades estudiadas.



**Ilustración 45: Tipo de Metodología Empleada para el estudio.**

Fuente: Ilustración de Soriano, S. (2019)

### 5.3. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

El diseño de la investigación es el plan que se utiliza para obtener las respuestas a las preguntas de investigación y obtener información exacta, clara y concisa. Este diseño estructura los estudios coherentemente haciendo uso de segmentos de información viable, también especifica los pasos que deberán de tomarse para controlar las variables y señala cuando se van a recabar los datos especificando el ambiente en el cual se realizará el estudio. (Cabrero, Richart, 2016)

### 5.4. POBLACIÓN Y MUESTRA

El estudio de la población en esta investigación ha servido como referencia para el estudio de los fenómenos urbanos en cada ciudad, siendo relativo con la extensión territorial y la proliferación de las ciudades que son base para dar resultados en la investigación.

A partir de este análisis, la muestra representa una parte de la población que es estudiada para los datos finales dados para cada ciudad.

### 5.5. UNIDAD DE ANÁLISIS Y RESPUESTA

La unidad de análisis y respuestas es la sección que representa la investigación, la cual informa, a partir del objetivo específico, como se puede completar la información por medio de entidades

como documentación municipal, entrevistas, experiencias y otras fuentes de información secundarias.



**Ilustración 46: Unidad de Análisis.**

Fuente: Soriano, S. (2019)

## 5.6. FUENTES DE INFORMACIÓN

Para la elaboración de este informe de investigación fue necesario acudir a diferentes fuentes de información que ayudaron a completar los datos necesarios.

## 5.7. FUENTES DE INFORMACIÓN PRIMARIAS

- 1) Entrevistas: Se realizaron entrevistas a personas expertas en el área y con el conocimiento específico de la información de municipalidades.
- 2) Relatos: Se hicieron conversatorios con personas que han trabajado bajo este contexto urbano y dieron sus testimonios de experiencias.
- 3) Asesorías temáticas: Conversatorio con personas que se desempeña en el área del diseño urbano.
- 4) Libros: Se acudió a algunos libros con la temática del desarrollo urbano y procesos de diseño.
- 5) Estadísticas: Documentación municipal que contiene datos estadísticos de cada municipalidad.

## **5.8. FUENTES DE INFORMACIÓN SECUNDARIAS**

- 1) Información específica que dieron los expertos en el tema
- 2) Revistas
- 3) Fuentes bibliográficas de sitios web

## **5.9. LIMITACIONES DEL ESTUDIO**

Durante el tiempo en el que se realizó la investigación se presentaron varias limitaciones, entre las cuales se encuentra:

Disposición: Al acordar una cita con personas pertinentes al desarrollo de la investigación y no lograr una reunión en el tiempo establecido.

Documentación: La Falta de registros por parte de las municipalidades y los organismos competentes, al no crear documentos de regulación urbana.

Tiempo: La disposición de tiempo personal por la carga de trabajo que presentaba la empresa.

## VI. RESULTADOS Y ANÁLISIS

Tabla 2: Especificaciones municipales para el desarrollo de una urbanización

CIUDAD	DOCUMENTO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	PROCESO DE APROBACIÓN
El Progreso, Yoro	Plan de Desarrollo Municipal con Enfoque en Ordenamiento Territorial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Escritura de la propiedad</li> <li>2. Plano topográfico del terreno</li> <li>3. Plano de distribución de lotes y usos de suelo</li> <li>4. Plano de red de agua potable aprobada por SANAA</li> <li>5. Plano de red de alcantarillado sanitario o solución para el tratamiento de las aguas negras sea fosa séptica, resumidero, etc.</li> <li>6. Plano de red de alcantarillado pluvial</li> <li>7. Memorias de cálculo de los distintos diseños</li> <li>8. Plano de red de distribución de energía eléctrica aprobada por EEH</li> <li>9. Copia del recibo de viene inmuebles</li> <li>10. Copia de solvencia municipal del propietario</li> <li>11. Copia de la cedula del propietario</li> <li>12. Copia de uso de suelo emitido por Planificación Urbana</li> <li>13. Copia de dictamen emitido por la DEMA</li> <li>14. Licencia ambiental SERNA o DEMA</li> <li>15. Presupuesto del proyecto</li> <li>16. Proyecto aprobado por El Heroico y Benemérito Cuerpo de Bomberos. Alturas reglamentarias.</li> <li>17. Certificado de punto de acta de aprobación de La Honorable Corporación Municipal.</li> <li>18. Firma de planos, para registro en IP</li> <li>19. Procede a pago y asignación de clave catastral.</li> </ol>

<b>San Pedro Sula, Cortés</b>	Ordenanza de Zonificación y Urbanización	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Solicitar constancia de Uso de Suelo ante la Dirección de Urbanismo y Medio Ambiente.</li> <li>2. Solicitar la emisión de Directrices ante la Dirección de Urbanismo y Medio Ambiente.</li> <li>3. Solicitar la Aprobación del anteproyecto de urbanización ante la Comisión Técnica de Urbanismo y Obras Públicas.</li> <li>4. Solicitar la aprobación del diseño final del proyecto de urbanización ante La Comisión Técnica de Urbanismo y Obras Públicas.</li> <li>5. Obtener dictamen de aprobación de la Dirección de Urbanismo y Medio Ambiente, de los lotes que se proponen como áreas de uso público (15%) más el área de A) EQUIPAMIENTO de la urbanización (áreas para pozos, tanques, canales, plantas de tratamiento y garitas o puntos de control en los accesos) B) SISTEMA VIAL (calles, pasajes, servidumbres, plazas). Lo comprendido en los incisos A y B no forman parte del 15%.</li> <li>6. Hacer entrega formal de las áreas de uso público ante la Gerencia Legal, incluyendo las actas de aceptación de los sistemas de la urbanización por parte de Gerencia de infraestructura, División Municipal Ambiental (DIMA) Aguas de San Pedro y el Departamento De Transporte Público.</li> </ol>
<b>La Lima, Cortés</b>	Propuesta de Plan Municipal de Ordenamiento Territorial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fotocopia de la cedula de identidad y solvencia municipal vigente del propietario de la obra.</li> <li>2. Fotocopia del carné del albañil y solvencia municipal vigente del responsable de la obra.</li> <li>3. Fotocopia de los recibos con sello de pago de bienes inmuebles y servicios públicos.</li> <li>4. Presupuesto de la construcción: lista de materiales con precios, más el costo de la mano de obra del albañil o constructor responsable de la obra.</li> <li>5. Planos del proyecto.</li> </ol>
<b>Tela, Atlántida</b>	No tiene	No esta especificado
<b>Ceiba, Atlántida</b>	Plan de Arbitrios	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Plano firmado y sellado por Planeamiento Urbano con la respectiva certificación de punto de acta de aprobación municipal.</li> <li>2. Copia de Escritura de traspaso del área municipal.</li> <li>3. Copia de boleta de pago por Permiso de Urbanización.</li> </ol>

		<ol style="list-style-type: none"> <li>4. El diseño del proyecto propuesto.</li> <li>5. La memoria técnica con los desarrollos analíticos de los cálculos hidráulicos, estructurales y los movimientos matemáticos que incurran en el diseño.</li> <li>6. Diseño del tratamiento a utilizar para las aguas servidas.</li> <li>7. Copia del juego de planos completos del proyecto.</li> </ol>
<b>Siguatepeque, Comayagua</b>	Plan de Ordenamiento Territorial	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Descripción de la lotificación indicando tamaño, medida de lotes, número, área total de lotificación, etc.</li> <li>2. Costo total de la lotificación y valor por metro cuadrado para la venta.</li> <li>3. Plan de trabajo para la ejecución de los servicios públicos, presupuestos y programación de todas las obras.</li> <li>4. Plan de trabajo, presupuesto y programación para las obras de parques u equipamiento social.</li> <li>5. Plano de estructuras de muros de contención.</li> <li>6. Plano de instalaciones especiales.</li> <li>7. Seis copias de los planos urbanísticos, mostrando derechos de vía, líneas de construcción y dimensionamiento de los lotes con sus respectivos cuadros de uso de suelos.</li> <li>8. Plano de geometría de lotes con calles y áreas a ceder acotadas. Esta última cuando aplique (cuantificación de áreas verdes y áreas de equipamiento).</li> <li>9. Plano de geometría de ejes y sus derechos de vía respectivo, debidamente acotados.</li> <li>10. Plano de terreno a urbanizar con sus límites y colindancias, mostrando curvas de nivel a cada metro (escala 1:1000 como mínimo).</li> <li>11. Plano que contenga plataformas con niveles y curvas de nivel (Plantas y Secciones).</li> <li>12. Secciones transversales y longitudinales, mostrando pendientes, nivelaciones y perfiles de vías. Planos de las áreas verdes y áreas de equipamiento a ceder, con los datos del levantamiento topográfico.</li> <li>13. Planos revisados y aprobados por el SANAA de los diseños de agua potable, aguas negras y drenajes pluviales.</li> <li>14. Dos copias del plano de lotificación diseñado sobre un levantamiento topográfico a escala 1:1000 como mínimo, con curvas de nivel y graficación de lo existente. CD con copia digital de los planos en formato .cad, .cals, .pdf o dxf.</li> </ol>

- 
15. Planos Requeridos: Arquitectos, 1 juego de planos originales
  16. Plano de Polígono con curvas de nivel según Escritura Pública debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad.
  17. Una copia del plano urbanístico, mostrando derechos de vía, líneas de construcción y dimensionamiento de los lotes con sus respectivos cuadros de uso de suelos.
- 

Fuente: (Soriano S.), 2019.

## VII. CONCLUSIONES

Como conclusiones se ha dado respuesta a los objetivos general y específicos, así como también a las preguntas de investigación que se han generado durante la realización del informe.

- 1) El desarrollo de las urbanizaciones cerradas en Latinoamérica nace a partir de casos modelo en Los Estados Unidos, tomando el nombre de "suburbios". Estos modelos crecen a medida que se extiende la infraestructura vial y los fáciles accesos a créditos hipotecarios, pero la diferencia es que, por cuestiones sociales y gubernamentales, este fenómeno obtiene comportamientos diferentes ya que en Latinoamérica existe la escasez de infraestructura y servicios básicos en las periferias, por lo tanto, el crecimiento urbano acelerado solo ha traído consecuencias en el déficit de servicios en ciertas zonas.
- 2) En el caso de La Región Metropolitana de Buenos Aires se conoce las consecuencias que han generados las conurbaciones en el área rural, siendo la extensión de accesos viales, la migración de la población que busca cercanía a los servicios básicos y el crecimiento acelerado de la población. La expansión urbana que sufre la ciudad provoca que la zona rural esté más alejada del centro de la ciudad, es decir, donde se encuentra mayormente la actividad económica, provocando así el encarecimiento de los productos agrícolas.
- 3) Honduras ha tenido una planificación urbana nivel nacional datado desde el desarrollo del METROPLAN, para la ciudad de Tegucigalpa, el Plan de Desarrollo Urbano de San Pedro Sula y guías de desarrollo urbano para las ciudades cabeceras departamentales. Hasta la aprobación de los documentos de ordenamiento territorial a nivel municipal con enfoque en las principales ciudades las cuales cuentan con una ordenanza municipal que regule los usos de suelo y zonificación. El Progreso y San Pedro Sula y Siguatepeque que cuentan con una ordenanza municipal completa, mientras que Tela no ha obtenido aprobación; Ceiba cuenta solamente con un plan de arbitrios y La Lima se rige bajo una propuesta de ordenamiento territorial por parte de los proyectos de mitigación de desastres naturales.

## **VIII. RECOMENDACIONES**

En esta sección de la investigación se brindan ciertas sugerencias para el trabajo desarrollado en la práctica profesional y para la ejecución del informe.

A la empresa Desarrollos S.A. de C.V. se le sugiere:

- 1) Sobre la entrega de los informes semanales, quincenales, etc, que son entregados por el supervisor de proyecto, establecer fechas máximas para la entrega de los mismos.
- 2) Por seguridad y mantener el prestigio de la empresa exigir el uso del equipo de protección personal a los empleados de cada uno de los contratistas que laboran para la empresa.
- 3) Un estudio previo del contexto donde se desarrollan los proyectos urbanos para evitar problemas posteriores a la ejecución de las urbanizaciones.

A la carrera de arquitectura, UNITEC se le sugiere:

- 1) Hacer énfasis en el estudio y la práctica de la cuantificación de obras y la elaboración de presupuestos para proyectos.
- 2) Implementar talleres, seminarios, etc, que ayuden al estudiante a conocer y entender los procesos constructivos de los diversos tipos de obras ligadas a la construcción.

## IX. BIBLIOGRAFÍA

- Chumillas, I. R. (2005). ¿'Privatopía' versus ciudad pública? La materialización del miedo en el espacio urbano. En I. R. Chumillas, *¿'Privatopía' versus ciudad pública? La materialización del miedo en el espacio urbano*.
- Collado, L. Z. (2007). *URBANIZACIONES CERRADAS: SEGURIDAD Y*.
- Coordinadores Académicos y Docentes Asesores. (2012). *Guía de Estructura y Estilo para Informes de Práctica Profesional y Proyecto de Graduación*. Tegucigalpa: Facultad de Ingeniería UNITEC.
- Libertun, N. (6 de Agosto de 2012). *Ciudades Sostenibles* . Obtenido de Urbanizaciones Cerradas en Latinoamérica.
- Manrique, F. (15 de Diciembre de 2014). *pcnpost*. Obtenido de El crecimiento de los suburbios: tendencia mundial: <https://pcnpost.com/el-crecimiento-de-los-suburbios-tendencia-mundial/>
- Matilda, M. (16 de Junio de 2014). *Scielo*. Obtenido de [http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0186-72102015000100103#aff1](http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0186-72102015000100103#aff1)
- Nilson, A. H. (2013). *Diseño de Estructuras de Concreto*. Colombia: McGraw Hill.
- Progreso, M. d. (2015). *Plan de Desarrollo Urbano con enfoque en Ordenamiento territorial*. El Progreso.
- Real Academia Española. (2001). *Diccionario de la Lengua Española, XXII Edición*. Madrid, España: RAE.
- SIES, M. C. (2001). *Suburbios Norteamericanos*.
- Sula, S. P. (2015). *Ordenanza Municipal*.
- Zelaya Oviedo, C. A., & Paredes Heller, J. (2012). *Manual para la redacción de Tesis de Posgrado*. Tegucigalpa: Facultad de Posgrado UNITEC.