

ACUERDO NÚMERO 79-2016
LA HONORABLE CORPORACIÓN MUNICIPAL
DE PACHALUM, DEPARTAMENTO DE QUICHÉ
CONSIDERANDO:

Que el artículo 253 de la Constitución Política de la República, establece que los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde obtener y disponer de sus recursos; y atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 68 inciso m) del Código Municipal establece que es una competencia propia del municipio la autorización de licencias de construcción, modificación y demolición de obras, públicas o privadas, en la circunscripción del municipio y que en el municipio de Pachalum, es necesario actualizar la normativa que regula el procedimiento que sigue la Municipalidad y los requisitos que deben cumplir los interesados para obtener las licencias de construcción.

POR TANTO:

Con fundamento en los artículos 253, 254, 255, 259 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y 1, 2, 3, 6, 7, 9, 33, 35, 68 inciso m), 142 al 171 del Código Municipal, el Concejo Municipal por unanimidad **aprueba, El Siguiente:**

REGLAMENTO DE CONSTRUCCIÓN, URBANISMO Y ORNATO
DEL MUNICIPIO DE PACHALUM, QUICHE.

TITULO I
CAPITULO I

DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

Artículo 1. Este reglamento rige todas las actividades de excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, construcción, ampliación, reparación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de toda edificación en el Municipio de Pachalum, Quiche. Asimismo especifica: a) Normas de diseño y construcción de edificaciones, b) Recomendaciones mínimas para el desarrollo urbano y c) condiciones de seguridad y salubridad conforme el uso de los terrenos o edificaciones públicas y privadas.

Las disposiciones establecidas en este reglamento son de orden público y de observancia general y tiene por objeto determinar las normas que deberá sujetarse el servicio de construcción, urbanismo y ornato del Municipio de Pachalum Departamento de Quiché.

Artículo 2. Para los efectos de la correcta aplicación de este Reglamento se establecen las siguientes definiciones:

- 1) Acera: Es la sección de las vías públicas destinadas a la circulación de peatones.
- 2) Alineación Peatonal: a) En el plano horizontal, el límite entre la propiedad privada y la propiedad o posesión municipal destinada a calles, avenidas, parques, plazas y en general área de uso público; b) En el plano vertical, la alineación se extiende indefinidamente hacia arriba y hacia abajo a partir de la intersección con la superficie horizontal del terreno.
- 3) Ancho de Rodadura: Es la parte del ancho de vía, destinado a la circulación de vehículos y delimitado por los bordillos.
- 4) Área Cubierta: se encuentra definida por los límites dados por la proyección de la planta de techos de una edificación.
- 5) Áreas de Equipamiento Urbano: Son los espacios destinados a las actividades y los servicios de la población, en consecuencia su uso tiene carácter comunitario, está conformada por: área deportiva, áreas verdes, escuelas, centro de salud, centro social y otras necesidades urbanas de la población que requieran tierra o edificaciones.
- 6) Áreas de Equipamiento Básico: son los espacios requeridos que llenan como mínimo las necesidades básicas de esparcimiento, deportes y educación.
- 7) Área de Equipamiento Complementario: Son los espacios o edificaciones desarrolladas en las áreas destinadas a usos comunales, como servicios, salud y comercio.
- 8) Área útil: Es la suma de todas las áreas dentro de un lote o inmueble incluyendo tanto las libres como las construidas sujetas a aprovechamiento según su uso, exceptuando las siguientes áreas: Áreas de circulación o pasillos, áreas de servicio como guardianía, cocinas, dormitorio de personal, servicios sanitarios, patios y bodegas menores de 10 metros cuadrados, áreas libres de construcción como jardines, patios, siempre y cuando sean aprovechados según su uso.
- 9) Arriate: Es la parte de la acera destinada a la separación del tránsito vehicular del peatonal, o la separación del tránsito peatonal de las viviendas.

- 10) Arriate Central: También denominado camellón central y es el área destinada a la separación del tránsito vehicular de una vía a otra. Esta se ubica principalmente en bulevares o calles principales.
- 11) Autorización de Obra: Documento por medio del cual la Municipalidad de Pachalum, Quiche, reconoce a una persona individual o jurídica la facultad para realizar una obra dentro del municipio.
- 12) Bordillo: Es el borde de concreto, piedra u otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera de una vía vehicular.
- 13) Colindancia: La línea común que define el límite entre un lote y otro o entre un lote y la vía pública.
- 14) Comisión: Comisión de servicios, Infraestructura, ordenamiento territorial, urbanismo y vivienda, del concejo municipal.
- 15) Departamento: Departamento de control de la construcción urbana.
- 16) Ejecutor: La persona responsable de la ejecución de los trabajos que se definan en la solicitud de autorización de obra, para la cual deberá ser un profesional colegiado activo de ingeniería civil, Arquitectura o cualesquiera otras afines a la construcción (maestro de obra o albañil)
- 17) Estacionamiento: Espacio público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.
- 18) Gabarito: Espacio definido entre la intersección del plano vertical que delimita una propiedad a ambos lados y el plano horizontal que define una vía pública.
- 19) Índice de Construcción: Relación existente entre el área construida y el área del predio, excluyendo azoteas, patios, sótanos y jardines.
- 20) Índice de Ocupación: Relación del área cubierta sobre el área del predio.
- 21) Línea de Fachada: Limite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las área de vía pública, considerándola como la proyección de un plano vertical que se extiende hacia arriba o hacia abajo en la intersección con la superficie horizontal.
- 22) Lotificación: Tipo de urbanización que consiste en el fraccionamiento de un terreno en más de cinco lotes, incluyendo la finca matriz, con apertura de nuevas calles o servidumbres de paso. En casos especiales que no tengan apertura de nuevas calles o servidumbres de paso, pero que sean más de cinco lotes, el Departamento deberá verificar la certeza de la prestación de los servicios básicos que apliquen.
- 23) Municipalidad: Municipalidad de Pachalum, Quiche.
- 24) Obra: Cualquier actividad de excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de uso, cambio de techo y demolición de edificaciones.
- 25) Ocho: Angulo de alineación que debe conservarse en las esquinas de intersección de calles.
- 26) Propietario: Persona individual o jurídica, pública o privada a cuyo nombre esté inscrita la finca urbana o rural o que cuente con justo título que pruebe la posesión.
- 27) Proyectista: Persona responsable del diseño, calculo y elaboración de los planos respectivos, quien deberá ser un profesional colegiado activo de Ingeniería Civil, Arquitectura o cualesquiera otras afines a la construcción.
- 28) Régimen de condominio: tipo de urbanización en la cual existen viviendas o lotes individuales con áreas comunes que pertenecen a los propietarios en forma alicuota al número total de viviendas o lotes, es decir en copropiedad.
- 29) Urbanización: Lotificaciones, parcelamientos, condominios y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano o rural.
- 30) Supervisor Municipal: Tiene como función específica comprobar que toda obra se ejecute de acuerdo a los planos aprobados y cumpla con los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.
- 31) Vía Pública: Todo espacio de uso común destinado al libre tránsito vehicular o peatonal y que provea condiciones de ventilación, iluminación, soleamiento y accesibilidad a las edificaciones o predios que la limiten, así como alojar obras y servicios de carácter público.
- 32) Área de Protección Ambiental: Toda área que por sus características naturales sea objeto de un tratamiento especial con el fin de su conservación y preservación.
- 33) Área de Protección Histórica: Aquella que se caracteriza por contener, edificaciones, elementos arquitectónicos y/o urbanísticos que formen parte del patrimonio cultural del Municipio.

Artículo 3. El Departamento será el responsable de velar por el cumplimiento de este Reglamento. En tal sentido tendrá las siguientes facultades:

- a) Velar que toda edificación se sujete a los requisitos técnicos que garanticen condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, salubridad y comodidad para los usuarios.

- b) Velar por el cumplimiento de las restricciones correspondientes para el manejo adecuado en el uso del suelo de las zonas de protección ambiental e histórica, de acuerdo a la legislación vigente en el país.
- c) Velar porque el uso que se dé a las edificaciones, coincida con la Autorización de obra que le otorgo la Municipalidad.
- d) Dictaminar sobre la localización de todas las edificaciones para uso comercial, industrial, agropecuario, recreativo, turístico y de servicio.
- e) Velar porque la instalación de anuncios en fachadas de edificaciones, en la vía pública o en áreas exteriores dentro de los límites municipales se ajuste a la Ley de anuncios en vías urbanas, vías extrurbanas y similares.
- f) Velar por la supervisión periódica y constante de las obras en proceso de ejecución y por la evaluación al ser concluidas.
- g) Establecer las medidas técnicas respectivas que se refieren a las edificaciones inseguras o peligrosas.
- h) Fijar los criterios técnicos específicos en concordancia con lo dispuesto en este Reglamento, para la determinación de alineaciones, línea de fachada, altura de fachada, gabarito permisible, ochavo y rasante en toda área peatonal o vehicular.
- i) Solicitar al juzgado de Asuntos Municipales la suspensión temporal de obras en ejecución, cuando estas no llenen los requisitos técnicos dados en este Reglamento o que carezcan de autorización de obra. En caso de que una obra cuente con la Autorización pero la misma se ejecute en forma distinta a lo autorizado o con infracción a lo establecido en este Reglamento, solicitara además la suspensión temporal de la Autorización.
- j) Emitir autorizaciones de obra.
- k) Las demás que le asigne este reglamento y cualquier otra disposición legal que se aplique al mismo.

Artículo 4. Considerando el uso a que estén destinadas las edificaciones, estas se clasifican en:

- a) Edificación de Uso Residencial: Las destinadas a residencia familiar o multifamiliar permanente.
- b) Edificación de Uso no Residencial: Las destinadas a usos distintos a residencia familiar o multifamiliar permanente.

Artículo 5. Se declaran como áreas de interés social los siguientes sectores

Se excluyen de la declaración de áreas de interés social, los proyectos de urbanización aprobados por el Concejo Municipal y cuentan con sus respectivos servicios. Atendiendo a las características de las viviendas y a las condiciones de las urbanizaciones, el Concejo Municipal podrá incluir o excluir a algunas urbanizaciones de esta declaratoria.

CAPITULO II

ÁREAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL E HISTÓRICA

Artículo 6. Las áreas que posean arborización o elementos naturales de valor ecológico y paisajístico, serán sujetos a las disposiciones y reglamentaciones contenidas en la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Ley de Áreas Protegidas y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 7. Se deberá conservar toda área que posea arborización, así como la visual paisajística y el ambiente natural de los cerros que coadyuve a la protección, mantenimiento y/o mejoramiento de la calidad ambiental, de conformidad con la Ley Forestal y otras disposiciones legales aplicables.

Artículo 8. La Municipalidad velara por la conservación y preservación de las cuencas de los cuerpos de agua que se localicen en su jurisdicción conforme al acotamiento determinado para las mismas.

Artículo 9. Las edificaciones que se consideren parte del patrimonio cultural no podrán ser modificadas en su tipología arquitectónica y sistema constructivo, ya que cualquier mejora o rescate que sea necesario practicar tendrá que llevarse a cabo con la participación de instituciones competentes y de conformidad con las leyes vigentes.

Artículo 10. Las áreas o edificaciones que presenten valor histórico o cultural para el municipio quedan sujetas a los reglamentos y normas aplicables.

Artículo 11. No se permitirá ningún tipo de edificación o proyecto de urbanización en terrenos con vertientes naturales de agua o con pendientes mayores del quince por ciento (15%) sin haberse presentado los estudios técnicos que garanticen la seguridad de personas y bienes o el tratamiento especial para su uso.

CAPITULO III DE LOS PROFESIONALES

Artículo 12. Para los efectos de este Reglamento los ingenieros civiles, arquitectos, que actúen como proyectistas de urbanización, deberán ser colegiados activos de acuerdo con la Ley de colegiación obligatoria para el ejercicio de las profesiones universitarias. La Municipalidad queda en libertad de comprobar esto en base a la publicación anual de los listados oficiales de dichos profesionales o bien solicitando una constancia del colegio respectivo.

En el caso de construcciones domiciliarias no será necesario un profesional sino solo se trabajara con un constructor o maestro de obra.

Artículo 13. Toda persona que actué como proyectista o constructor deberá guardar el cumplimiento de este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

En caso contrario, la Municipalidad queda en derecho de imponer las sanciones correspondientes, así como presentar la respectiva denuncia a los colegios profesionales que correspondan. Mientras la denuncia se encuentre en trámite la Municipalidad de Pachalum, Quiche se reserva el derecho de recibir cualquier tipo de expediente al profesional denunciado.

**TITULO II
AUTORIZACIÓN DE OBRA
CAPITULO I
GENERALIDADES**

Artículo 14. Previo a iniciar cualquier actividad de excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, remodelación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de edificaciones deberá obtenerse Autorización de obra.

Artículo 15. Se exceptúan de las exigencias contenidas en el artículo anterior, las obras de carácter ligero, entre las que se mencionan: Retoques, repellos en general, arreglo de cielos, pintura en general, puertas, ventanas, closet, molduras y en todos aquellos elementos superficiales y toda actividad en la que no se afecte el aspecto exterior o fachadas de construcciones existentes, así como la distribución, el uso y los elementos estructurales de la edificación.

Artículo 16. Cuando la solicitud de Autorización de obra se refiera a una demolición, excavación, movimiento de tierras o cualquier otra que genere desechos, deberá incluirse a los requisitos descritos en este Reglamento, una indicación de los lugares donde se depositaran los desechos, el lugar propuesto para el depósito de desechos será autorizado por el Departamento. Además donde se indiquen las partes a demoler, deberán contar con una explicación del procedimiento a seguir, con el objeto de prevenir o evitar daños a terceros, tomando las medidas de seguridad necesarias avaladas por un profesional.

Artículo 17. Para los efectos del cumplimiento de lo regulado por el artículo 146 del código municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República, las edificaciones que se pretendan construir en los predios, a una distancia medida del centro de la vía a rostro de la edificación, menor de cuarenta metros en las carreteras de primera categoría y de veinticinco metros en carreteras de segunda categoría.

No se autorizara ningún tipo de edificación, plantas de tratamiento, pozos de absorción, pozos, depósitos de agua potable y depósitos de combustible, en las distancias antes indicadas, excepto muros perimetrales.

En todo caso, las responsabilidades por las citadas edificaciones correrán por cuenta del propietario.

**CAPITULO II
REQUERIMIENTOS PARA OBTENCIÓN DE LA AUTORIZACIÓN DE OBRA**

Artículo 18. Previo al trámite de toda autorización de obra que se refiera a edificaciones, los interesados, deberán llenar el formulario respectivo, la determinación de la alineación, línea de fachada con su altura máxima permitida, ochavo (si hubiere) y la nomenclatura existente.

Artículo 19. El Departamento aceptara las solicitudes de Autorización de obra que cumplan con los requisitos siguientes:

- a) La solicitud deberá presentarse en el formulario respectivo, indicando el tipo de trabajo a realizar o legalizar (construcción, ampliación, modificación, remodelación, reparación, cambio de techo, excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, demolición, cambio de uso o cualesquiera que requiera autorización de obra), la dirección del inmueble, el número de niveles y su correspondiente área, el área total de la edificación, el uso al que vaya a destinarse, el nombre y dirección para recibir notificaciones del propietario y el nombre del constructor.
- b) Indicar los números de registro de la propiedad inmueble (finca, folio y libro del inmueble) donde se pretenda ejecutar los trabajos o legalizarlos.
- c) Presentar copia de plano que conforme el tipo de construcción, dimensión, materiales y sistema constructivo de la edificación.
- d) Presentar el boleto de ornato y que el inmueble se encuentre solvente de pagos municipales.

Artículo 20. Los solicitantes de toda autorización de obra quedan en la obligación de permitir el ingreso en horas hábiles, previa identificación del supervisor municipal, asignado por la oficina respectiva, para velar por el cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento, de modo que el plano deberá mantenerse siempre en la obra.

Artículo 21. Al ser otorgada la Autorización de obra, existe la obligación solidaria y mancomunada entre el constructor y propietario, de pagar a la Municipalidad de Pachalum, Quiche, cualquier gasto que se origine por la reparación de desperfectos en los servicios o infraestructura de la población causados por los trabajos de la obra a que se refiere. Igualmente serán responsables de los daños o perjuicios que ocasionen a terceras personas o a sus bienes.

Artículo 22. Cuando la persona que actué como constructor deje de fungir como tal en una obra, deberá informarlo inmediatamente por escrito a la Municipalidad, de lo contrario seguirá considerándose como el responsable de la ejecución de la obra. En caso el propietario no designe al constructor sustituto la obra será suspendida hasta presentar aviso por escrito donde conste el nombre del nuevo constructor.

Artículo 23. Las infracciones a este Reglamento, a otras ordenanzas municipales o el incumplimiento de lo indicado en el plano posteriormente al otorgamiento de toda autorización de obra, le da facultad a la Municipalidad para dejar temporalmente sin efecto la Autorización de obra hasta que se verifiquen las correcciones o enmiendas respectivas. En caso de reincidencia o desobediencia, se impondrán las sanciones correspondientes.

Artículo 24. Cualquier modificación o cambio en el plano original deberá ser previamente aprobado por la Municipalidad y cuando esta lo considere necesario, en el caso de cambios significativos en una construcción, los interesados deberán iniciar un nuevo trámite para solicitar la Autorización de Obra.

Artículo 25. Toda autorización de obra será concedida para un plazo fijo de tiempo, conforme la duración probable en la ejecución de una obra. El plazo otorgado en la Autorización de obra se vencerá automáticamente.

Artículo 26. Cuando se venza el plazo otorgado para una Autorización de obra y no se haya completado los trabajos de la obra correspondiente, los interesados deberán solicitar la ampliación o prórroga de la misma, aplicándose el cobro de las tasas establecidas en este Reglamento.

Artículo 27. Una vez concluidos los trabajos de una obra, el constructor o el propietario deberán devolver la Autorización de obra vencida concedida anteriormente, la Municipalidad queda en derecho de rechazarla, salvo causa justificada, aplicándosele la sanción correspondiente.

Artículo 28. Cuando se presente una solicitud de Autorización de obra, por un constructor que no haya devuelto alguna Autorización de obra vencida concedida anteriormente, la Municipalidad queda en derecho de rechazarla, salvo causa justificada, aplicándosele la sanción correspondiente.

Artículo 29. En caso de que los trabajos de una obra hayan iniciado sin obtención de autorización de obra, el propietario de la misma deberá pagar multa, que será impuesta por el Juez de Asuntos Municipales. Asimismo, en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles, deberá obtener la Autorización de obra respectiva.

Artículo 30. Cuando se trate de edificaciones no residenciales, se deberán detallar en el plano, las instalaciones propias de su actividad debiendo observarse las recomendaciones incluidas para edificaciones de uso no residencial que a juicio de la Municipalidad lo ameriten.

Artículo 31. En el caso que se construya una planta alta o anexa a una edificación existente, la Municipalidad podrá requerir una copia del plano de la misma y/o copia de la Autorización de obra que ampare dichos trabajos, para las verificaciones que juzgue conveniente. El Departamento deberá exigir la legalización de las construcciones existentes.

TITULO III DISPOSICIONES URBANÍSTICAS CAPITULO I GENERALIDADES

Artículo 32. Corresponde al Concejo Municipal el ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción Municipal, así como todo proyecto de lotificación, parcelamiento, urbanización o cualquier otra forma de desarrollo urbano, conforme se indica en el código municipal y de acuerdo a los requerimientos de la Ley de Parcelamientos Urbanos y a la Ley Preliminar de Urbanismo.

Artículo 33. Para todo proyecto de urbanización, existe la obligación de dotación de servicios públicos mínimos (agua potable, pavimentación de calles y aceras, alcantarillado sanitario y pluvial, electricidad y alumbrado público, canalización telefónica) por cuenta del urbanizador, para lo cual deberá elaborarse un plan, en el que se detalle la forma de introducción y funcionamiento de cada servicio. Dicho plan deberá ser aprobado por la Municipalidad.

Artículo 34. Toda urbanización deberá ser Autorizada por el concejo Municipal, previo dictamen favorable del Departamento y de la comisión, los que deberán estar apegados a los requerimientos técnicos mínimos contenidos en este Reglamento y de acuerdo con las Leyes vigentes en el país.

Autorizada la urbanización, el Departamento emitirá la autorización de obra correspondiente.

Artículo 35. Toda solicitud para proyecto de urbanización, deberá adjuntar dos juegos de copias impresas y una copia digital en formato solicitado por el Departamento que incluyan planos topográficos, distribución de calles y lotes, de servicios públicos (redes de agua potable, drenaje sanitario y pluvial, electricidad, planta de tratamiento, teléfono previsto) ubicación del equipamiento complementario y demás requisitos establecidos en normas municipales y leyes aplicables.

Artículo 36. Todo proyecto de urbanización deberá respetar las recomendaciones y disposiciones que se relacionen con las políticas y programas de conservación, preservación, mejoramiento, prevención y regulación del medio ambiente, conforme a la legislación vigente y, de acuerdo a lo indicado en el Título I,

capítulo II de las disposiciones generales de este Reglamento. De igual forma el proyecto de urbanización debe cumplir con las condiciones establecidas en el Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la Atención de las Personas con discapacidad.

Artículo 37. La Municipalidad hará los estudios necesarios de modo que en las zonas urbanas que así establezcan dichos estudios y, de acuerdo al tipo de edificación y los usos a que se destine, la línea de fachada deberá estar alejada de la alineación municipal, una distancia que será fijada por la Municipalidad. El espacio así definido, servirá para proveer áreas de Jardinización, estacionamiento de vehículos, evacuaciones de edificaciones públicas, ensanchamiento futuro de calles, avenidas y aceras peatonales y usos que la Municipalidad considere adecuados.

Artículo 38. En ningún caso la edificación deberá salir de la línea de fachada fijada por la Municipalidad, dentro de los límites dados por la alineación.

Artículo 39. Queda a criterio de la Municipalidad hacer las observaciones del caso en cuanto a la altura máxima de fachada, de acuerdo al uso a que este destinada la misma, el sector donde se localice y el ancho de la calle donde se ubique.

Artículo 40. Cuando la alineación coincida con la línea de fachada no se permitirán salientes de la alineación municipal mayores de diez centímetros. Se exceptúan las marquesinas, siempre y cuando tenga un ancho máximo de sesenta centímetros o la mitad de la acera, la que sea menor, construida a una altura no menor de dos metros con cincuenta centímetros ni mayor de tres metros sobre el nivel de acera o entepiso, no permitiéndose en ningún caso marquesina o alero que viertan agua pluvial sobre la acera o vía pública ni construcciones sobre ella o accesos a la misma.

Artículo 41. Las edificaciones cuya línea de fachada coincida con la alineación municipal y además, estén ubicadas en esquina, deberán ser construidas dejando un ochavo libre en toda la edificación, el cual no podrá ser menor de dos metros lineales de radio o un metro con cincuenta centímetros de longitud, con un ángulo de cuarenta y cinco (45) grados sin contar acceso vehicular o peatonal. Se exceptúan los siguientes casos:

- En donde el espacio del espacio entre la línea del bordillo y la línea de fachada o límite del inmueble, sea mayor o igual a dos metros de longitud.
- En donde el inmueble de esquina colinde con calles peatonales.

CAPITULO II DE LOS PARQUEOS

Artículo 42. Toda edificación que se construya, amplíe o modifique y que por el uso al que se destine así lo amerite, deberá contar con un área propia destinada exclusivamente a estacionamiento vehicular de los usuarios, habitantes, ocupantes o visitantes del inmueble.

Artículo 43. Las dimensiones requeridas para plazas de estacionamiento será de un área mínima de doce punto cincuenta (12.50 mts²) metros cuadrados (2.50 metros de ancho por 5.00 metros de largo).

Artículo 44. Todo proyecto deberá unirse sin causar impacto negativo con el sistema vial en general del municipio y con aquel de las áreas adyacentes, para lo cual el propietario, desarrollador y/o ejecutor del proyecto previo a ejecutar los trabajos de modificación correspondientes, deberá presentar a la Municipalidad las propuestas respectivas, para que sean analizadas y autorizadas por la dependencia municipal que corresponda. La Municipalidad podrá solicitar al interesado todos los elementos de estudio, que a juicio considere necesario, para la factibilidad del proyecto.

Artículo 45. Para que una plaza de estacionamiento y/o área de carga y descarga pueda ser autorizado deberá estar ubicado por completo dentro del inmueble donde se construye, amplíe o modifique la edificación.

Artículo 46. Se aceptara la ubicación de un vehículo tras otro, siempre que para evacuar una unidad sea necesario movilizar únicamente un vehículo como máximo.

Artículo 47. Las entradas y salidas en lotes de esquina deberán localizarse al menos a quince metros de la esquina del lote. Si ninguno de los frentes permitiera lo anterior, el acceso deberá localizarse en el límite más alejado de la esquina. No obstante la Municipalidad podrá exigir la ubicación de las entradas y salidas en el frente más corto si las condiciones del tránsito sobre la otra vía así lo exigen.

Artículo 48. En ningún caso podrán ubicarse rampas en el espacio público para acceder estacionamientos privados. El desarrollo de una rampa de ingreso o salida a un estacionamiento deberá iniciar a partir de la línea de fachada del inmueble o bien de la alineación municipal. La pendiente máxima de dicha rampa no podrá ser mayor al dieciséis (16%) por ciento.

Artículo 49. Según el tipo de control de ingreso, deberá dejarse una longitud libre entre el límite de propiedad y el elemento indicado.

Artículo 50. El nivel de pavimento de accesos y salidas pueden ser entre el nivel de la acera y diez centímetros debajo de esta. Casos especiales serán analizados por el departamento respectivo. Si la entrada o la salida se hacen al nivel de la acera, el pavimento utilizado deberá ser análogo al de esta.

En aquellos lugares donde la acera tenga una pendiente mayo al tres por ciento no aplica lo indicado en el párrafo anterior, pero las entradas y salidas deberán diseñarse para dejar la menor diferencia de nivel con respecto a la acera.

Artículo 51. Todo proyecto deberá cumplir con los radios de giro de las entradas y salidas los cuales serán definidos por el Departamento.

Artículo 52. Será obligatoria la ubicación de carriles de desaceleración para ingresar a un proyecto cuando estos se ubiquen a lo largo de una vía sin carril auxiliar, en el frente que dé directamente a rampas de un paso a desnivel o en cualquier situación que considere necesaria la Municipalidad.

Artículo 53. La ubicación de los arboles existentes en el espacio no vehicular prevalecerá sobre la ubicación de entradas y salidas, las cuales, en todo caso deberán adaptarse a tal situación. La Municipalidad no autorizará la tala de ningún árbol en el área pública para dejar espacio para una entrada o una salida vehicular a un estacionamiento privado, a no ser que la distancia entre los arboles sea de tres metros o menos. En este caso se deberá buscar la opción que resguarde la mayor cantidad de árboles y/o reponer los árboles talados.

Artículo 54. Todos los portones, puertas, persianas metálicas o similares en las entradas y salidas deberán quedar en su totalidad en el interior del espacio privado, ya sea que se encuentren cerrados o abiertos y no podrán abatirse utilizando para el efecto el espacio público, aunque fuera de manera parcial.

CAPITULO III VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo 55. El gabarito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas será de seis metros con cuarenta centímetros (6.40) lineales, incluidas aceras. Casos especiales, serán analizados por la Municipalidad.

Artículo 56. Se establece un ancho mínimo de aceras en calles y avenidas de un metro con veinte centímetros lineales. La Municipalidad podrá definir los anchos de acera en cada zona, sin disminuir el mínimo. Las aceras serán definidas por la altura del bordillo correspondiente, con una pendiente ascendente del uno por ciento hacia el límite de la alineación de la propiedad.

Artículo 57. Todo vecino está obligado a construir por su cuenta la banqueta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a lo especificado en este Reglamento, en cuanto a alineación y ancho mínimo de banqueta. Si vencido el plazo que se fije a cada vecino para cumplir con lo dispuesto en este artículo, no cumpliéndose con esta obligación, la Municipalidad procederá a la ejecución del trabajo cargándose el costo al propietario, por concepto de contribución por mejoras.

Artículo 58. La línea de rasante en calles y avenidas será definida a partir del eje central de la vía hacia cada uno de los lados disminuyendo con una pendiente del tres por ciento hasta la línea del bordillo de la acera. Casos especiales, serán analizados por la Municipalidad.

Artículo 59. Toda edificación que se construya fuera de la alineación definida por la Municipalidad, después de haber entrado en vigor este Reglamento, será considerada como una pública, por lo que la Municipalidad demolerá previa orden emitida por el Juzgado de Asuntos Municipales.

Artículo 60. Todo trabajo que implique alguna modificación o reparación en la vía pública así como romper el pavimento o hacer cortes de banquetas para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la Municipalidad que según el caso, señalara las condiciones en las que se debe realizar tal trabajo, siendo obligación del constructor el efectuar las reparaciones correspondientes.

Artículo 61. Queda prohibido dentro del perímetro urbano, el mantenimiento y/o conservación de árboles en ruina o que en alguna forma represente daño o peligro a propiedades vecinas. La tala de dichos arboles deberá ser ejecutada por parte del propietario con autorización municipal.

Artículo 62. Se consideran trabajos urgentes los relacionados con canalización dragado de ríos y riachuelos que atraviesan la población, con el objeto de lograr su saneamiento, quedando prohibido arrojar basura y desechos de todo tipo en los lechos de los mismos, así como entorpecer por cualquier otro medio el libre curso de sus aguas. Por la infracción a lo dispuesto en este Artículo, de acuerdo con la gravedad, se impondrán las sanciones que regula el código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República.

Artículo 63. Los vecinos cuyas propiedades colinden o sean atravesadas por algún río o canal, estarán obligados a prestar todo tipo de colaboración, cuando la Municipalidad o cualquier otra entidad específica emprendan obras de mitigación y prevención a edificaciones y mejoramiento o saneamiento en los mismos. En caso que sea el propietario quien por su cuenta deberá contar previamente con autorización de la Municipalidad misma que podrá supervisar la ejecución de los trabajos.

Artículo 64. La Municipalidad velará por el buen mantenimiento, cuidado y limpieza de calles, parques, áreas verdes, monumentos, fuentes y toda área de tipo público, por lo que el vecindario deberá prestar su colaboración para que dichas actividades se realicen adecuadamente. Al respecto queda prohibido arrojar basura o cualquier tipo de desecho en las áreas descritas, así como ensuciar, pintar y colocar objetos o mantas en las mismas, sin autorización de la Municipalidad. La infracción a lo dispuesto en este artículo será sancionada de acuerdo con lo regulado en el Código Municipal Decreto 12-2002 del Congreso de la República y Reglamentos Municipales.

CAPITULO IV DE LAS URBANIZACIONES

Artículo 65. Las urbanizaciones, de acuerdo al uso y características se clasifican en:

- a) Residenciales: Aquellas cuyos lotes se destinan a viviendas.

- b) No Residenciales: aquellas cuyos lotes se destinan a cualquier actividad menos vivienda.
- c) Mixto: Aquellos que destinen una cantidad de lotes para viviendas y otra cantidad de lotes para otro uso siempre que sean compatibles en un área residencial.

Artículo 66. Todo proyecto de urbanización deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. No se permitirá urbanizar cuando el mismo se localice a una distancia menor a cien metros de cualquier lugar que se constituya en un riesgo para los adquirentes, hasta tanto no se realicen las obras adecuadas para su mitigación.

Artículo 67. El área superficial mínima para la desmembración de lotes de terreno será de setenta y cinco metros cuadrados, con un frente mínimo de cinco metros con diez centímetros. Casos especiales serán evaluados por el Concejo Municipal. El adquirente de la fracción deberá comprometerse por escrito a realizar instalación de servicios básicos si en caso no se contara con ellos al momento de ingresar el expediente. Los requisitos para la presentación de expedientes de desmembración se encuentran establecidos en el formulario que proporciona el Departamento.

Artículo 68. Para urbanizaciones que no tengan frente hacia la vía pública reconocida por la Municipalidad, deberán establecerse las nuevas vías públicas dentro del predio a urbanizarse, siempre y cuando se cumpla con todas y cada una de las condiciones que establece este Reglamento. El propietario del predio está obligado a dotar de servicios de distribución de agua potable y energía eléctrica, construcción de bordillos, drenajes, pavimentación de ductos para red telefónica y ductos secos, entre otros.

Artículo 69. Además de lo regulado en este Reglamento, toda solicitud para proyecto de urbanización deberá llenar los siguientes requisitos mínimos:

- a) Memoria descriptiva del proyecto detallando número de lotes, descripción del sistema de agua potable y drenajes, alumbrado público y domiciliario, especificaciones técnicas de la estructura de pavimento (asfalto o concreto) de calles etc.
- b) Certificación donde conste historial completo de las fincas a urbanizar, extendida por el Registro General de la Propiedad, emitida hace menos de tres meses.
- c) Planos de :
 - c.1 Localización del proyecto en relación a la cabecera municipal, marcando las vías de acceso.
 - c.2 Topográfico con sus ángulos y distancias.
 - c.3 Distribución y numeración de lotes.
 - c.4 Curvas a nivel.
 - c.5 Plano general de lotes, calles, áreas verdes, escolar, deportiva, forestal y de servicios.
 - c.6 Distribución de agua potable.
 - c.7 Localización y descripción del pozo, bomba y tanque del agua potable.
 - c.8 Drenaje sanitario, planta de tratamiento exclusivo y pozos de absorción.
 - c.9 Drenaje Pluvial indicando su desfogue y pozos de absorción o sistema a utilizar.
 - c.10 Energía Eléctrica.
 - c.11 Planta y perfil longitudinal de cada calle y gabaritos.
 - c.12 Secciones transversales de calles, mostrando los servicios e indicando el espesor del pavimento de calles.
 - c.13 Plano de uso del suelo indicado: Área verde (10% del área total), área de reforestación (10% del área total), área escolar (5% del área de lotes) área deportiva (5 % del área de lotes).
- d) El instrumento de evaluación ambiental aprobado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y la resolución final de dicho Ministerio.
- e) Reglamento interno y normas de convivencia.
- f) Estudio de suelos firmado por Ingeniero Civil u otro profesional que acredite la especialidad en el tema y que garantice la capacidad de soporte del suelo.
- g) Resolución extendida por el Ministerio de Salud Pública.
- h) Fianza de conservación de obra.
- i) Fianza de cumplimiento de obra
- j) Plan de manejo forestal
- k) Cualquier otra que el proyecto de urbanización requiera por sus características particulares.
- l) De todo documento se presentaran dos copias, en cartapacios plenamente identificados.

Artículo 70. El propietario de los predios a urbanizar, deberá entregar a la Municipalidad las áreas siguientes:

- a) Calles, avenidas y pasos peatonales.
- b) Áreas Verdes
- c) Áreas de Reforestación
- d) Área de Planta de tratamiento y pozos de absorción
- e) Pozo de agua potable

Previo a la emisión de la Autorización de obra, el propietario deberá comprometerse por escrito a trasladar dentro de un plazo no mayor de tres meses a partir de la fecha de finalización de las obras o del vencimiento

de la licencia, las áreas antes mencionadas a las entidades que correspondan. Dichas áreas deberán estar libres de gravámenes, anotaciones y limitaciones al momento de su entrega.

Si el propietario no entrega las áreas con la dotación de los servicios a los que está obligado, se le impondrán las sanciones correspondientes y la Municipalidad podrá ejecutar la fianza que regula el artículo 148 del Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República. El incumplimiento en la entrega dará lugar a las sanciones de Ley y la Municipalidad podrá procurar su recuperación en los tribunales correspondientes.

Se exceptúa del cumplimiento de la entrega de áreas a los proyectos bajo el régimen de condominio.

Artículo 71. Las calles y avenidas de todo parcelamiento deberán de realizarse conforme las calles y avenidas ya trazadas en el sector donde se ejecutara la nueva lotificación a efecto de que tengan continuidad. Cada calle y avenida deberá contar con áreas de retorno establecidas en el Artículo 87 inciso b de este reglamento.

Artículo 72. Los planos y memoria descriptiva del proyecto de urbanización al ser autorizados por el Concejo Municipal deberán ser firmados y sellados por el Departamento.

Artículo 73. Tomándose como base el factor de la composición familiar de 4.5, la densidad máxima en relación al área del proyecto será de 300 habitantes por hectárea. Dicho dato permitirá obtener la cantidad máxima de lotes o viviendas en una urbanización de la siguiente forma: 300 habitantes por cantidad de hectáreas a urbanizar = cantidad máxima de lotes o viviendas.

Artículo 74. El equipamiento urbano se divide por razones de escala población y tipo de urbanización en áreas de equipamiento básico y áreas de equipamiento complementario. Todos los tipos de urbanización están obligados a proveer áreas de terreno adecuadas para ubicar el equipamiento urbano de conformidad con su área o dimensión y volumen de población. Las áreas que se destinen a los equipamientos no podrán ser cambiadas de uso ni de localización sin autorización de la Municipalidad.

Artículo 75. Todo proyecto de urbanización, deberá contar con las áreas de cesión o de reserva que por Ley, decreto o disposición legal, deban ser reservadas o cedidas a las diferentes instituciones de servicio público del Estado y definidas en este Reglamento, como equipamiento básico siendo estas:

- a) Área escolar 5% del área total de lotes.
- b) Área deportiva 5% del área total de lotes.
- c) Área verde 10% del área total de las fincas a urbanizar
- d) Área de reforestación 10% del área total de las fincas a urbanizar

En lo que respecta al área deportiva, deberá observarse lo dispuesto en el artículo 211 del Decreto 76-97 del Congreso de la República.

En los casos de urbanizaciones bajo el régimen de condominio, únicamente se contemplara como equipamiento básico, 10% del área total de las fincas a urbanizar, como área verde, para dichos proyectos no aplica el área deportiva, área escolar ni área de reforestación.

Artículo 76. En caso de urbanizaciones que no estén sujetas al régimen de condominio, las áreas verdes y de reforestación serán cedidas a título gratuito a la Municipalidad de Pachalum, Quiché, quien velara porque dichas áreas se desarrollen de acuerdo a la función para la que fueron destinadas. Las áreas deportivas y escolares, aunque sean inscritas a nombre de las instituciones del Estado encargadas de su desarrollo, la Municipalidad de Pachalum, Quiché velaran porque dichas áreas correspondan al uso para el que fueron destinadas.

Artículo 77. Las áreas verdes para proyectos de urbanización en general deberán cumplir con el 10 % del área total de la finca a urbanizar, dichas áreas no podrán pasar a formar parte de las áreas de uso privado. Dicha área podrá dividirse hasta tres partes, las cuales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Área mínima equivalente a un tercio del área verde total. (en cada una de las partes)
- b) Las partes deberán guardar entre sí una proporción mayor o igual a 1:2 (el lado menor es igual a la mitad del lado mayor). Casos especiales serán evaluados por la Comisión y aprobados por el Concejo Municipal.

La ubicación de las áreas verdes y deportivas, deben ser de tal forma que permita el acceso y el uso a todos los habitantes de la urbanización y deberá contar con infraestructura básica que garantice un uso recreativo y de esparcimiento.

No forman parte de las áreas que se contabilizaran como áreas verdes las siguientes: Camellones centrales, arriates, áreas de banquetas y todas aquellas que a criterio del Departamento, no puedan desarrollarse actividades de recreación y/o esparcimiento y que se encuentren susceptibles a formar parte de la propiedad de uso privado.

Artículo 78. El área de reforestación estará comprendida dentro de aquellas áreas cuya pendiente no permita el desarrollo urbanístico y por aquellas áreas verdes susceptibles de ser reforestadas; se considera dentro de las áreas de reforestación las áreas de protección que deban contemplarse por paso de vías colectoras, autopistas y arterias, así como paseos, alamedas, las zonas de protección por instalación industrial, áreas colindantes a ríos, zanjones, quebradas entre otras y las zonas de separación de áreas especiales o peligrosas dentro de las urbanizaciones.

Artículo 79. El desarrollador y/o ejecutor del proyecto está obligado a presentar un plan de manejo forestal para el área definida como de reforestación dentro de toda la urbanización. Para lo cual deberá contar con el dictamen y la autorización de la institución competente. La Municipalidad previo a la recepción del área velará por que se cumpla lo dispuesto en el presente artículo.

Artículo 80. Se entenderá por plazas y plazoletas, los espacios abiertos conformados por el ensanchamiento de las vías peatonales, destinadas a actividades diversas de la comunidad, de uso exclusivamente peatonal y con carácter ornamental para la recreación pasiva y equipada para los usos requeridos, para lo cual deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

- a) Estos espacios serán localizados preferentemente en cruces de vías peatonales o al centro de la manzana. Las plazoletas tendrán un área mínima de 150 metros cuadrados y las plazas un área mínima de 300 metros cuadrados, ambas con una proporción de 1:3.
- b) El área de plazas y plazoletas no será mayor de 1/3 del área verde total.
- c) Las plazas y plazoletas se consideran como parte de las áreas verdes, las cuales deberán estar localizadas adecuadamente para servir a todas las viviendas o lotes de la urbanización.
- d) Las áreas verdes, plazas o plazoletas, podrán ser dadas en usufructo a las asociaciones o comités de vecinos de la urbanización, exclusivamente para su mantenimiento, cuidado y control, no se permitirá su cambio de uso, tampoco se permitirá la instalación de vallas u otro obstáculo que impida la libre circulación de personas.

Artículo 81. La superficie de los lotes deberá ser de preferencia horizontal y plana. Cuando las condiciones topográficas del terreno no lo permitan, la pendiente máxima aceptable de los mismos, será el 6%.

De preferencia el lote estará a un nivel superior al bordillo o a 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 e implemente las medidas de protección.

Artículo 82. Cuando la diferencia de nivel entre los lotes exceda de 0.60 metros, deberá preverse protección técnica, respaldada por un profesional (ingeniero civil o arquitecto), para lo cual deberá presentar la información respectiva, al Departamento previo a su autorización.

Artículo 83. Los desarrolladores de todo proyecto de urbanización deberán definir áreas susceptibles a contemplar usos mixtos (vivienda-comercio, vivienda-oficina) y/o área comercial las cuales deberán cumplir en lo que aplique este Reglamento. Dichas áreas deberá normarse dentro del reglamento interno de cada urbanización.

Artículo 84. El requerimiento mínimo de estacionamientos de visita para los proyectos de urbanización, será de una plaza de estacionamiento por cada cinco viviendas o apartamentos.

Los estacionamientos podrán ser colectivos en áreas comunes o bien en espacios individuales. Cuando el estacionamiento este en áreas comunales y la urbanización este bajo el régimen de condominio, el mantenimiento de los mismos corresponderá a los dueños de las fincas de propiedad individual de acuerdo con la parte alícuota que les corresponde. En el caso de lotificación deberá entregarse el área a la Municipalidad, la que podrá dar en usufructo, preferentemente a las asociaciones de vecinos, quienes se comprometerán a la administración de las mismas y a no cambiar su uso y localización.

Dichas áreas deberán ser fincas sujetas a registro, con destino inalterable para estacionamientos y su acceso será siempre a través de las áreas destinadas a la circulación propia del conjunto habitacional.

En todas las urbanizaciones se permitirán parqueos de vehículos sobre los laterales de las vías (paralelos a la línea de bordillo), para lo cual, se deberá contemplar un área de 12.50 metros cuadrados por parqueo (2.5 metros de ancho por 5.00 metros de largo) y el ancho de la vía (un solo sentido) deberá tener como mínimo 3.00 metros de rodadura, siempre y cuando no se obstaculice el acceso a los predios individuales. Este tipo de parqueo no podrá ubicarse a menos de 15 metros del bordillo de la calle en la intersección de vías.

Artículo 85. Los estacionamientos públicos requeridos para servir a las áreas de equipamiento urbano se incluirán dentro del área destinada para el equipamiento correspondiente.

Artículo 86. Todo proyecto de urbanización, deberá unirse sin causar impacto negativo con el sistema vial en general del municipio y con aquel de las áreas adyacentes, para lo cual el propietario, desarrollador y/o ejecutor del proyecto deberá plantear a la Municipalidad las propuestas y modificaciones respectivas, previo a su ejecución, para que las mismas sean analizadas y autorizadas por la dependencia municipal correspondiente. La Municipalidad podrá requerir si existe impacto vial por el proyecto que ejecuten mejoras viales en área pública según dictamen de la entidad municipal correspondiente.

Artículo 87. El ancho de vías para todo proyecto de urbanización, está establecido en el artículo 53 del presente reglamento. En calles donde se contempla una sola vía, el gabarito podrá ser menor, para lo cual la Municipalidad analizará la propuesta presentada por el desarrollador, previa autorización del proyecto. Además deberá tomarse en cuenta lo siguiente:

- a) Cuando en cualquier urbanización se proyecten vías vehiculares colindantes con barrancos, ríos o quebradas se debe considerar una zona de protección arbolada y paralela a la vía. Las dimensiones de esta área dependerá de la pendiente del talud, profundidad del barranco o quebrada y de la

calidad del suelo, en todo caso se exigirá al desarrollador y/o ejecutor que respalde la propuesta con la información técnica mínima que requiera la Municipalidad y basado en otras leyes o normas que le sean aplicables. Así mismo deberá cumplir con las medidas de mitigación estructurales que minimicen la vulnerabilidad de dichas áreas.

- b) Al final de las avenidas o calles, dentro de una urbanización se deberá ubicar un área de retorno. Dichas áreas podrán ubicarse de forma de L, T o ser circular.
- c) Casos especiales podrán ser analizados por el Departamento.

Estas áreas son única y exclusivamente para realizar maniobras, por lo que será prohibido utilizarlas para parqueo.

Artículo 88. Todas las intercesiones de vías vehiculares, deberán hacerse en sentido perpendicular, formando un ángulo de noventa grados. En casos especiales se aceptara hasta un ángulo mínimo de intercesión de sesenta grados.

Artículo 89. Cuando en una urbanización se intercepten dos vías deberá conservarse sin modificaciones la rasante de la vía mayor importancia.

Artículo 90. Todo proyecto de urbanización deberá contemplar en lotes de esquina el ochavo correspondiente, para lo cual deberá cumplir con lo establecido en el artículo 41 de este reglamento.

Artículo 91. Todo proyecto en el cual se pretenda urbanizar y/o construir viviendas o lotes individuales con áreas comunes en copropiedad, será clasificado dentro del régimen de condominio, para lo cual el área susceptible urbanizar bajo este régimen no deberá exceder de cien mil metros cuadrados.

Artículo 92. Corresponde a los copropietarios el mantenimiento de las áreas comunes y de los impuestos y contribuciones fiscales y municipales sobre inmuebles. Para el efecto, se elaborara para cada proyecto el Reglamento de Copropiedad y Administración, conforme las disposiciones contenidas en el Libro II título II capítulo III Párrafo I del código Civil, en lo que fueren aplicables.

Artículo 93. Para los proyectos bajo régimen de condominio, el acceso a las viviendas será a través de las áreas comunes destinadas a circulación peatonal y vehicular y no podrán tener acceso individual a la vía pública ubicada afuera de la finca a urbanizar.

Artículo 94. Para determinar las dimensiones de las áreas comunes de circulación de vehículos y peatonal, deberá observarse lo establecido en el artículo 55 de este Reglamento. Dichas áreas, permanecerán en copropiedad para este fin exclusivo, circunstancia por la cual deberá inscribirse en el Registro General de la Propiedad, sobre la que su vez se constituirá servidumbre de paso.

CAPITULO V

DE LAS EDIFICACIONES INSEGURAS Y PELIGROSAS

Artículo 95. El propietario de toda edificación está obligado a mantenerla en perfecto estado para garantizar la seguridad, vida y bienes de las personas que la habitan o de terceros. Por consiguiente cualquier vecino que considere que una edificación no está cumpliendo con lo anterior, podrá solicitar la intervención de la Municipalidad, a efecto de buscar una solución a ello. En la misma forma, la Municipalidad, a efecto de buscar una solución a ello. En la Municipalidad podrá dictaminar, con previa inspección, sobre el peligro que para la salud y seguridad del vecindario represente una edificación y/o instalaciones, quedando a criterio de la Municipalidad las acciones a tomar.

Artículo 96. Para los efectos de este Reglamento, se consideran como edificaciones inseguras o peligrosas las que incluyan alguno de los aspectos siguientes:

- a) Que su estructura no sea estable ni compatible según los fines que se destine.
- b) Que representen riesgo de incendio.
- c) Que no cuenten con un número suficiente de salidas o en el caso de ciertas edificaciones públicas que por el tipo de actividades que en ellas se realicen, no presentan salidas de emergencia.
- d) Que constituyan focos de contaminación ambiental.
- e) Cualquier razón que evidencie o represente un peligro a la seguridad de vidas y bienes.

Artículo 97. Cuando el propietario de la edificación declarada como insegura o peligrosa, se negara a cumplir lo requerido por la Municipalidad, ésta por los medios que tenga a su alcance realizara las operaciones correspondientes, siempre que no viole el derecho a la propiedad privada, con cargos al propietario, los que cobrara en la vía económico-coactiva.

CAPITULO VI

NORMAS DE SEGURIDAD PARA DISEÑO DE EDIFICIOS

Artículo 98. Deberán respetar estas normas los propietarios de todas las construcciones excepto las viviendas unifamiliares. Se deberán observar las condiciones establecidas en el Manual técnico del Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad.

Los edificios de uso industrial, cumplirán normas de seguridad específicas a su naturaleza.

Artículo 99. El ancho mínimo de las salidas será un uno punto veinte (1.20) metros el cual de acuerdo a las necesidades del proyecto, se incrementara en una unidad de salida o puerta de cero punto sesenta (0.60) metros de ancho. Lo cual será establecido por el Departamento.

Artículo 100. Los pasillos o corredores tendrán un ancho mínimo de uno punto veinte metros. Se calcularan en base a una unidad o puerta de sesenta centímetros capaz de evacuar a cuarenta y cinco personas por minuto. Las escalares deberán tener un área de vestíbulo o descanso adicional a los pasillos con un ancho total de uno punto cinco veces el ancho del pasillo como mínimo.

Artículo 101. El ancho mínimo de gradas será de uno punto veinte metros. Si las escaleras evacuan locales de reunión el ancho mínimo será de uno punto cincuenta metros.

El ancho máximo será de tres metros. En caso de que el cálculo requiera de un ancho mayor se usaran dos escaleras. El tramo con largo máximo podrá salvar dos punto noventa metros de alto. Para alturas mayores se requerirá descanso, en el que tendrá la misma profundidad del ancho de las gradas. La huella mínima será de veintisiete a treinta centímetros y la contra huella máxima de doce a dieciocho centímetros; en todo caso las huellas y contrahuellas de una escalera tendrán la misma dimensión, tendrán pasamanos a una altura no menor de noventa centímetros, en toda su longitud. El ancho de las rampas de peatones se calculara de la misma manera que se calcula el ancho de las escaleras. La pendiente máxima será de doce por ciento, el piso será antideslizante y tendrá pasamanos igual al de las escaleras.

CAPITULO VII SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 102. Cuando en una edificación se utilice agua proveniente de pozos o nacimientos propios diferentes a la red del servicio municipal, no se permitirá la interconexión de estos circuitos con los del servicio municipal.

Artículo 103. Toda edificación deberá estar conectada a la red de drenaje municipal tanto de aguas pluviales como aguas servidas, toda vez la Municipalidad, cuente con la infraestructura respectiva y con la capacidad de absorber la demanda. Dicha conexión domiciliar se solicitará a la Municipalidad con cargo a la edificación.

Artículo 104. En los sectores no cubiertos por la red de drenaje municipal, las aguas pluviales y las aguas servidas, deberán ser evacuadas por medio de fosas sépticas, pozos o campos de absorción y otros sistemas diseñados para cubrir las necesidades del proyecto y cumpliendo con las leyes que le aplican. En todo caso, queda prohibido bajo pena de sanción, verter aguas servidas y/o pluviales a la vía pública y a los lechos de los ríos sin previo tratamiento que garantice la no contaminación y los posibles riesgos por alterar las condiciones naturales de los mismos, aun cuando crucen la propiedad del interesado.

El Departamento podrá requerir la construcción de plantas de tratamiento, de pozos de absorción u otros sistemas diseñados para cubrir la necesidad del proyecto cuyo uso y características lo ameriten.

El agua pluvial proveniente de los techos u otras áreas de la edificación, deberá ser evacuada a través del sistema de drenaje de agua pluvial interno de la edificación, la cual se conectara a la red municipal.

TITULO IV NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO CAPITULO ÚNICO

DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES

Artículo 105. De conformidad con el Código Civil, no se pueden abrir ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino a menos que medie una distancia de tres metros; la distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana o el balcón y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechan más, si son paralelas, salvo el caso de la servidumbre de luz o de vista constituida legalmente.

Tampoco puede tenerse vista de costad y oblicuas, sobre la propiedad del vecino, si no hay sesenta centímetros de distancia; la distancia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

No se puede tener ventanas para asomarse, balcones, voladizos, ni otros semejantes sobre la propiedad del vecino. Las ventanas deberán ser construidas de acuerdo con los siguientes lineamientos:

- a) Al frente: será la distancia de alineación que fije la Municipalidad de acuerdo al sector y tipo de edificación.
- b) Al fondo y a los lados:
 - b.1) Edificaciones de un piso con ventanas de sillar bajo: dos punto cincuenta (2.50) metros mínimos siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.
 - b.2) Edificaciones de un piso con ventanas altas para ventilación de baños y cocinas uno punto cincuenta (1.50) metros (mínimo) siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.
 - b.3) Edificaciones de dos pisos con ventanas bajas: tres (3.00) metros (mínimo).
 - b.4) Edificaciones de dos pisos con ventanas altas: dos punto cincuenta (2.50) metros mínimos siempre y cuando cumpla con lo indicado en el párrafo primero.
 - b.5) Edificaciones de tres niveles o más serán fijadas por la Municipalidad.

Artículo 106. Las edificaciones destinadas a hospedaje deberán observar lo siguiente:

- a) Entrada de servicio separada de la entrada de huéspedes.
- b) Disponibilidad de servicio sanitario para todos los dormitorios.
- c) Instalaciones sanitarias del personal de servicio, independientes de las destinadas a huéspedes.
- d) Vestíbulo de recepción.
- e) Las habitaciones de huéspedes deberán tener como mínimo nueve metros cuadrados para una persona y doce metros cuadrados para dos personas, con un lado mínimo de tres metros.

Artículo 107. Cuando un hospedaje tenga previsto servicio de comidas, como mínimo deberá contar con lo siguiente:

- a) Área para servicio de comidas
- b) Cocina
- c) Despensa

Artículo 108. Todos los ambientes de las edificaciones deberán estar dotados de preferencia con luz y ventilación naturales pro medio de puertas y ventanas. En caso contrario y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, quedara a criterio de la Municipalidad, aceptar otro tipo de luz y ventilación.

Artículo 109. Las edificaciones destinadas a centros educativos deberán observar lo siguiente:

- a) El aula mínima para edificaciones de uso escolar a nivel preprimaria será de cuarenta y cinco metros cuadrados y para los otros niveles de cincuenta metros cuadrados.
- b) Para laboratorios se autorizara un área mínima de treinta y seis metros cuadrados, para talleres cincuenta y cinco metros cuadrados.
- c) En caso de que exista gimnasio o salón de usos múltiples, se autorizara hasta el doble de la capacidad de las aulas sin requerimiento de estacionamiento extra.
- d) La relación de ambientes será de uno a tres (1:3), la altura libre será de tres punto cincuenta metros. La altura en pasillos, áreas de administración y preprimaria podrán ser de tres metros.
- e) El número máximo de niveles para establecimientos educativos será: Un nivel para preprimaria, dos niveles para primaria y tres niveles para secundaria y superior.
- f) Los centros educativos deberán ubicarse a un radio de distancia no menor de ciento veinte metros de centros generadores de ruidos, olores o emanaciones. Además deberá ubicarse a un radio no menor de trescientos metros de hospitales y a quinientos metros de cementerios.

Artículo 110. Los lotes residenciales, comerciales o especiales deberán cumplir con los siguientes índices de ocupación y de construcción:

- 1) Índice de ocupación:
 - a) Vivienda unifamiliar = 0.85
 - b) Vivienda multifamiliar = 0.70
 - c) Usos comerciales = 0.70
 - d) Oficinas = 0.70
 - e) Usos especiales = 0.70
 - f) Uso mixto = promedio de los usos
- 2) Índice de construcción:
 - a) Vivienda unifamiliar = 2.50
 - b) Vivienda multifamiliar = 3.50
 - c) Usos comerciales = 6.00
 - d) Oficinas = 6.00
 - e) Usos especiales = 4.00
 - f) Uso Mixto = promedio de los usos

Se considera como usos especiales: Museos, hospitales, cines, teatros, salas de espectáculos, iglesias, centros recreativos, sociales y otros.

En el caso de construcciones que excedan de tres niveles o aquellos proyectos que a criterio del Departamento se le requiera el interesado deberá presentar un estudio de suelos firmado por Ingeniero Civil u otro profesional que acredite la espacialidad en el tema y que garantice la capacidad de soporte del suelo.

Artículo 111. Los requerimientos de estacionamientos para proyectos residenciales serán los establecidos en el artículo 41 de este reglamento.

Artículo 112. Los planos de edificaciones para uso industrial, deberán detallar las instalaciones propias de la actividad que les corresponda. Asimismo, en caso de que dicha actividad produzca formas de desechos o contaminación que afecten el medio ambiente, se deberá especificar el sistema a usar para prevenir, amortiguar o eliminar tales efectos. En ese sentido la Municipalidad se reserva el derecho de autorizar o no tales edificaciones.

Artículo 113. Las edificaciones para uso comercial tendrán un uso restringido de acuerdo con lo que dictamine la Municipalidad en cuanto a su tipo y localización. Las mismas deberán estar dotadas de lo siguiente:

- a) Las condiciones de iluminación y ventilación deberán ser naturales. El departamento podrá definir la utilización de sistemas mecánicos para servicios sanitarios, cocinas, bodegas, alacenas, entre otros.
- b) Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de dos punto cincuenta metros y un área de nueve metros cuadrados.
- c) Los locales destinados a cafetería, restaurante, bar o servicios de comida, deberán disponer de una batería de servicios sanitarios para hombres y mujeres debidamente separados y acondicionados. En igual forma deberá definirse el área de cocina, con iluminación y ventilación naturales.

Artículo 114. Las edificaciones destinadas a equipamiento de salud, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por la oficina competente del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.

Artículo 115. Las edificaciones destinadas a equipamiento educativo, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por el Ministerio de Educación.

Artículo 116. Las edificaciones destinadas a equipamiento deportivo, deberán observar recomendaciones y normas de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

Artículo 117. Las gasolineras y toda edificación que incluya almacenamiento o depósitos de petróleo y sus derivados, están afectos a las disposiciones del Reglamento para Depósitos de Petróleo y Productos Petroleros y a las disposiciones del Ministerio de Energía y Minas así como otras normas aplicables.

Artículo 118. Las edificaciones no residenciales que por el uso a que se encuentren destinadas y que a juicio de la Municipalidad sea requerido, deberán incluir sistema de protección contra incendios y salidas de emergencia.

TITULO V

NORMAS PARA EJECUCIÓN DE OBRA Y SUPERVISIÓN MUNICIPAL

Artículo 119. La ejecución de toda obra podrá ser iniciada únicamente después de haber sido emitida la Autorización de obra, para lo cual el propietario y/o ejecutor de la obra, para lo cual el propietario y/o ejecutor de la obra, deberá colocar en un lugar visible, el número de Autorización de obra respectiva, así como mantener en la construcción los planos autorizados por la Municipalidad.

Artículo 120. El constructor está obligado a colocar andamios, cercos de protección y todo tipo de protección que garantice la seguridad, salud y bienestar de los trabajadores, peatones y en general de terceros, en toda obra que así lo amerite. Para tal efecto se podrá ocupar únicamente la mitad del ancho de la acera que circunde la edificación.

Artículo 121. Sera permitido depositar materiales de construcción o desechos en vía pública siempre y cuando sea frente al predio donde se efectúen los trabajos y de acuerdo con lo siguiente:

- a) Los materiales no podrán permanecer más de veinticuatro horas en la vía pública.
- b) No podrán ocupar calles o callejones con un gabarito menor de seis metros.
- c) No se ocupara más de un cuarto (1/4) del ancho de la calle y como máximo un ancho de dos metros de la misma, cuando esta tenga un gabarito mayor de seis metros.
- d) No se ocupara la acera, ni se podrá obstruir los accesos de cualquier tipo.
- e) No se obstruirán tragantes o cualquier otro tipo de instalación de los servicios públicos.

Artículo 122. Si en el proceso de una excavación o movimiento de tierra, se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y dar aviso a la Municipalidad la que informara a la oficina estatal que corresponda.

Artículo 123. Toda obra de excavación, movimiento de tierra, nivelación, construcción, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso o demolición de edificaciones, así como todo trabajo que se refiera al ornato y urbanización, es susceptible de la supervisión periódica y constante de la Municipalidad, a través de supervisores designados por esta, quienes verificarán que los trabajos respectivos, se efectúen de acuerdo a los planos aprobados y requerimientos indicados en este Reglamento y demás ordenanzas municipales.

Artículo 124. El Departamento queda autorizado para emitir una orden de corrección cuando una obra no se esté ejecutando de acuerdo a los planos aprobados, fijando un plazo razonable para el cumplimiento de dicha orden.

Artículo 125. En caso una orden de corrección requerida por el Departamento, no se cumpliera en el plazo fijado y, salvo razones plenamente justificadas por el constructor de la obra, el supervisor municipal deberá informar a la Municipalidad, para que esta intervenga a efecto que la orden se cumpla.

TITULO VI

DE LA RECEPCIÓN DE UNA OBRA, SU HABITABILIDAD Y USOS PERMITIDOS

Artículo 126. Cuando los trabajos de una obra hayan sido concluidos, los interesados deberán proceder a la devolución de la Autorización de obra, para lo cual el Departamento realizara una inspección final por parte del supervisor municipal, con el objeto de verificar si la construcción se ejecutó de acuerdo a lo autorizado en la Autorización de obra respectiva, así como que la misma se adecua a los requerimientos de este Reglamento y demás ordenanzas municipales. Luego de ello, el Departamento podrá conceder el permiso de ocupación de la edificación.

Artículo 127. Por ningún motivo una edificación podrá ser ocupada para usos diferentes a los permitidos en la Autorización de obra, en caso contrario, el propietario deberá regular su situación en un plazo no mayor de diez días hábiles.

Artículo 128. El propietario está en la obligación de colocar en un lugar visible e inmediato al acceso principal de toda edificación, el número de nomenclatura que le corresponda, de acuerdo a la asignación catastral que la Municipalidad le asigne.

TITULO VII

TASA ADMINISTRATIVA POR AUTORIZACIÓN DE OBRA

Artículo 129. La Municipalidad está obligada a ejercer el control de toda urbanización, construcción, ampliación, reparación, modificación, cambio de uso, o demolición de edificaciones, para lo cual dicho servicio será retribuido mediante el pago de la Autorización de obra, el cual se cobrará de conformidad con el uso a que se destine la edificación o construcción con base a los porcentajes siguientes:

Costo de La Obra		Categoría			
De	Hasta	A	B	C	D
-----	Q.20,000.00	0.70 %	0.65 %	0.60 %	Exento
Q.20,000.01	Q.50,000.00	0.80 %	0.75 %	0.70 %	Exento
Q.50,000.01	Q.100,000.00	0.90 %	0.85 %	0.80 %	Exento
Q.100,000.01	Q.200,000.00	1.10 %	1.05 %	1.00 %	Exento
Q.200,000.01	En adelante	1.25 %	1.15 %	1.10 %	Exento
construcción de uso industrial, comercial o mixto sin importar el monto 1.50%					

La primera Autorización de obra: cubrirá un plazo máximo de un año, y su valor será calculado de conformidad con el costo total de los trabajos a realizar, con base en la tabla de costos de construcción siguientes: La renovación de la Autorización de obra cubrirá un plazo igual al de la Autorización de obra original, y comienza a correr a partir de la fecha de vencimiento de la Autorización de obra anterior de la forma siguiente:

- Primera renovación: Deberá pagar una tasa equivalente al 50% del monto establecido para la primera Autorización de obra;
- De la segunda renovación en adelante, deberán pagar el equivalente al 25% del monto pagado por la primera Autorización de obra.

Para establecer el valor de la ampliación a la vigencia de una Autorización de obra, se procederá a establecer el porcentaje de la obra pendiente de ejecutar de acuerdo con la Autorización de obra original y ese mismo porcentaje se cobrará, sobre el valor pagado de la Autorización de obra original.

La renovación será solicitada quince días antes del vencimiento de la Autorización vigente.

TITULO VIII

INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 130. Además de lo dispuesto en otras partes del presente Reglamento serán sancionadas las siguientes infracciones:

- Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la Autorización de obra.
- Construir fuera de alineación.
- No devolver en tiempo las Autorizaciones de obra vencidas.
- Negar el ingreso a una obra a los supervisores nombrados por la Municipalidad.
- No ejecutar la obra de acuerdo con los planos autorizados.
- No acatar la orden de suspensión de trabajos cuando esta haya sido emitida por irregularidades observadas en los mismos.
- No acatar las órdenes de reparación o demolición de edificaciones inseguras o peligrosas.
- Ocupar o pretender ocupar una edificación para fines diferentes a los indicados en la solicitud de Autorización de obra.
- Depositar materiales en la vía pública sin atender lo estipulado en este Reglamento.
- Cualquier acción que a juicio de la Municipalidad afecte la seguridad pública o que ocasione perjuicio a terceros.
- Cualquier otra violación al presente Reglamento y demás leyes o Reglamentos que regulen los distintos aspectos relacionados con la construcción.

Artículo 131. Las infracciones a las disposiciones descritas en este Reglamento serán sancionadas de acuerdo con lo que regula en el artículo 151 del código Municipal.

Artículo 132. Las Multas serán impuestas por el Juez de Asuntos Municipales y de Transito, se graduarán según la naturaleza y la gravedad de las infracciones cometidas, de conformidad con lo que para el efecto establece el último párrafo del artículo 151 del Código Municipal, tomándose en cuenta como gravedad en

contra de las disposiciones del presente Reglamento y demás ordenanzas municipales relacionadas con construcción, las reincidencias y la manifiesta intención de violar las mismas.

Artículo 133. Las multas que hayan sido impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Transito, deberán hacerse efectivas en la Tesorería Municipal, en un plazo no mayor de 5 días contados a partir del día siguiente de haber sido notificado el responsable. En caso de incumplimiento se duplicara el monto de la multa pudiéndose requerir el pago por medio de la vía económico-coactiva.

Artículo 134. Cuando se haya ordenado suspensión de trabajos de alguna edificación y se incurriere en desobediencia, se impondrá adicionalmente una multa sin perjuicio de la sanción originalmente aplicada por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Transito.

Artículo 135. En caso de que la Municipalidad tuviese que ejecutar en una obra algún trabajo complementario ocasionado por la omisión o descuido del propietario o constructor, además del costo del mismo, se impondrá una multa equivalente al cincuenta por ciento del costo de los trabajos.

Artículo 136. Cuando en una edificación no se cumpla con disponer adecuadamente las aguas servidas, la Municipalidad realizara los trabajos correspondientes cargando el costo al propietario más una multa del 50% de dicho costo si no se hubiera atendiendo en el plazo previsto la recomendación de la Municipalidad.

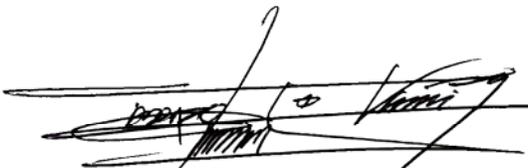
Artículo 137. Las personas individuales o jurídicas que alteren el ornato del municipio serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 138. Los casos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal.

TITULO IX APROBACIÓN

Artículo 139. El presente Reglamento entrara en vigencia el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.

El Secretario Municipal tiene a la vista las firmas ilegibles del Concejo Municipal.


José Adolfo Quezada Valdéz
Alcalde Municipal


Jorge Luis Muñoz Palma
Secretario Municipal

