



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION, URBANISMO Y ORNATO DEL MUNICIPIO DE VILLA NUEVA

El Concejo Municipal de Villa Nueva, Departamento de Guatemala,

CONSIDERANDO:

Que corresponde con exclusividad al Concejo Municipal, la iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales; el ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal; el ejercicio del gobierno municipal; y la emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales.

CONSIDERANDO:

Que el Concejo Municipal el veintidós de junio del año dos mil cinco aprobó el Reglamento de Construcción, Urbanismo y Ornato para el Municipio de Villa Nueva, el cual es necesario modificar en virtud de los cambios en la legislación vigente en lo referente a la construcción y a la planificación del ordenamiento territorial y al desarrollo urbanístico.

POR TANTO:

Con fundamento en los artículos 253, 254, 255, 259 y 260 de la Constitución Política de la República de Guatemala, y 1, 2, 3, 6, 7, 9, 33, 35, 68, 99, 142, 147, 151, 161 y 165 del Código Municipal, acuerda: Emitir el siguiente:

REGLAMENTO DE CONSTRUCCION, URBANISMO Y ORNATO PARA EL MUNICIPIO DE VILLA NUEVA

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I DEFINICIONES Y CLASIFICACIONES

Artículo 1. Este Reglamento rige todas las actividades de excavación, movimiento de tierras, urbanización, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de techo, cambio de uso y demolición de toda edificación en el municipio de Villa Nueva. 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.

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 (banqueta).
2. ALINEACION MUNICIPAL: 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.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

4. **ÁREA CUBIERTA:** Se encuentra definida por los límites dados por la proyección de la planta de techos de una edificación.
5. **ÁREAS COMUNES EN COPROPIEDAD:** Porciones o partes de la finca matriz diseñadas exclusivamente para área verde, área de circulación peatonal y vehicular, área de estacionamiento de vehículos y área de servicios, que son o pueden ser utilizados por los adquirentes de las viviendas individuales, quienes serán condueños de tales áreas, y sobre las cuales se constituirán servidumbres de uso de área verde y de rodamiento vehicular (servidumbre de paso), a favor de las áreas susceptibles de propiedad particular.
6. **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.
7. **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO BÁSICO:** Son los espacios requeridos que llenan como mínimo las necesidades básicas de esparcimiento, deportes y educación
8. **ÁREAS DE EQUIPAMIENTO COMPLEMENTARIO:** Son los espacios o edificaciones desarrolladas en las áreas destinadas a usos comunales, como servicios, salud y comercio.
9. **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 guardiana, cocinas, dormitorios de personal, servicios sanitarios, patios y bodegas menores de 10 metros cuadrados, áreas libres de construcción como jardines, patios, siempre y cuando no sean aprovechados según su uso.
10. **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.
11. **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
12. **AUTORIZACIÓN DE OBRA:** Documento por medio del cual la Municipalidad de Villa Nueva reconoce a una persona individual o jurídica la facultad para realizar una obra dentro del municipio.
13. **BORDILLO:** Es el borde de concreto, piedra u otro material que delimita el ancho de rodamiento con la acera de una vía vehicular.
14. **COLINDANCIA:** La línea común que define el límite entre un lote y otro o entre un lote y la vía pública.
15. **COMISIÓN:** Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda del Concejo Municipal.
16. **DEPARTAMENTO:** Departamento de Control de la Construcción Urbana.
17. **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.
18. **ESTACIONAMIENTO:** Espacio público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos automotores.
19. **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.
20. **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** Relación existente entre el área construida y el área del predio, excluyendo azoteas, patios, sótanos y jardines.
21. **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** Relación del área cubierta sobre el área del predio.
22. **LÍNEA DE FACHADA:** Límite al que una edificación puede llegar exteriormente hacia las áreas 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.
23. **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



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

más de cinco lotes, el Departamento deberá verificar la certeza de la prestación de los servicios básicos que apliquen.

24. MUNICIPALIDAD: Municipalidad de Villa Nueva.
25. OBRA: Cualquier actividad de excavación, movimiento de tierras, nivelación, construcción, ampliación, modificación, reparación, cambio de uso, cambio de techo y demolición de edificaciones.
26. OCHAVO: Ángulo de alineación que debe conservarse en las esquinas de intersección de calles.
27. 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.
28. PROYECTISTA: Persona responsable del diseño, cálculo y elaboración de los planos respectivos, quien deberá ser un profesional colegiado activo de Ingeniería Civil, Arquitectura o cualesquiera otras afines a la construcción.
29. RASANTE: Línea de una calle o camino considerada en su inclinación o paralelismo respecto del plano horizontal.
30. RÉGIMEN DE CONDOMINIO: Tipo de Urbanización en la cual existen viviendas o lotes individuales, con áreas comunes que pertenecen a los propietarios en forma alícuota al número total de viviendas o lotes, es decir en copropiedad.
31. URBANIZACIÓN: Lotificaciones, parcelamientos, condominios y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano o rural.
32. 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.
33. 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.
34. 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.
35. 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 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 otorgó 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 Extraurbanas 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.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

- i. Solicitar al Juzgado de Asuntos Municipales la suspensión temporal de obras en ejecución, cuando éstas 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, solicitará 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, éstas se clasifican en:

EDIFICACIÓN DE USO RESIDENCIAL: Las destinadas a residencia familiar o multifamiliar permanente.

EDIFICACIONES 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:

| No. | Asentamiento, Colonia o Aldea | Zona |
|-----|-------------------------------|------|
| 1 | El Calvario | 2 |
| 2 | El Carmen | 2 |
| 3 | Villa Lobos | 2 |
| 4 | Amanecer Villa Lobos | 2 |
| 5 | El Solano | 2 |
| 6 | Embaulada | 2 |
| 7 | La Joya Ramírez | 2 |
| 8 | Lo De Ramírez | 2 |
| 9 | Lomas de San Rafael | 2 |
| 10 | Los Cajones | 2 |
| 11 | Los Callejones | 2 |
| 12 | Plan Internacional | 2 |
| 13 | Primavera II | 2 |
| 14 | San Luis Ramírez | 2 |
| 15 | San Miguel Ramírez | 2 |
| 16 | San Rafael Ramírez | 2 |
| 17 | El Edén I, II y III | 2 |
| 18 | San Fernando | 2 |
| 19 | El Pino | 2 |
| 20 | San Luis II | 2 |
| 21 | Las Brisas | 2 |
| 22 | Monte Carlo | 2 |
| 23 | La Amistad | 2 |
| 24 | Santa Mónica | 2 |
| 25 | Los Tanques I, II y III | 2 |
| 26 | Carmen del Monte | 2 |
| 27 | Los Urias | 2 |
| 28 | La Arenera | 2 |
| 29 | Valle Nuevo | 2 |
| 30 | La Secadora | 2 |
| 31 | Villa Lobos Norte | 2 |
| 32 | San Carlos II | 2 |
| 33 | El Jícara | 3 |



MUNICIPALIDAD
DE VILLA NUEVA
Donde gente se trabaja

MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

| | | |
|----|----------------------------|---|
| 34 | El Río | 3 |
| 35 | El Tablón | 3 |
| 36 | Palo Verde | 3 |
| 37 | Brisas de Barcenás | 3 |
| 38 | Concepción | 3 |
| 39 | Los Encuentros | 3 |
| 40 | El Cedro | 3 |
| 41 | Las Nubes | 3 |
| 42 | Plan Grande | 3 |
| 43 | Río Platanitos | 3 |
| 44 | Santa Rosa | 3 |
| 45 | Asentamiento La Esperanza | 3 |
| 46 | Peña de Oro | 3 |
| 45 | Zacarías | 3 |
| 46 | Monte de los Olivos** | 3 |
| 47 | Santa Isabel I | 3 |
| 48 | Santa Isabel II | 3 |
| 49 | Emmanuel | 3 |
| 50 | 20 de Octubre | 3 |
| 51 | Enriqueta II | 3 |
| 52 | Ceres o Maestros del ICTA | 3 |
| 53 | 9 de Julio | 4 |
| 54 | Altos de Primavera | 4 |
| 55 | La Paz | 4 |
| 56 | Las Victorias | 4 |
| 57 | Los Angeles | 4 |
| 58 | Mártires del Pueblo | 4 |
| 59 | Valles de Nazareth | 4 |
| 60 | El Zarzal | 4 |
| 61 | Mario Alioto López Sánchez | 4 |
| 62 | Nueva Primavera II | 4 |
| 63 | Prados de Linda Vista | 4 |
| 64 | Vistas al Lago | 4 |
| 65 | Las Marías | 4 |
| 66 | Campo Real | 4 |
| 67 | Israel | 4 |
| 68 | Franja Sur | 4 |
| 69 | Colinas de Villa Nueva | 4 |
| 70 | Los Cerritos | 5 |
| 71 | El Renacimiento | 5 |
| 72 | Nueva Villa Nueva I | 5 |
| 73 | Nueva Villa Nueva II | 5 |
| 74 | San Antonio | 5 |
| 75 | Planes Norte | 5 |
| 76 | Candelaria | 6 |
| 77 | El Najarito (corregir) | 6 |
| 78 | El Porvenir | 6 |
| 79 | La Joyita | 6 |
| 80 | La Perla | 6 |



MUNICIPALIDAD
DE VILLA NUEVA
Donde gente se prospera

MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

| | | |
|-----|---|----|
| 81 | Las Vegas | 6 |
| 82 | Lotty | 6 |
| 83 | Marianita | 6 |
| 84 | Nueva Villa Nueva I | 6 |
| 85 | Nueva Villa Nueva III | 6 |
| 86 | Héroes de Villa Nueva | 6 |
| 87 | Los Rosales | 6 |
| 88 | Planes del Frutal** | 6 |
| 89 | Villas del Frutal | 6 |
| 90 | Villas del Frutal II | 6 |
| 91 | Vista al Valle | 6 |
| 92 | Santiaguito | 6 |
| 93 | Villas de Kavave | 6 |
| 94 | El Calvario | 8 |
| 95 | La Selva | 8 |
| 96 | 14 de Junio | 8 |
| 97 | 15 de Julio | 8 |
| 98 | 28 de Marzo | 8 |
| 99 | El Triunfador | 8 |
| 100 | El Oasis | 8 |
| 101 | Emmanuel | 8 |
| 102 | Independientes de Perrona | 8 |
| 103 | La Buena Esperanza | 8 |
| 104 | La Nueva Esperanza | 8 |
| 105 | La Plata | 8 |
| 106 | Metales | 8 |
| 107 | Ciudad Peronia | 8 |
| 108 | El Gran Mirador | 8 |
| 109 | El Nuevo Amanecer Anexo Gran Mirador | 8 |
| 110 | El Cañaveral | 8 |
| 111 | Mirador de San Cristobal | 8 |
| 112 | El Bosque | 10 |
| 113 | Plan Grande | 10 |
| 114 | Laderas de Castañas | 11 |
| 115 | Anexo I Ciudad Real I | 12 |
| 116 | Anexo I Ciudad Real II | 12 |
| 117 | Anexo II Ciudad Real II | 12 |
| 118 | Anexo III Ciudad Real II | 12 |
| 119 | 8 de Marzo | 12 |
| 120 | El Esfuerzo | 12 |
| 121 | El Porvenir | 12 |
| 122 | El Redondel | 12 |
| 123 | La Esperanza | 12 |
| 124 | La Isla | 12 |
| 125 | La Unión | 12 |
| 126 | Monte de los Olivos | 12 |
| 127 | Nuevo Porvenir | 12 |
| 128 | Patricia de Arzú | 12 |



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

| | | |
|-----|------------------------------|----|
| 129 | Tierra Santa | 12 |
| 130 | Tierra Santa II | 12 |
| 131 | El Oasis | 12 |
| 132 | La Joya | 12 |
| 133 | Tres Banderas | 12 |
| 134 | El Éxodo | 12 |
| 135 | Joyas del Mezquital | 12 |
| 136 | La Cuchilla | 12 |
| 137 | Loma Real | 12 |
| 138 | Lomas de Villa Lobos I | 12 |
| 139 | Lomas de Villa Lobos II | 12 |
| 140 | Nuevo Mezquital | 12 |
| 141 | Valle Morales | 12 |
| 142 | Villa Lobos I | 12 |
| 143 | Villa Lobos II | 12 |
| 144 | Villa Lobos II Anexo | 12 |
| 145 | Villa Lobos III | 12 |
| 146 | Asentamiento El Bosque | 12 |
| 147 | Emanuel | 12 |
| 148 | Brisas | 12 |
| 149 | El Pino | 12 |
| 150 | Luz de Cristo | 12 |
| 151 | Anexo Sur Villa Lobos | 12 |
| 152 | Joyas del Mezquital | 12 |
| 153 | Anexo Lomas de Villa Lobos | 12 |
| 154 | Anexo Mirador de Villa Lobos | 12 |
| 55 | 30 de enero | 12 |
| 156 | 5 de enero | 12 |
| 157 | Boulevard La Bendición | 12 |
| 158 | El Bucaro | 12 |

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.

CAPÍTULO 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 velará 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.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

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.

CAPÍTULO III DE LOS PROFESIONALES

Artículo 12. Para los efectos de este Reglamento los ingenieros civiles, arquitectos o ingenieros–arquitectos que actúen como proyectistas o constructores en edificaciones de todo tipo, así como en proyectos 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 requiriendo una constancia del colegiado respectivo.

Artículo 13. Toda persona que actúe 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 Villa Nueva se reserva el derecho de recibir cualquier tipo expediente al profesional denunciado.

TÍTULO II AUTORIZACIÓN DE OBRA

CAPÍTULO 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, clóset, molduras y en todos aquellos elementos decorativos, tratamientos 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



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

este Reglamento, una indicación de los lugares donde se depositarán los desechos, el lugar propuesto para el depósito de desechos será autorizado por el Departamento. Además, los planos 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 autorizará 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.

CAPÍTULO 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 aceptará 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 a 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 los nombres del proyectista y del constructor, con sus respectivas firmas y sellos.
- b) Indicar los números de la finca, folio y libro del inmueble con los cuales está inscrito en el Registro General de la Propiedad del inmueble donde se pretenda ejecutar los trabajos o legalizarlos, Deberá adjuntar certificación que contenga historial completo de la finca extendida por el Registro General de la Propiedad, la cual deberá de contar con no más de tres meses de haber sido emitida. Salvo casos especiales, cuando el inmueble carezca de registros, el interesado deberá presentar el documento con el que acredita la posesión en la que manifieste haber adquirido la posesión del inmueble de buena fe, de manera continua, pública, pacífica y a título de dueño de conformidad con la ley y acreditar su inscripción en el catastro municipal.
- c) Presentar dos copias del juego de planos que conforme el tipo, dimensionamiento, materiales y sistema constructivo de la edificación, sean requeridos por el Departamento. Dichos planos deberán ser firmados por el proyectista (profesional colegiado) y por el propietario del inmueble, debiendo llevar el sello de dicho profesional. Al ser emitida la Autorización de Obra correspondiente, se devolverá a los interesados un juego de planos debidamente firmado y sellado, para mantenerlo en la obra mientras se ejecutan los trabajos.
- d) Presentar el boleto de ornato y que el inmueble se encuentre solvente de pagos municipales.

Artículo 20. Los beneficiarios de toda Autorización de Obra quedan en la obligación de permitir el ingreso en horas hábiles, previa identificación de los supervisores municipales asignados por la oficina respectiva,



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

para velar por el cumplimiento de lo estipulado en este Reglamento, de modo que las copias de los planos autorizados deberán mantenerse siempre en la obra.

Artículo 21. Al ser otorgada la Autorización de Obra, existe la obligación solidaria y mancomunada entre el profesional ejecutor y propietario, de pagar a la Municipalidad de Villa Nueva 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 por los daños o perjuicios que ocasionen a terceras personas o a sus bienes.

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

Artículo 23. Las infracciones a este Reglamento, a otras ordenanzas Municipales o el incumplimiento de lo indicado en los planos autorizados posteriormente al otorgamiento de toda Autorización de Obra, faculta 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 los planos originales aprobados en el trámite de toda Autorización de Obra, deberá ser previamente aprobado por la Municipalidad y cuando ésta lo considere necesario, en el caso de cambios significativos en un proyecto, 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 hayan 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 ejecutor o el propietario deberán devolver la Autorización de Obra respectiva a la Municipalidad en un plazo no mayor a los quince días después de su finalización.

Artículo 28. Cuando se presente una solicitud de Autorización de Obra, por un ejecutor 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 los planos, 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.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

Artículo 31. En el caso que se construya una planta alta o anexa a una edificación existente, la Municipalidad podrá requerir una copia de los planos 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.

TÍTULO III DISPOSICIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 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. La empresa de agua que presta el servicio deberá contar con autorización municipal para poder ejercer su actividad comercial en el Municipio.

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 deber 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 jardinería, 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.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

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 esté 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 entrepiso, 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 –

libre en todos los niveles de 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 ni contar con ningún tipo de acceso vehicular o peatonal. Se exceptúan los siguientes casos:

- En donde el ancho 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.

CAPÍTULO 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 de acuerdo a lo indicado en el cuadro siguiente:

| Uso o Actividad General | Rango en mts2 | Número mínimo de Plazas de Estacionamiento |
|---|--|--|
| Vivienda Multifamiliar | Unidad de apartamento de hasta 200 | 1 plaza |
| | Unidad de apartamento de 201 a 400 | 1.5 plazas |
| | Unidad de apartamento mayor o igual a 400 | 2 plazas y 0.5 adicionales cada 50 m2 o fracción |
| Venta de productos y/o servicios | Menor a 36 | 0 |
| | Mayor a 36 | 1 por cada 30 mts2 de área útil |
| Restaurantes, cafeterías, comedores y bares | Menor a 36 | 0 |
| | Mayor a 36 | 1 por cada 10 mts2 de área de mesas |
| Oficinas | Menor a 36 | 0 |
| | Mayor a 36 | 1 por cada 30 mts2 de área útil |
| Talleres de servicio de vehículos | | 1 por cada 6 espacios para servicio |
| Hospedaje | | 1 por cada 4 habitaciones |
| Centro Educativo | Guarderías, Preprimaria y Primaria | 1 por cada 4 aulas |
| | Básicos, Diversificado y educación técnica | 2 por cada aula |



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

| | Educación Superior o Especializada | 15 por cada aula |
|---|---|--|
| Centros comunitarios, casa de cultura, iglesias y centro de reuniones | 1 a 100 | 1 plaza cada 30 mts ² |
| | 101 a 200 | 1 plaza cada 20 mts ² |
| | de 201 en adelante | 1 plaza cada 10 mts ² |
| Cines, teatros o auditorios | | 1 por cada 10 butacas |
| Bodegas e Industria | | 1 plaza cada 250 mts ² de área de almacenamiento; 1 plaza por cada 200 mts ² de área de producción; 1 plaza por cada 50 mts ² de área de oficinas; indicar áreas de carga y descarga. |
| Centro comercial | | 1 por cada 40m ² |
| Instalaciones Deportivas | | 1 por cada 75m ² |
| Clínicas Médicas, centros de diagnóstico y centros de salud | | 1 por cada 30m ² |
| Hospitales | | 1 por cada 50m ² |
| Edificios Públicos | Policía, tránsito, bomberos, albergues y puestos de socorro | 1 por cada 50m ² |

Además del número de plazas de aparcamiento requerido por unidad de vivienda o apartamento, las edificaciones residenciales para uso multifamiliar deberán proveer dentro de su mismo lote o predio, plazas de aparcamiento exclusivo para visitantes, en una cantidad no menor de una plaza por cada cuatro unidades de vivienda o apartamento. Estas plazas de aparcamiento deberán estar debidamente señalizadas, y deberán formar parte de las áreas comunes de la edificación o complejo habitacional. Se exceptúan de este requerimiento los proyectos de vivienda individual. Dentro de las plazas de estacionamiento deberá cumplir con lo establecido en el Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la Atención de Personas con Discapacidad.

No se aprobarán proyectos de ampliación de edificaciones que no cuenten con el número mínimo de plazas de aparcamiento requeridas de acuerdo con la suma de las áreas útiles existentes y las ampliaciones según su uso.

Para el cálculo de requerimientos de estacionamientos de usos y casos no contemplados en el cuadro anterior, el Departamento establecerá los requerimientos en el número de plazas de aparcamiento con base en los parámetros comparativos que considere convenientes.

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



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

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, de acuerdo a los siguientes lineamientos:

- a) Acceso controlado mecánicamente: diez metros como mínimo antes de la pluma o elemento.
- b) Acceso controlado por personal de servicio: doce metros como mínimo antes de la garita.
- c) Ventanillas de autoservicio: treinta metros como mínimo antes de la ventanilla o altoparlante, lo que estuviera antes.

Artículo 50. El nivel de pavimento de accesos y salidas pueden ser entre el nivel de la acera y diez centímetros debajo de ésta. 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 ésta.

En aquellos lugares donde la acera tenga una pendiente mayor 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. Los parámetros de diseño a cumplir son los siguientes:

- a) Ancho del carril: tres metros como mínimo.
- b) La longitud del carril será determinado por la Municipalidad con base en las características propias del proyecto y el impacto vial que se pueda generar en el sector.

Para poder incorporar el carril de desaceleración, el propietario del inmueble o desarrollador del proyecto deberá reponer el espacio no vehicular ocupado por el mismo en el interior de su lote y restablecer la acera y la vegetación análogamente a como se encontraba anteriormente. Para el efecto, se considerará un cambio de trayectoria de la acera de cuarenta y cinco grados como el máximo aceptable.

Artículo 53. La ubicación de los árboles 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 árboles sea de tres



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

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.

CAPÍTULO III VÍAS Y ESPACIOS PÚBLICOS

Artículo 55. El gabarito permisible mínimo para calles y avenidas nuevas será de nueve metros con cuarenta centímetros (9.40) 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 banqueteta que circunde el frente y lados de su propiedad, conforme a lo especificado en este Reglamento, en cuanto a alineación y ancho mínimo de banqueteta. Si vencido el plazo que se fije a cada vecino para cumplir con lo dispuesto en este artículo, no cumplierse 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 invasión a la vía 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 banquetetas para la ejecución de obras públicas o privadas, deberá contar con la autorización de la Municipalidad que según el caso, señalará las condiciones en las que se deba 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 árboles deberá ser ejecutada por parte del propietario con autorización municipal.

Artículo 62. Se consideran trabajos urgentes los relacionados con canalización y 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.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

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 realice tales obras deberá contar previamente con autorización de la Municipalidad misma que podrá supervisar la ejecución de los trabajos.

Artículo 64. Todo predio que carezca de edificación o construcción alguna deberá estar circulado con un cerco cuya altura mínima será de un metro con cincuenta centímetros, siendo obligación del propietario darle el mantenimiento y limpieza adecuada, para evitar focos de contaminación para la población. Por la infracción a lo dispuesto en este artículo, se impondrán las sanciones que regula el Código Municipal, Decreto 12-2002 del Congreso de la República y el Juez de Asuntos Municipales señalará al propietario, un plazo no mayor de treinta días para que cumpla con la circulación, mantenimiento y limpieza del predio y su incumplimiento se considerará como una infracción a este Reglamento.

Artículo 65. 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 66. 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 usos distintos al descrito en el inciso a.
- 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 67. Todo proyecto de urbanización no residencial deberá cumplir con las disposiciones legales vigentes a la fecha de su inicio. Deberá contar como mínimo con los siguientes requerimientos y servicios:

- 1) Áreas Verdes 5% del área total de las fincas a urbanizar.
- 2) Redes de energía eléctrica, agua potable, teléfonos, sistema de drenaje y descarga de aguas residuales.
- 3) Alumbrado público en vialidades y banquetas.
- 4) Carriles de aceleración y desaceleración y/o camino de acceso y salida a la urbanización.
- 5) Nomenclatura en calles de acuerdo a la asignación del departamento municipal respectivo.
- 6) Calles pavimentadas de concreto asfáltico o concreto hidráulico.
- 7) Área de estacionamiento dentro de las fincas a urbanizar, para el personal, clientes y visitantes, de acuerdo a lo requerido en este Reglamento.
- 8) Áreas de carga y descarga dentro de las fincas a urbanizar.
- 9) Reglamento interno.
- 10) Áreas de protección para evitar cualquier impacto negativo, a las áreas colindantes y otras que sean requeridas por la Municipalidad.
- 11) Cumplir con los requerimientos relacionados a alineaciones municipales, derecho de vía y otras que sean aplicables.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

- 12) Estudio de suelos y dictamen del profesional especialista que certifique la factibilidad del proyecto.
- 13) Que cumpla con las condiciones establecidas en el Manual Técnico de Accesibilidad del Consejo Nacional para la Atención de Personas con Discapacidad.
- 14) Y otros requeridos por leyes y reglamentos que le apliquen.

Artículo 68. 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 adquirientes, hasta tanto no se realicen las obras adecuadas para su mitigación.

Artículo 69. 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 adquiriente de la fracción a desmembrar 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 70. 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 calles y aceras, ductos para red telefónica y ductos secos, entre otros.

Artículo 71. 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 etcétera.
- 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 indicando: 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



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

- 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 presentarán dos copias, en cartapacios plenamente identificados.

Artículo 72. 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 73. Las calles y avenidas de todo parcelamiento deberán de realizarse conforme las calles y avenidas ya trazadas en el sector donde se ejecutará la nueva lotificación a efecto de que tengan continuidad. Cada calle y avenida deberá contar con áreas de retorno establecidas en el artículo 92 inciso B de este Reglamento.

Artículo 74. 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 75. 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:

$$\frac{300 \text{ hab.} \times \text{Cantidad de hectáreas a urbanizar}}{\text{Factor 4.5}} = \text{Cantidad máxima de lotes o viviendas}$$

Artículo 76. El equipamiento urbano se divide por razones de escala poblacional 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



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

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 77. 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 la(s) finca(s) a urbanizar |
| d) Área de reforestación | 10% del área total de la(s) finca(s) 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 contemplará 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 78. 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 Villa Nueva, quien velará 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 Villa Nueva velará porque dichas áreas correspondan al uso para el que fueron destinadas.

Artículo 79. 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:

- Área mínima equivalente a un tercio del área verde total. (en cada una de las partes)
- Las partes deberán guardar entre si 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 contabilizarán como áreas verdes las siguientes: Camellones centrales, arriates, áreas en 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 80. 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.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

Artículo 81. 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 82. 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:

- 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.
- El área de plazas y plazoletas no será mayor de 1/3 del área verde total requerida.
- 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.
- 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 83. 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 del 6%.

De preferencia el lote estará a un nivel superior al bordillo o a la acera; se aceptarán 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 84. 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 85. Todo proyecto de urbanización mayor a 100 viviendas o lotes, deberán cumplir con área destinada para equipamiento complementario de acuerdo al cuadro siguiente.

Los requerimientos de área y las características de ejecución para los diferentes tipos de equipamientos complementarios serán estimados de acuerdo con el cuadro siguiente:

| Tipo de Equipamiento | Requerimiento por Número de Viviendas | Área Requerida por Vivienda Mts ² | Area Mínima Mts ² |
|----------------------------------|---------------------------------------|--|------------------------------|
| Salón de usos múltiples | 300 | 0.75 | 225 |
| Guardería | 350 | 0.5 | 175 |
| Policía | 1000 | 0.06 | 60 |
| Bomberos | 3000 | 0.09 | 270 |
| Estación de buses y/o microbuses | 1000 | 0.24 | 240 |
| Centro de salud | 3000 | 0.06 | 1800 |



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

| | | | |
|-----------------|-----|-----|-----|
| Área Comercial | 100 | 1.5 | 150 |
| Culto Religioso | 800 | 0.3 | 240 |

Artículo 86. Las áreas de equipamiento complementario, a excepción de las áreas de policía y de bomberos, deberán ser cedidas a la Municipalidad, en el caso de lotificaciones, podrán dar en usufructo, preferentemente a las asociaciones de vecinos, quienes se comprometerán a la edificación de las instalaciones necesarias y administración de las mismas, así mismo, a no cambiar su uso y localización.

Lo mencionado en el párrafo anterior, es aplicable únicamente a proyectos de lotificación. En el caso de urbanizaciones bajo el régimen de condominio, los copropietarios velarán porque se mantenga el uso, localización y funcionamiento autorizado.

Las áreas detalladas en este artículo deberán quedar equipadas con la infraestructura adecuada para su funcionamiento.

Artículo 87. En el caso de los proyectos, conformados por dos o más condominios que compartan los mismos servicios (red de agua potable, red de alcantarillado, conducción eléctrica, sistema de desfogue de aguas servidas entre otros) se contabilizará la sumatoria de las viviendas de cada uno de los condominios, para la aplicación del cuadro indicado en el artículo 85.

Artículo 88. Los desarrolladores de todo proyecto de urbanización deberán definir áreas susceptibles a contemplar usos mixtos (vivienda-comercio, vivienda-oficinas) y/o área comercial las cuales deberán cumplir en lo que aplique este Reglamento. Dichas áreas deberán normarse dentro del reglamento interno de cada urbanización.

Artículo 89. 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 esté 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 90. Los estacionamientos públicos requeridos para servir a las áreas de equipamiento urbano se incluirán dentro del área destinada para el equipamiento correspondiente.

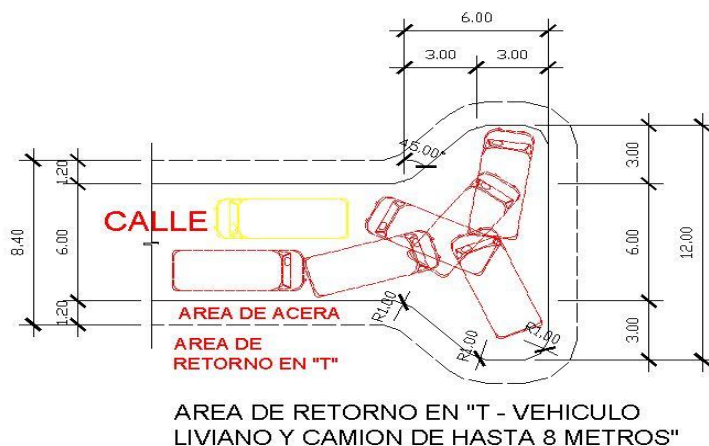
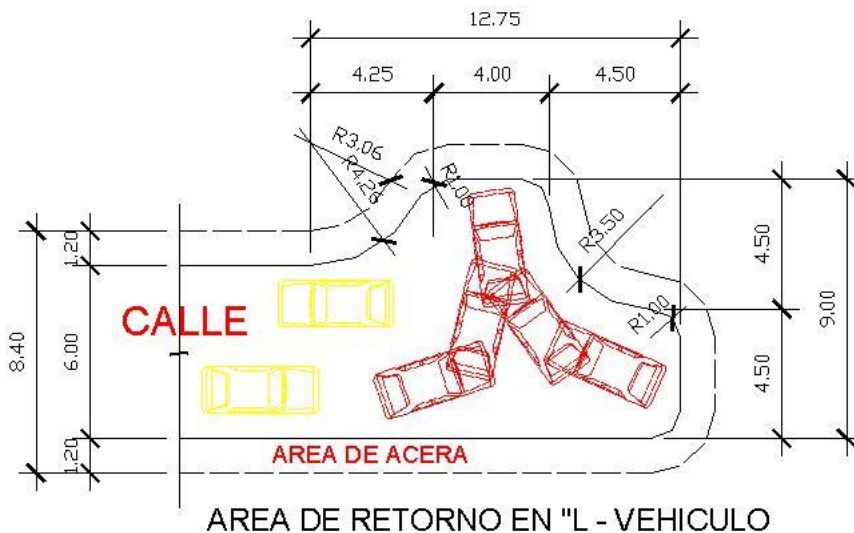
Artículo 91. Todo proyecto de urbanización, deberá unirse sin causar impacto negativo con el sistema vial en general del municipio y con aquel de las áreas adyacentes, para lo cual el propietario, desarrollador y/o

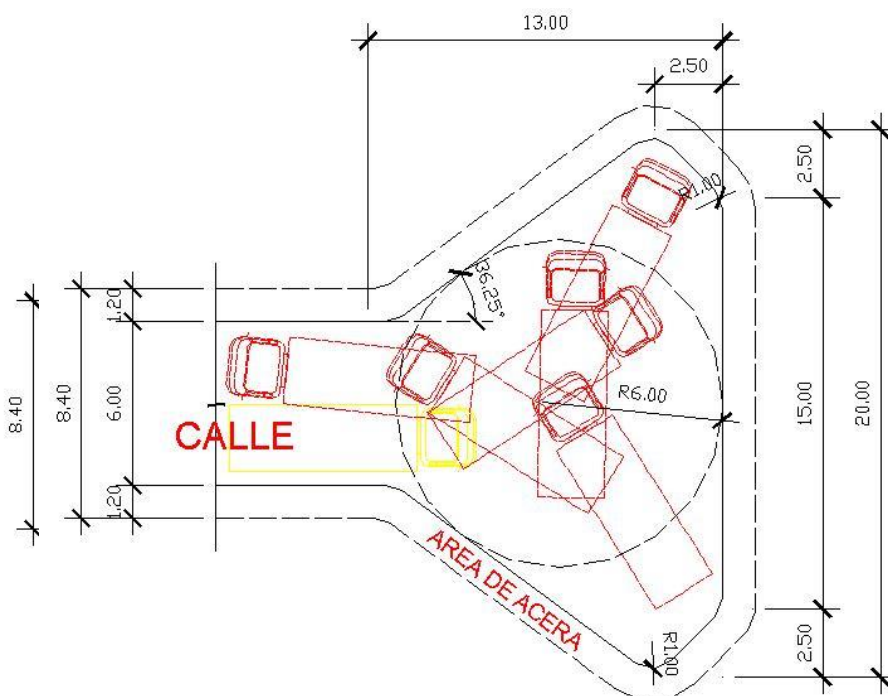
ejecutor del proyecto deberá plantear a la municipalidad las propuestas y modificaciones respectivas, previo a su ejecución, para que las mismas sean analizadas y autorizadas por la dependencia municipal correspondiente.

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 92. El ancho de vías para todo proyecto de urbanización, esta 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:

- Quando 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.
- 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, para las cuales deberán contar con las siguientes dimensiones mínimas:





AREA DE RETORNO PARA CAMIONES
> = 10 METROS DE LONGITUD

- c) Casos especiales podrán ser analizados por el Departamento.

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

Artículo 93. Todas las intersecciones de vías vehiculares, deberán hacerse en sentido perpendicular, formando un ángulo de noventa grados. En casos especiales se aceptará hasta un ángulo mínimo de intersección de sesenta grados.

Artículo 94. Cuando en una urbanización se intercepten dos vías deberá conservarse sin modificaciones la rasante de la vía de mayor importancia.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

Artículo 95. 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 del presente Reglamento.

Artículo 96. Para la ejecución de proyectos de urbanización, el propietario queda obligado a realizar las obras de urbanización necesarias para el adecuado funcionamiento del conjunto y deberá contar como mínimo con lo establecido en el Capítulo VII del Título III de este Reglamento.

Artículo 97. 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 a urbanizar bajo este régimen no deberá exceder de cien mil metros cuadrados.

Artículo 98. 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 elaborará para cada proyecto el Reglamento de Copropiedad y Administración, conforme las disposiciones contenidas en el Libro Segundo, Título II, Capítulo III Párrafo I del Código Civil, en lo que fueren aplicables.

Artículo 99. 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 fuera de la finca a urbanizar.

Artículo 100. 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 ese 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.

CAPÍTULO V DE LAS EDIFICACIONES INSEGURAS Y PELIGROSAS

Artículo 101. 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 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 102. 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 a 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 103. En el caso que la Municipalidad dictamine que una edificación es insegura o peligrosa será declarada como "Amenaza Pública" por lo que procurará su desocupación lo más pronto posible, para efectuar la reparación, rehabilitación, demolición o lo que convenga más, según haya sido el dictamen emitido. Para el efecto la Municipalidad procederá como sigue:



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

- a. El Departamento presentará por escrito y con aviso de recepción, una comunicación al propietario, indicando las recomendaciones y plazo para realizarlas, contando a partir de un día después de la fecha de la notificación.
- b. El vecino deberá presentar plan de acción que contenga medidas para eliminar o minimizar el riesgo, indicando el tiempo que se llevará para la implementación del mismo, plazo que deberá ser aprobado por la Municipalidad.
- c. Dependiendo de la gravedad del caso, se colocará en la entrada de la edificación un aviso en el que se lea claramente "Prohibida la Entrada Edificación peligrosa", debiendo permanecer allí hasta que se hayan verificado las reparaciones correspondientes.

Artículo 104. 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 realizará las operaciones correspondientes, siempre que no viole el derecho a la propiedad privada, con cargos al propietario, los que cobrará en la vía económico-coactiva.

CAPÍTULO VI NORMAS DE SEGURIDAD PARA DISEÑO DE EDIFICIOS

Artículo 105. Deberán respetar estas normas los propietarios de todas las construcciones excepto las viviendas unifamiliares. Se deberán observar las condiciones establecidas en el Manual Técnico de Accesibilidad 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 106. El ancho mínimo de las salidas será de uno punto veinte (1.20) metros el cual de acuerdo a las necesidades del proyecto, se incrementará en una unidad de salida o puerta de cero punto sesenta (0.60) metros de ancho. Lo cual será establecido por el Departamento.

Artículo 107. Los pasillos o corredores tendrán un ancho mínimo de uno punto veinte metros. Se calcularán en base a una unidad o puerta de sesenta centímetros capaz de evacuar a cuarenta y cinco personas por minuto.

Las escaleras 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 108. 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 usarán 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.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

El ancho de las rampas de peatones se calculará 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.

Artículo 109. Para edificaciones mayores de cuatro niveles, deberá ubicarse dentro de la misma, el o los módulos de ascensores.

Artículo 110. Con la finalidad de eliminar el riesgo de incendios se exigirá:

- a) Edificios de cuatro (4) niveles o cuatro mil (4,000) metros cuadrados de construcción, tendrán como mínimo un tanque de agua para uso exclusivo de la red para combatir incendios.
- b) Se ubicarán extinguidotes en cada nivel próximo a los lugares de evacuación y de alto riesgo. El número de unidades necesarias.
- c) Señalización de rótulos de evacuación, instalación de gradas de emergencia y señalización de puntos de concentración.

CAPÍTULO VII SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 111. 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 112. 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 113. 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 u 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, aún 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 conectará a la red municipal.

TÍTULO IV NORMAS MÍNIMAS DE DISEÑO

CAPÍTULO ÚNICO DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y NO RESIDENCIALES

Artículo 114. 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 balcón y el plano vertical



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

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 costado 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 (mínimo) 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 115. Para edificaciones residenciales se requieren las siguientes dimensiones y superficies mínimas:

| Ambiente | Área Mínima (Metros ²) | Lado Mínimo (metros) |
|--|---------------------------------------|-------------------------|
| a) Sala o comedor | 10.00 | 2.50 |
| b) Baño | 2.50 | 1.20 |
| c) Cocina | 4.00 | 2.10 |
| d) Dormitorio servicio | 6.00 | 2.10 |
| e) Dormitorio | 9.00 | 2.50 |
| f) Baño de servicio | 1.90 | 0.90 |
| g) Pasillos | | 0.90 |
| h) Patio interior (vivienda de 1 nivel) | 6.25 | 2.50 |
| i) Patio interior (vivienda de 2 niveles) | 9.00 | 3.00 |

La altura mínima de los ambientes será de dos punto cuarenta (2.40) metros (contados a partir del nivel final de piso, y hasta la altura del acabado final del techo) exceptuando el estacionamiento del vehículo y los servicios sanitarios en general, en donde se aceptará un mínimo de dos punto veinte (2.20) metros de altura;

Se aceptará ventilación a través de voladizos y corredores, siempre que estos tengan un ancho máximo de uno punto cincuenta (1.50) y que uno de sus lados colinde a un patio o área no techada.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

El Departamento podrá autorizar proyectos que no se ajusten a las dimensiones mínimas establecidas en este artículo, toda vez cumplan con los índices de ocupación y construcción y estacionamiento establecidos en este Reglamento.

Artículo 116. Las edificaciones destinadas a hospedaje deberán observar lo siguiente:

- a. Entrada de servicio separadas 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 117. 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 118. Todos los ambientes de las edificaciones deberán estar dotados de preferencia con luz y ventilación naturales por medio de puertas y ventanas. En caso contrario y de acuerdo al uso a que se destine la edificación, quedará a criterio de la Municipalidad, aceptar otro tipo de luz y ventilación.

Artículo 119. Las edificaciones destinadas a centros educativos deberán observar lo siguiente:

- a) El aula mínima para edificaciones de uso escolar a nivel preprimario será de cuarenta y cinco metros cuadrados y para los otros niveles de cincuenta metros cuadrados.
- b) Para laboratorios se autorizará 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 autorizará 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 o más 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 120. 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



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

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 especialidad en el tema y que garantice la capacidad de soporte del suelo.

Artículo 121. Los requerimientos de estacionamientos para proyectos residenciales y no residenciales serán los establecidos en el artículo 42 de este Reglamento.

Artículo 122. 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 123. 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:

- 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.
- Los locales destinados a comercio deberán tener un lado mínimo de dos punto cincuenta metros y un área de nueve metros cuadrados.
- 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 124. 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 125. Las edificaciones destinadas a equipamiento educativo, deberán observar las especificaciones y recomendaciones dadas por el Ministerio de Educación.

Artículo 126. Las edificaciones destinadas a equipamiento deportivo, deberán observar recomendaciones y normas de la Confederación Deportiva Autónoma de Guatemala.

Artículo 127. 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.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

Artículo 128. 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.

TÍTULO V NORMAS PARA EJECUCIÓN DE OBRA Y SUPERVISION MUNICIPAL

Artículo 129. 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, deberá colocar en un lugar visible, el numero de Autorización de Obra respectiva, así como mantener en la construcción los planos autorizados por la Municipalidad

Artículo 130. 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 131. Será 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 ocupará más de un cuarto ($\frac{1}{4}$) del ancho de la calle y como máximo un ancho de dos metros de la misma, cuando ésta tenga un gabarito mayor de seis metros.
- d. No se ocupará 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 132. Si en el proceso de una excavación o movimiento de tierras, se encuentran restos fósiles o arqueológicos, se deberá suspender inmediatamente y dar aviso a la Municipalidad la que informará a la oficina estatal que corresponda.

Artículo 133. Toda obra de excavación, movimiento de tierras, 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 ésta, 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 134. 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 135. 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 ésta intervenga a efecto que la orden se cumpla.

TÍTULO VI DE LA RECEPCION DE UNA OBRA, SU HABITABILIDAD Y USOS PERMITIDOS

Artículo 136. 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 realizará una inspección final por



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

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 137. 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 138. 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.

TÍTULO VII TASA ADMINISTRATIVA POR AUTORIZACIÓN DE OBRA Y DEPÓSITOS

Artículo 139. 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, la cual se cobrará de conformidad con el uso a que se destine la edificación o construcción con base a los porcentajes siguientes:

| Uso de la Edificación | Tasa |
|-----------------------|------|
| Uso Residencial | 2% |
| Uno no Residencial | 3% |

El porcentaje será calculado sobre el costo de la obra y de conformidad con la tabla de costos de construcción que más adelante se define, a excepción de los renglones 10, 11, 12 y 13 que será calculado de acuerdo al costo por unidad establecido en dicha tabla de costos.

La Primera Autorización de Obra: Cubrirá un plazo máximo de dos años, 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:

| Grupo | Definición del Uso de la Construcción | Costo por Unidad | Unidad |
|-------|--|------------------|----------------|
| 1 | Edificio de uno o dos niveles Hoteles Oficinas Locales comerciales Vivienda multifamiliar Establecimientos de salud | Q 1,200.00 | M ² |



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

| | | | |
|---|---|------------|----------------|
| 2 | Edificios de tres o más niveles Estructura de concreto reforzado o de metal Hoteles Oficinas Locales comerciales Vivienda multifamiliar Establecimientos de salud | Q 1,500.00 | M ² |
| 3 | Edificios para estacionamiento | Q 1,000.00 | M ² |
| 4 | Sótanos | Q 1,200.00 | M ² |
| 5 | Edificios de bodegas Estructuras metálicas tipo marco rígido o armadura metálica sobre muros de cargas, techo de lámina | | |
| | A. un nivel, con altura máxima de 6.00 mts. | Q 750.00 | M ² |
| | B. Un nivel, a una altura mayor de 6.00 mts. | Q 1,000.00 | M ² |
| | C. Dos o más niveles | Q 1,200.00 | M ² |
| 6 | Edificios para instalaciones industriales Estructura metálica, armaduras de madera, tendales o largueros, techo de lámina y muros de carga | | |
| | A. Un nivel, con altura máxima de 6.00 mts. | Q 750.00 | M ² |
| | B. Un nivel, a una altura mayor de 6.00 mts. | Q 1,000.00 | M ² |
| | C. dos o más niveles | Q 1,200.00 | M ² |
| 7 | Residencial Tipo I | | |
| | Urbanización de interés social | Sin costo | |
| | Vivienda en áreas de interés social con un área de hasta 36 mts. ² | Sin Costo | |
| | Vivienda con techo de lámina con un área de 37 hasta 60 mts. ² | Q200.00 | M ² |
| | Vivienda con techo de lámina con un área de 61 a 100 mts. ² | Q250.00 | M ² |
| | Vivienda con techo de concreto con un área hasta 60 mts. ² | Q250.00 | M ² |
| | Vivienda con techo de concreto con un área de 61 a 100 mts. ² | Q350.00 | M ² |
| | Vivienda con techo de concreto con un área de 101 a 200 mts. ² | Q500.00 | M ² |
| | Vivienda con techo de concreto con un área de 201 a 300 mts. ² | Q600.00 | M ² |
| | Vivienda con techo de concreto con un área de 301 a 400 mts. ² | Q750.00 | M ² |
| | Vivienda con techo de concreto con un área mayor a 400 mts. ² | Q900.00 | M ² |
| 8 | Residencial Tipo II (con techo de lámina) | | |
| | Vivienda hasta 60 mts. ² | Q 650.00 | M ² |

| | | | |
|----|---|--|---|
| | Vivienda con área de 61 a 100 mts. ² | Q 700.00 | M ² |
| 9 | Residencial Tipo III (con techo de concreto) | | |
| | Vivienda hasta 60 mts. ² | Q 750.00 | M ² |
| | Vivienda con área de 61 a 100 mts. ² | Q 800.00 | M ² |
| | Residencial Tipo IV (con losa de concreto) | | |
| | Vivienda con área de 101 a 200 mts. ² | Q 1,000.00 | M ² |
| | Vivienda con área de 201 a 300 mts. ² | Q 1,200.00 | M ² |
| | Vivienda con área de 301 a 400 mts. ² | Q 1,500.00 | M ² |
| | Vivienda con área mayor a 400 mts. | Q 1,750.00 | M ² |
| | Residencial Tipo V (con techo de lámina) | | |
| | Vivienda con área de 101 a 200 mts. ² | Q 900.00 | M ² |
| | Vivienda con área de 201 a 300 mts. ² | Q 1,000.00 | M ² |
| | Vivienda con área mayor a 301 mts. | Q 1,200.00 | M ² |
| 10 | Urbanizaciones | Q 1.50 | M ² |
| 11 | Excavaciones y/o movimientos de tierra | Q 2.50 | M ³ |
| 12 | Demolición | Q 1.50 | M ² |
| 13 | Trabajos obra exterior jardinería, Fundición de pavimentos de concreto, asfalto Estacionamientos privados sin cubierta | Q 1.25 | M ² |
| 14 | Remodelaciones | Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate | M ² |
| 15 | Cambio de uso | Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate | M ² |
| 16 | Iglesias Casas parroquiales, seminarios religiosos, albergues | Q 1,200.00 | M ² |
| 17 | Centro recreativos y/o deportivos | Q 1,200.00 | M ² |
| 18 | Edificios escolares | Q 1,200.00 | M ² |
| 19 | Gasolineras | Q 1,500.00 | M ² Se aplica en toda área techada |
| 20 | Garitas | Q 1,100.00 | M ² |
| 21 | Pasarelas privadas | Q 2,000.00 | M ² |
| 22 | Salón de usos múltiples | Q 1,200.00 | M ² |
| 23 | Piscinas | Q 1,200.00 | M ² |
| 24 | Cisternas | Q 1,000.00 | M ² |
| 25 | Torres de telefonía | Q 600,000.00 | Costo de proyecto |



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

| | | | | |
|----|---|---|----------|----------------|
| 26 | Portones para garitas | Q | 600.00 | M ² |
| 27 | Otras actividades constructivas | | | |
| | Levantado de ladrillo | Q | 300.00 | M ² |
| | Levantado de block | Q | 240.00 | M ² |
| | Muro Prefabricado | Q | 250.00 | M ² |
| | Muro de madera | Q | 200.00 | M ² |
| | Circulación de Malla Galvanizada y tubo | Q | 80.00 | M ² |
| | Cubierta de lámina | Q | 250.00 | M ² |
| | Muro de lámina | Q | 200.00 | M ² |
| | Cubierta de concreto | Q | 350.00 | M ² |
| | estacionamiento, con cubierta de lámina | Q | 350.00 | M ² |
| | estacionamiento de losa | Q | 1,000.00 | M ² |

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:

- a) **Primera Renovación:** Deberá pagar una tasa equivalente al cincuenta por ciento del monto establecido para la primera Autorización de Obra;
- b) **De la segunda renovación en adelante,** deberán pagar el equivalente al veinticinco 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 deberá ser solicitada quince días antes del vencimiento de la Autorización de Obra vigente.

Artículo 140. El beneficiario de una Autorización de Obra deberá efectuar un depósito de garantía por valor del cinco por ciento del monto establecido a la Autorización de Obra, el cual será reintegrado al interesado al concluir la obra y haberse cumplido con la inspección final, conforme se establece en este Reglamento, debiendo devolverse la Autorización de Obra con el visto bueno de la Municipalidad.

Artículo 141. Si transcurrido seis meses a partir del vencimiento de una Autorización de Obra, el interesado no se presenta a reclamar el depósito, éste pasa automáticamente a ser propiedad municipal.

Artículo 142. Por alineación en los predios, la Municipalidad cobrará una tasa de cincuenta centavos por metro lineal del frente medido.

TÍTULO VIII INFRACCIONES Y SANCIONES

Artículo 143. Además de lo dispuesto en otras partes del presente Reglamento serán sancionadas las siguientes infracciones:

- a. Iniciar cualquier trabajo en una obra sin obtener previamente la Autorización de Obra.
- b. Construir fuera de alineación.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

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

Artículo 144. 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 145. Las multas serán impuestas por el Juez de Asuntos Municipales y de Tránsito, 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 146. Las multas que hayan sido impuestas por el Juzgado de Asuntos Municipales y de Tránsito, 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 duplicará el monto de la multa pudiéndose requerir el pago por medio de la vía económico-coactiva.

Artículo 147. 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 Tránsito.

Artículo 148. 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 149. Cuando en una edificación no se cumpla con disponer adecuadamente las aguas servidas, la Municipalidad realizará los trabajos correspondientes cargando el costo al propietario más una multa del cincuenta por ciento de dicho costo si no se hubiera atendido en el plazo previsto la recomendación de la Municipalidad.

Artículo 150. Las personas individuales o jurídicas que alteren el ornato del municipio serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento.

Artículo 151. Se deroga el Reglamento de Construcción, Urbanismo y Ornato del Municipio de Villa Nueva, Departamento de Guatemala, que fue aprobado el veintidós de junio del año dos mil cinco y el punto décimo primero del acta número dos mil seiscientos setenta y seis guión dos mil siete del Concejo Municipal de fecha veintiséis de junio del año dos mil siete. Así como que quedan sin efecto cualquier disposición o acuerdos municipales emitidos sobre la materia con anterioridad y que se opongan a lo dispuesto en este Reglamento, inmediatamente cuando éste entre en vigor.



MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA

Artículo 152. Los casos no previstos en el presente Reglamento serán resueltos por el Concejo Municipal.

TÍTULO IX APROBACIÓN

Artículo 153. El presente Reglamento entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.