

**CONCEJO MUNICIPAL DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ
MUNICIPALIDAD DE SAN LUCAS SACATEPEQUEZ**

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

El Concejo Municipal de San Lucas Sacatepéquez

Considerando:

Que la Constitución Política de la República de Guatemala establece que los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas con autoridades electas directa y popularmente que tienen, entre otras funciones, la de obtener y disponer de sus recursos y atender el ordenamiento territorial de su jurisdicción cumpliendo sus fines propios.

Considerando:

Que de conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, el gobierno municipal es ejercido por un concejo, el cual tiene entre otras facultades, el ejercer control urbanístico en su circunscripción territorial, para lo cual debe emitir y aprobar los acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales que tengan como finalidad, el fortalecimiento de la gestión y el desarrollo municipal como expresión fundamental del poder local.

Por Tanto:

En el ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 254, 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala; 1, 2, 3, 6, 7, 9, 33, 35, 38,40, del Código Municipal;

Acuerda:

Emitir el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

OBJETO

Artículo 1. Este reglamento rige todas las actividades de excavación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de toda edificación, en el municipio de San Lucas Sacatepéquez, Departamento de Sacatepéquez, quedando obligados los vecinos a obtener licencia municipal de la actividad que corresponda. Para los efectos correspondientes en lo sucesivo se podrá denominar simplemente como “El Reglamento”, la Oficina Municipal de control de la construcción, como “La Oficina”, el Juzgado de Asuntos Municipales, como “El Juzgado”

DEFINICIONES, para los efectos de interpretación del contenido de este reglamento se definen los siguientes conceptos:

Artículo 2. “El Reglamento”, establece las normas municipales mínimas que en adelante deberán observarse en:

A) Edificaciones de uso privado:

Toda construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones de uso privado, queda sujeta a las disposiciones de “El Reglamento” con el objeto de salvaguardar las vidas y la salud

de edificios, área de estacionamiento de vehículos, ancho de banquetas y disposiciones de los servicios de aguas y drenajes.

Artículo 3. En razón del uso al que se destine, se consideran edificaciones de uso privado y público, las siguientes:

A) De uso privado:

Aquellas que no albergarán ni servirán permanentemente de lugar de reunión, a un número considerable de personas.

B) De uso público: (del Estado o Particulares).

Aquellas que albergarán permanentemente o servirán de lugar de reunión, a un número considerable de personas.

Se incluye en este renglón las escuelas, iglesias, hospitales, asilos, fábricas, cinematógrafos, teatros, auditorios, salas de espectáculos en general, etc.

Artículo 4. Es prohibido para cualquier persona, natural o jurídica, firma o entidad, erigir, construir, ampliar, modificar, reparar, demoler y ocupar cualquier edificación, sin llenar las estipulaciones de “El Reglamento”. Es prohibido, también, que una edificación sea hecha en contra de y en violación del mismo, los infractores de sus disposiciones, serán sancionados conforme se dispone en el Título “SANCIONES”.

Artículo 5. La oficina Municipal Control de la Construcción es la dependencia competente para expedir las licencias municipales de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones situadas dentro de la jurisdicción municipal de San Lucas y determinar mediante su aplicación el monto de la tasa municipal y en general para velar por el estricto cumplimiento de este reglamento.

Artículo 6. Para los efectos de El Reglamento, los Ingenieros, Arquitectos, Ingenieros- Arquitectos y Prácticos de Construcción Autorizados, según el caso, que estén a cargo de la planificación – no ejecución – de una obra, se denominarán “El Planificador”; se considera como planificación de una obra el diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos del proyecto.

Artículo 7. Para los efectos de El Reglamento, los Ingenieros, Arquitectos, Ingenieros- Arquitectos y Prácticos de Construcción autorizados por la Municipalidad, según el caso, que estén a cargo de la ejecución - no planificación – de una obra, se denominarán “El Ejecutor”.

Artículo 8. Para los efectos de El Reglamento, las personas individuales o jurídicas, propietarias del inmueble o de la obra, se denominarán simplemente “El Propietario”.

Artículo 9. Para los efectos de El Reglamento, se consideran Ingenieros, Arquitectos o Ingenieros- Arquitectos, aquellos profesionales que ostenten título profesional expedido por cualquiera de las

Artículo 10. La planificación y ejecución de cualquier actividad de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de una edificación, estarán bajo la responsabilidad de los Ingenieros, Arquitectos o Ingenieros-Arquitectos colegiados, cuyas firmas amparen los respectivos documentos. Se hace excepción de aquellos casos que El Reglamento determina, en los cuales podrá hacerlo un Práctico de Construcción autorizado.

Artículo 11. Práctico de la construcción, son aquellas personas que, sin poseer ninguno de los títulos universitarios referidos en los artículos anteriores, realizan actividades de construcción en función de su competencia y experiencia comprobadas. Estas personas únicamente serán autorizadas por la municipalidad para proyectar y ejecutar actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de obras sencillas en edificaciones no residenciales, cuya área construida no exceda de cincuenta metros cuadrados (50Mts. 2) y para ejecutar la construcción de edificaciones mixtas hasta de dos niveles, siempre y cuando el edificio tenga un área total cubierta no mayor a los doscientos metros cuadrados (200 Mts. 2) y su planificación este a cargo de un ingeniero o arquitecto colegiado activo.

Artículo 12. Licencia, es el documento que autoriza el inicio de la ejecución de una construcción o fase de la misma, emitido por la oficina Municipal de Control de la construcción.

Artículo 13. Zonificación, es la determinación de uso y requerimientos urbanísticos permitidos en los diferentes sectores de la jurisdicción municipal de San Lucas Sacatepéquez.

Artículo 14. Derecho de vía, se entenderá como derecho de vía, la franja de terreno reservado para la vía pública y sus servicios y se registrará de acuerdo a la Norma de la Dirección General de Caminos, Reglamento sobre Derecho de Vía de los Caminos Públicos y su relación con los predios que atraviesa según acuerdo Presidencial del 5 de Junio de 1,942, el presente Reglamento de Construcción y el Código Municipal (decreto 12-2002).

Artículo 15. Alineación Municipal, se entenderá por alineación municipal sobre el plano horizontal, el límite entre la propiedad privada y el área destinada al uso público.

Artículo 16. Gabaritos, se entenderá por gabaritos el perfil límite de una vía de circulación, compuesta por la circulación peatonal o acera, la circulación vehicular y las franjas verdes compuestas como arriates y camellones centrales.

Artículo 17. Mojones, se entenderá por mojones, la señal permanente puesta para fijar los linderos que definen el límite de un terreno.

Artículo 18. Urbanización, es la habilitación, renovación o readecuación de inmuebles mediante la dotación de infraestructura, servicios públicos y equipamiento urbano para uso residenciales en

Artículo 20. Lote, el área de uso privado destinada a una o más viviendas que tengan acceso directo a la vía pública.

Artículo 21. Acera o banquetta, es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones, incluye el arriate y el bordillo.

Artículo 22. Arriate, es el área de la acera destinada a la separación del tránsito vehicular, peatonal o la separación del tránsito peatonal de las viviendas.

Artículo 23. Bordillo, es el borde de concreto, piedra u otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera, de una vía vehicular.

CAPITULO II

DE LAS LICENCIAS

Artículo 24. Licencia Municipal es el permiso por medio del cual la Municipalidad a través de la oficina de Control de la Construcción, autoriza la realización de actividades de excavación, nivelación, construcción, ampliación modificación, reparación y demolición de edificaciones. Queda entendido que las licencias se conceden al propietario y quien funja en calidad de Ejecutor, queda obligado hacia la Municipalidad solidariamente con El Propietario. El Reglamento establece las obligaciones de uno y otro, y aquellas que les son comunes.

Artículo 25. Corresponde con exclusividad a la Municipalidad, por medio de La Oficina, la concesión de las licencias respectivas para excavación, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones.

Artículo 26. Se exceptúan de la obtención de licencias las obras de carácter ligero.

Se consideran obras de carácter ligero, las siguientes:

- a) Remiendos o retoques;
- b) Repellos en general;
- c) Arreglo del cielo raso;
- d) Pintura en general;
- e) Puertas, ventanas, closets, molduras y en general, elementos decorativos;
- f) Tratamientos superficiales; y,
- g) Todo aquello que a juicio de La Oficina no afecte el aspecto exterior o fachada, ni la distribución, el uso y los elementos estructurales de la edificación.

Artículo 27. El Ingeniero, Arquitecto, Ingeniero-Arquitecto o Práctico de Construcción Autorizado (El Ejecutor) que se haga cargo de la excavación, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de una edificación, deberá presentar a La Oficina una solicitud de licencia para el propósito de su interés. La solicitud de licencia deberá presentarse con los requisitos que este

4. Recibo de Pago Impuesto Único Sobre Inmuebles (Fotocopia al ultimo trimestre)
5. Solvencia Municipal extendida en Tesorería (en caso de extravió de comprobantes de pagos)
6. Fotocopia de Escritura de Propiedad del Terreno
7. Certificación Reciente del Registro de la Propiedad (máximo de 1 mes)
8. Fotocopia de Cédula del Propietario o Representante Legal (Empresa)
9. Acta notarial autenticada de acreditación del representante legal (Empresa)
10. Certificación reciente de colegiado activo del Profesional a cargo de la obra.
11. Fotocopia de recibo o titulo de agua.
12. Autorización extendida por el delegado de derecho de vía, asesoría jurídica de caminos (si la construcción es paralela a carretera).
13. Dos copias Heliográficas de los planos del proyecto, numerados, firmados por el propietario o representante legal, planificador o ejecutor con su respectivo sello y timbre.
14. De ser una construcción no mayor de 50 mts.² se aceptara únicamente la firma del propietario y del práctico de la construcción con experiencia comprobada.

Artículo 29. La Oficina rechazará aquellas solicitudes de licencia que no cumplan los requisitos establecidos en el artículo anterior.

Artículo 30. El o los beneficiarios de una licencia, y todos aquellos que estén realizando trabajos de los estipulados en este reglamento, quedan obligados a permitir el ingreso a dicha obra en horas hábiles e inhábiles, siempre que estén trabajando en la misma, de los Inspectores y Supervisores Municipales respectivamente identificados, a quienes deberán prestar la colaboración necesaria para el desempeño de sus funciones, según lo determina El Reglamento.

Artículo 31. Previamente a solicitar la licencia, el interesado deberá solicitar a La Oficina, la fijación de la alineación, la línea de fachada, el ochavo si lo hubiere y la rasante que corresponda. La Oficina, en un plazo máximo de ocho días, deberá señalar los extremos solicitados, sobre estos aspectos. Cuando se solicitare licencia sin haber pedido antes la alineación, línea de fachada, ochavo y rasante, iniciados los trabajos, el proyecto deberá sujetarse a las limitaciones o prohibiciones reglamentarias.

Artículo 32. En casos en que por sus características especiales sea necesario, la Oficina está facultada para condicionar trabajos que por su naturaleza sean de carácter peligroso para el solicitante, el medio ambiente y terceros, previo a la concesión de algunas licencias de construcción, ampliación, modificación y demolición de una edificación.

Artículo 33. En los casos de reparaciones urgentes de edificios o construcciones que a juicio de La Oficina representen peligro para las personas se podrá eximir, temporalmente, de cualquiera de los requisitos que establece el Artículo 28 de este Reglamento. La oficina en estos casos, extenderá licencia provisional inmediatamente, y fijará el plazo de 30 días para el cumplimiento de tales requisitos.

desperfectos causados en las aceras, pavimento de las calles, desagües, alumbrado público, etc. En su defecto, serán reportados al Juzgado de Asuntos Municipales para la sanción respectiva.

Artículo 36 El propietario y el ejecutor de una obra son responsables del cumplimiento de las normas de seguridad de sus trabajadores y de los daños a terceros, del entorno ambiental y de la accesibilidad a personas con limitación física y las comprendidas en la tercera edad.

Artículo 37 El firmante de los planos en calidad de El Planificador, será directamente responsable de los errores o defectos que le conciernan. La aprobación del proyecto por La Oficina, no lo eximirá de dicha responsabilidad.

Artículo 38. El firmante de la solicitud de licencia en calidad de El Ejecutor será directamente responsable de que la obra se realice de acuerdo con los planos autorizados, el Reglamento. El Ejecutor deberá hacer del conocimiento de La Oficina, cualquier violación a El Reglamento que suceda por culpa de El Propietario, para su inmediata corrección; asimismo, El Ejecutor y El Propietario serán responsables solidariamente de los perjuicios que con motivo de la construcción se causaren a terceros.

Artículo 39. En cualquier caso en que un proyecto incluya losas, voladizos, vigas, marcos y columnas aisladas, de concreto armado, La Oficina exigirá que los planos y la solicitud de licencia sean firmadas por Ingenieros, Arquitectos o Ingenieros-Arquitectos colegiados activos, conforme a las listas que proporcionen los colegios respectivos, y por el propietario de la obra.

Artículo 40. Cuando La Oficina lo estimare conveniente, exigirá a los solicitantes de licencia de construcción, ampliación, modificación y reparación de edificación, los cálculos estructurales efectuados en la elaboración del proyecto. El trámite de la licencia quedará en suspenso en tanto se cumpla con este requisito.

Artículo 41. Para la autorización de edificaciones en serie deberá ser presentada, además de los planos de construcción, una memoria donde se incluya la especificación de todos y cada uno de los materiales a emplearse en la obra, el costo total y por renglones; todo esto en forma individual para cada vivienda, firmado Jefe del Proyecto, Ingeniero o arquitecto. Esta memoria se adjuntará a la licencia y deberá ser entregada al primer adquiriente particular de cada construcción (ver capítulo de Urbanizaciones).

Artículo 42. Si los cálculos estructurales presentados son erróneos, la solicitud de licencia será rechazada, y los interesados quedarán en libertad de presentarla nuevamente cuando lo consideren conveniente, siempre y cuando se hayan efectuado las correcciones señaladas por La Oficina a los cálculos y diseño anteriormente presentados, o bien se haya cambiado el proyecto, elaborándolo de acuerdo a las especificaciones señaladas por La Oficina y El Reglamento.

Artículo 44. El Ingeniero, Arquitecto, Ingeniero-Arquitecto o Práctico de Construcción autorizado que por cualquier motivo dejaré de fungir como El Ejecutor de una obra, deberá hacerlo saber a La Oficina por escrito, en un plazo que no exceda de tres (3) días hábiles; caso contrario, se le seguirá considerando responsable de la ejecución de la obra para los efectos legales que correspondan.

Artículo 45. CUMPLIMIENTO DE LOS PLANOS, La Oficina podrá dejar temporalmente sin efecto una licencia si la obra o los trabajos no se hicieren de acuerdo con los planos autorizados, según “El Reglamento” o las condiciones especiales en que se hubiere concedido la licencia. La Oficina deberá señalar las correcciones que juzgue necesarias. En caso de reincidencia manifiesta o desobediencia, La Oficina dejará sin efecto la licencia respectiva, certificando además al Juzgado de Asuntos Municipales para el procedimiento y aplicación de la sanción respectiva. La Oficina podrá dejar temporalmente sin efecto una licencia, si los trabajos que ampara no se realizan de acuerdo con El Reglamento o las condiciones establecidas en que se hubiere concedido la licencia; La Oficina deberá señalar las correcciones que juzgue necesarias, suspendiendo inmediatamente los trabajos hasta que éstas se efectúen; en caso de reincidencia manifiesta o desobediencia, La Oficina podrá cancelar la licencia definitivamente debiendo certificar al Juzgado de Asuntos Municipales para el procedimiento y aplicación de la sanción respectiva. En este último caso la Municipalidad procederá a efectuar la demolición de la obra, a cargo del propietario.

Artículo 46. Si posteriormente a la concesión de la licencia se encontraren infracciones a El Reglamento o errores de diseño y cálculo, La Oficina exigirá su corrección y podrá suspender la obra inmediatamente hasta que la corrección se efectúe.

Artículo 47. Las licencias extendidas por la Oficina dejan a salvo los derechos de terceros, y no impiden a la Municipalidad la exigencia del cumplimiento de los requisitos que se hubieren omitido anteriormente.

Artículo 48. La licencia y los planos autorizados por La Oficina, o sus fotocopias, deberán mantenerse siempre en la obra para efectos del control municipal de inspección y supervisión.

Artículo 49. Una vez concedida la licencia los proyectos aprobados por La Oficina no podrán modificarse, debiendo El Ejecutor y El Propietario ceñirse en todo a los planos aprobados y condiciones especiales establecidas. Si hubiere; cualquier modificación a los planos originalmente aprobados, la misma deberá contar con la aprobación de La Oficina y si las modificaciones fueran de mucha importancia a juicio de La Oficina, se deberá cumplir con los mismos requerimientos de una primera licencia.

Artículo 50. La falta de gestión de él o los interesados en el trámite de solicitud de una licencia, en un plazo de 60 días a partir de la fecha de su presentación a La Oficina, será motivo para considerar la prescripción del trámite, debiendo enviarse al archivo; en tal caso, los interesados para reiniciar sus

tasa original que el Reglamento establece; en igual forma deberá procederse para nuevas ampliaciones de la licencia que fueren solicitadas en lo sucesivo.

Artículo 53. Las licencias tendrán una vigencia mínima de tres (3) meses, pero de acuerdo al tipo de construcción se podrá extender a solicitud del interesado o lo que estime la Oficina, hasta por un plazo máximo de dieciocho meses.

Artículo 54. Finalizada una construcción, el profesional ejecutor de la misma es responsable de dar aviso por escrito a la Oficina en plazo máximo de tres (3) días, indicando que la obra fue ejecutada de acuerdo con los planos autorizados y a las condiciones estipuladas en la licencia correspondiente. La Oficina deberá practicar inspección ocular en el plazo de diez días para establecer si la obra se ejecutó de acuerdo con lo autorizado, y si fuere cierto, extenderá el permiso de ocupación respectivo.

CAPITULO III

USO DE LA VIA PÚBLICA

Artículo 55. Previo a la descarga de materiales al frente de los predios o áreas de trabajo en las áreas de banqueta para no obstaculizar el tránsito vehicular debe solicitarse el permiso correspondiente por escrito, ante la oficina con cuarenta y ocho horas (48) de anticipación; dichos materiales no podrán permanecer en el área de banqueta más de veinticuatro horas (24). El material resultante de demoliciones y escombros no debe permanecer más de veinticuatro horas (24) al frente de las áreas de trabajo y toda vez que:

- a) No se ocupará más de un cuarto de ancho de la calle en un máximo de 2.50 mts.
- b) No se ocupará la acera de tránsito de peatones;
- c) No se obstruirá la parte de la calle destinada al paso de agua de lluvia y si fuere necesario se colocaran plataformas que sirvan de puente;
- d) De ninguna manera se obstruirán tragantes o cualquier instalación de drenajes; y,
- e) La tierra procedente de excavaciones y materiales, o basura, será removida a diario y tan rápidamente como se acumule; cuando tales materiales sean secos y produzcan polvo, deberán mantenerse húmedos.

Artículo 56. No se autorizará la construcción o instalación de marquesinas, ni balcones que se proyecten en forma aérea hacia la vía pública. Solo se permiten proyecciones del techo o cubierta final de la edificación en un rango de treinta centímetros (0.30 cms.) a cuarenta y cinco centímetros (0.45 cms.), con una altura no menor de 2.50 metros.

Artículo 57. Queda prohibido el uso de la acera como área de estacionamiento total o parcial.

Artículo 58. Es obligatoria la colocación de vallas, andamios e instalaciones de seguridad para prevenir y proteger al peatón, al trabajador, a terceros y a propiedad ajena, de posibles accidentes que se originen por la ejecución de trabajos de excavación, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de una edificación. La omisión de lo anterior, es responsabilidad directa y

Artículo 60. Las vallas, andamios y obras de protección que es obligatorio colocar hacia la vía pública, dejen libre la acera, para que puedan circular los peatones, debiendo colocarse señales de advertencia de peligro que permitan su visibilidad en el día y durante la noche.

Artículo 61. Sobre la carretera CA uno (CA-1) queda prohibido instalar negocios dedicados a la venta de licores así como los prostíbulos. Los negocios dedicados al servicio público que requieren de parqueo, deben tener área adecuada, fuera de la calzada ya relacionada, para el estacionamiento de vehículos. Este requerimiento de área de parqueo para vehículos será monitoreado y controlado por la Municipalidad con interés especial en beneficio de la seguridad peatonal y vehículos del Sector en mención.

CAPITULO IV

DEVOLUCIÓN DE LAS LICENCIAS

Artículo 62. El Propietario y el Ejecutor de una excavación, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de una edificación, quedan solidariamente obligados ante La Municipalidad a devolver la licencia respectiva, ya sea por terminación de la obra o por el vencimiento de la misma. La devolución deberá efectuarse en un plazo máximo de diez (10) días después de concluidos los trabajos o vencida la Licencia. El incumplimiento será objeto de reporte al Juzgado de Asuntos Municipales para los efectos del procedimiento y sanción respectivos.

Artículo 63. A partir de la iniciación de la vigencia de El Reglamento, y sin perjuicio de las sanciones que se establecen para quienes no devuelven las licencias a su debido tiempo, La Oficina no aceptará solicitudes de licencia de ninguna clase que estén firmadas por Ingenieros, Arquitectos, Ingenieros-Arquitectos o Prácticos de Construcción Autorizados, que no hayan devuelto alguna licencia vencida que se les hubiere concedido. Previa sanción, La Oficina aceptará nuevamente la firma de quien resultare afectado por la disposición anterior, siempre y cuando devuelva todas y cada una de las licencias vencidas que le hubiesen concedido a partir de la promulgación de El Reglamento.

CAPITULO V

PLANOS QUE DEBEN PRESENTARSE A LA OFICINA, AL SOLICITAR LICENCIA

Artículo 64. Para los efectos del Reglamento, se considera la siguiente clasificación de edificaciones:

- a) Edificaciones tipo E: Obras exclusivamente de adobe, de una sola planta, con techo de teja o lámina;
- b) Edificaciones tipo D: Obras de mixto u otros materiales, de una sola planta, con techo de teja o lámina;
- c) Edificaciones tipo C: Obras de una y hasta dos plantas, con o sin sótano, cuya construcción incluya losas, voladizos, vigas, marcos, columnas aisladas, de concreto armado, acero o cualquier material de construcción;

a) Planta General (acotada): Plano de la Distribución, indicando el nombre de cada ambiente (escala 1:50 ó 1:100 como mínimo);

Artículo 66. Para edificaciones tipo “D”, deberán presentar a La Oficina un juego de dos planos, en duplicado, en formatos conforme a las Normas Centroamericanas establecidas por el ICAITI; los planos deberán contener todo los requisitos regulados en el artículo anterior.

Artículo 67. Para construir, ampliar, modificar y reparar una edificación tipo “C”, “B” y “A”, deberán presentarse a La Oficina dos juegos de planos del proyecto; el formato será conforme a las Normas Centroamericanas establecidas por el ICAITI; los planos, serán los siguientes:

I) PLANO (S) NUMERO 1: ARQUITECTÓNICO, deberá contener:

a) Planta Arquitectónica (una por cada planta del edificio, y si éste tuviere varias plantas iguales, se aceptará una como muestra típica de las demás), (escala 1:50 ó 1:100), deberá indicar:

1: Distribución de Ambientes;

2: Puertas y Ventanas;

3: Acotación Completa;

4: Proyecciones de Techos y Voladizos o cualquier clase de Salientes;

5: Muros, ashurados de diferentes maneras, según los materiales y espesores;

6: Elementos diversos a juicio de La Oficina;

b) Las Fachadas de la Edificación (escala 1:50 ó 1:100 como mínimo), deberá indicar:

1: La o las fachadas de la Edificación; en el caso de una edificación localizada interiormente bastará la presentación de la fachada más importante o sea aquella que dé frente a la vía pública, deberán presentarse todas las fachadas que den frente a la vía pública;

2: En el caso de edificaciones industriales, La Oficina, a su criterio, podrá exigir el tipo de fachada que deberá tener la edificación, de acuerdo a la zona en que se localice el proyecto.

c) Planta de Ubicación (escala 1:200 a 1:500), debiendo indicar la ubicación de la construcción dentro del predio, demarcando patios y jardines, calles y avenidas y áreas de estacionamiento de vehículos.

d) Planta de Localización (escala 1:500), deberá indicar: la ubicación del predio, en la manzana o lugar correspondiente.

II) PLANO (S) NUMERO 2: ESTRUCTURAL, deberá contener:

a) Planta de Cimentación y Columnas (escala 1:50 ó 1:100), deberá indicar:

1: Ubicación de Zapatas y Cimientos, con la identificación de las columnas que de ellos arranca, indicando la separación de las mismas;

2: Bajadas de Agua.

b) Detalles de Corte (escala 1:20 ó 1:25), deberán indicar:

1: Detalle típico de cimientos, zapatas, soleras y columnas, dinteles y sillares, y todo aquello que se juzgue conveniente (acotación completa, incluyendo altura de puertas y ventanas);

2: Planillas de cimentación (profundidad mínima de cimientos); soleras, columnas, dinteles y sillares;

1: Armado de losas con clara indicación de la colocación de hierros, calibres y separación de los mismos;

2: Indicación de vigas y viguetas;

b) Detalle del Armado (escala 1:20 ó 1:25), deberá indicar:

1: Diferentes tipos de vigas y viguetas, con sus secciones correspondientes, indicando dimensiones y recubrimientos, espesores de losas y si éstas van sobre o debajo de las vigas;

2: Planilla de dinteles, vigas y viguetas.

IV) PLANO (S) NUMERO 4: INSTALACIONES, deberá contener:

a) Instalaciones de agua:

1) Red completa desde el contador, con indicación de diámetros, accesorios diversos, llaves de control y artefactos sanitarios; red de agua caliente, si la hay, instalaciones que se dejen previstas; se indicará en todos los casos anteriores, la clase y calidad de materiales a usarse.

No se permitirá en ningún caso el uso de tuberías de hierro galvanizado en edificaciones de un piso a nivel del terreno, ni en los niveles que se encuentren bajo éste. En las edificaciones con niveles arriba del terreno se podrá usar este material, solamente en los niveles superiores y siempre que no se encuentre en contacto con el suelo natural.

En caso de surtir la edificación con fuente de agua extra a la de servicio público, es necesario indicar:

a) Todos los detalles de la instalación, haciendo mención de aforos;

b) Los detalles de los sistemas protectores para evitar conexiones cruzadas con el servicio público; y

c) El sistema adoptado para la purificación, el tratamiento y / o bombeo, detallando su instalación, en caso de ser necesario.

2) Instalaciones de drenajes:

Red completa de drenajes, con indicación de diámetros, pendientes, dirección de los flujos, registros, reposaderas y sifones; detalle de estos últimos artefactos; bajadas de agua pluvial y sus diámetros, ubicación de pozos de absorción y fosa séptica, cuando los hubiere; clase y calidad de materiales a usarse.

3) Las tomas de tierra deberán estar dibujadas en detalle, especificando las instalaciones a donde se conecten, a efecto de que entre estas no se tomen tuberías del sistema de agua potable.

b) Planta de Instalaciones Eléctricas (escala 1:50 ó 1:100) deberá indicar:

1) Red completa desde el contador con indicación del tablero, interruptores automáticos de seguridad y número de circuitos; diámetros de ductos; número y calibre de alambre en cada tramo; altura de interruptores y armaduras, voltaje que servirán, antenas, timbre, teléfonos, estufas, calentadores e instalaciones que queden previstas.

2) En edificios de tres pisos o más, las antenas de radio y televisión deberán ser de uso común.

3) Las tomas de tierra deberán estar dibujadas en detalle si son dirigidas a elementos diferentes de tuberías u otras instalaciones.

4) Instalaciones especiales de generadores, transformadores, motores de cualquier tipo deberán acompañar las especificaciones de los aparatos que se empleen.

5) Todos los edificios o construcciones que sobresalgan en altura de la zona circundante, deberán

especificaciones. En los elevadores hidráulicos se acompañarán todas las especificaciones necesarias, que la casa fabricante proporcione.

b) Los montacargas y elevadores de alimentos, mercería, etc. Deberán ir acompañados de planos con sus respectivas especificaciones y las características relacionadas en el inciso a).

c) Las escaleras mecánicas deberán acompañar en su plano todas las acotaciones necesarias, así como las especificaciones de la casa fabricante.

d) Las instalaciones de refrigeración, calefacción y aire acondicionado, deberán especificar en los planos accesorios, diseño de rejillas, así como los grupos generadores con todas las especificaciones de la casa fabricante.

VI) PLANO (S) NUMERO 6: Detalles: Deberá contener:

a) Detalles (escalas convenientes)

b) Todos aquellos detalles importantes de la obra que por su especial naturaleza sea preciso conocer.

Artículo 68. EDIFICACIONES INDUSTRIALES, además de los planos exigidos en el artículo anterior, se deberá presentar los planos completos de las instalaciones que se proyecta llevar a cabo, dentro y fuera de los edificios para los cuales se solicita licencia.

Estos planos podrán presentarse en los formatos que se estime conveniente, siempre y cuando muestren con toda claridad el proceso de su elaboración, presentar el estudio de impacto ambiental y las memorias correspondientes a instalaciones de agua potable, drenajes, drenaje pluvial, y planta de tratamiento.

ESTUDIOS A PRESENTAR

a) Estudio de Impacto Ambiental debidamente aprobado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.

b) Resolución de Estudio de Impacto Ambiental (EIA), extendida por el Ministerio de Ambiente.

c) Estudio de Cambio de Uso del Suelo autorizado por el Instituto Nacional de Bosques, (INAB).

d) Resolución final del Estudio de Cambio de Uso de suelo extendida por parte del INAB.

e) Resolución Favorable del Área de Salud, referente a la calidad del agua y tratamiento de las aguas residuales o negras y pluviales.

f) Declaración Jurada en la cual expresamente acepta cumplir con las resoluciones que el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales emita sobre el Estudio de Impacto Ambiental, del Instituto Nacional de Bosques (INAB) sobre el Estudio de Cambio de Uso de Suelo y resolución favorable del área de Salud.

Artículo 69. Siempre que se trate de construir nueva planta sobre una ya existente o de cualquier manera alterar, modificar o reparar una edificación, La Oficina exigirá los planos originales del edificio y verificará las comprobaciones que juzgue convenientes. En caso de no haber planos, queda a juicio de La Oficina y bajo la responsabilidad directa de El Planificador, El Ejecutor y El Propietario, la

RESELLADO DE PLANOS

Artículo 71. La oficina revisara los anteproyectos de diseño por tipo o finalidad, cuando el tamaño o complejidad lo requieran, verificando si cumplen con los requisitos establecidos en el instructivo correspondiente.

Artículo 72. La oficina de planificación emitirá opinión sobre el anteproyecto y sellara los planos indicando que fueron revisados. Esta revisión tendrá vigencia hasta que se presente el proyecto definitivo y en ningún caso se autoriza a empezar la construcción.

Artículo 73. Si el juego de planos autorizados con la licencia se perdiere o deteriorare la oficina autorizara un nuevo juego de planos, proporcionado por el interesado debiendo cancelar por el resellado de planos, la cantidad de diez quetzales por cada plano, de la misma forma la cantidad copias que este requiera.

TITULO II URBANIZACIONES CAPITULO I

DISPOSICIONES URBANISTICAS

Artículo 74. En las áreas de vista panorámica no se permitirá la construcción de edificaciones que obstruyan la vista o el ambiente visual, así mismo, la instalación de vallas o rótulos que la interfieran.

ARTICULO 75. Lotificacion: Es todo fraccionamiento de terreno de mas de cinco lotes, con apertura de nuevas calles. Corresponde a la Municipalidad aprobar el ordenamiento y planificación urbana en todos sus aspectos, así como el proyecto de Lotificacion, parcelamiento, o cualquier otra forma de desarrollo urbano conforme requerimientos técnicos mínimos, contenidos en el presente reglamento, así como lo indica el Código Municipal y de acuerdo a los requerimientos de Ley de Parcelamientos Urbanos y la Ley preliminar de Urbanismo, Ley Orgánica del Deporte, Ley Orgánica de Educación y Ley Emergente de Reforestación.

ARTICULO 76. Todo proyecto de Urbanización esta obligado a la dotación de servicios públicos (agua, potable, pavimentos, alcantarillados, electricidad y alumbrado público) por cuenta del urbanizador, así como respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación y preservación, mejoramiento, prevención y regulación de medio ambiente conforme la legislación:

Las urbanizaciones tendrán que proporcionar:

- a.1 60% para lotificacion del área total a urbanizar
- a.2 20% del área verde y deportiva del área total a urbanizar
- a.4 20% para circulación de vehículos del área total a urbanizar

Artículo 77. LINEA DE FACHADA.

Consiste en el limite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las áreas de Vía Publica,

Artículo 78. ALINEACIONES

A) Se comprende por alineación Municipal sobre el plano horizontal, el límite ante la propiedad privada y la propiedad o posesión Municipal, la cual tendrá una dimensión no menor a 0.90 mts. lineales; destinada a calles, avenidas, parques, plazas y en general área de uso público. La alineación se considera un plano vertical que se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo, a partir de su intersección con la superficie del terreno.

Los gabaritos mínimos derivados de la alineación municipal que deben respetarse en el sistema vial se indican como sigue:

- áreas casco urbano y aldeas 5.00 mts. Lineales
- áreas lotificaciones y residenciales 6.00 mts. Lineales (área susceptible a parqueo de visitantes)
- áreas condominios 8.00 mts. Lineales (área susceptible a parqueo de visitantes)

B) Se comprende por línea de fachada, el límite hasta el cual puede llegar exteriormente una edificación hacia calles, avenidas parques, plazas y en general áreas de uso público. Se exceptúan las siguientes partes de una edificación: Verjas paredes divisorias, fosas sépticas pozos de absorción y lugar descubierto para automóvil, cuando los autorice La Oficina. Se considera como línea fachada, la intersección con la superficie del terreno de un plano vertical que se extiende, del terreno indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de dicha intersección.

C) Toda actividad de construcción, ampliación, modificación y reparación de una edificación, deberá sujetarse en todo a la alineación Municipal, la línea de fachada, el gabarito permisible y el ochavo correspondiente; por ningún motivo se permitirían construcciones fuera de la alineación y de la línea de fachada.

D) En las zonas o sectores en que la alineación coincida con la línea de fachada no se permitirá salientes de la alineación Municipal mayores del 5% del ancho de la acera y en ningún caso mayores de 10 centímetros, se exceptúan las marquesinas, permitiéndose una por edificación, con un ancho mínimo de 0.50 metros menor de la acera construida a una altura menor de 3.00 metros sobre el nivel de la acera; en edificios de esquina las marquesitas, en ningún caso podrán sobresalir del límite de su alcance (Ya establecido por el presente artículo) y no se permitirá que las marquesinas, o cualquier tipo de alero, viertan sus aguas sobre la acera o vía pública.

E) En ningún caso se permitirá la construcción de balcones o cualquier tipo de salientes que permitan el acceso de personas, fuera de la alineación Municipal.

F) Las edificaciones ubicadas en esquina se deberá construir obligatoriamente dejando un

fijado por la Oficina; la Municipalidad a través del Juez de Asuntos Municipales, se procederá a la demolición, sin perjuicio de otras sanciones que correspondan y que determinan el Reglamento.

CAPITULO II

AREAS Y REQUERIMIENTOS PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS EN GENERAL

Artículo 79. Los edificios que se construyan o se remodelen, deberán tener un área propia exclusivamente para estacionamiento de los vehículos, de sus habitantes, trabajadores y visitantes

Artículo 80. Obligatoriamente deberán contar con área propia para el estacionamiento de vehículos los edificios siguientes

- a. edificios en general con un área mayor a 200 Mts 2.
- b. Edificios con área menor a 200 Mts cuadrados, que se amplíen o remodelen aumentando su área

Artículo 81. El área destinada al estacionamiento de vehículos deberá ubicarse en el mismo predio de la construcción. De no ser así, dicha área de estacionamiento deberá proveerse de un tipo de comunicación (Rampa, puente, pasarela) brindando condiciones mínimas de seguridad a los usuarios.

Artículo 82. En edificaciones de uso mixto el área para estacionamiento será proporcional al área de construcción de metros cuadrados (Un estacionamiento por cada apartamento).

Artículo 83. Se aceptara el parqueo de vehículos, uno tras otro, siempre y cuando se brinde el espacio necesario para movilizarlo adecuadamente y, sea un vehiculo el que se mueva como máximo.

Artículo 84. En las villas en donde se defina retiro obligatorio, podrá usarse este como estacionamiento siempre que se respete el ancho máximo de accesos conforme se indica en la siguiente tabla:

ANCHOS MAXIMOS DE LOS ACCESOS.

- A) Lotes con frente de menor o igual de 7 metros, un máximo de 3.60 metros de frente.
- B) Lotes con frente entre 7.01 y 10 metros, se autoriza un máximo de 5 metros de frente.
- C) Lotes con frente mayores de 10.01 y menores de 15.01 metros, se autoriza un máximo de 7.50 metros de frente.
- D) Lotes con frente mayores de 15.01 metros, se autoriza un máximo de 10 metros de frente.

El ancho permitido para acceso de vehículos puede localizarse en un área o distribuirse en diferentes lugares del frente del lote. Sin embargo, prevalece la ubicación de la arbolización (Arriates, setos o jardinización en la acera). Para la aplicación de los incisos anteriores en lotes con frente hacia más de una vía pública, rige las sumas de los frentes.

acceso será de preferencia por calles de menor circulación. Si se diera el caso muy extremo quedara el criterio para su autorización.

Artículo 87. Los anchos y accesos mínimos para la construcción de rampas será de 5.20 metros, distribuidos a 2.50 metros en cada sentido, separados por un bordillo o barrera física, pintadas de color blanco o amarillo fluorescentes. Las pendientes máximas para la construcción de rampas serán del 15% para un nivel y 18% para medio nivel. Cuando la rampa sea curva el ancho mínimo de rodadura será de 3.50 metros (El radio de giro deberá ser de 6.00 metros, a la línea media de la rampa de acceso a salidas deberán dejar libre las aceras disponibles; teniendo una altura mínima de 2.20 metros para un ingreso vehicular) En cuanto a los espacios para cada estacionamiento deberán ser de 2.50 de ancho y 5.00 metros de largo, en hileras o islas de parqueos separados por pasos de 5.00 metros de ancho como vías de circulación. La distribución de diseños de los mismos podrá ser a 90 o a 45 grados. Si en caso se dispusiera de cubiertas para los estacionamientos, estas no deberán ser menores de 2.40 metros de altura.

CAPITULO III

Artículo 88. INFRAESTRUCTURA NECESARIA

Todos los tipos de urbanización deberán contar con la infraestructura básica siguiente:

- a. Sistema de alumbrado público
- b. Acometidas domiciliarias de energía eléctrica
- c. Sistema de vías vehiculares y peatonales
- d. Sistema de drenajes de agua de lluvia
- e. Sistema de aguas de drenajes de aguas negras y tratamiento
- f. Sistema de abastecimiento de agua potable
- g. Canalización subterránea para el cableado telefónico, televisión y cable...
- h. Otros que de acuerdo al desarrollo urbanístico sean necesarios.

Artículo 89. ENERGIA ELECTRICA, ALUMBRADO PÚBLICO Y TELEFONOS.

En lo referente a energía eléctrica y alumbrado público, las urbanizaciones se adaptaran a las disposiciones que para el efecto considere la Comisión Nacional de Electricidad y para la instalación del servicio de teléfonos a lo dispuesto por la Superintendencia de Telecomunicaciones y la Empresa Telefónica que brinde dicho servicio-

Artículo 90. SISTEMA DE VIAS VEHICULARES Y PEATONALES

Este comprende vías de circulación interna y externa las que sirven de comunicación entre comunidades o entre los vecinos de una urbanización.

Artículo 91. SISTEMA DE DRENAJE DE AGUAS PLUVIALES

Las urbanizaciones desarrollan su propio sistema de drenajes de aguas pluviales con base a los

Artículo 93. INSTALACION DE AGUA POTABLE

El agua potable será distribuida en todos los lotes y la tubería de preferencia conformara redes de circuito cerrado dentro de las urbanizaciones en todos los casos será la dirección de Planificación quien apruebe y determine la fuente de agua y los aspectos técnicos de la red.

Artículo 94. ALINEACION DE LA CONSTRUCCION EN LAS URBANIZACIONES

Todos los tipos de Urbanización están obligados a respetar limites o alineación en la construcción dentro del lote, En los cruces de dos calles vehiculares las esquinas tendrán, ochavo de 2.50 metros o radio no menor de 3.00 metros, se entiende que solo serán efectos a esta disposición los lotes de esquina, los cuales deberán mantener su área mínima de acuerdo al tipo de Urbanización de que se trate.

Artículo 95. RETIRO EN LAS CONSTRUCCIONES DE LAS URBANIZACIONES

Las personas individuales o jurídicas que se dediquen a proyectos de urbanización están obligadas a respetar el retiro mínimo que indique la Oficina el cual será de la siguiente manera:

Aldea o casco urbano	3.00 Metros Lineales (área susceptible de parqueo)
Lotificaciones o Residenciales	5.00 Metros Lineales (área susceptible a parqueo de visitantes)
Condominios	6.00 Metros Lineales (área susceptible a parqueo de visitantes)

Artículo 96. La red de drenaje pluvial se debe ser subterránea. En las Urbanizaciones destinadas a vivienda de escasos recursos, podrá correr las aguas de lluvia superficialmente, sobre cuneta cuando se trate de pasos peatonales y sobre el centro de calles vehiculares y pavimentadas, hasta donde el volumen lo permita a partir de lo cual tendrá que entubarse. En los casos de que las aguas de lluvia corran superficialmente sobre el centro de las calles vehiculares y pavimentadas, se permitirá que las aguas de lluvias provenientes de los lotes o viviendas sean evacuadas sobre la vía pública, siempre que se trate de tramos iniciales de la red de drenajes y que el área que sea desfogada, este conformada por el área del tramo de calle sirve, no sobrepasando los 3,000 metros cuadrados de superficie.

Artículo 97. En todo el proyecto de urbanización deberá preverse la recuperación de los mantos friáticos a través de la capacitación de las aguas de lluvia utilizando para ello, los sistemas técnicos de filtración al subsuelo como lo son: los pozos de absorción.

Artículo 98. Todas las urbanizaciones que requieran planta o sistema de tratamiento de aguas negras, destinarán un área especifica para la instalación de dicha Infraestructura, la cual será definida en base al mismo diseño y especificaciones de funcionamiento de dicha planta .No debiendo ubicarse en el área verde o recreativa del proyecto.

verde, área de circulación vehicular o peatonal y área de estacionamientos de vehículos, que son o pueden ser utilizadas por los adquirientes de las viviendas individuales que serán dueños de tales áreas y sobre las cuales se constituirán servidumbres de su área verde y de rodamiento vehicular (servidumbre de paso), a favor de las áreas susceptibles de propiedad particular. En los proyectos antes referidos, le corresponde a los copropietarios pagar el costo del mantenimiento de áreas comunes, así como el pago de los impuestos que recaigan sobre los bienes inmuebles que le pertenezcan.

Artículo 100. La organización del uso del suelo se clasifica en las siguientes áreas:

- a) Área de lotes de vivienda que son susceptibles de propiedad individual
- b) Área de circulación son las áreas de circulación peatonal, vehicular y estacionamiento de vehículos
- c) Área verde, comprende jardines, parques, plazas y áreas recreativas.
- d) Área de equipamiento urbano, comprende edificios e instalaciones de uso comunitario, tales como escuelas, instalaciones deportivas, bibliotecas, correos, centros religiosos, comercio, cultura, salón de usos múltiples garita de control y otros.
- e) Área de equipamiento de Infraestructura de servicios que comprende los cuartos de maquinas, eléctricos, tanques o cisternas subterráneas para agua potable y planta de tratamiento.

Artículo 101. Todas las urbanizaciones tendrán que diseñarse de acuerdo a las características topográficas del terreno, configurando sus espacios y sus áreas de equipamiento de acuerdo al número de unidades habitacionales y a los requerimientos establecidos en estas disposiciones. El área verde comunal, en ningún caso pasara a formar parte de la o las áreas de uso privado.

Artículo 102. CLASIFICACION DEL SUELO URBANO DE USO PRIVADO

Las áreas destinadas al uso privado se clasifican con base en su tamaño en: Lotes, manzanas, Núcleo vecinal y comunidad urbana

Artículo 103. SOBRE LOS LOTES, todo lote estará adecuadamente delimitado en su perímetro y tendrá acceso independiente al frente y directo a una vía vehicular o peatonal, para estos efectos se entenderá como acceso al lote, la colindancia o calle vehicular, peatonal o servidumbre de paso, legalmente establecida. Los proyectos a urbanizarse tendrán lotes de frente no menor a 7.00 mts. y de 15 mts. de fondo.

Artículo 104. La superficie de lotes deberá ser horizontal y plana. De preferencia estará a un nivel superior al bordillo o la acera. Se aceptaran urbanizaciones con lotes que estén a un nivel inferior de la calle, siempre y cuando puedan drenar sus aguas negras y pluviales a los colectores de la urbanización.

CAPITULO V

SISTEMA VIAL DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 106. Clasificación de las vías, atendiendo a su capacidad de tráfico dentro del área urbana, las vías de circulación vehicular se clasifican en:

- a) **Vías de circulación mayor:** Son las que conforman el sistema vial primario, por las siguientes vías: Arterias principales, arterias secundarias, colectoras principales y colectoras secundarias. Se entenderá por vías de circulación mayor: autopistas, anillos periféricos, las vías se caracterizan por su trafico preferencial y por servir de comunicación a las diferentes comunidades.

- b) **Vías de circulación menor o local:** Son aquellas que sirven exclusivamente al tráfico interno de una urbanización, barrio, zona homogénea o comunidad urbana sea esta vehicular o peatonal; las cuales serán de 3.00 metros de ancho si es de una sola vía y 6.00 metros de ancho si es de doble vía.

Artículo 107. Tipos de vías locales: De acuerdo a su función las vías en las urbanizaciones se clasifican de la siguiente manera:

- a) **VIA PRINCIPAL:** es aquella vía que comunica los distintos sectores de una urbanización con el resto del sistema vial de la ciudad. Su longitud puede oscilar entre 600 a 1200 mts. Y su velocidad de diseño será de 30 a 45 kilómetros por hora. Queda excluida a las presentes disposiciones cualquier vía principal que de acceso a una urbanización, cuando esta vía se encuentre fuera del perímetro del terreno por urbanizar y presente condiciones para servir a otras áreas urbanas colindantes, también cuando la vía principal sirva a urbanizaciones mayores de 2000 unidades de vivienda o destinadas a comercio, industria o a usos residenciales, y será la oficina quien determine según las leyes y reglamentos, el ancho de vía requerida.

- b) **VIA SECUNDARIA:** es aquella vía que comunica los distintos sectores o núcleos vecinales de una urbanización con la vía principal interna, su longitud varía entre 300 a 600 metros, su velocidad de diseño será hasta 30 kilómetros por hora. Podrá emplearse como vía principal cuando la urbanización no sobrepase las 1000 unidades.

- c) **VIA DE ACCESO:** definen y sirven de acceso a los núcleos vecinales interrelacionándolos con las vías secundarias, o bien, son vías que sirven a los lotes y a su tráfico el cual es producido normalmente por los propios residentes de las viviendas, su longitud varía entre 150 a 300 metros. Sirven un promedio de 400 viviendas y podrán emplearse como vía principal cuando la urbanización no sobrepase las 500 unidades.

- d) **VIA CON RETORNO O PASAJE PARA VEHICULOS:** Son vías de acceso residencial que definen

- e) Vías peatonales: son aquellas vías destinadas exclusivamente a la circulación de peatones, su longitud máxima será de 150 metros entre intersecciones y no se permitirá acceso ni circulación de vehículos.

Artículo 108. INTERSECCIÓN DE VÍAS:

Todas las intersecciones de vías vehiculares de preferencia deberán hacerse en sentido perpendicular, formando un ángulo de 90 grados. En casos especiales, se aceptara un ángulo mínimo de intersección de 60 grados

Artículo 109. EMPALMES DE RASANTES

Cuando en una urbanización se interceptan dos vías, deberá conservarse sin modificación la rasante de la vía de mayor importancia.

Artículo 110. ESTACIONAMIENTOS VEHICULARES COMUNES:

Dentro de cualquier urbanización serán considerados como áreas públicas los estacionamientos comunes. Estacionamiento comunes son aquellos que se encuentran en área específicas para determinado numero de viviendas de la urbanización y su área incluida dentro del área de circulación todas las áreas de estacionamientos comunes serán establecidas para contar con 0.50 por unidad habitacional cada una de los cuales tendrá un área mínima de 12.50 metros de ancho como mínimo. Las áreas de estacionamientos comunes serán independientes, sin conexión inmediata a los lotes y con acceso de la vía vehicular que lo sirve, la distancia máxima al último lote a servir será de 150 metros.

Artículo 111. En todas las urbanizaciones se permiten estacionamientos de vehículos sobre los laterales de las vías, siempre que no se trate de la vía principal. Se entiende que debe ampliarse la vía en uno solo de los costados, el largo mínimo de largo será de 12.50 metros cuadrados por estacionamiento, este tipo de estacionamiento estará separado por la intersección de vías, un mínimo de 15.00 metros, el porcentaje de estacionamientos de este tipo no será superior al 40 por ciento de la totalidad de los estacionamientos comunes requeridos. Los estacionamientos públicos requeridos para servir a las áreas de equipamiento urbano se incluirán dentro del área destinada para este fin. El requerimiento de área para el estacionamiento de vehículos dentro de los terrenos destinados para el equipamiento urbano, se regirá de acuerdo a las normas establecidas en este Reglamento.

CAPITULO VI

AREA VERDES:

Artículo 112. Se entiende por áreas verdes a todas aquellas áreas cuyo uso son jardines, plazoletas, parques y en general recreación en áreas cubiertas.

Artículo 113. Las áreas verdes se clasifican en: Área verde recreativa, en estas áreas se realizan

Artículo 114. Las áreas verdes recreativas pueden distribuirse equitativamente dentro de la urbanización buscando que la subdivisión se realice de acuerdo al número de unidades a servir con el porcentaje.

Artículo 115. Los arriates son parte del área de circulación (vías vehiculares y peatonales) por lo cuanto no podrán cuantificarse para cumplir con lo requerido de área verde.

Artículo 116. El porcentaje total del área verde con relación al terreno se registrá de acuerdo a lo establecido en este reglamento para lotificaciones y condominio.

Artículo 117. Área verde forestal, será la resta del área verde total menos el área verde recreativa según la base de porcentaje del área verde de 20%.

CAPITULO VII

AREA DE EQUIPAMIENTO URBANO

Artículo 118. El área de equipamiento urbano son los espacios requeridos que llenan como mínimo las necesidades básicas de educación y deporte.

Artículo 119. Los terrenos destinados al equipamiento urbano, deben ser apropiados para la construcción de edificios escolares e instalaciones y campos deportivos. De esta cuenta mientras la legislación y normativa vigente para usos escolares y deportivos no indique lo contrario, se exigirá un porcentaje del total del equipamiento urbano equivalente a 6.00 metros cuadrados por unidad habitacional, y que tenga una pendiente, no mayor de 10 por ciento.

Área de equipamiento urbano complementario recomendado para proyectos mayores de 200 unidades habitacionales.

Artículo 120. El área de equipamiento urbano complementario se recomienda cuando sobrepasa las 200 unidades habitacionales e incluye edificios de uso público tales como bibliotecas, correos, sociedades culturales, centros religiosos, y áreas de uso privado, tales como las áreas de comercio y cultura.

CAPITULO VIII

REQUERIMIENTOS PARA SOLICITUD DE PERMISO DE CONSTRUCCION, LOTIFICACION, URBANIZACION, PARCELAMIENTO URBANO PARA PROYECTOS HABITACIONALES CON AREAS COMUNES EN COPROPIEDAD (CONDOMINIOS)

Artículo 121.

Los proyectos de vivienda en copropiedad que incluyen dos o más unidades deben cumplir con presentar la siguiente documentación:

- a) Formulario de solicitud de licencia de urbanización que proporcionara la Municipalidad

- e) Certificación reciente de colegiado activo del profesional a cargo del proyecto.
- f) Certificación reciente (un mes) de dominio de la finca o fincas en las que se ubicara el proyecto, extendida por el Registro General de la Propiedad, con todas sus anotaciones, cancelaciones, gravámenes o desmembraciones.
- g) Declaración Jurada ante Notario, otorgada por el propietario del proyecto en donde asume la responsabilidad ante la Municipalidad el cumplir con todos los requisitos establecidos en el presente reglamento, y de otras instituciones que apliquen al proyecto, como CONAP, INAB, MARN.
- h) Certificación de solvencia municipal extendida por la Tesorería Municipal.
- i) Boleto de Ornato del propietario o del representante legal de Q.150.00.
- j) Boleto de Ornato del ejecutor o del representante legal de Q.150.00
- k) Solvencia extendida por el juzgado de Asuntos Municipales del propietario o representante legal, y de los profesionales que participan en dicho proyecto.

ESTUDIOS A PRESENTAR

- l) Estudio de Impacto Ambiental debidamente aprobado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.
- m) Resolución de Estudio de Impacto Ambiental EIA, extendida por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.
- n) Estudio de Cambio de Uso del Suelo autorizado por el Instituto Nacional de Bosques, INAB.
- o) Resolución final del Estudio de Cambio de Uso de suelo extendida por parte del INAB.
- p) Si en caso el proyecto se ubica dentro del perímetro de acción del área protegida del cerro Alux se deberá de llenar los requerimientos exigidos por la unidad técnica Cordillera Alux, en lo relacionado a la construcción de viviendas unifamiliares según resolución No. 01-10-2005 del acta No.
- q) Resolución Favorable del Área de Salud, referente a la calidad del agua y tratamiento de las aguas residuales o negras y pluviales.
- r) Declaración Jurada ante Notario en la cual se compromete a cumplir las resoluciones del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales sobre el Estudio de Impacto Ambiental, del Instituto Nacional de Bosques (INAB) sobre el Estudio de Cambio de Uso de Suelo y resolución favorable del área de Salud.
- s) Autorización extendida por la Dirección General de Caminos para verificar que no se afecta el derecho de vía. (Si en caso la urbanización se encuentra paralela a la carretera).
- t) Estudio de Impacto Vial

DOCUMENTOS TECNICOS A PRESENTAR

- a) Tres juegos de planos de ubicación y localización del inmueble.
- b) Tres juegos de planos del proyecto de Urbanización que especifique:
 - a. Polígono del Terreno
 - b. Niveles y curvas de nivel

vehiculares y peatonales. Así mismo la ubicación del inmueble, señalando la calle pública municipal en donde se ubicara el ingreso y egreso del proyecto.

- c) Tres juegos de planos en copias heliográficas y un disco compacto de cada unidad habitacional tipo, garita de control y de otras edificaciones a realizar en el proyecto.
- d) Los planos deberán presentarse debidamente firmados por el profesional Arquitecto o Ingeniero colegiado activo.
- e) Memoria Técnica de diseño del proyecto a desarrollar, tanto de la urbanización como de la construcción.
- f) Reglamentos internos de condominio :
 - a. Conforme a las disposiciones contenidas en el Libro II, Título II, Capítulo III, Párrafo I del Código Civil, en lo que aplican.
 - b. Reglamento de Agua potable del condominio.
 - c. Reglamento o manual de planta de tratamiento.
- g) Localización geográfica del lugar de botadero de ripio debidamente autorizado por la municipalidad.
- h) Los expedientes se entregaran por separado en formato oficio.

Artículo 122. Los planos a presentarse deberán estar sujetos a las indicaciones mínimas según el tipo de edificación que indica el presente reglamento.

CAPITULO IX

EDIFICACIONES RESIDENCIALES

Artículo 123. Son edificaciones residenciales todas aquellas destinadas específicamente para vivienda entendiéndose por esta el lugar de habitabilidad de las personas de acuerdo a las normas de construcción contenidas en este título.

Artículo 124. La planificación de edificaciones residenciales deberá ajustarse a lo siguiente. El desarrollo y uso de los terrenos cumplirán con todas las leyes, reglamentos y regulaciones municipales vigentes, incluyendo las restricciones que aparezcan en los testimonios de las escrituras de compraventa y otros instrumentos legales correspondientes, así como las condiciones y otras que obligaciones que conlleva la propiedad, sin perjuicio de la aplicación de otras leyes o reglamentos que le sean aplicables. En los casos en que los terrenos estén sujetos a un cambio de zonificación, se requiere de la aprobación de la Municipalidad a través de la Oficina Municipal de Control de la Construcción previo a la autorización del proyecto respectivo.

Artículo 125. En caso de edificios destinados a uso residencial multifamiliar se debe cumplir con los requerimientos de área verde y equipamiento urbano de acuerdo al número de unidades habitacionales.

Artículo 128. Espacio al frente: la distancia mínima desde la línea de propiedad a la línea de fachada se registrará atendiendo a la alineación o retiro respectivo establecido por la oficina.

Artículo 129. Espacio al fondo: es la distancia desde la línea de construcción a la línea de propiedad y estará en función de los ambientes a iluminar y a ventilar, así como al número de niveles.

Artículo 130. En los laterales: no se autorizan las vistas directas a colindancias, deben de cumplirse los requisitos establecidos en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA en el capítulo de requisitos para solares. Exceptuando los casos en el cual la distancia sea mayor o igual a 2.00 metros por cada una.

CAPITULO X

INDICES DE CONSTRUCCION Y OCUPACION

Artículo 131. INDICES:

- **INDICE DE OCUPACION:** es la relación entre área de techos y área de terreno.
- **INDICE DE CONSTRUCCION:** Es la relación entre área de construcción a ocupar o habitable y el área de terreno.

Para el cálculo de los índices se consideraran los siguientes porcentajes de acuerdo al destino de la construcción y su ubicación dentro del municipio:

a) Vivienda Unifamiliar:

Descripción	Índice ocupación	Índice construcción
Vivienda Mínima	0.85	1.70
Residenciales y notificaciones	0.75	2.00
Condominios	0.60	2.00

Otras edificaciones

b) Edificaciones (1 o 2 niveles)

Descripción	Índice ocupación	Índice construcción
Hoteles	0.40	3.00
Vivienda en Propiedad Horizontal	0.60	3.00
Oficinas	0.70	4.00

c) Edificios (3 o mas niveles)

Descripción	Índice Ocupación	Índice construcción
Hoteles	0.50	2.00
Vivienda en Propiedad Horizontal	0.70	5.00
Oficinas	0.70	3.00
Locales Comerciales	0.70	1.50
Estacionamientos en Sótano	1.00	2.00
Centros de Aprendizaje	0.70	3.00
Bodegas	0.60	0.60
Industrial	0.60	0.60

CAPITULO XI

REQUERIMIENTOS ARQUITECTONICOS

Artículo 132. En tanto no exista un manual que defina la normativa en el diseño arquitectónico de áreas residenciales, se aplicaran los requisitos arquitectónicos establecidos en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA.

Artículo 133. PATIOS: se entiende como patio a todo espacio libre no cubiertos o con cubierta con material traslucido, que le permitan a los espacios de permanencia prolongada y transitoria, la iluminación, ventilación y el soleamiento los cuales están delimitados por áreas de construcción y/o colindando a una o dos vecindades y se dividen por dos categorías y se regirán por lo establecido en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA.

Artículo 134. CAMBIO DE USO EN EDIFICACIONES: en los casos en los que se solicite licencia de construcción con el propósito de realizar un cambio de uso parcial o total de edificaciones de uso residencial, la oficina determinara la autorización con base a la zonificación establecida (área residencial, comercial e industrial), así como las características de cada proyecto.

Artículo 135. CAMBIO DE USO DE LA TIERRA: se consideran solicitudes de cambio de uso de la tierra aquellas que propugnan por una substitución o cambio de la vegetación natural del terreno por otra diferente a la actual que no es de especies forestales. Únicamente se permitirá el cambio de uso de la tierra en áreas que no sean de vocación forestal.

Solamente se permite el cambio de uso de la tierra fuera de las partes altas o cabeceras de las cuencas hidrográficas. Esta misma limitación se aplica a las áreas que se encuentren cercanas a nacimientos de agua y otras áreas.

CAPITULO XII

REQUERIMIENTOS ESTRUCTURALES Y DE INSTALACIONES PARA CONSTRUCCIONES RESIDENCIALES

Artículo 136. En caso de no existir un manual de construcción que defina los requerimientos estructurales para construcciones residenciales, se aplicaran las prevaecientes en las normas de planificación y construcción del FHA.

Artículo 137. Agua potable: en caso de no existir un manual de construcción que defina los requerimientos de diseño e instalación de agua potable de construcciones residenciales, se aplicaran las prevaecientes en las normas de planificación y construcción para los casos proyectados en el FHA.

Artículo 138. Drenajes: en caso de no existir un manual de construcción que defina los requerimientos de diseño e instalación de drenajes en construcciones residenciales, se aplicaran las prevaecientes en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA, en caso de lotificaciones y condominios en aldeas deberán estar en los reglamentos internos de estas.

Artículo 139. Instalaciones eléctricas: En caso de no existir un manual de construcción que defina los requerimientos de diseño de las instalaciones eléctricas en construcciones residenciales, se aplicaran las prevaecientes en las normas de planificación y construcción para casos proyectados del FHA, conjuntamente con las normas de la Empresa que preste el servicio eléctrico.

TITULO III SANCIONES

Artículo 140. Las infracciones a las disposiciones contenidas en el presente reglamento serán penadas con una o varias de las siguientes sanciones:

- a.- Multa
- b.- Suspensión de los trabajos que se realicen
- c.- Demolición
- d.- Prohibición de ocupación o suspensión del uso de la edificación
- e.- Suspensión temporal del uso de la firma del Planificador o el Ejecutor

Artículo 141. Además de lo dispuesto en otras normas del presente reglamento serán sancionadas las siguientes infracciones:

- a.- Iniciar cualquier trabajo en una obra sin haber obtenido previamente la licencia municipal respectiva;
- b.- Construir fuera de alineación, aún cuando sea por ignorancia de la alineación correcta;
- c.- No devolver en tiempo las licencias vencidas o cuando la obra se hubiere terminado antes de su

- g.- No mantener en la obra los planos autorizados de la misma o copias heliográficas de los mismos, para mostrarlos a los funcionarios que realicen supervisiones;
- h.- No acatar la orden de suspensión de los trabajos o destruir el sello de suspensión;
- i.- No acatar la orden de corrección;
- j.- Ocupar una edificación sin tener el permiso de ocupación extendido por la Municipalidad
- k.- No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas o en otros casos en que se haya dictaminado conforme a este reglamento;
- l.- Ocupar o pretender ocupar una edificación para fines diferentes al declarado en la solicitud de licencia;
- m.- Depositar materiales en la vía pública sin cumplir con las estipulaciones del presente reglamento;
- n.- Cualquier otra violación a las ordenanzas municipales y todo lo que afecte la seguridad de las personas o que ocasione perjuicio a terceros.

Artículo 142. Las sanciones en este título, serán aplicadas por el Juez de Asuntos Municipales, de conformidad con lo regulado en el Código Municipal, tomando en cuenta la gravedad de la o las infracciones cometidas, la desobediencia a las disposiciones u órdenes que hubiere dado “La Oficina”; la reincidencia y la manifiesta intención de violar el presente reglamento y las ordenanzas municipales.

Artículo 143. Las multas se graduarán entre un mínimo de cincuenta quetzales (Q.50.00) y un máximo de quinientos mil quetzales (Q.500,000.00) de conformidad con lo regulado en el código municipal, y se aplicarán sin perjuicio de las otras sanciones a que se hubieren hecho acreedores los infractores.

Artículo 144. La suspensión de los trabajos deberá ser ordenada por el Jefe de la Oficina Municipal de Planificación y la orden deberá cumplirse en forma inmediata, sin que la suspendan los recursos interpuestos y sin perjuicio de la multa o sanciones que correspondan. No podrá reanudarse los trabajos de una obra, en tanto no haya sido revocada la orden por las autoridades superiores.

Artículo 145. La suspensión de trabajos de una obra se ordenará por los motivos contenidos en los incisos a, b, c, e, f, i, j, k, y l, del artículo 140 del presente reglamento.

Artículo 146. El Jefe de la Oficina Municipal de control de la construcción con resolución aprobatoria del Alcalde, está facultado para no admitir firmas de planificadores o ejecutores de obras, cuando hubieren reincidido en infracciones al presente reglamento, fijando el período que dure esta, por desobediencia a órdenes de suspensión anteriores, mientras dure esta desobediencia. El Jefe de la Oficina, cuando las infracciones fueren cometidas por profesionales colegiados y los casos así lo ameriten, lo pondrá en conocimiento del Colegio respectivo, a través de Alcaldía.

Artículo 147. Contra las resoluciones que emita la Alcaldía, La oficina o el Juzgado de Asuntos Municipales, podrán interponerse los recursos establecidos en el Código Municipal. En la interposición,

Artículo 149. En caso de accidente grave y de que el Ejecutor de una obra fuera un práctico de Construcción autorizado, el Jefe de la Oficina podrá ordenar la suspensión temporal del Ejecutor, en tanto se investiga el accidente sin perjuicio de las sanciones correspondientes.

Artículo 150. La suspensión permanente de la licencia como práctico de Construcción Autorizado, únicamente podrá emanar del Juez de Asuntos Municipales, a solicitud del Jefe de la Oficina y para ello el afectado deberá ser oído y vencido en juicio que se ventilará en el Juzgado de Asuntos Municipales.

Artículo 151. El Juez de Asuntos Municipales podrá sancionar con la suspensión permanente del uso de firma a todo Práctico de Construcción que hubiere dado lugar a reiteradas suspensiones temporales, o que en sus intervenciones se hubiese comprobado mala fe de manera notoria.

Artículo 152. El ejecutor o Planificador y el Práctico de Construcción debidamente autorizados podrán ser sancionados con la cancelación definitiva de la licencia de constructor, planificador o práctico de construcción, además de los casos anteriores por los siguientes:

- a) Cuando se produzca un accidente grave debido a la falta de precaución del profesional o del práctico en la ejecución del trabajo, la resistencia de muros, vigas, columnas o cualquiera otra clase de apoyos, o a la mala calidad de materiales empleados.
- b) En caso de falsedad en firmas, hechos, o documentos referentes a la obra que se proyecta desarrollar, sin perjuicio de las responsabilidades penales y civiles en las que incurra.
- c) Cuando el firmante en carácter de El Ejecutor no tuviere realmente a su cargo la dirección de la obra. La cancelación definitiva de la licencia, será ordenada por Alcaldía Municipal.

DISPOSICIONES FINALES Y DEROGATORIAS

Artículo 153. Se deroga cualquier disposición que se oponga a lo preceptuado en el presente reglamento.

Artículo 154. El presente reglamento entra en vigencia al siguiente día después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN EL SALON DE SESIONES DEL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL EN SAN LUCAS SACATEPEQUEZ, DEPARTAMENTO DE SACATEPEQUEZ A LOS NUEVE DIAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CINCO.